



---

## Kurzinformation

### Zur Regulierung des Wohnstandards, der Mietermitbestimmung und der Begrenzung von Wohnungseigentum

---

Der **Inhalt und die Hauptpflichten eines Mietvertrages** ergeben sich aus § 535 BGB, der nach § 549 Abs. 1 BGB auch für Mietverhältnisse über Wohnraum gilt. Danach wird der Vermieter – unabhängig von seiner Gesellschaftsform, seiner Größe oder der Anzahl an Wohneinheiten in seinem Bestand – durch den Mietvertrag insbesondere dazu verpflichtet, die jeweilige Mietsache dem Mieter während der Mietzeit in einem **zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand** zu überlassen und sie während der Mietzeit auch in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Sätze 1 und 2 BGB).

Die Bestimmung des vertragsgemäßen Gebrauchs richtet sich dabei grundsätzlich nach dem **Zustand der Mietsache bei Vertragsschluss** sowie danach, was die Parteien im jeweiligen Einzelfall über die Beschaffenheit der Mietsache als **vertragsgemäß vereinbart** haben (vgl. Blank/Börstinghaus). Welche Beschaffenheitsmerkmale vom Vermieter ohne besondere Absprache geschuldet sind, ist bei Bestandswohnungen nicht gesetzlich definiert (vgl. Eisenschmid, Rn. 48). Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist jedoch **mindestens** ein solcher Standard zu gewähren, „der ein **zeitgemäßes Wohnen** ermöglicht und alle mit der Haushaltsführung üblicherweise verbundenen Tätigkeiten unter Einsatz technischer Hilfsmittel erlaubt“ (vgl. BGH). Bei Altbauwohnungen ist ergänzend zu berücksichtigen, dass es darauf ankommt,

„was im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war. Das betrifft insbes. den Wärme- und Schallschutz sowie die Sanitär – und Elektroinstallationen. Auszugehen ist aber auch vom Vertragszweck. Wird dem Mieter eine Wohnung überlassen, muss sie ohne wesentliche Störungen oder Gefährdungen genutzt werden können. Deshalb dürfen zB in Wohnhäusern keine gesundheitsgefährdenden Materialien verwendet werden [...], die Innentreppe müssen verkehrssicher genutzt werden können und es muss ein Mindestmaß an Schallschutz vorhanden sein. Allerdings muss der Vermieter nicht auf spezielle Bedürfnisse des Mieters eingehen. Bestimmte für Altbauwohnungen typische Unzulänglichkeiten hat der Mieter hinzunehmen.“ (Eisenschmid, Rn. 50 m. w. N.).

Darüber hinausgehend sind nur in Einzelfällen gewisse **Mindeststandards** vorgegeben. So sieht beispielsweise die von zahlreichen Bundesländern adaptierte **Musterbauordnung** (MBO) in § 48 MBO vor, dass jede in Anwendungsbereich der Bauordnung fallende (mithin neu errichtete) Wohnung über eine Küche bzw. Kochnische (§ 48 Abs. 1 Satz 1 MBO) sowie über ein Bad mit Badewanne oder Dusche und eine Toilette (§ 48 Abs. 3 MBO) verfügen muss. Einzelne Bundesländer sehen darüber hinaus weitere Anforderungen vor und fordern bei bestimmten Gebäudeklassen etwa zusätzlich Abstellräume für Kinderwagen oder die Ausstattung mit Rauchwarnmeldern (vgl. etwa § 48 BauO Bln).

Im **Bundesland Niedersachsen** gilt darüber hinaus das im März 2021 neu eingeführte Niedersächsische Gesetz über den Schutz von Wohnraum und von Unterkünften für Beschäftigte (NWoSSchG). Dieses Gesetz definiert erstmals **einheitliche Mindeststandards für Mietwohnungen**. Dessen angestrebter Zweck ist es, „Verwahrlosungen, Missständen und Überbelegungen bei Wohnraum und bei Unterkünften für Beschäftigte entgegenzuwirken und dadurch dazu beizutragen, dass die Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum versorgt ist und Beschäftigte angemessen untergebracht werden“ (§ 1 Abs. 1 Satz 1 NWoSSchG). Wohnungen in Niedersachsen müssen demnach etwa über einen wirksamen **Schutz gegen Witterungseinflüsse und Feuchtigkeit**, eine **angemessene Beheizung**, im ausreichenden Umfang funktionsfähige und **nutzbare sanitäre Einrichtungen**, einen **Strom- und Wasseranschluss** sowie ordnungsgemäße **Entsorgungsmöglichkeiten** der Abfälle verfügen (§ 3 Abs. 1 NWoSSchG). **Zuwiderhandlungen** eines Vermieters können im Einzelfall mit einer **Geldbuße** von bis zu **50.000,00 Euro** sanktioniert werden (§ 10 Abs. 2 Satz 1 NWoSSchG).

Nach § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB können die Vertragsparteien zudem vereinbaren, dass der Mieter die **Betriebskosten** trägt. Sofern und soweit eine solche Umlegung wirksam vereinbart wurde, ist vom Vermieter – unabhängig von seiner Gesellschaftsform, seiner Größe oder der Anzahl an Wohneinheiten in seinem Bestand – jährlich über die Vorauszahlungen abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). Nach Ablauf der Abrechnungsfrist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Obwohl vielerorts Mieterinitiativen und Netzwerke der Zivilgesellschaft existieren, bestehen (abseits von etwaigen individualvertraglich zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen) keine gesetzlichen Vorgaben und / oder Regelungen zur **Mitbestimmung von Mieterinnen und Mietern**. Gleichwohl gibt es offenbar kommunale Wohnungsgesellschaften, wie die Wohnbau Gießen GmbH, in denen eine solche Form der Beteiligung erfolgt und die diese Form der Mitbestimmung, etwa durch einen „Unternehmensmieterrat“, in ihre Satzung aufgenommen haben.

Möglichkeiten, die **Höchstzahl an Wohnungen** im Besitz eines privaten Eigentümers oder Wohnungsunternehmens zu **begrenzen**, sieht das Gesetz nicht vor. Insbesondere existieren insoweit keine allgemeinen kapitalmarktrechtlichen Regulierungsinstrumente, die eine pauschale Begrenzung des absoluten Vermögenswerts oder der Marktkapitalisierung eines Unternehmens der Wohnungswirtschaft ermöglichen.

#### Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2133) geändert worden ist, abrufbar unter: <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/> (letzter Abruf diese Links und aller weiteren am 9. Juli 2021).
- Blank/Börstinghaus, Miete, 6. Auflage 2020, § 535 BGB, Rn. 290.
- Eisenschmid, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 14. Auflage 2019, Kommentierung zu § 535 BGB.
- BGH, Urteil vom 26. Juli 2004, Az.: VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174 (3176).
- Niedersächsisches Wohnraumschutzgesetz vom 16. März 2021 (Nds. GVBl. 2021, 128), abrufbar unter: <http://www.nds-voris.de/jportal/jsessionid=B2C3F15AF3E6AAA-EDDE5CD49986A160C.jp24?quelle=jlink&query=WoSchutzG+ND&psml=bsvoris-prod.psml&max=true&aiz=true#jlr-WoSchutzGNDpP1>.
- Nähere Informationen zum Unternehmensmieterrat der Wohnbau Gießen GmbH unter: <https://www.wohnbau-giessen.de/struktur/der-unternehmensmieterrat>.