FUNKTIONALES KOSTENSPLITTING ZUR ERMITTLUNG VON MIETERHÖHUNGEN NACH ENERGETISCHEN MAßNAHMEN

Eine Handlungsempfehlung
auf Basis theoretischer und empirischer Untersuchungen

Vorgelegt im Promotionsausschuss der
HafenCity Universität Hamburg

zur Erlangung des akademischen Grades

Doktor-Ingenieurin (Dr.-Ing.)

Dissertation

von
Kirsten David

aus
Bad Segeberg

2019

Erstgutachter: Prof. Dipl.-Ing. Reinhold Johrendt

Zweitgutachter: Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger

Vorsitzende dieses Promotionsverfahrens, Prof. Irene Peters, Ph.D.

Tag der Disputation: 12. Juli 2019

Diese Forschungsarbeit wurde als externe Promotion an der HafenCity Universität Hamburg (HCU) zugelassen.

Meiner Familie

Vorwort

Zum Schluss dieser Arbeit fühle ich mich der schönen Tradition verbunden, all jenen zu danken, die mich durch inspirierende Diskussionen, hilfreiche Hinweise, kritische Fragen oder aufmunternden Zuspruch unterstützt und motiviert haben.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Prof. Dipl. Ing. Reinhold Johrendt für seine Offenheit, diese vielschichtige Forschungsarbeit als individuelles Promotionsprojekt zu ermöglichen und großzügig zu unterstützen. Ich danke ihm sowie Herrn Prof. Dr.-Ing. Thomas Krüger für die stete Diskussionsbereitschaft, den fachlichen Rat und die konstruktiven Anregungen.

Gleichzeitig möchte ich Prof. Dr. Guido Spars für den inspirierenden Austausch zum Forschungsansatz, Monika Isler Binz für die stete, sehr hilfreiche Bereitschaft zum Gedankenaustausch, Dr. Rolf Bosse für die wertvollen Einblicke in die juristische Sichtweise, Helene Endres, Christian Rickens und Susan Schmidt-Liszkowski für das Lektorat sowie Birte Eckmann, Dr. Anja Moldenhauer, Dr. Jessica Paul und Dr. Larissa Putzar für die menschliche Unterstützung danken.

Bei den ExpertInnen und Mieterorganisationen, welche die empirische Untersuchung der Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen ermöglicht haben, möchte ich mich ebenfalls bedanken.

Der allergrößte Dank gebührt jedoch abschließend meiner Familie - meinem Mann für seine unglaubliche Geduld und all sein Verständnis sowie meinen Kindern für ihre Nachsicht und die vielfältigen, lebendigen Kontraste zum wissenschaftlichen Arbeiten.

Hamburg, 30. September 2019 Kirsten David

KURZFASSUNG

Mieterhöhungen nach Modernisierungen sind seit einigen Jahren immer wieder Thema in den Medien. Wiederholt wird von Erhöhungsbeträgen berichtet, die MieterInnen nicht mehr tragen können.

Das politische Ziel des Rechts der VermieterInnen, Kosten, die ihnen durch bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz entstanden sind, als Grundlage einer Mieterhöhung zu nehmen, ist der Klimaschutz. Es soll einen Investitionsanreiz geben, um die *Energieeffizienzstrategie Gebäude* umzusetzen.

Bezüglich ihrer positiven Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen für beide Mietvertragsparteien beruft sich die Politik auf das sog. *Kopplungsprinzip*. Dieses geht davon aus, dass immer dann energetisch modernisiert wird, wenn ohnehin umfassende Sanierungsmaßnahmen anstehen. Entsprechend werden in den theoretischen Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit die sog. *Sowieso-Kosten* von den aufgewendeten Kosten abgezogen. Nur der Rest sei für die Ermittlung der Mieterhöhungen relevant. Die bautechnische Realität ist jedoch komplexer und wird von dieser Prämisse nicht angemessen abgebildet.

Um reelle Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen den gesetzgeberischen Erwartungen anzupassen, galt es ein praxisgeeignetes Äquivalent zum Kopplungsprinzip zu entwickeln.

In Ermangelung jeglicher Untersuchungen der Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen mit einer anwendungsbezogenen Zielsetzung bedurfte es hierfür grundlegender theoretischer wie empirischer Untersuchungen.

Nachdem die Lücke im vorhandenen, interdisziplinären Wissen konkretisiert und die Struktur der Mieterhöhungen nach Modernisierungen in der Praxis beschrieben werden konnten, ließ sich auch das Kernproblem ihrer Ermittlung verallgemeinernd erfassen. Die Erkenntnisse dieser Untersuchungen zusammenführend, wurde abschließend die Handlungsempfehlung des *Funktionalen Kostensplittings* entwickelt. Zugunsten der Praktikabilität wurde dieser Ansatz beispielhaft für die opaken Bauteile der thermischen Gebäudehülle ausformuliert.

Die Anwendung des *Funktionalen Kostensplittings* soll zu Mieterhöhungsbeträgen führen, die sich den theoretischen Betrachtungen der Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen annähern.

ABSTRACT

Rent increases after modernization have been a reoccurring topic in the media for several years. There are repeated reports of increases that tenants can no longer bear.

The political goal of the right of landlords to take the costs incurred by them as a result of building measures to increase energy efficiency as the basis for a rent increase is climate protection. There should be an investment incentive to implement the *energy efficiency strategy for buildings*.

With regard to their positive statements on the economic viability of the measures for both parties to the tenancy agreement, politicians refer to the so-called *coupling principle*. This is based on the assumption that energy modernisation is always carried out when comprehensive renovation measures are already pending. Accordingly, in the theoretical considerations of economic efficiency, the so-called *anyway costs* are deducted from the costs incurred. Only the rest is relevant for the determination of the rent increases. However, the structural reality is more complex and is not adequately represented by this premise.

In order to adapt real rent increases after energetic measures to the legislative expectations, it was necessary to develop a practicable equivalent to the coupling principle.

In the absence of any investigations of rent increases after energy-related measures with an application-related objective, this required fundamental theoretical and empirical investigations.

After the gap in the existing, interdisciplinary knowledge could be concretized and the structure of the rent increases after modernizations in practice could be described, the core problem of their determination could be identified. Finally, by bringing together the findings of these investigations, a recommendation for a *functional cost splitting* was developed. For the sake of practicability, this approach was formulated as an example for the opaque components of the thermal building envelope.

The application of the *functional cost splitting* should lead to rent increase amounts which approach the theoretical considerations of the economic efficiency of energetic measures.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung i

Abstract ii

EINLEITUNG: AUSGANGSLAGE UND ZIEL

1. Ausgangslage: Das Recht auf eine Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung und die Kosten für den erforderlichen Erhalt ..... - 1 -

1.1 Hintergrund: Steigerung der Energieeffizienz des Mietwohnungsbestandes und Investitionsanreiz ..... - 1 -

1.2 Auswirkungen: Die Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen für die Mietvertragsparteien – kontroverse Darstellungen und ihre Prämissen ..... - 3 -

1.2.1 Der Unterschied zwischen Theorie und Praxis: Das Kopplungsprinzip ..... - 5 -

2. Ziel der Arbeit ..... - 9 -

3. Vorgehen & Aufbau der Arbeit ..... - 10 -

3.1 Methodologische Vorbemerkungen ..... - 10 -

TEIL I: UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND UNTERSUCHUNGS-GEGENSTAND

1. Untersuchungsrahmen: Zum Zweck des § 559 BGB ..... - 14 -

1.1 Mietenpolitik für den Wohnungsbestand in den 1950er und 1960er Jahren ..... - 14 -

1.1.1 Das Erste Bundesmietengesetz ..... - 15 -

1.1.2 Das erste Recht auf eine Mieterhöhung aus Kosten baulicher Verbesserungen: Die Altbaumietenverordnung ..... - 16 -

1.1.3 Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und Überführung in die soziale Marktwirtschaft ..... - 17 -

1.2 Mietenpolitik in den 1970er Jahren: Die Vergleichsmiete und das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung ..... - 19 -

1.2.1 1971: Kehrtwende in der Wohnungspolitik ..... - 20 -

1.2.2 1974: Einführung der Modernisierungsmieterhöhung in das soziale Mietrecht ..... - 21 -

1.2.3 Exkurs: Förderpolitische Definitionen im ersten Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen ..... - 23 -

1.2.4 1978: Förderpolitik und Energieeinsparung - Der zur Mieterhöhung nach Modernisierung berechtigende Kostenanteil sinkt auf 11 % ..... - 27 -

1.3 Mietenpolitik in den 1980er Jahren: weitere Investitionsanreize und Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ..... - 30 -

1.3.1 1982: Einführung der Staffelmiete als Investitionsanreiz ..... - 30 -

1.3.2 1988: Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit ..... - 31 -

1.4 Mietenpolitik der 1990er Jahre bis heute: Mietrechtliche Stellschrauben für das Marktgeschehen und Mietrechtsreform ..... - 33 -

1.5 Zusammenfassung & Fazit ..... - 35 -

2. Rahmenbedingungen: Entwicklungsstand der Effizienzsteigerung des Mietwohnungsbestandes und Ziele der Mietvertragsparteien ..... - 38 -

2.1 Der Wohnungsmarkt ..... - 38 -

2.2 Die VermieterInnen ..... - 39 -

2.2.1 Die betriebswirtschaftliche Perspektive auf energetische Maßnahmen ..... - 41 -

2.2.2 Bewirtschaftungsstrategien ..... - 45 -

2.2.3 Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen ..... - 48 -

2.2.4 Fazit ..... - 49 -

2.3 Die MieterInnen ..... - 50 -

2.3.1 Die Nutzersicht auf energetische Maßnahmen ..... - 51 -

2.3.2 Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag ..... - 55 -

2.3.3 Instandhaltungskosten in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV) ..... - 55 -

2.3.4 Fazit ..... - 58 -

2.4 Sachverständige ..... - 59 -

2.4.1 Fazit ..... - 60 -

3. Untersuchungsgegenstand: Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären - nicht-mieterhöhungsrelevante Kosten ..... - 62 -

3.1 Kosten im Bauwesen ..... - 67 -

3.1.1 Methoden zur Ermittlung von Baukosten im Bestand ..... - 68 -

3.1.2 Methoden zur Beurteilung des technischen Ist-Zustandes von Bestandsbauten ..... - 74 -

3.1.3 Zerstörungsfreie Beurteilungsmethoden ..... - 77 -

3.1.4 Fazit: Erkenntnismöglichkeiten zum Untersuchungsgegenstand in der Praxis ..... - 83 -

4. Zusammenfassung & Fazit: Widersprüchliche Rahmenbedingungen und unklare Begriffe ..... - 85 -

4.1 Begriffliche Konsequenz ..... - 88 -

5. Ableitung des empirischen Erkenntnisziels ..... - 89 -

6. Begrenzung des Rahmens der empirischen Untersuchung ..... - 91 -

TEIL II: FORSCHUNGSDESIGN UND METHODEN

1. Ziel und Forschungsdesign ..... - 94 -

1.1 Qualitative Forschung ..... - 94 -

1.2 Forschungsdesign der empirischen Untersuchung ..... - 96 -

2. Methoden der Untersuchung ..... - 97 -

2.1 Der Fall der Modernisierungsmieterhöhung: Sampling und Feldzugang ..... - 97 -

2.1.1 Die Dimensionen des Falls ..... - 97 -

2.1.2 Fallbezogene Besonderheiten des Zugangs ..... - 101 -

2.2 Erhebungsmethoden ..... - 105 -

2.2.1 Forschungsphase I ..... - 105 -

2.2.2 Forschungsphasen II & III ..... - 110 -

2.3 Auswertungsstrategien ..... - 113 -

2.3.1 Kodieren und Kategorisieren ..... - 114 -

2.3.2 Strategien zur Auswertung von Daten aus teilstrukturierten Interviews ..... - 117 -

2.3.3 Besonderheiten bei der Auswertung von Dokumenten ..... - 119 -

2.4 Ableitung der anzuwendenden Auswertungsstrategie ..... - 121 -

2.4.1 Die Entwicklung einer Analysestruktur aus den Daten der Phase I ..... - 122 -

2.4.2 Die empirische Vervollständigung der Struktur des Falls ..... - 124 -

2.4.3 Feinanalyse und Vergleich der Kernkategorien – Die Entwicklung der Dimensionen der Unterschiedsanalyse ..... - 126 -

2.4.4 Die Unterschiedsanalyse der Kernkategorien ..... - 127 -

2.4.5 Praktische Probleme bei der Fallauswahl ..... - 127 -

2.5 Einfügen der Erkenntnisse in die lückenhafte Landkarte des theoretischen Wissens ..... - 128 -

TEIL III: EMPIRISCHE ANALYSE

1. Forschungsphase I: Energetische Maßnahmen als Lösungsstrategie und strategische Mieterhöhungen – Die Analysestruktur ..... - 129 -

1.1 Herleitung der Kategorie Lösungsstrategie: Fallübergreifender Vergleich der Themenbereiche Bestandsbewirtschaftung und Modernisierungsprozess ..... - 130 -

1.1.1 Theoretische Generalisierbarkeit innerhalb der Sampling-Matrix..... - 134 -

1.2 Herleitung der Kategorie Umlagestrategie: Fallübergreifender Vergleich der Themenbereiche Investitionsentscheidung und Kriterien für die Umlagehöhe ..... - 135 -

1.2.1 Theoretische Generalisierbarkeit innerhalb der Sampling-Matrix..... - 138 -

1.3 Entwicklung der Analysestruktur: Kontrastierung der hergeleiteten Kategorien mit den Aussagen der Mieterorganisation ..... - 139 -

2. Forschungsphasen II & III: Sachgerechtigkeit und Kommunikation – Die akzeptierte Mieterhöhung ..... - 143 -

2.1 Auswahl des Fallbeispiels I..... - 144 -

2.2 Der Fall: Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II & III – Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen in einem tendenziell schrumpfenden Markt..... - 145 -

2.2.1 Strukturierende Fallbeschreibung..... - 145 -

2.2.2 Phasenübergreifende Zusammenfassung und Fazit..... - 148 -

2.3 Auswahl des Fallbeispiels II ..... - 150 -

2.4 Der Fall: Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II & III – Kommunales Wohnungsunternehmen in einem tendenziell wachsenden Markt ..... - 150 -

2.4.1 Strukturierende Fallbeschreibung ..... - 150 -

2.4.2 Phasenübergreifende Zusammenfassung und Fazit ..... - 153 -

2.5 Auswahl des Fallbeispiels III ..... - 155 -

2.6 Der Fall: Entscheidungs- und Verhandlungsphase II – Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen in einem tendenziell wachsenden Markt ..... - 156 -

2.6.1 Strukturierende Fallbeschreibung ..... - 156 -

2.6.2 Phasenübergreifende Zusammenfassung und Fazit ..... - 159 -

3. Zum Einfluss der Verhandlungsmacht ..... - 161 -

4. Die aus Sicht der Praxisakteure sachgerechte Erschließung der Definitionslücken nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten ..... - 163 -

4.1. Die Ordnung des variablen Objektbezugs der Umlagehöhe ..... - 165 -

4.1.1 Die Auswirkungen der Elemente auf die Bedingungsstruktur der Akzeptanz ..... - 166 -

5. Unterschiedsanalyse: Akzeptierte Kommunikation – Ordnungselemente der Sachgerechtigkeit ..... - 170 -

5.1 Unklares Kosten-Nutzen-Verhältnis ..... - 170 -

5.2 Verklausulierte Umlagebeträge ..... - 171 -

5.3 Verklausulierte Mieterhöhungsbeträge ..... - 173 -

5.4 Zusammenfassung: Die Kern-Eigenschaft der drei Ordnungselemente ..... - 174 -

5.5 Fazit: Der fehlende Zusammenhang als Lösungsansatz ..... - 175 -

TEIL IV: ABLEITUNG EINER HANDLUNGSEMPFEHLUNG

1. Zusammenführung theoretischer und empirischer Erkenntnisse ..... - 177 -

1.1 Mieterhöhungsrelevante und nicht-mieterhöhungsrelevante Bestandsinvestitionen - Abgrenzungsschwierigkeiten in Theorie und Praxis ..... - 177 -

1.1.2 Unscharfe Definitionen und ihre empirische Realität ..... - 180 -

1.2. Empirische Ansätze des einheitlichen Begriffsverständnisses ..... - 182 -

1.3 Die empirisch abgeleitete Bezugsgröße ..... - 184 -

1.3.1 Bautechnische Grundüberlegungen zur funktionalen Verbesserung ..... - 185 -

1.3.2 Übertragung auf die Kostenzuordnung ..... - 185 -

2. Die experimentelle Entfaltung der Methode zur Funktionalen Kostenzuordnung ..... - 188 -

2.1 Zum grundsätzlichen Vorgehen eines Experiments ..... - 188 -

2.2. Vorgehen ..... - 188 -

2.3 Der kontrollierte Rahmen: Die Fallstruktur ..... - 188 -

2.4 Der Stimulus: Die Soll-Funktionalität von Bauteilfunktionen vor und nach energetischen Maßnahmen ..... - 190 -

2.4.1 Die Bauteil-Funktionalität vor einer energetischen Maßnahme ..... - 190 -

2.4.2 Funktionsdoppelungen zwischen Neu und Alt ..... - 192 -

2.4.3 Die Bauteil-Funktionalität nach einer energetischen Maßnahme ..... - 198 -

2.5 Einfügen der neuen Bezugsgröße in die Fallstruktur ..... - 199 -

2.5.1 Erwarteter Effekt und Erkenntnisziel ..... - 199 -

2.5.2 Geeignetes Verfahren zur Herstellung des kausalen Zusammenhangs zwischen Kosten und Umlagehöhe ..... - 200 -

2.5.3 Beschreibung des neuen Anforderungsprofils: Die Identifikation mieterhöhungsrelevanter Kostenanteile .....- 203 -

2.5.4 Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls NEU: Die Identifikation der aufgewendeten Modernisierungskosten .....- 207 -

2.5.6 Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls IST: Die Schätzung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kostenanteile ..... - 214 -

2.5.7 Zur Zusammensetzung der Gesamtkosten.....- 224 -

2.5.8 Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf die anderen Bauteile der thermischen Hülle .....- 225 -

2.6 Fazit: Die Auswirkungen auf die Fallstruktur .....- 225 -

3. Resümee & Ausblick.....- 228 -

3.1 Zusammenfassung.....- 228 -

3.2 Diskussion des Erkenntnisweges und der Erkenntnisse..... - 231 -

3.3 Ausblick .....- 233 -

LITERATURVERZEICHNIS

Literaturverzeichnis .....- 236 -

ANHANG

1. Basis-Leitfaden der ExpertInneninterviews.....- 259 -
2. Konkretes Vorgehen zur Datenanalyse..... - 261 -

2.1 Das Entwickeln der Analysestruktur aus den Interviewdaten ..... - 261 -

2.2 Das empirische Vervollständigen der Fall-Struktur.....- 264 -

2.3 Das Entwickeln der Dimensionen der Unterschiedsanalyse .....- 268 -

2.4 Die Verallgemeinerung der Kernkategorien.....- 268 -

3. Ansichten der ersten Excel-Anwendung zum Funktionalen Kostensplitting ..... - 271 -

3.1 Definition Funktions-Soll NEU ..... - 272 -

3.2 Bewertung Verbesserung NEU ..... - 274 -

3.3 Bewertung Untererfüllung IST ..... - 277 -

3.4 Anhang nach Schönfelder ..... - 280 -

4. Eidesstattliche Erklärung .....- 283 -

EINLEITUNG: AUSGANGSLAGE UND ZIEL

1. AUSGANGSLAGE: DAS RECHT AUF EINE MIETERHÖHUNG NACH ENERGETISCHER MODERNISIERUNG UND DIE KOSTEN FÜR DEN ERFORDERLICHEN ERHALT

Bauliche Maßnahmen zur energetischen Modernisierung eines vermieteten Wohnungsbestands berechtigen gem. § 559 Abs. 1 BGB zu einer Erhöhung der jährlichen Miete um 8 % der aufgewendeten Kosten. Der bauliche Erhalt des Objektes hingegen ist gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB eine der Hauptpflichten der VermieterInnen zur Erfüllung eines Mietvertrages. Entsprechend kodifiziert § 559 Abs. 2 BGB:

„Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.“ [1]

1.1 HINTERGRUND: STEIGERUNG DER ENERGIEEFFIZIENZ DES MIETWOHNUNGSBESTANDES UND INVESTITIONSANREIZ

Der Gebäudebestand in Deutschland soll dem Energiekonzept der Bundesregierung aus 2010 zufolge bis 2050 nahezu klimaneutral sein. D.h., die Gebäude sollen hinsichtlich ihres Energiebedarfes optimiert, und der verbleibende Energiebedarf soll vornehmlich über erneuerbare Energiequellen gedeckt werden (vgl. Die Bundesregierung 2010, S. 27). Diesem Teilziel der energiepolitischen Gesamtstrategie bis 2050 wird eine zentrale Bedeutung für das Erreichen der Klimaschutzziele zugeschrieben:

[1] Fassung aufgrund des Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG) vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 2648), in Kraft getreten am 01.01.2019. Verfügbar unter: https://dejure.org/gesetze/BGB/559.html. Zuletzt aufgerufen am 06.02.2019

„Auf den Gebäudebereich entfallen rund 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und etwa ein Drittel der CO2-Emissionen. Gleichzeitig sind die Potentiale zur Energie- und CO2-Einsparung gewaltig. Drei Viertel des Altbaubestandes wurde noch vor der 1. Wärmeschutzverordnung 1979 errichtet. Diese Gebäude sind oft gar nicht oder kaum energetisch saniert. Die überwiegende Mehrheit der Heizungssysteme entspricht nicht dem Stand der Technik. Die Szenarien belegen, die energetische Sanierung des Gebäudebestands ist der zentrale Schlüssel zur Modernisierung der Energieversorgung und zum Erreichen der Klimaschutzziele.“ (Die Bundesregierung 2010, S. 27)

Die Bundesregierung geht dabei davon aus, dass die Investitionen in Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz des Baubestands für diese Ziele erhöht, idealerweise verdoppelt werden müssen. Die Erfahrung zeige allerdings, dass ordnungsrechtliche Maßnahmen zumeist an der durch sie entstehenden wirtschaftlichen Belastung für die EigentümerInnen scheiterten. Entsprechend stellt die Politik auf wirtschaftliche Anreize statt auf Bevormundung ab (vgl. Die Bundesregierung 2010, S. 28).

Diesem Ansatz entsprechend, schlägt sie 2012 die Neuregelung des Rechts auf Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die entsprechende Anpassung des Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierung vor (vgl. BT-Drucksache 17/10485 2012, S. 1). Mit dem Erlass des *Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum, dem Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG),* im Jahr 2013 wurden die Tatbestände, welche gem. § 559 Abs. 1 BGB zu einer *Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen* berechtigen, in § 555b BGB *Modernisierungsmaßnahmen* konkretisiert. Dabei erhält die *energetische Modernisierung* in § 555b Abs. 1 des *MietRÄndG* ihre Legaldefinition als bauliche Veränderung, *„[…] durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird […].“ (Bgbl 2013 Teil I Nr. 13 18.03.2013, S. 435)* [2]

[2] Endenergie ist gem. DIN V 18599-1 *Energetische Bewertung von Gebäuden* die für die Anlagentechnik gebrauchte Energie, *„[…] um die festgelegte Rauminnentemperatur, die Erwärmung des Warmwassers und die gewünschte Beleuchtungsqualität über das ganze Jahr sicherzustellen.*“ (DIN V 18599-1, S. 11)

Der verwendete Begriff der *nachhaltigen* Energieeinsparung wurde bereits 2002 per BGH-Rechtsprechung erläutert: Demnach ist die Einsparung von Energie bereits dann *nachhaltig*, wenn sie messbar und dauerhaft ist (vgl. Krüger 2009, S. 35).

1.2 Auswirkungen: Die Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen für die Mietvertragsparteien – kontroverse Darstellungen und ihre Prämissen

Zwei Jahre nach der Änderung des Mietrechts im Jahr 2015 konstatiert die Politik, dass sich das Anreizsystem des Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierung bewährt habe (vgl. BMWi 2015b, S. 31).

Analysen der Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen am vermieteten Wohnungsbaubestand, welche die Deutsche Energie-Agentur (dena)[3] während dieser Entwicklungen durchführt, geben ihr Recht:

„Die energetische Sanierung von Mehrfamilienhäusern rechnet sich – sowohl für Vermieter als auch für Mieter. […] Das heißt: Der Vermieter kann die Investitionskosten rentabel auf die Kaltmiete umlegen. Der Mieter profitiert gleichzeitig von geringeren Heizkosten, so dass die Warmmiete – also das, was der Mieter letztendlich zahlt – nicht steigt. Voraussetzung hierfür sind die Kopplung der energetischen Maßnahmen mit sowieso anstehenden Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten sowie eine gute Planung, Ausführung und strategische Bewertung des Gebäudes.“ (dena 2010, S. 14) [4]

[3] Die dena versteht sich ihrem Internetauftritt zufolge als *„Agentur für angewandte Energiewende“*, die zum Erreichen der energie- und klimapolitischen Ziele der Bundesregierung beiträgt. Ihre Gesellschafter sind die Bundesrepublik Deutschland und KfW Bankengruppe. Diese und weitere Informationen unter: https://www.dena.de/ueber-die-dena/. Zuletzt aufgerufen am 09.01.2019.

[4] Die Miete ist das monatliche Entgelt für die Wohnungsüberlassung. Betriebskosten und Heizkosten werden separat umgelegt. Sie werden von den MieterInnen im Voraus geleistet und dann jährlich abgerechnet. Entsprechend kommen heute unterschiedliche Bezeichnungen für die Miete vor. Die Kaltmiete, auch Nettomiete, meint die reine Grundmiete ohne Heiz- und Betriebskosten, Die Bruttokaltmiete inkludiert die Betriebskosten ohne die Heizkosten und die Bruttowarmmiete, auch Brutto- oder

Und 2015 wiederholt sie: „*Wenn sowieso saniert wird, dann möglichst energieeffizient. Dann zahlen Sie als Mieter weniger Heizkosten und können so die gestiegene Miete ausgleichen.*“ (dena 2015, S. 19)

Mietervereine laufen jedoch Sturm gegen die Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen. Der Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V. beispielsweise publiziert im Jahr 2010 mit dem Titel „*Mietervertreibung durch energetische Sanierung*“ einen umfangeichen Bericht über einen Anstieg der Kaltmieten, der in keinem Verhältnis zu den Ersparnissen aus einem geringeren Verbrauch von Energie stehe (vgl. Stahl 2004). Und der Berliner Mieterverein e.V. kommt 2017 zu dem Ergebnis, dass der durchschnittliche Anstieg der monatlichen Kaltmiete infolge energetischer Maßnahmen in Berlin um 2,44 €/m² einer rechnerisch ermittelten, monatlichen Einsparung durch reduzierte Heizkosten i.H.v. 0,23 €/m² gegenüberstehe. Zudem verlangten die VermieterInnen nach energetischen Maßnahmen regelmäßig weiterhin die alten Vorauszahlungsbeträge (vgl. Wild 2017, S. 15).

All diese Aussagen basieren noch auf dem *MietRÄndG*, bzw. auf dem in ihm festgelegten Kostenanteil energetischer Maßnahmen i.H.v. 11 %, welcher bis Ende 2018 zu einer jährlichen Mieterhöhung berechtigte.

Die am 01.01.2019 in Kraft getretene Absenkung des Kostenanteils auf 8 %, ist seit Vorlage eines Referentenentwurfs des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) im Jahr 2016 in der politischen Debatte um das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung angekommen. Das Problem sei: „*Nicht selten können sich Mieterinnen und Mieter ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr leisten [...].*“ (Referentenentwurf des BMJV 2016, S. 1)

Ende 2018 wird dieser Vorschlag in das *Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache*

Inklusivmiete, enthält sowohl die Betriebs- als auch die Heizkosten (vgl. Deutscher Mieterbund 2017, S. 328–329).

(Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG) übernommen (vgl. Bgbl 2018 Teil I Nr. 48 21.12.2018, S. 1).

Möglich sei diese Absenkung, da die Finanzierungskosten für die VermieterInnen, die für Modernisierungen Darlehen aufnehmen, infolge des deutlich verringerten Zinsniveaus gegenüber jenem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des *MietRÄndG*, gesunken seien. Es gelte zudem die MieterInnen im gesamten Bundesgebiet vor Mieterhöhungen nach Modernisierungen, die für sie nicht tragbar sind, zu schützen (vgl. BT-Drucksache 19/6253 2018, S. 21–22).

Die Stimmen der MieterInnen bzw. der Mietervereine wurden demnach gehört. Fraglich bleibt unterdessen der Unterschied der Aussagen zur Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen: Auf welchem Wege bzw. unter welchen Prämissen kommt die dena - sogar bei einem zu einer Mieterhöhung berechtigendem Kostenanteil i.H.v. 11 % - zu der Aussage, dass infolge energetischer Maßnahmen keine Mehrkosten für die MieterInnen entstehen?

1.2.1 Der Unterschied zwischen Theorie und Praxis: Das Kopplungsprinzip

Die dena knüpft ihre Aussagen jeweils an die Bedingung, dass energetische Maßnahmen immer dann ausgeführt werden, wenn sowieso saniert wird (s.o.). Diese Prämisse liegt auch ihren Analysen zugrunde: Schon in ihrer Studie aus 2010 erklärt die Agentur, man müsse die Kosten, welche im Falle umfangreicher Modernisierungen entstehen, differenziert betrachten. Es seien die *Vollkosten* der Maßnahmen zunächst in *Modernisierungskosten* für wohnwertverbessernde Maßnahmen und *Vollkosten der Sanierung* zu unterteilen. Die Sanierungskosten wiederum seien zu splitten in *Instandhaltungskosten* und *Instandsetzungskosten* sowie in *energiebedingte Modernisierungskosten* bzw. *energiebedingte Mehrkosten*. Denn lediglich die *Modernisierungskosten* und die *energiebedingten Modernisierungskosten* berechtigen zu einer Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 1 BGB (vgl. dena 2010, S. 12).

Zugunsten einer fundierten Zuordnung der Kosten in diese Gruppen greift die dena auf eine umfangreiche Kostenauswertung des Instituts für Wohnen und

Umwelt (IWU) zurück (vgl. dena 2010, S. 12). Dieses soll im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR) Eingangsdaten für künftige Wirtschaftlichkeitsberechnungen mit dem Anforderungsniveau einer neuen, für das Jahr 2012 vorgesehenen EnEV liefern. Ziel sei eine validierte *„[…] Datenbank für energetisch begründete Baukostenanteile.“* (IWU 2009, I) Zu diesem Zweck gliedert das IWU Vollkosten aus Kostenfeststellungen realer, energetischer Modernisierungsprojekte in die Kostengruppen *Bauwerk* und *Technische Anlagen* und diese jeweils in einzelne Kostenpositionen. Die einzelnen Positionen werden dann zugeordnet: entweder in die Gruppe der Kosten, die im Rahmen einer Instandhaltung entstanden wären, oder in die Gruppe der Kosten für zusätzliche, energiesparende Maßnahmen (energiebedingte Mehrkosten) (vgl. IWU 2009, S. 5).

Im Falle des Wärmedämmverbundsystems werden dabei die Kosten für ein WDVS mit einer Dämmstärke von 15 cm der Alternative *„umfangreiche Putzsanierung“* gegenübergestellt. Leistungen bzw. Positionen, die im Rahmen der Putzsanierung ausgeführt würden, werden in die Kategorie der *„ohnehin erforderlichen Maßnahmen“* und die übrigen in die der *„zusätzlichen Maßnahmen für das WDVS“* sortiert (vgl. IWU 2009, S. 7).

Bei Vollkosten in Höhe von 125 €/m² (brutto) beträgt nach dieser Zuordnung der Kostenanteil für die *„zusätzlichen Maßnahmen für das WDVS*“ 50 €/m² (vgl. IWU 2009, S. 8).[5] Darin enthalten sind die Positionen *„Sockel & Fassade & Fensterleibungen – Sockelschiene, Dämmung, Montageplatten, Verdübelung, Dachüberstände und Ortgangbleche*“ mit 32 %, *„Fassade – Brandschutzausbildung*“ mit 2 % und *„Fensterbänke – Abschlagen, systemgerechte setzen*“ mit 6 % (vgl. IWU 2009, S. 8).

[5] Die Position *„Grundputz und Armierung*“ sei dabei nicht eindeutig zuzuordnen gewesen, da die Kosten hierfür in der Altbausanierung stark schwanken und häufig teurer seien, als der armierte Grundputz für ein WDVS. Die Kosten würden sich jedoch in einer ersten Näherung ausgleichen (vgl. IWU 2009, S. 7).

Im Falle der Dämmung der obersten, nicht begehbaren Geschossdecke beispielsweise kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an diesen Bauteilen in der Regel keine Instandsetzungen erforderlich werden. Entsprechend seien *„[…] die gesamten Kosten der Maßnahmen als energiebedingte Mehrkosten anzusetzen.“* (IWU 2009, S. 20)

Begründet wird dieses Vorgehen damit, dass die Energieeinsparverordnung (EnEV) ihre Anforderungen an Außenbauteile an ohnehin umfassend erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen koppele (vgl. IWU 2009, S. 9).

D.h. die Anwendung dieses sog. *Kopplungsprinzips* auf die Kosten einer nachträglichen, äußeren Wärmedämmung, reduziert die zu einer Mieterhöhung berechtigenden, aufgewendeten Modernisierungskosten von 125 €/m² (= 100%) auf 50 €/m² bzw. auf 40 %. Andersherum ausgedrückt reduziert die Anwendung des Kopplungsprinzips die gesetzlich vorgesehene Umlagequote der Gesamtkosten dieser Maßnahme i.H.v. 8 % um 60 % auf 3,2%. Im Falle einer Dämmung der obersten Geschossdecke wirkt sich die Anwendung des *Kopplungsprinzips* dagegen nicht auf die Höhe der Mieterhöhung nach Modernisierung aus.[6]

Die Bedeutung des § 559 Abs. 2 BGB bzw. des *Kopplungsprinzips* bei der Analyse der Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen für beide Mietvertragsparteien wird deutlich.

Einer empirischen Kurzstudie des Berliner Mietervereins e.V. aus 2017 zufolge, begrenzt sich der Anwendungsbereich des *Kopplungsprinzips* jedoch weitgehend auf theoretische Wirtschaftlichkeitsanalysen. Eine Prüfung von 200 Modernisierungsankündigungen aus eigenen Beratungsfällen zeige, dass in rund 37 % der Fälle gar kein Abzug für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen

[6] In der finalen Publikation des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) basierend auf den Endergebnissen der IWU-Untersuchung weichen die Aussagen hinsichtlich der Kostenanteile der Maßnahmen leicht von der Vorabveröffentlichung ab. Die Gesamtkosten für ein 15 cm WDVS beispielsweise betragen 123 €/m² und davon seien 51 €/m² Kosten, die ausschließlich auf des WDVS zurückzuführen seien (= 41,5 %) (vgl. BMVBS 2012, S. 20). Im Falle der obersten Geschossdecke werden wie schon 2009 keine ohnehin erforderlichen Maßnahmen identifiziert (vgl. BMVBS 2012, S. 36).

gewährt wurde. In den verbleibenden Fällen liege der durchschnittliche Abzug bei 33,48 % der Gesamtinvestition (vgl. Wild 2017, S. 9).

Das IWU stellt ebenfalls schon 2013 fest, dass Medien-Berichte, welche die Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen anzweifeln, im Wesentlichen auf Gegenüberstellungen von Vollkosten energetischer Gebäudesanierungen den künftig eingesparten Energiekosten beruhten. Da die EnEV jedoch lediglich bei ohnehin erfolgenden Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes verpflichte, dürften aus Sicht des Instituts auch in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen nur die energiebedingten Mehrkosten eingehen (vgl. IWU 2013, S. 32).

2017 weist auch das BBSR darauf hin, dass sich zusätzliche Dämmmaßnahmen im Zuge turnusmäßiger Sanierungsarbeiten in der Regel sehr wirtschaftlich umsetzten ließen, *„[…] da die sogenannten Sowieso-Kosten den überwiegenden Teil der Investition bereits beinhalten […].“* (BBSR 2017, S. 7) Doch auch in der Studie, welche Grundlage dieser Aussage ist, wird deutlich darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung der energiebedingten Mehrkosten von den Sowieso-Kosten je nach konkretem Einzelfall diverse Fragen aufwerfe (vgl. Sprengard, Treml und Holm 2013, S. 133).

Demzufolge birgt ein praxisgeeigneter Weg zur sachgerechten Identifikation der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen am Bauwerk das Potential, die bis dato kontroversen Darstellungen der Wirtschaftlichkeit dieser Maßnahmen anzugleichen. Zudem kann eine solche Methode, so sie nachvollziehbar ist, das Konfliktpotential, welches infolge der Abgrenzungsschwierigkeiten der Sowieso-Kosten jeder Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung innewohnt, stark begrenzen. In der Folge entsteht Planungssicherheit für beide Mietvertragsparteien.

Ein Instrument zur sachgerechten und nachvollziehbaren Identifikation nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten energetischer Maßnahmen senkt Investitionshemmnisse und steigert die gesellschaftliche Akzeptanz der für die politischen Klimaziele so bedeutenden energetischen Maßnahmen am Mietwohnungsbaubestand.

2. Ziel der Arbeit

Ausgangspunkt dieser Arbeit ist die Annahme, dass eine praxisgeeignete Variante des *Kopplungsprinzips* die Grundidee der Absätze 1 und 2 des § 559 BGB in ihrer alltäglichen Anwendung überhaupt erst zum Tragen bringen kann. D.h. diese Arbeit will keinen neuen gesetzlichen Rahmen und auch keine neuen Rahmenbedingungen zur Übernahme der Kosten energetischer Maßnahmen am Mietwohnungsbestand entwickeln. Mit ihrem Ergebnis soll der gegebene gesetzliche Rahmen unter den vorhandenen Rahmenbedingungen auf sachgerechte und nachvollziehbare Weise anwendbar und in der Folge die Akzeptanz der Mietervertragsparteien von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen gesteigert werden.

Ziel ist die Beantwortung der Forschungsfrage:

Anhand welcher Kriterien können die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen am Bauwerk gem. §559 Abs. 2 BGB in der Praxis sachgerecht identifiziert und mit welchen Ansätzen nachvollziehbar dargestellt werden?

3. VORGEHEN & AUFBAU DER ARBEIT

Bis dato gelingt es lediglich in der Theorie, mit der Prämisse der sog. *Sowieso-Kosten,* die Kosten energetischer Maßnahmen am Bauwerk in mieterhöhungsrelevante und nicht-mieterhöhungsrelevante aufzuteilen. In der Praxis sind bis dato keine Kriterien zu einer sachgerechten Identifikation von nicht-erhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen im Einzelfall bekannt oder akzeptiert. Dennoch werden in der Praxis Mieten nach (energetischen) Modernisierungen erhöht. Wie und inwiefern dabei die nicht-erhöhungsrelevanten Kosten sachgerecht und nachvollziehbar ermittelt werden, ist zu untersuchen.

D.h. der Untersuchung liegt die Annahme zugrunde, dass die Praxisakteure nicht-erhöhungsrelevante Kosten energetischer Maßnahmen aktiv herstellen. Nur auf Basis dieser hergestellten Wirklichkeit können sie auch Mieterhöhungen nach Modernisierungen realisieren.

Folglich muss die Forschungsfrage sowohl auf der Grundlage vorhandenen, Disziplinen übergreifenden, theoretischen Wissens, als Handlungsbasis der Akteure, als auch über die Rekonstruktion von reellen Herstellungsprozessen von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen beantwortet werden.

3.1 METHODOLOGISCHE VORBEMERKUNGEN

Über diese Skizze des Vorgehens, dem Zusammenführen von theoretischem mit empirischem Wissen, lassen sich nach Sturm Zusammenhangsstrukturen bzw. latente Bedingungsstrukturen entdecken. Verallgemeinernde Konzepte oder Theorien können dagegen nur über eine induktive Studie generiert werden:

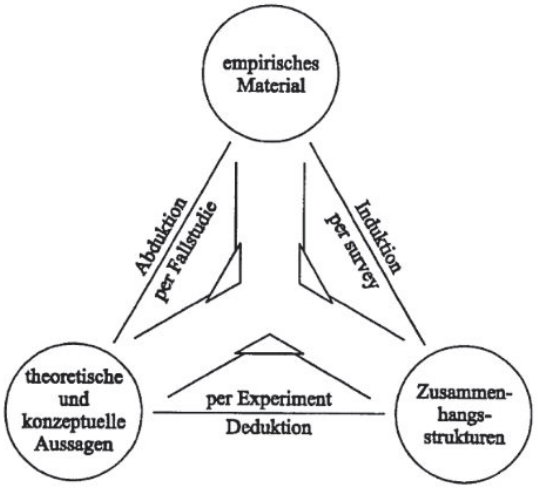


ABBILDUNG E/1: „*TRIVIUM DES ERKENNTNIS-PROZESSES: WIRKUNGSGEFÜGE DER DREI SCHLUSSWEISEN DER INDUKTION, DEDUKTION, ABDUKTION.*“ (STURM 2000, S. 44)

Des Weiteren lassen sich, dem Trivium der Schlussweisen zufolge, neue Erkenntnisse zur Praxis bzw. zur Empirie nur über das experimentelle Zusammenführen von theoretischem und strukturellem Wissen herstellen.

Im Fall der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen sind jedoch bis dato keine Aussagen über eine Struktur bzw. über ein Messniveau, welches ihnen innewohnt, getroffen wurden. Entsprechend müssen zunächst latente Strukturen reeller Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen dechiffriert werden. Dem Trivium der drei Schlussweisen zufolge, müssen dafür Theorie und Empirie per Fallstudie abduktiv verknüpft werden. Die so gewonnene Strukturaussage wird sodann Ausgangspunkt einer Unterschiedsanalyse des empirischen Wissens mit dem Ziel einer neuen, verallgemeinernden, theoretischen Aussage. Die dabei neu in den Erkenntnisprozess einbezogenen, empirischen Daten können unterdessen auch immer wieder zur Überprüfung oder Anreicherung der ersten Strukturaussage herangezogen werden. Abschließend können die erkannte Zusammenhangsstruktur und die neue Theorie experimentell zu einer neuen empirischen Aussage zusammengeführt werden (vgl. Sturm 2000, S. 46–48).

Dieses Forschungsdesign wird entlang der von Newell eingeleiteten Schritte des interdisziplinären Forschungsprozesses strukturiert[7] (vgl. Newell 2007):

[7] Die Strukturierung wurde im Rahmen des internationalen, interdisziplinären PhD Symposiums „Innovations in Interdisciplinary Research in Built Environment within the Baltic Sea Region” 2017 vorgestellt und diskutiert und in der Dokumentation „think the link

Im Teil I der Arbeit wird zunächst der Zweck des Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierung, als der Rahmen der Praxis sowie dieser Arbeit, in seiner Entwicklung betrachtet. Ihm werden dann die Bedingungen der Praxis, die des heutigen Mietwohnungsmarktes und das theoretische Wissen der Praxisakteure zum Untersuchungsgegenstand gegenübergestellt. Auf diese Weise können die ungeklärten, bzw. die empirisch zu untersuchenden Aspekte der nicht-erhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen konkretisiert und ein Untersuchungsrahmen für die empirische Untersuchung abgesteckt werden.

Im zweiten Teil der Arbeit werden die spezifischen Methoden der empirischen Untersuchung entwickelt.

In Teil III der Arbeit werden die Ergebnisse der empirischen Untersuchung entlang der in Teil II erarbeiteten Vorgehensweise wiedergegeben und praxisgeeignete Kriterien zur Identifikation nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten aus energetischen Maßnahmen generiert.

Abschließend wird in Teil IV aus den erarbeiteten Kriterien ein erster Ansatz zur nachvollziehbaren Darstellung nicht-erhöhungsrelevanter Kosten entwickelt sowie ein Ausblick auf weiteres Forschungs- und Entwicklungspotential gegeben.

Zugunsten der einheitlichen Lesbarkeit und der Verdeutlichung der Herkunft bzw. Bedeutung einzelner Begrifflichkeiten wurden zwei unterschiedliche Schriftformate gewählt:

- Kursiv geschriebene und in Anführungszeichen gesetzt Begriffe („*kursiv*“) sind Zitate. Für die Darstellung der empirischen Untersuchung (Teil III) bedeutet dieses Format dementsprechend, sofern keine Quellen angegeben sind, dass die Begriffe dem Wortlaut des Interviews entstammen, bzw. in-vivo-Kodes sind.

City Elements — Infrastructure and Networks Shaping Harbor Areas“ (Bögle, Kasting und Popova et al. 2018) hergeleitet und beschrieben (vgl. David 2018, S. 83-87).

- Kursiv geschriebene und nicht in Anführungszeichen gesetzte Begriffe (*kursiv*) sind spezifische Beschreibungen oder Namen bzw. in Teil IIII eigens benannte Kodes oder Kategorien.

TEIL I: UNTERSUCHUNGSRAHMEN & UNTERSUCHUNGSGEGENSTAND

Ziel der Arbeit ist es, einen gegebenen gesetzlichen Rahmen in der Praxis zum Tragen zu bringen. Entsprechend muss der Zweck dieses Rahmens unmissverständlich erfasst und dargestellt werden. Das wird über das Nachvollziehen der Genesis des Rechts auf *Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen*, dem heutigen § 559 BGB, möglich.

1. UNTERSUCHUNGSRAHMEN: ZUM ZWECK DES § 559 BGB

Die Bewirtschaftung von Mietwohnungen wird seit Gründung der Bundesrepublik Deutschland bzw. seit Antritt der ersten Bundesregierung politisch eng begleitet. Initiatives, politisches Ziel war es, den Wohnungsmarkt aus der Zwangsbewirtschaftung des Alliierten Kontrollrates zu liberalisieren und in das System der sozialen Marktwirtschaft zu überführen (vgl. BT-Drucksache 1/567 1950, S. 15). Der Weg dorthin, verfolgt entlang der Genesis des heutigen Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierung, war nicht immer geradlinig. Er musste stets zwischen sozialen und wirtschaftlichen Interessen aus- und nachjustiert werden.

1.1 MIETENPOLITIK FÜR DEN WOHNUNGSBESTAND IN DEN 1950ER UND 1960ER JAHREN

Auf den Mangel von mindestens 6 Millionen Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg reagiert die Politik zunächst mit einer Förderpolitik zur Schaffung neuen Wohnraums (vgl. BT-Drucksache 1/567 1950, S. 10). Die Mietpreise des geförderten Neubau-Wohnraums sollen kostendeckend sein und nach der Verordnung zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit von Wohnraum (BV) ermittelt werden (Kostenmiete) (vgl. Bgbl 1950 Nr. 48 24.11.1950).[8]

[8] Für die Kalkulation der Kostenmiete sind gem. § 3 der BV in der Fassung vom 20. November 1950 (vgl. Bgbl 1950 Nr. 48 24.11.1950 S. 753) sowie weiterhin gem. § 2 der II. BV vom 12. Oktober 1990 (vgl. Bgbl 1990 Teil I Nr. 55 18.10.1990, S. 2180) die laufenden

Die Mieten in den zwangsbewirtschafteten Bestandsgebäuden unterliegen weiterhin dem Mietpreisstopp von 1936. Um den Abgang des bestehenden Wohnraums infolge mangelnder Wirtschaftlichkeit seines Besitzes zu verhindern (vgl. BT-Drucksache 1/2418 1951, S. 1), werden die Mieten des Althausbesitzes 1952 erstmals pauschal angehoben. Zudem soll eine Minderung der Hypothekengewinnabgabe, das Ertragsschwäche-Verfahren im Lastenausgleichsgesetz von 1952, zu Investitionen in den Bestand anreizen (vgl. Bgbl 1952 Teil I Nr. 34 18.08.1952, S. 480–481).

1.1.1 Das Erste Bundesmietengesetz

Trotz dieser Maßnahmen stellt die zweite Bundesregierung fest, dass die Wirtschaftlichkeit des Hausbesitzes weiterhin nicht gegeben sei (vgl. BT-Drucksache 2/1110 1955, S. 16). Wie auch im Segment des Wohnungsneubaus wird die Lösung für den Bestandserhalt in den Grundsätzen der sozialen Marktwirtschaft gesehen. Denn der Substanzverzehr am Volksvermögen aus Ermangelung der Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes halte an und sei nicht mehr zu verantworten (vgl. BT-Drucksache 2/1110 1955, S. 23). Es gelte, *„[…] die rechtsgestaltende Tätigkeit der Preisbehörden durch gesetzliche Vorschriften zu ersetzen, soweit es im Augenblick vertretbar erscheint.“* (BT-Drucksache 2/1110 1955, S. 18)

In dem resultierenden *Ersten Bundesmietengesetz* werden in der Konsequenz weitere Mietpreissteigerungen zur Herstellung der Wirtschaftlichkeit des Bestands vorgesehen: Für bestehende Mietverträge dürfen die Mieten um 10 % und für sog. *Komfortwohnungen* (abgeschlossene Wohnungen mit betriebsfähiger Sammelheizung) um 20 % erhöht werden (vgl. Bgbl 1955 Teil I Nr. 24 29.07.1955, S. 459).[9, 10]

Aufwendungen den Erträgen gegenüberzustellen. Zu den Erträgen zählen gem. § 31 II. BV die Einnahmen aus Mieten und Pachten (bzw. der Miet- oder Nutzwert bei Eigennutzung) sowie Vergütungen, die bei ordentlicher Bewirtschaftung nachhaltig erzielt werden können. Die laufenden Aufwendungen setzen sich gem. § 18 II. BV aus den Kapital- und den Bewirtschaftungskosten zusammen. Siehe hierzu auch Punkt I/2.3.2.

9 Neben diesen Erhöhungspauschalen soll in Einzelfällen des Altbau-Segmentes, in denen weiterhin keine kostendeckende Bewirtschaftung möglich werde, die sog.

Diese Staffelung des Anstiegs nach Ausstattungsmerkmalen wird einerseits mit den für die höhere Ausstattung zu erwartenden höheren Instandhaltungskosten begründet. Andererseits wird argumentiert, würden diese Wohnungen an einem freien Markt zu höheren Mietpreisen an Personen aus höheren Einkommensschichten vermietet werden (vgl. BT-Drucksache 2/1110 1955, S. 42).[11]

Demnach kann die zusätzliche Mieterhöhungspauschale für Komfortwohnungen als erster Vorläufer des heutigen Rechts auf Mieterhöhung für Modernisierung verstanden werden. Mehr Wohnkomfort rechtfertigt höhere Mietpreise.

1.1.2 Das erste Recht auf eine Mieterhöhung aus Kosten baulicher Verbesserungen: Die Altbaumietenverordnung

Die erste als solche ausformulierte Berechtigung zu einer Mieterhöhung infolge baulicher Verbesserungen tritt schon 3 Jahre später 1958 mit § 12 der *Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Altbaumietenverordnung – AMVO)* in Kraft. Abweichend vom heutigen Recht auf Mieterhöhung nach

Kostenvergleichsmiete zugelassen werden. Diese ergibt sich gem. § 9 Abs. 1 aus der Gegenüberstellung der anzusetzenden Beträge für Betriebskosten im Vergleichszeitpunkt (definiert in § 8 (2) als Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit bis frühestens der 17. Oktober 1936) den entsprechenden Beträgen im Zeitpunkt der Antragsstellung. Ergibt sich nach der Umrechnung auf ein Jahr ein Mehrbetrag im Zeitpunkt der Antragstellung, darf dieser unter Berücksichtigung vergangener Mietveränderungen nach dem bisherigen Verhältnis auf die Mieten umgelegt werden (vgl. Bgbl 1955 Teil I Nr. 24 29.07.1955, S. 460).

[10] Für Wohnungen, die nach der Währungsreform von 1948 und vor dem 01.01.1950 bezugsfertig geworden sind (ab dem 01.01.1950 gelten die Regelungen des Ersten Wohnungsbaugesetzes sowie der Mieten- und Berechnungsverordnung), können fortan - wie auch im Neubau-Segment - Mietpreise entsprechend der Kostenmiete in Ansatz gebracht werden. Sind Wohnungen aus dieser Zeitspanne frei finanziert entstanden, so unterliegen sie - ebenfalls wie im Neubau-Segment - keinen Preisvorschriften mehr (vgl. Bgbl 1955 Teil I Nr. 24 29.07.1955, S. 460).

[11] Über die Steigerung des allgemeinen Mietenniveaus sollen zudem größere Beleihungsmöglichkeiten zur Finanzierung von Neubauten geschaffen werden (vgl. BT-Drucksache 2/1110 1955, S. 24).

Modernisierung variiert der prozentuale Anteil der Kosten, welcher zu einer jährlichen Mieterhöhung berechtigt, mit der Art der Verbesserung: 6 % bei Hausanschlüssen an Versorgungsleitungen, Ausbauten der Verkehrsflächen oder Kanalisationsanlagen, 12 % bei baulichen Verbesserungen und 15 % bei Einrichtungen. Dem heutigen Gesetz gleich werden bereits dieser ersten Berechtigung zu einer Mieterhöhung nach baulichen Verbesserungen die Instandhaltungskosten gegenübergestellt. Wie der heutige § 559 Abs. 2 BGB kodifiziert schon 1958 der § 12 Abs. 4 AMVO, dass Kosten für den Erhalt des bestimmungsgemäßen Gebrauchs nicht zu einer Mieterhöhung berechtigen (vgl. Bgbl 1958 Teil I Nr. 28 29.07.1958, S. 552).

Die Mietpreispolitik für Bestandswohnungen betrachtet damit schon 1958 erstmalig Investitionen in Instandhaltung und Verbesserung differenziert: Mit dem Ziel, den Bestand aus der Zeit bis Ende 1949 auf den technischen Stand des Neubaus zu bringen, durften die dafür entstehenden Baukosten anteilig als jährliche Mieterhöhungen bei der Preisbehörde beantragt werden – Kosten, die für Instandhaltungen entstehen, nicht.

1.1.3 Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und Überführung in die soziale Marktwirtschaft

Ebenfalls Ende der 1950er Jahre will der Wohnungsbauminister des dritten Adenauer-Kabinetts die nach Baualter differenzierte Mietpreispolitik beenden. Denn bei einem Anstieg der Reparaturkosten gemäß Baukostenindex im Zeitraum von 1938 bis 1958 auf 273 % sei der Substanzverzehr unter der Zwangswirtschaft mit nur begrenzt zugelassenen Mieterhöhungen (durchschnittlich 28 % für Wohnungen, die vor dem ersten Weltkrieg errichtet wurden, und 20 % für die zwischen den beiden Kriegen errichteten Wohnungen) nicht zu verhindern. Auch Modernisierungen, die der Althausbesitz zur Angleichung seines Wohn- und Nutzwertes zumindest an den des sozialen Wohnungsbaus nach der Währungsreform benötige, können bei den unzureichenden Einnahmen nicht durchgeführt werden. Dabei seien diese dringend geboten, damit der Bestand nicht aus Ermangelung neuzeitlicher sanitärer Installationen für die Deckung des Wohnungsbedarfs verloren gehe. Zudem bewirke die Wohnungszwangswirtschaft soziale

Unbilligkeiten. Die Nutznießer der niedrigen Altbaumieten seien häufig vom Krieg verschont geblieben, während die Bewohner der teuren Neubauwohnungen zudem noch einen neuen Haushalt aufbauen müssten (vgl. BT-Drucksache 3/1234 1959, S. 48).

Entsprechend begründet die Regierung in ihrem *Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht* 1959: *„Weder mit der Eigentumsgarantie des Grundgesetzes noch mit dem Gleichheitsgrundsatz ist es vereinbar, das Grundeigentum auf die Dauer unter ein Ausnahme- und Sonderrecht zu stellen.“* (BT-Drucksache 3/1234 1959, S. 47) Folglich müsse die Wohnungszwangswirtschaft dann abgebaut werden, wenn die Beseitigung des Wohnungsmangels in etwa absehbar sei. [12]

Das *Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht* vom 23.06.1960 (vgl. Bgbl 1960 Teil I Nr. 30 29.06.1960) sieht den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft in drei Stufen vor. Wobei der Wohnungsbestand in der letzten Stufe vollständig frei gegeben werden soll. Den zu erwartenden Folgen des marktwirtschaftlichen Geschehens werde ein soziales Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch zum Schutze der berechtigen Interessen der MieterInnen, sowie ein System von Miet- und Lastenbeihilfen zur Vermeidung sozialer Härten gegenüberstellt (vgl. BT-Drucksache 3/1234 1959, S. 54–55). [13]

[12] Zudem würde die Anpassung der Altbaumieten zu einer Steigerung der Verkaufswerte sowie zu einer allgemeinen Erhöhung der Beleihungswerte führen, da sich diese maßgebend nach der Höhe des zu Mietertrages und gleichzeitig nach dem gesamten Mietengefüge richten. Entsprechend würde bei weiterhin steigendem, allgemeinem Mietenniveau in Alt- und Neubau auch die Höhe der zu vergebenden Hypotheken steigen, was sich positiv auf den Wohnungsbau auswirke (vgl. BT-Drucksache 3/1234 1959, S. 48–49).

[13] Für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, der nach dem 20.06.1948 bezugsfertig geworden ist, gilt auch in der dritten Stufe weiterhin die Kostenmiete als Höchstmiete. Die Verpflichtungen erlöschen, sobald alle öffentlichen Darlehen zurückgezahlt und keine öffentlichen Mittel mehr in Anspruch genommen werden (vgl. BT-Drucksache 3/1234 1959, S. 53).

Wenn auch die im Gesetz festgehaltenen Fristen zur Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft lokal immer wieder hinausgeschoben werden (vgl. Bgbl 1963 Teil I Nr. 42 31.07.1963 und Bgbl 1965 Teil I Nr. 43 28.08.1965), so gibt es dennoch zum Ende der 1960er Jahre im frei finanzierten Mietmarkt keine Mietpreisbindungen mehr (vgl. Koch 2005, S. 58). Entsprechend gelten fortan die Regelungen des BGB hinsichtlich der Vertragsfreiheit auch für das Wirtschaftsgut Wohnung.

Die Überführung des Althausbesitzes in die soziale Marktwirtschaft basiert damit auf vergleichbaren Argumenten wie schon die Mieterhöhungen im Ersten Bundesmietengesetz. Der Substanzverzehr des Bestandes konnte demnach über die pauschalen Mieterhöhungen nicht gestoppt werden. Auch Modernisierungen im Sinne einer Anpassung des Bestands an den Standard des sozialen Wohnungsbaus unterblieben - trotz der gegebenen Möglichkeit die entstehenden Kosten über Mieterhöhungen zu refinanzieren. D.h., die Wirtschaftlichkeit des Althausbesitzes war 1959 weiterhin nicht gegeben und wurde langfristig in einem freien Wohnungsmarkt gesehen. Dieser biete, aus Sicht der Politik, über die freie Preisbildung ausreichend wirtschaftlichen Spielraum für Investitionen. Fortan seien dementgegen die MieterInnen über ein soziales Mietrecht zu schützen und das marktwirtschaftliche Geschehen eines freien Wohnungsmarktes durch Miet- und Lastenbeihilfen abzufedern.

Grundsatz der frühen deutschen Mietenpolitik

Wirtschaftlichkeit von Wohnungen = soziale Marktwirtschaft =
freier Wohnungsmarkt + soziales Mietrecht + Miet- und Lastenbeihilfen

1.2 Mietenpolitik in den 1970er Jahren: Die Vergleichsmiete und das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung

Auf Basis der neuen rechtlichen Vertragsfreiheit und der Tatsache, dass auch 1970 in weiten Bereichen des nunmehr freien Wohnungsmarktes noch ein erheblicher Nachfrageüberhang besteht (vgl. BT-Drs. 6/1549, Vorblatt), schnellen die Mietpreise in die Höhe. Zusätzlich verschärfen die inflationsbedingt steigenden Grundstücks- und Baupreise (vgl. Koch 2005, S.

58) die Situation, wodurch die Stellung der MieterInnen zunehmend geschwächt wird und die Mieten weiterhin ansteigen (BT-Drucksache 6/1549 1970, Vorblatt). Zudem erlaubt die freie Vertragsgestaltung nun die sog. Änderungskündigung zum Zwecke der Mieterhöhung (vgl. Börstinghaus und Clar 1997, S. 3).

Entsprechend will die erste sozialliberale Regierungskoalition den gesetzlichen Mieterschutz stärken. Es gilt einerseits die Angebotslücke am Markt zu schließen und andererseits die Mietpreissteigerung, insbesondere die infolge von Änderungskündigungen, zu bremsen (vgl. BT-Drucksache 6/1549 1970, Vorblatt).

1.2.1 1971: Kehrtwende in der Wohnungspolitik

Das im November 1971 verabschiedete *Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (1. WKSchG)* verbietet die Änderungskündigung und räumt den VermieterInnen zur Kompensation die Möglichkeit zu einer Mieterhöhung innerhalb eines laufenden Mietverhältnisses ein. Fortan *„[…] kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen, wenn der bisherige Mietzins seit einem Jahr unverändert fortbesteht und der angestrebte Mietzins die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden, nicht übersteigt.“* (Bgbl 1971 Teil I Nr. 118 27.11.1971, S. 1839)

Mit dieser Einführung einer Berechtigung zur Mieterhöhung im laufenden Vertragsverhältnis wird das Konstrukt der *ortsüblichen Vergleichsmiete* in die Gesetzgebung aufgenommen. Zum Schutz der MieterInnen werden tatsächlich gezahlte Mieten in Wohnungen, die nach fünf Kriterien mit der betreffenden vergleichbar sind, als Obergrenze für den nicht preisgebundenen Wohnraum eingeführt.

Darüber hinaus regelt das ebenfalls im November 1971 erlassene *Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen* unter welchen

Umständen es zum Tatbestand einer Mietpreisüberhöhung kommt und wie diese zu ahnden ist. Auch die Preisüberhöhung in Beruf oder Gewerbe wird definiert und die Bundesregierung zum Erlass einer Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ermächtigt (vgl. Bgbl 1971 Teil I Nr. 110 09.11.1971, S. 1747).

Das individuelle wirtschaftliche Kalkül der VermieterInnen wie der PlanerInnen wird damit in gesetzliche Grenzen gewiesen. Die Bundesregierung vollzieht somit 1971 - 25 Jahre nach Kriegsende - eine Kehrtwende in der Wohnungspolitik, deren Ziel es bis dato gewesen ist, die Wohnungswirtschaft vollständig der sozialen Marktwirtschaft zu überlassen.

Grundsatz der deutschen Mietenpolitik zu Beginn der 1970er Jahre

Wirtschaftlichkeit von Wohnungen = soziale Marktwirtschaft =
freier Wohnungsmarkt + soziales Mietrecht + Miet- und Lastenbeihilfen +
Schutz der MieterInnen vor Kündigungen und Preisüberhöhungen

1.2.2 1974: Einführung der Modernisierungsmieterhöhung in das soziale Mietrecht

In den folgenden Jahren beruhigt sich der Wohnungsmarkt, was die zweite sozialliberale Bundesregierung als Erfolg der gesetzlichen Maßnahmen von 1971 vernimmt. Entsprechend verfolgt sie mit ihrem *Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum* im April 1974 sowohl den (Wieder-)Ausbau der Marktorientierung des Wohnungsmarktes als auch die dauerhafte Erhaltung bzw. Fortsetzung des Kündigungsschutzes (vgl. BT-Drucksache 7/2011 1974, S. 1).

Die Lösung sieht die Bundesregierung zum einen in der Übernahme des Kündigungsschutzes in das BGB und zum anderen in praxisgerechten Vereinfachungen der Vorschriften zu Mieterhöhungen. Insbesondere die Mieterhöhung zur Deckung von Modernisierungskosten soll in einem

vereinfachten Verfahren möglich werden (vgl. BT-Drucksache 7/2011 1974, S. 1).

Dieses Ziel wird 1974 mit § 3 des *Gesetzes zur Regelung der Miethöhe* umgesetzt:

„Hat der Vermieter bauliche Änderungen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern, oder hat er bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt, so kann er die Erhöhung des Mietzinses verlangen, die sich aus einer Erhöhung der jährlichen Miete vor Durchführung der baulichen Änderungen um vierzehn vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ergibt.“ (Bgbl 1974 Teil I Nr. 139 21.12.1974, S. 3604)

Den Abzug von Kosten für erforderliche Maßnahmen zum baulichen Erhalt sieht § 3 des *Gesetzes zur Regelung der Miethöhe* nicht vor.

Damit tritt neben der Möglichkeit zu einer Mieterhöhung nach dem Vergleichsmietensystem die Möglichkeit zu einer Erhöhung wegen entstandener Modernisierungskosten in die Entwicklung des sozialen Mietrechts ein.

Die einheitliche Größe des Anteils der Kosten aus Verbesserungsmaßnahmen, welcher fortan zu einer Mieterhöhung berechtigen soll, wird im Gesetzgebungsprozess weder in den Berichten der Ausschüsse noch im Bundestagsplenum in Frage gestellt. Die Regierungsparteien *„[…] meinen und hoffen, daß mit der Regelung der Mieterhöhung bei Modernisierung um nicht mehr als 14 % der Modernisierungskosten einmal der Anreiz zu verstärkter Modernisierung gegeben ist, zum anderen aber auch die Mieterhöhung noch in vertretbarem Rahmen bleibt. Viele Wohnungen müssen renoviert werden. Das liegt auch im wohlverstandenen Interesse der Mieter. Wenn der Mieter dafür eine höhere Miete zu zahlen hat, so erhält er ja dafür auch einen entsprechenden Gegenwert, nämlich eine bessere, modern ausgestattete Wohnung.“* (BT-Plenarprotokoll 7/125 1974, S. 8321) Der Koalitionspartner erkennt die Erhöhung der jährlichen Miete um 14 % der

Modernisierungskosten als angemessen an (vgl. BT-Plenarprotokoll 7/125 1974, S. 8323).[14]

D.h., die einheitliche, pauschale Handhabung des Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierung stellt das Streben des Gesetzgebers nach einer den Bedürfnissen der Praxis entsprechenden Vereinfachung dar. Die pauschale Höhe des zur Mieterhöhung berechtigenden Kostenanteils von 14 % wird 1974 als ausreichend Investitionen anreizend und zugleich den MieterInnen gegenüber als vertretbar, bzw. im Anbetracht des höheren Gegenwertes der Wohnung nach Modernisierung als angemessen festgelegt.

1.2.3 Exkurs: Förderpolitische Definitionen im ersten Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen

Trotz dieser Anreizpolitik befinden Bundestag und Bundesrat zwei Jahre später, dass sowohl die Hälfte der über 22 Millionen Wohnungen aus der Zeit vor 1949 als auch ein Teil der jüngeren, bis in die 1960er Jahre gebauten Wohnungen nicht den Anforderungen an eine zeitgemäß gute Wohnung entsprechen (vgl. BT-Drucksache 7/4550 1976, S. 1 und BT-Drucksache 7/4551 1976, S. 1). Mit dem Ziel der öffentlichen Förderung legen beide am 07.01.1976 Entwürfe eines *Wohnungsmodernisierungsgesetzes* vor.

Der Bundesrat möchte die Verbesserung der Wohnqualität fördern. Diese könne sowohl mit Instandsetzungs- als auch mit Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden (vgl. BT-Drucksache 7/4551 1976, S. 5–6). Es scheint dem Bundesrat daher angemessen auch Instandsetzungen mit bis zu 50 % zu fördern. Zumal sich Maßnahmen zur Instandsetzung nicht immer mit dem reinen Effekt der Wiederherstellung ausführen lassen, sondern infolge der technischen und wirtschaftlichen Entwicklungen zum Teil nur mit einem die Bausubstanz verbessernden Effekt (vgl. BT-Drucksache 7/4551 1976, S. 4).

[14] Die noch im Gesetzesentwurf vorgesehene Kappung der Mieterhöhung nach Modernisierung auf 10 % oberhalb der Entgelte für vergleichbaren Wohnraum entfällt im Gesetz. Da diese Gesetzgebung vor allem darauf abziele, den Wohnungsbestand zu verbessern, hält man es für unangemessen, die Kostenumlage insbesondere aus gründlichen Verbesserungen und Modernisierungen, die schließlich den MieterInnen zugutekommen, zu beschränken (vgl. BT-Plenarprotokoll 7/125 1974, S. 8323).

Die Bundesregierung hingegen sieht in ihrer Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf des Bundesrates im Erhalt der Substanz die Pflicht der Eigentümer. Daher könne die Instandsetzung rechtsbegründet nicht bzw. nur in Ausnahmefällen geringfügig mit den ohnehin knappen öffentlichen Mitteln gefördert werden (vgl. BT-Drucksache 7/4551 1976, S. 16).

Aus ihrer Sicht seien die Maßnahmen auch klar voneinander trennbar. Denn während eine Instandsetzung den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand von Wohnungen lediglich wiederherstelle, verbessere eine Modernisierung den Gebrauchs- oder Wohnwert oder die allgemeinen Wohnverhältnisse. Die baulichen Maßnahmen der unterschiedlichen Kategorien können demnach nicht vergleichbare Effekte auf die Bausubstanz nach sich ziehen, wie es in dem Gesetzesentwurf des Bundesrates gedacht sei (vgl. BT-Drucksache 7/4550 1976, S. 5).

Am Beispiel der Erneuerung schadhafter zweiadriger Elektroleitungen durch dreiadrige mit Schutzleiter erklärt die Bundesregierung, dass der Fortschritt der Technik allein nicht dazu führen könne, eine Instandsetzung als Modernisierung zu bewerten. Aus Sicht der Bundesregierung müsse aus einer Modernisierungsmaßnahme eine Vermehrung oder Verstärkung – folglich eine Verbesserung des Gebrauchswertes für die MieterInnen folgen. Andersherum könne eine Modernisierung nicht als Instandsetzung bewertet werden, wenn defekte Bauteile durch Bauteile ersetzt würden, die derart technisch verbessert sind, dass sie unmittelbar zu einer Nutzungsänderung im Sinne einer Verbesserung des Gebrauchswertes für die MieterInnen führen. Hierzu wird als Beispiel der Ersatz defekter einfach verglaster Fenster durch mehrfach verglaste aufgeführt (vgl. BT-Drucksache 7/4550 1976, S. 15).

Der angerufene Ausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau befindet, dass vorrangig Maßnahmen gefördert werden sollen, die u.a. Missstände beseitigen (vgl. BT-Drucksache 7/5410 1976, S. 7). Entsprechend hält er es mehrheitlich nicht für erforderlich festzulegen, *„[…] daß auch die Wiederherstellung in verbesserter Ausführung unter die Instandsetzung fällt, […].“* (BT-Drucksache 7/5410 1976, S. 10) Fördervoraussetzungen sollen vielmehr zwingend das wesentliche Verbessern der Wohnungen, ein

vertretbares Verhältnis des Nutzen – gemessen am Umfang der Verbesserungen und der Nutzungsdauer – zu den Kosten, eine gesicherte Finanzierung und die Sozialverträglichkeit der Maßnahmen sein (vgl. BT-Drucksache 7/5410 1976, S. 7).

Zur Definition von Modernisierungsmaßnahmen empfiehlt der Ausschuss auf die Erhöhung des *Gebrauchswertes* abzustellen, welche auch nach § 3 des Miethöhegesetzes zu einer Mieterhöhung nach Modernisierung berechtige (vgl. BT-Drucksache 7/5410 1976, S. 10).

Damit wird der Gebrauchswert bzw. dessen Verbesserung zum förderpolitischen Maßstab bei der Abgrenzung von Instandsetzungs- gegenüber Modernisierungsmaßnahmen.

Das im August 1976 verabschiedete *Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG)* bleibt bei der Ansicht der Bundesregierung, dass verbessernde Instandsetzungen unter Modernisierungen zu fassen seien (vgl. Bgbl 1976 Teil I Nr. 109 31.08.1976, S. 2429–2430).

Ebenso hält das Gesetz an dem Ansatz fest, dass die Instandsetzung der Beseitigung baulicher Mängel diene und damit Pflicht der EigentümerInnen sei (vgl. Bgbl 1976 Teil I Nr. 109 31.08.1976, S. 2429) und entsprechend nur begrenzt gefördert werden könne (vgl. Bgbl 1976 Teil I Nr. 109 31.08.1976, S. 2431). In der Konsequenz schließt das Gesetz Instandsetzungskosten von der Mieterhöhung nach § 3 des *Gesetzes zur Regelung der Miethöhe* aus (vgl. Bgbl 1976 Teil I Nr. 109 31.08.1976, S. 2432).[15]

[15] Mit der Änderung des Artikel 3 § 3 *Wohnraumkündigungsschutzgesetz* (enthalten im *Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes*) wird darüber hinaus kodifiziert, dass Zuschüsse zu Modernisierungskosten aus öffentlicher Hand nicht zu den aufgewendeten Kosten, aus welchen die Mieterhöhung generiert wird, gehören (vgl. Bgbl 1976 Teil I Nr. 105 25.08.1976, S. 2252).

Begriffliche Abgrenzungen aus der Förderpolitik 1976:

1. Eine **Erneuerung** eines Bauteils ist dann erforderlich, wenn es *schadhaft* oder *defekt* ist.
2. Führt die bauliche Maßnahme, welche auf diesen Defekt folgt, zu einer *Steigerung des Gebrauchswertes* des Bauteils für seine NutzerInnen, die MieterInnen, so handelt es sich um eine **Modernisierung**.
3. Bleibt der praktische Gebrauchswert *gleich*, bzw. wird er wiederhergestellt, so ist die Maßnahme als **Instandsetzung** zu bewerten. Diese dient der Beseitigung von baulichen Mängeln.

Diese Entwicklung zeigt, dass die Einführung des Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierung zu keiner wesentlichen reellen Verbesserung des Zustands der Bestandswohnungen geführt hat. Ohne weitere Gründe zu benennen oder zu identifizieren, setzen Bundesrat und Bundestag 2 Jahre nach seiner Einführung auf eine zusätzliche Förderpolitik zur Verbesserung des Wohnungsbestandes.

Aus der Begrenztheit der dafür zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel heraus, wird die Abgrenzung von Modernisierungs- gegenüber Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Gefördert werden sollen nur Maßnahmen, die zu einer Steigerung des Gebrauchswertes führten. Sollten Instandsetzungen diese Steigerung bewirken, so seien diese ebenfalls als Modernisierung zu bewerten und entsprechend zu fördern.

Diese förderpolitisch generöse Definition hat ohne zusätzliche Regelungen oder Abgrenzungen die mietrechtliche Konsequenz, dass auch verbessernde Instandsetzungen als Modernisierungen verstanden werden können, die zu einer Mieterhöhung berechtigen.

1.2.4 1978: Förderpolitik und Energieeinsparung - Der zur Mieterhöhung nach Modernisierung berechtigende Kostenanteil sinkt auf 11 %

Vor dem Hintergrund, dass die Begrenztheit der natürlichen Ressourcen zunehmend in das menschliche und politische Bewusstsein rückt, gewinnt zwei Jahre später das Einsparen von Energie vorrangige Bedeutung. Das zweite Kabinett Schmidt will politische und ökologische Risiken der Energieversorgung bei gleichzeitiger Abhängigkeit des wirtschaftlichen Wachstums vom Vorhandensein ausreichender Energie abbauen. Die Gebäudeheizung beansprucht ihm zufolge mit 40 % einen Großteil des gesamten Energieverbrauchs und berge entsprechend viel Einsparpotential. Zudem leisten die erforderlichen baulichen Maßnahmen einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von Dauerarbeitsplätzen und damit zur Sicherung des wirtschaftlichen Wachstums (vgl. BT-Drucksache 8/1692 1978, S. 1).

Verordnen könne man derartige Maßnahmen jedoch nur sehr begrenzt, weshalb Investitionsanreize gegeben werden müssten (vgl. BT-Drucksache 8/1692 1978, S. 1).

Hierfür sieht die Regierung eine Gewährung von Zuschüssen i.H.v. 25 % der Investitionskosten für energetische Maßnahmen vor (vgl. BT-Drucksache 8/1692 1978, S. 6). Maßnahmen zur Einsparung von Energie sollen aus Sicht der Regierung künftig gefördert werden, auch *„[…] wenn sie den Gebrauchswert von Wohnungen nur wenig oder gar nicht erhöhen.“* (BT-Drucksache 8/1692 1978, S. 9) [16]

Ob derartige Maßnahmen auch in die Mieterhöhungsvorschrift gem. § 3 *Gesetz zur Regelung der Miethöhe* einbezogen werden sollten, ist zunächst umstritten (vgl. BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 6). Doch die Mehrheit des Ausschusses

[16] Die Opposition bezweifelt zunächst sowohl die Verhältnismäßigkeit von Kosten und Nutzen der vorgesehenen Maßnahmen aus Ermangelung an Beweisen eines Energieeinspareffektes als auch den Bedarf nach konjunkturellen Anreizen (vgl. BT-Plenarprotokoll 8/84 1978, S. 6624). Der Ausschuss für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau jedoch empfiehlt die Aufnahme baulicher Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie in die Förderpolitik (vgl. BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 2).

für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau empfiehlt ergänzend zur Regierungsvorlage eine entsprechende Änderung des Gesetzes. Denn Investitionen in Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie begünstigen die MieterInnen, weshalb eine Mieterhöhung nach §3 des *Gesetzes zur Regelung der Miethöhe* angemessen sei. Zudem werden auf diesem Wege Investitionshemmnisse abgebaut (vgl. BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 6).

Die ausgesprochene Empfehlung übernimmt die bisherige Berechtigung zu einer Erhöhung der Jahresmiete um 14 % der aufgewendeten Kosten für die Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie. Denn wenn auch klar sei, dass die sich *„[…] ergebenden Mieterhöhungen in aller Regel nicht durch entsprechend hohe Einsparungen an Heizungskosten ausgeglichen werden können […]“,* soll das Qualitätsmoment der Einsparungsmenge nicht ausschlaggebend für die Mieterhöhung sein. (BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 6) Es reiche aus, wenn der Einspareffekt *„[…] nicht nur vorübergehend besteht.“* (BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 6)

Zum Schutze des Mieters soll eine Härteklausel eingefügt werden, die eine Mieterhöhung nach Modernisierung (allgemeine und energiesparende) nicht erlaubt, wenn Mieterhöhung und Vorteile für die MieterInnen in einem erheblichen Missverhältnis stehen. Auf diese Wiese sollen *„Modernisierungsverdrängungen“* (vgl. BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 6) verhindert werden.

Bezüglich der Umlagefähigkeit von Fördergeldern regelt der § 3 des *Gesetzes zur Regelung der Miethöhe* bis dato lediglich, dass öffentliche Zuschüsse in Abzug zu bringen seien (vgl. Bgbl 1976 Teil I Nr. 105 25.08.1976, S. 2252). Zur Harmonisierung der Auswirkungen der unterschiedlichen Fördermethoden energiesparender Modernisierungen (steuerlich oder direkt) auf die Mieten schlägt der Ausschuss vor, dass in allen Fällen geförderter Energiesparmaßnahmen einheitlich nur 75 % der aufgewendeten Kosten zu einer Mieterhöhung führen können (vgl. BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 6).

Mit diesen rechtlichen Maßnahmen *„[…] soll insgesamt ein ausgewogener Ausgleich der berechtigten Interessen des Mieters und Vermieters erreicht werden.“* (BT-Drucksache 8/1782 1978, S. 6)

Bereits einen Monat später am 12.05.1978 verabschiedet der Deutsche Bundestag das *Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes* (vgl. BT-Plenarprotokoll 8/91 1978, S. 7227 und Bgbl 1978 Teil I Nr. 35 27.06.1978). Der Bundesrat jedoch ruft am 02.06.1978 den Vermittlungsausschuss an (vgl. BT-Drucksache 8/1861 1978). Die Streitigkeiten hinsichtlich der Verteilung der Fördergelder auf Bund und Länder, auf steuerliche Förderung oder Förderung im Zuschussbereich stehen bei den Verhandlungen im Vordergrund.[17]

Ebenso ist die Mieterhöhung nach Modernisierung nach § 3 *Gesetz zur Regelung der Miethöhe* strittig. Der Kompromissvorschlag des Vermittlungsausschusses sieht einerseits vor, die Härteklausel und die Begrenzung auf 75 % der Aufwendungen bei der Errechnung des Mieterhöhungsbetrages infolge energetischer Maßnahmen fallen zu lassen. Andererseits solle sich zugunsten der MieterInnen der allgemeine Erhöhungssatz von 14 % der Modernisierungsaufwendungen auf 11 % reduzieren (vgl. BT-Plenarprotokoll 8/100 1978, S. 7927).

Das am 27.06.1978 erlassene *Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes* übernimmt den Kompromissvorschlag (vgl. Bgbl 1978 Teil I Nr. 35 30.06.1978, S. 882).

Die Absenkung des Kostenanteils energetischer Maßnahmen, der zu einer jährlichen Mieterhöhung berechtigt, von 14 % auf 11 %, ist folglich auf einen politischen Kompromiss zurückzuführen. Er kompensiert:

[17] Diesbezüglich wird der Kompromiss bei einer etwa gleich großen Bemessung von Steuer- und Zuschussteile bei leichtem Überwiegen des Zuschussteils geschlossen. Die entstehenden Belastungen sollen für Bund und Länder hälftig geteilt werden (vgl. BT-Plenarprotokoll 8/100 1978, S. 7926).

1. den Vorschlag, zur Harmonisierung der Auswirkungen unterschiedlicher Fördermaßnahmen für energieeinsparende Maßnahmen auf die Mieterhöhungen nach Modernisierung, die anzusetzenden Kosten energischer Maßnahmen allgemein auf 75 % zu reduzieren,
2. die daran geknüpfte Unterscheidung von energieeinsparenden gegenüber allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen und
3. den Vorschlag, die Zulässigkeit der Mieterhöhung an ihr Verhältnis gegenüber den zu erwartenden Vorteilen zu binden.

1.3 Mietenpolitik in den 1980er Jahren: weitere Investitionsanreize und Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit

Die Förder- und Anreizpolitik der 1970er Jahre führt weiterhin zu keiner zufriedenstellenden Situation für die VermieterInnen. Nur vier Jahre später, 1982 gerät der Wohnungsmarkt erneut aus dem Gleichgewicht. Bauherren und VermieterInnen ziehen sich zunehmend aus dem Wohnungsmarkt zurück und gleichzeitig steigt die Nachfrage.

1.3.1 1982: Einführung der Staffelmiete als Investitionsanreiz

Wieder sieht die Politik die Lösung in einer Änderung des Mietrechts bzw. in dem Ausbau des Einflusses marktwirtschaftlicher Gesichtspunkte. Ein ausgewogenes Mietrecht müsse seiner sozialen und auch seiner wirtschaftlichen Bedeutung gerecht werden (vgl. BT-Drucksache 9/2079 1982, S. 1).

Neben der Einführung von Zeitmietverträgen und der Vereinheitlichung der Duldungspflicht der MieterInnen von Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden die Regelungen zur Miethöhe erweitert. Die maßgebliche Neuerung des *Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen* ist die sog. *Staffelmiete*. Um Investitionsentscheidungen zu erleichtern, bzw. um die Wirtschaftlichkeit eines Mietverhältnisses im Voraus kalkulierbar zu machen, „*[…] wird die Vereinbarung eines stufenweisen Anstiegs der Miete auf einen bestimmten Betrag zugelassen.*“ (BT-Drucksache 9/2079 1982, S. 2)

Zusätzlich wird das Vergleichsmietensystem ausgebaut. Über definierte Voraussetzungen, unter denen den VermieterInnen eine Zustimmung der MieterInnen zustehen soll, sollen Mieterhöhungsverlangen zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete wesentlich vereinfacht werden. Zudem wird die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dahingehend eingeschränkt, dass nur Mietverträge der letzten drei Jahre einfließen dürfen. Somit falle ein großer Teil der Bestandsmieten aus der Ermittlung der Vergleichsmieten heraus. Auf diese Weise soll ein genereller Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht werden. Im Gegenzug werden Mieterhöhungen innerhalb 3 Jahren auf 30 % begrenzt (Kappungsgrenze) (vgl. Börstinghaus 2009, S. 16).

1.3.2 1988: Die Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit

Der Preismechanismus des Wohnungsmarktes bzw. insbesondere der Anstieg der ortsüblichen Vergleichsmiete wird neben Angebot und Nachfrage zusätzlich durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen gesteuert. Um als solches anerkannt zu werden, müssen sich die Unternehmen gesetzlichen Grenzen der Geschäftstätigkeit unterwerfen.[18] Im Gegenzug erhalten sie u.a. Steuerbegünstigungen und –befreiungen als Privilegierungen (vgl. Wissenschaftliche Dienste 2013, S. 5). Zu diesen Unternehmen gehören kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften. Zweck beider Unternehmensformen sei nicht der erwerbswirtschaftliche Gewinn, sondern mit diesem als Mittel zum Zweck über die Selbstfinanzierung investieren zu können (vgl. Gabler Wirtschaftslexikon 2016).

Ende der 1980er Jahre sehen die Regierungs-Fraktionen eine der wichtigsten innenpolitischen Aufgaben in der Steuerreform. Mit ihrem Entwurf eines *Steuerreformgesetzes 1990* verfolgen sie das Ziel eines gerechteren und einfacheren Steuersystems, *„[…] das die berufliche Leistung anerkennt, die*

[18] Gemeinnützige Wohnungsunternehmen arbeiten nach dem Kostendeckungsprinzip, stellen ihre Tätigkeit auf Bedürftige ab und sind auf Kleinwohnungen bis 120 qm beschränkt. Sie unterliegen einer Bauverpflichtung im Sinne einer volkswirtschaftlichen Bedarfsdeckung und ihre Mittel unterliegen einer Zweckbindung (vgl. Wissenschaftliche Dienste 2013, S. 5).

Familie stärker entlastet und die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiter verbessert.“ (BT-Drucksache 11/2157 1988, S. 1)

Zur gleichen Zeit befindet die Bundesregierung auf Basis eines Gutachtens einer unabhängigen Kommission von 1985, dass der Zweck gemeinnütziger Wohnungsunternehmen nicht mehr erforderlich sei. Dieser werde inzwischen auf Basis jüngerer Gesetze (Raumordnungsgesetz, Bundesbaugesetz, Baunutzungsverordnung, Städtebauförderungsgesetz, Landesbauordnungen und II. Wohnungsbaugesetz) erfüllt. Damit sei die Subvention eine rechtswidrige Belastung der anderen Wettbewerber (vgl. Wissenschaftliche Dienste 2013, S. 6). Eine gleichmäßige Besteuerung solle die Wettbewerbsvorteile gegenüber den nicht steuerbefreiten Wohnungsunternehmen beseitigen (vgl. BT-Drucksache 11/2157 1988, S. 122).

Zur Entlastung der Steuerzahler und zugunsten eines gerechteren und einfacheren Steuersystems werden 1988 - mit dem *Steuerreformgesetz 1990* - die Steuervorteile gemeinnütziger Wohnungsunternehmen und in der Konsequenz die Unternehmensform der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen abgeschafft (vgl. BT-Drucksache 11/2157 1988, S. 1).

Viele ehemals gemeinnützige Unternehmen haben seither in der Erwartung höherer Renditen die Dividendenbeschränkung in Höhe von 4 % gestrichen (vgl. Lohse 2006, S. 2). Seither sind nach Holm, Horlitz und Jensen, den Angaben des Deutschen Bundestages zufolge, die öffentlichen Ausgaben für die sog. *Subjektförderung*, die Förderung der Mietzahlungsfähigkeit einkommensschwacher Haushalte, kontinuierlich gestiegen und jene zur Förderung von Objekten etwa auf dem gleichen Niveau geblieben (vgl. Holm, Horlitz und Jensen 2017, S. 10–11):

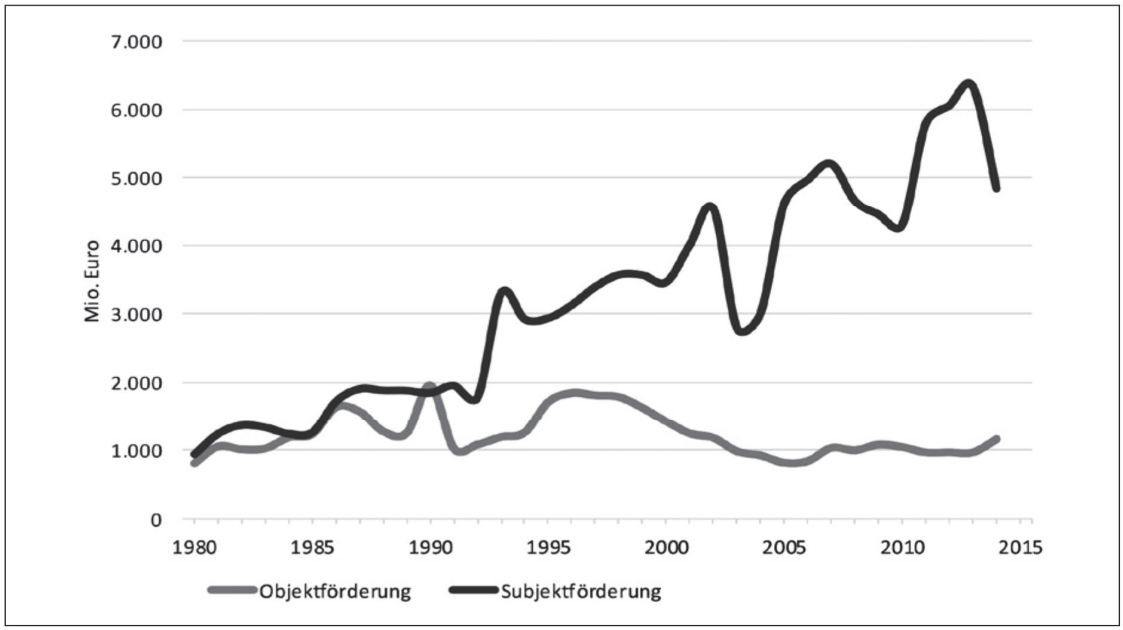


ABBILDUNG I/1: VERGLEICH DER KOSTEN DER OBJEKT- UND SUBJEKTFÖRDERUNG DES BUNDES (1980-2014) (HOLM, HORLITZ UND JENSEN 2017, S. 10)

Die angestrebte Entlastung der Steuerzahler ist demnach fehlgeschlagen. Der Anstieg der öffentlichen Ausgaben für die Subjektförderung widerspiegelt den Anstieg der Mietpreise seit der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Das Recht, die Miete nach Maßnahmen zur Modernisierung eines Bestands zu erhöhen, bleibt unterdessen unverändert.

1.4 Mietenpolitik der 1990er Jahre bis heute: Mietrechtliche Stellschrauben für das Marktgeschehen und Mietrechtsreform

1992 kommt es zu besonders starken Mietsteigerungen. Die Bundesregierung führt diese auf einen starken Anstieg der Realeinkommen, Haushaltsgründungen geburtenstarker Jahrgänge und auf einen unerwarteten Strom von Zuwanderern zurück. Neben Maßnahmen zur Ausweitung des Wohnungsangebots sollen daher gesetzliche Maßnahmen die Mietsteigerungen so lange begrenzen, bis der Engpass auf dem Wohnungsmarkt überwunden sein wird (vgl. BT-Drucksache 12/3254 1992, S. 1).

Mit dem 4. *Mietrechtsänderungsgesetz* wird daher der Betrachtungszeitraum vorhandener Mietvereinbarungen bei der Ermittlung der ortsüblichen

Vergleichsmiete von 3 auf 4 Jahre ausgedehnt. „*Dies sollte wiederum in Zeiten starker Nachfrage in Folge starker Wanderungsbewegungen zu einer Absenkung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen, da nunmehr auch länger zurückliegende niedrigere Bestandsmieten einbezogen wurden.*“ (Börstinghaus 2009, S. 16) Zudem wird die Kappungsgrenze unter definierten Voraussetzungen von 30 % auf 20 % herabgesetzt (vgl. Bgbl 1993 Teil I Nr. 38 27.07.1993, S. 1257).

1994 befindet die *Expertenkommission Wohnungspolitik* das Mietrecht für überreglementiert (vgl. BT-Drucksache 13/159 1994, S. 16). Insbesondere die Regelungen zur Miethöhe bedürften einer Reform, denn: „*Der Mietzins ist der Schlüssel, um das Mietwohnungsangebot zu verbessern.*“ (BT-Drucksache 13/159 1994, S. 17) Die damalige Bundesjustizministerin ruft darauf eine Arbeitsgruppe zur Vorbereitung der Mietrechtsveränderung ins Leben. Die Arbeitsergebnisse führen jedoch zu keiner politischen Mehrheit (vgl. Koch 2005).

Erst 2001 gelingt es dem Gesetzgeber mit dem *Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts* (vgl. Bgbl 2001 Teil I Nr. 28 25.06.2001) die Vorschläge und Forderungen umzusetzen.

Im Rahmen dieser Mietrechtsreform wird das BGB-Mietrecht neu strukturiert und unter anderem das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung des § 3 des *Gesetzes zur Regelung der Miethöhe* inhaltlich in Form des § 599 in das BGB-Mietrecht integriert (vgl. Rips 2014, S. 696).

Dabei bleibt es bei dem zu einer Mieterhöhung berechtigenden Kostenanteil von 11 % (vgl. Bgbl 2001 Teil I Nr. 28 25.06.2001, S. 1155).

2013 findet mit § 559 Abs. 2 des *Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)* auch die Regelung, dass Erhaltungskosten nicht zu einer Mieterhöhung berechtigen, Einzug in das BGB-Mietrecht. Sie seien durch Schätzung zu ermitteln (vgl. Bgbl 2013 Teil I Nr. 13 18.03.2013).

In der Begründung des Entwurfs des Mietrechtsänderungsgesetzes von 2012 schreibt die Bundesregierung, dass die geforderte Schätzung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten überzogene Anforderungen an die Berechnung des Abzugs vermeiden solle. Er sei ohnehin häufig nur zu schätzen. Zudem sei es unangemessen, diesbezüglich allzu strenge Anforderungen zu stellen, da es sich bereits bei der Modernisierungsmieterhöhung von jährlich 11 % der aufgewendeten Kosten um eine pauschalierende Vorgehensweise handele (vgl. BT-Drucksache 17/10485 2012, S. 24).

Der Kostenanteil der Modernisierungsmaßnahmen, um welchen die Miete erhöht werden darf, bleibt 2013 bei 11 %. 2015 befindet das BMWi in seiner *Energieeffizienzstrategie Gebäude*, die Modernisierungsmieterhöhung habe sich grundsätzlich als Anreizsystem für den Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bewährt (vgl. BMWi 2015b, S. 31 und BMWi 2016, S. 2–3).

2018 hat sich die Situation am Mietwohnungsmarkt, wie einleiten beschrieben, zuungunsten der MieterInnen verschärft. In der Konsequenz wird mit dem Mietrechtsanpassungsgesetz zum 01.01.2019 der zu einer Mieterhöhung berechtigende Anteil der Kosten energetischer Modernisierungsmaßahmen von 11 % auf 8 % gesenkt (siehe Einleitung, Punkt 1.2).

1.5 Zusammenfassung & Fazit

Seit Amtsantritt der ersten Bundesregierung ist es das wohnungspolitische Ziel, die Mietpreisgestaltung zugunsten der Wirtschaftlichkeit von Wohnungsbesitz nach Marktlogik zuzulassen. Doch die sozialen Interessen ausgleichend, stellt die Politik dem zunehmend freien Wohnungsmarkt ebenso zunehmend Regeln zum Schutz der MieterInnen in Form eines sozialen Mietrechts gegenüber. Instrumente wie die Vergleichsmietenregelung oder die Staffelmiete sollen dabei sowohl Marktpreis regulierend als auch Investitionen fördernd wirken.

Auch das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung ist ein solcher Eingriff in das Marktgeschehen. Die Möglichkeit einer Erhöhung der Miete in Abhängigkeit aufgewendeter Kosten soll ursprünglich Investitionen anreizen

und zugleich eine angemessene Mehrbelastung für die MieterInnen im Anbetracht des höheren Gebrauchswertes der modernisierten Wohnung darstellen. Die pauschale Herangehensweise des Rechts auf Mieterhöhung soll dabei die Anforderungen der Praxis nach einem praktikablen Verfahren und die Interessen der Mietvertragsparteien ausgleichen.

Infolge der zunehmenden energiepolitischen Bedeutung von baulichen Maßnahmen zur Energieeinsparung am Mietwohnungsbestand werden 1978 mit dem Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung erstmalig nicht-wohnungspolitische Ziele (Energieeinsparung und Konjunktur) über die Interessen der Mietvertragsparteien hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit von Modernisierungen gestellt. Es bedarf fortan keiner Steigerung des Gebrauchswertes als Gegenleistung für eine Mieterhöhung nach Ausführung von Maßnahmen zur Einsparung von Energie mehr. Auch der Einspareffekt dieser Maßnahmen unterliegt lediglich den Qualitätsgrenzen der Messbarkeit und der Dauerhaftigkeit (vgl. Einleitung/1.1).

Erhaltungsmaßnahmen, welche nicht zu einer Mieterhöhung berechtigen, grenzen sich per förderpolitischer Definition von 1976 durch ihren Effekt auf die Substanz von Modernisierungsmaßnahmen ab. In ihrer Folge kommt es demnach - im Gegensatz zum Effekt von Modernisierungsmaßnahmen - nicht zu einer Steigerung des Gebrauchswertes. Diese Abgrenzung wird zwei Jahre später durch energiepolitische Ziele hinfällig.

Seitdem ist die Mietpreisgestaltung zunehmend dem Marktgeschehen überlassen. Das Instrument der ortsüblichen Vergleichsmiete soll dieses Geschehen steuern. Mit der Begrenzung seines Betrachtungszeitraums soll es dabei einen kontinuierlichen Anstieg der Mietpreise bewirken.

Das Recht, die Mieten nach Modernisierungen zusätzlich zu erhöhen, bleibt unterdessen kontinuierlich bestehen. Dabei hat sich sein Zweck verschoben. Sollte ursprünglich ein Mindeststandard an Wohnkomfort erreicht werden, stehen heute energiepolitische Ziele im Vordergrund. Konnte zu Beginn der entstehenden finanziellen Mehrbelastung für die MieterInnen ein höherer

Gebrauchswert gegenüber gestellt werden, fehlt es heute an einem solchen Vergleichsmaßstab.[19]

Doch seitens der Energiepolitik wird es als bewährtes Anreizsystem für den Weg zum klimaneutralen Gebäudebestand bestätigt.

Dieser politischen Position stehen jedoch dem BBSR zufolge rückläufige Investitionen in energetische Maßnahmen gegenüber: 2016 ergeben Hochrechnungen des Instituts, dass zwar das Modernisierungsvolumen im Wohnungsbestand von 2010 bis 2014 um rund 9 Mrd. € auf gesamt 118 Mrd. € zugenommen habe. Unterdessen seien Investitionen in energetische Maßnahmen jedoch rückläufig – von rund 40 Mrd. € in 2010 auf rund 34 Mrd. in 2014 (vgl. BBSR 2016, S. 8).

Um diese von den Erwartungen der Politik vollkommen abweichende Entwicklung in der Praxis nachvollziehen zu können, folgt ein Blick auf die Gegebenheiten des gegenwärtigen Wohnungsmarktes. Denn Anbieterstruktur, Marktsituation und Ziele, welche VermieterInnen und MieterInnen mit Investitionen in energetische Maßnahmen erreichen wollen, sind die Bedingungen, unter denen die für die Klimaziele so bedeutenden energetischen Maßnahmen umgesetzt werden (sollen).

[19] Im Frühjahr 2019 geben der Berliner Mieterverein und Mieterplattform wenigermiete.de bekannt, dass sie das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung für verfassungswidrig und entsprechend für unwirksam halten. Aus ihrer Sicht würden die Modernisierungskosten einseitig von den MieterInnen getragen, während die Wertsteigerung allein den VermieterInnen zugutekomme. Dies sei ein einseitiges wirtschaftliches Risiko, welches die MieterInnen nicht vorher sehen können. Es sei zu prüfen inwiefern dies mit dem Mieterschutz und der Vertragsfreiheit vereinbar ist. Die Pressemitteilung ist abrufbar unter: https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/modernisierungsumlage-moeglicherweise-verfassungswidrig-berliner-mieterverein-und-mieterplattform-wenigermiete-unterstuetzen-gemeinsam-eine-klage-gegen-mieterhoehungen-nach-modernisierung-pm1914.html. Zuletzt geprüft am 05.04.2019

2. RAHMENBEDINGUNGEN: ENTWICKLUNGSSTAND DER EFFIZIENZSTEIGERUNG DES MIETWOHNUNGSBESTANDES UND ZIELE DER MIETVERTRAGSPARTEIEN

2.1 DER WOHNUNGSMARKT

Am deutschen Wohnungsmarkt wird dem BBSR zufolge mit 57 % die Mehrheit des Wohnungsbestandes zur Miete angeboten bzw. vermietet. Die Anbieterstruktur ist dabei vielfältig und kleinteilig. Mit fast 66 % sind die meisten Mietwohnungen Eigentum privater KleinanbieterInnen. Rund 33 % des Mietwohnungsbestandes werden von professionellen AnbieterInnen angeboten, davon 12 % von privatwirtschaftlichen Unternehmen, 10 % von kommunalen Unternehmen und 9 % von Wohnungsgenossenschaften. Die verbleibenden 2 % werden von Bund und Ländern sowie von Organisationen ohne Erwerbszweck angeboten (vgl. BBSR 2016 a, S. 68).

Diese Anbieter versorgen laut Statistischem Bundesamt 54 % der Haushalte in Deutschland mit Wohnraum (vgl. Statistisches Bundesamt 2016, S. 14). Mehr als die Hälfte der deutschen Haushalte befriedigt demzufolge ihr grundliegendes und vielschichtiges Bedürfnis des Wohnens über das Anmieten einer Wohnung.

Die Situation des Wohnungsmarktes hinsichtlich der Relevanz von Mietwohnungen für die Deckung des Wohnungsbedarfs, dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage sowie der wirtschaftlichen Entwicklung ist dem BBSR zufolge regional sehr unterschiedlich.[20] Dass BBSR unterscheidet zwischen stark wachsenden, wachsenden, stabilen, schrumpfenden und stark schrumpfenden Märkten.[21] Schrumpfende Märkte sind wirtschaftlich

[20] Konkrete regionale Marktsituationen beobachtet dass BBSR laufend und stellt seine Erkenntnisse zu wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden als interaktive Karte online zur Verfügung:
(vgl. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend_schrumpfend_node.html), zuletzt geprüft am 05.02.2019

[21] Entlang der kumulativen Kausalkette von Schrumpfung sind die Kriterien bei der Zuordnung die Bevölkerungsentwicklung, das Wanderungssaldo, die Entwicklung der

geschwächt und die Bevölkerungsentwicklung ist tendenziell negativ, so dass es zu einem entsprechenden Wohnungsangebotsüberhang kommt. Wachsende Märkte sind demgegenüber wirtschaftlich gestärkt, die Bevölkerungszahl nimmt tendenziell zu und entsprechend herrscht ein Nachfrageüberhang. In den stark wachsenden bzw. schrumpfenden Märkten ist die Situation extremer und in stabilen Märkten ist sie ausgewogen (vgl. BBSR 2015, S. 10).

Bezüglich der Anbieterstruktur stellt das BBSR eine Korrelation zwischen den Anteilen der selbstgenutzten und vermieteten Wohnungen und der Größe des Gemeindeverbandes fest: Je mehr Einwohner ein Markt hat, desto größer der Anteil an Haushalten, die in Mietwohnungen wohnen, und desto größer der Anteil des Wohnungsangebotes privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen (vgl. BBSR 2016 a, S. 70).

Damit herrscht in jedem Marktgefüge ein spezifisches Verhältnis aus WohnungsanbieterInnen und MieterInnen und folglich ein ebenso spezifisches Verhältnis zwischen ihnen. Denn die beiden Mietvertragsparteien haben unterschiedliche bis diametrale Interessen und Voraussetzungen. Dieses jeweils spezifische Gefüge eines Mietwohnungsmarktes wirkt sich auch auf die Motivation, mit welcher die Mietvertragsparteien jeweils Kosten für bzw. Mehrkosten infolge energetischer Maßnahmen tragen wollen und können, aus.

2.2 Die VermieterInnen

Die Voraussetzungen und Interessen der WohnungsanbieterInnen sind heterogen. Die größte und heterogenste Anbietergruppe, die der privaten, nicht-institutionellen KleinanbieterInnen, ist die bis dato am wenigsten untersuchte und entsprechend am wenigsten verstandene (vgl. März 2018, S. 20). Erstmalig schaffen Cischinsky, Kirchner, Vaché et al. 2015 mittels Repräsentativbefragung eine Grundlage für die Beschreibung dieser Gruppe (vgl. BBSR 2015 a). Demnach weist sie eine ähnliche Vielfalt wie die Gesamtbevölkerung auf. Tendenziell jedoch gehören Privatanbieter zur mittleren bis höheren Altersklasse (das Durchschnittsalter liegt bei knapp 60

Erwerbsfähigen und der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die Veränderung der Arbeitslosenquote und die Entwicklung der Gewerbesteuer (vgl. BBSR 2015).

Jahren). 57 % dieser Gruppe besitzen lediglich eine und 87% höchstens fünf Wohnungen. 71 % der privaten Mietwohnungsbestände wurden investiv erworben – d.h. nicht geerbt oder geschenkt. Als Hauptmotive des Erwerbs werden die Sicherheit der Anlageform sowie die Alterssicherung genannt. Bestandsinvestitionen privater KleinanbieterInnen werden zu 90 % aus Eigenkapital finanziert, Fremdkapital wird nur bei größeren Investitionen eingesetzt. Als vorrangige Investitionsmotive werden der Substanzerhalt sowie die Sicherstellung der Vermietbarkeit genannt. In hochpreisigen Mietmärkten wurde zudem von 31 % der Befragten die Mieterhöhungsabsicht genannt – in niedrigpreisigen Märkten von 16 %. Entsprechend wird das Investitionsverhalten als eher reaktiv mit dem Fokus auf geringinvestive Instandhaltungen interpretiert (vgl. BBSR 2015 a, S. 15–20).

Die zweitgrößte Anbietergruppe ist dem BBSR zufolge die der privatwirtschaftlichen Unternehmen (s. o.). Diese unterliegen hinsichtlich ihrer Unternehmensziele keinen gesetzlichen Einschränkungen und können entsprechend entlang der Marktpotenziale wirtschaften. Börsennotierte Wohnungsunternehmen stehen dabei unter dem andauernden, deutlich höheren Performancedruck des Kapital- und Aktienmarktes und werden daher besonders analytisch und effizienzorientiert geführt (vgl. BBSR 2017 a, S. 140). An die betreffenden Mietwohnungsbestände bzw. die betreffenden Bestandsinvestitionen werden entsprechend hohe Renditeerwartungen gestellt.

Wohnungsunternehmen mit kommunaler Mehrheitsbeteiligung (oder kurz: kommunale Wohnungsunternehmen) als drittgrößte Anbietergruppe vereinen dem *Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge* der Universität Leipzig zufolge eine öffentlich motivierte Erfüllung von Sachzielen mit einem privatwirtschaftlichen Charakter. Bei der Ausrichtung dieses Gepräges müssen die Unternehmen sowohl die Interessen der MieterInnen als kommunale WählerInnen im Auge haben als auch eine Rendite für die städtische Gesellschaft generieren. Eine Bewirtschaftung, die ausschließlich der Wert- und Renditesteigerung dient und mieterfremde Kapitalinteressen

verfolgt, ist in diesem Konstrukt schwer möglich (vgl. Lenk, Rottmann und Hesse 2011, S. 25).

Wohnungsgenossenschaften unterscheiden sich von den kommunalen und privatwirtschaftlichen AnbieterInnen in erster Linie dadurch, dass sie sich selbst verwalten. Dabei ist jedes Mitglied einer Genossenschaft auch EigentümerIn – also Kapitalgeber und Kunde zugleich. Die Unternehmensziele unterliegen entsprechend der Gemeinschaft oder vielmehr den Vorstellungen der einzelnen Genossen und sind genossenschaftsintern zu definieren (vgl. Schmale und Blome-Drees 2017, S. 15). Investitionen mit dem Ziel einer Mieterhöhung werden nicht im Interesse der Mitglieder sein.

Es zeigt sich, dass die drei nach BBSR größten, professionellen WohnungsanbieterInnen bedingt durch ihre strukturellen Unterschiede unterschiedlich stark renditeorientiert arbeiten. Der Grad der Renditeorientierung der privaten KleinvermieterInnen richtet sich nach ihren persönlichen unternehmerischen Zielen, die laut Repräsentativbefragung zumeist auf die eigene finanzielle Absicherung beschränkt werden.

2.2.1 Die betriebswirtschaftliche Perspektive auf energetische Maßnahmen

Eine Wohngebäudesanierer-Befragung im Jahr 2010 unter den KundInnen der KfW Bankengruppe (KfW) offenbart, dass sowohl die privaten VermieterInnen als auch die Wohnungsunternehmen mit Abstand am häufigsten die nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände durchführen. An zweiter Stelle rangiert bei den Wohnungsunternehmen die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches, und auf Platz drei die Erneuerung der Fenster. Private VermieterInnen führen dagegen die Erneuerung der Anlagentechnik am zweit häufigsten aus – wenn auch nur minimal häufiger als die Erneuerung der Fenster und die Wärmedämmung der obersten Geschossdecke bzw. des Daches (vgl. Testorf, Voigtländer und Zens 2010, S. 21).

Die meist genannte Motivation für energetische Maßnahmen ist den Befragungsergebnissen zufolge der Substanzerhalt – mit 100 % Zustimmung

der Unternehmen und 96 % der privaten VermieterInnen. Dazu kommt die Steigerung der Wohnqualität, gefolgt vom Umweltschutz auf Platz drei (vgl. Testorf, Voigtländer und Zens 2010, S. 31).

Hinsichtlich der Mieterhöhungen nach Modernisierungen geben private VermieterInnen an, die Mieten seien infolge der zum Zeitpunkt der Befragung möglichen Mieterhöhung um 11 % der Kosten um durchschnittlich 10 % ihrer selbst gestiegen. Die Unternehmen geben eine durchschnittliche Mietsteigerung um 27 % der Mieten vor Modernisierung an. Die Differenz dieser Angaben kann der Studie zufolge nur zu einem geringen Teil auf unterschiedlich große Investitionsvolumina zurückgeführt werden. Denn würden nur Fälle mit vergleichbaren Investitionsbeträgen betrachtet, liege der Median der Mietsteigerungen der Unternehmen mit 18 % weiterhin deutlich über dem der privaten VermieterInnen mit 2,5 %. Ursachen hierfür werden in rechtlichen Unsicherheiten und schwierigen Marktbedingungen vermutet (vgl. Testorf, Voigtländer und Zens 2010, S. 23–24).

Werden die Mieterhöhungen mit dem jeweiligen Alter der Wohnung in Zusammenhang gestellt, so sei festzustellen, dass die Mieterhöhungen für ältere Wohnungen höher ausfallen als für jüngere:

- Wohnungen, die vor 1950 erbaut wurden: durchschnittliche Mieterhöhungen = rd. 13 % der Mieten vor Modernisierung,
- Wohnungen mit Baujahr zwischen 1950 und 1970: durchschnittliche Mieterhöhungen = rd. 11 % der Mieten vor Modernisierung und
- Wohnungen neueren Baujahrs als 1970: durchschnittliche Mieterhöhungen = rd. 6 % der Mieten vor Modernisierung

(vgl. Testorf, Voigtländer und Zens 2010, S. 25).

Die Unterschiede werden in der Studie auf höhere Sanierungsaufwendungen für ältere Bestände zurückgeführt (vgl. Testorf, Voigtländer und Zens 2010, S. 25). Eine Rückkopplung mit der Hauptmotivation der Investoren (Substanzerhalt) bzw. mit dem Gedanken, dass mit zunehmendem Baualter Maßnahmen zum Erhalt potentiell erforderlicher werden, und entsprechend

höhere Sowieso-Kosten und damit geringere Mieterhöhungen zu erwarten wären, bleibt in der Studie aus.

Zudem falle bei der Auswertung der Befragungsergebnisse auf, dass überwiegend in urbanen Gegenden investiert werde. Eine Regressionsanalyse stütze den Umkehrschluss, dass dies auf eine höhere Rentabilität der Investitionen aufgrund des höheren Mietpreisniveaus in urbanen Gegenden zurück zu führen sei (vgl. Testorf, Voigtländer und Zens 2010, S. 29).

Diese noch vage Formulierung spitzten Kofner und Jochimsen mit Blick auf börsennotierte Wohnungsunternehmen 2016/17 zu: *„Die räumliche Allokation der investiven Mittel ist von Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im Hinblick auf die Perspektiven der Makro- und Mikrostandorte geprägt. Investiert wird nur dort, wo die Erwartung vorherrscht, zumindest einen großen Teil der Modernisierungsumlage nach § 559 BGB auch nachhaltig erzielen zu können.*“ (BBSR 2017 a, S. 133) Dies sei insbesondere dann gegeben, wenn die Bestandsmieten vor der Modernisierung niedrig wären, und der betreffende Markt zumindest stabil oder tendenziell wachsend sei. Denn die resultierenden Mieterhöhungen müssen noch in das ortsübliche Mietgefüge passen. D.h. sie dürfen nicht zu teuer sein, um die Vermietbarkeit sicherzustellen (vgl. BBSR 2017 a, S. 133).

Beide Beobachtungen decken sich mit der Empfehlung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) an seine Mitglieder bezüglich des Vorgehens bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen in Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz eigener Bestände. Dieser zufolge seien die Rahmenbedingungen einer Analyse der entsprechenden Investitionen die „k*onjunkturelle Entwicklung“,* der „*Markt inkl. Teilmarkt*“, die „*technische Analyse*“, die „*Wirtschaftlichkeits-untersuchungen*“, die „*Finanzierung“ und die „Mieterstruktur*“ (vgl. GdW 2010, S. 56).

Entsprechend könne das *Kopplungsprinzip* weder die Basis für energetische Maßnahmen noch für Aussagen zu ihrer Wirtschaftlichkeit sein. Vielmehr

müsse die Konkurrenzsituation des betreffenden Objektes gesehen werden (vgl. GdW 2010, S. 56).

Demzufolge richtet sich in der Praxis der Anstieg der Kaltmiete nach Modernisierung weniger nach den Ausführungskosten oder nach enthaltenen Positionen oder Kostenanteilen. Vielmehr bestimmt der konkrete Markt das Mieterhöhungspotential und die Bewertung des Marktpotenzials in Abwägung mit objekt- oder fallbezogenen Spezifika ergeben die tatsächliche Mieterhöhung. Die Beobachtungen von Testorf, Voigtländer und Zens sowie von Kofner und Jochimsen bestätigen dies.

Der nach einer Investition in energetische Maßnahmen für die Kapitalverwendung erforderliche Geldrückfluss lässt sich nach Kossmann und Wangenheim vereinfacht über eine Erhöhung der Mieteinnahmen und dem Zeitraum, in dem diese voraussichtlich oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen wird, quantifizieren. Dafür nehmen sie an,

„[...] dass der Vermieter zur Zeit t=0 zwischen zwei Alternativen wählen kann. Er kann entweder von einer Investition in Modernisierung absehen und weiterhin lediglich Instandhalten, wobei er die Vergleichsmiete m(t) verlangen kann, die im Zeitverlauf ansteigt. Oder er kann einen Betrag c investieren, was ihm erlaubt, die aktuelle Miete sofort um einen Δm Betrag zu erhöhen. Diese erhöhte Miete m(0) + Δm müsste er dann unverändert lassen, bis die Vergleichsmiete m(t) sie zum Zeitpunkt t = t(Δm) eingeholt hat. Danach würde er dann wieder die Vergleichsmiete m(t) fordern.“ (Kossmann und Wangenheim 2015, S. 7)

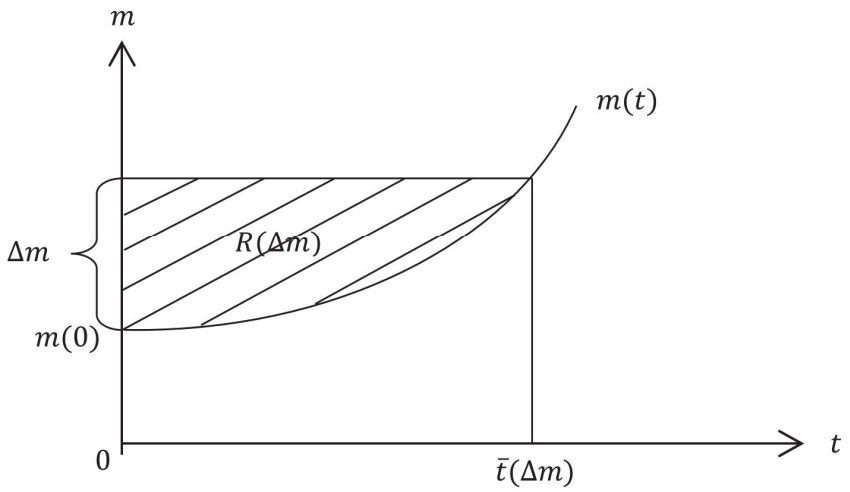


ABBILDUNG I/2: AUSSERORDENTLICHE MIETERHÖHUNG UND ZUSÄTZLICHE EINNAHMEN DER VERMIETERINNEN (KOSSMANN UND WANGENHEIM 2015, S. 6)

Es wird deutlich, dass die Rendite R(Δm) umso größer ist, je größer der Erhöhungsbetrag Δm und je später der Zeitpunkt, in dem die Vergleichsmiete aufholt t(Δm). Je größer also die Renditeerwartung, desto größer muss die außerordentliche Mieterhöhung nach Modernisierung ausfallen, um die Zeitspanne, in der diese Mieterhöhung zusätzliche Einnahmen gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete generiert, möglichst zu dehnen (vgl. Kossmann und Wangenheim 2015, S. 5–6).[22]

2.2.2 Bewirtschaftungsstrategien

Der Möglichkeit, einen Bestand zu modernisieren, steht die Instandhaltung als die Hauptpflicht der VermieterInnen gegenüber. Diese muss aus den laufenden Einnahmen finanziert werden. Mögliche mehr oder weniger

[22] Kossmann und Wangenheim leiten ab, dass diese Zusammenhänge im Falle einer Absenkung des zu einer Mieterhöhung berechtigenden Anteils der Kosten für energetische Maßnahmen einerseits zu einem weiteren Rückgang der Investitionen führen werden. Andererseits müssten in den Fällen, in denen dennoch investiert werde, Umfang und Kosten der Maßnahmen steigen um entsprechend größere Mietsteigerungen herbeizuführen. Mit dieser These widerlegen Kossmann und Wangenheim bereits 2015 den politischen Ansatz über die Senkung der Umlagequote von 11 auf 8 Prozent die Mieterhöhungen nach Modernisierungen zu reduzieren (vgl. Kossmann und Wangenheim 2015, S. 1).

strategische Vorgehensweisen zur Instandhaltung lassen sich nach Schönfeder in zwei Kategorien zusammenfassen:

- *Korrektive Instandhaltungsstrategien und*
- *Präventive Instandhaltungsstrategien*

(vgl. Schönfelder 2012, S. 33)

Die korrektiven Instandhaltungsstrategien dienen der Beseitigung von Ausfällen, während die präventiven Strategien auf die Vermeidung oder Minimierung von Ausfällen zielen (vgl. Schönfelder 2012, S. 34–35).

Für die Auswahl der spezifisch geeigneten Strategie stellt Schönfelder eine Entscheidungsmatrix mit 19 Kriterien auf. Diese beziehen sich entweder auf die konkrete Umsetzung der Strategie oder auf das instand zu haltende Bauelement. Schönfelder beurteilt die Kriterien jeweils mit 4 möglichen Ausprägungsmöglichkeiten (sehr hoch, hoch, mittel, gering) und drei finalen Bewertungsmöglichkeiten (positiv, neutral, negativ) (vgl. Schönfelder 2012, S. 50).

Offen bleibt die Frage nach der spezifisch geeigneten Ausführungsart und dem spezifisch geeigneten Ausführungsumfang konkreter baulicher Maßnahmen. Schönfelder konstatiert diesbezüglich lediglich, dass sich kleinteilige Ausbesserungsmaßnahmen nicht auf den Zustand eines ganzen Bauteils auswirken, es werde lediglich partiell modifiziert (vgl. Schönfelder 2012, S. 27–31).

2011 erarbeitet Hegewald im Rahmen ihrer Dissertation am Institut für Baubetrieb und Bauverfahren an der Bauhaus-Universität Weimar *„Strategische Handlungsempfehlungen für die technische Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen“* (Hegewald 2011). Sie geht dabei davon aus, dass Maßnahmen, die nach einer Bestandsanalyse als *auszuführend* beschrieben werden, in technisch notwendige und technisch nicht notwendige unterteilt werden können (vgl. Hegewald 2011, S. 112). Die technisch notwendigen Maßnahmen ergeben sich aus den Pflichten der technischen Bestandsbewirtschaftung. Technisch nicht notwendig seien Maßnahmen in Fällen, in denen keine Schäden vorhanden sind. Dies seien die

Kostensenkungspotentiale zugunsten einer rationalen Bewirtschaftung (vgl. Hegewald 2011, S. 103). Derartige Potentiale sieht Hegewald in Modernisierungen oder Erweiterungen. Sie seien nicht notwendig und entsprechend sei über ihre Ausführung anhand eines mehrkriteriellen Entscheidungsmodells zu entscheiden (vgl. Hegewald 2011, S. 112).

Instandhaltungen dagegen seien nach Hegewald nicht zu vernachlässigen, damit die Wertminderung wegen Alters nicht größer als normal bzw. die Restlebensdauer [23] nicht verkürzt werde. Sie dienen dem Werterhalt. Wertseigernde Maßnahmen führen dagegen zu einer geringeren Alterswertminderung und ermöglichen eine Verlängerung der Restnutzungsdauer. Dadurch steige der Verkehrswert[24] der baulichen Anlagen. Und unter Anwendung des Ertragswertverfahrens werde er zusätzlich *„[...] durch die Erhöhung der Möglichkeiten zur Steigerung der Erträge (Mieterhöhungen) nach Ausführung der Bestandsmaßnahmen erhöht.“* (Hegewald 2011, S. 161)

Das Ertragswertverfahren wird für die Ermittlung des Markt- bzw. Verkehrswertes von Immobilen, die der Erzielung von Erträgen dienen oder zu diesem Zwecke gehandelt werden, regelmäßig angewendet (vgl. Kleiber 2016, S. 41). Dabei wird der Ertragswert als Barwert aller über die Restnutzungsdauer des Gebäudes erzielbaren Erträge ermittelt (vgl. Kleiber 2016, S. 52). Verringert sich – infolge unterlassener Instandhaltungen etwa - die Restnutzungsdauer, verringern sich mit ihr die erzielbaren Erträge und damit der Wert der Immobilie.

[23] In § 6 Abs. 6 ImmoWertV wird die Restnutzungsdauer definiert als die Zahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen noch wirtschaftlich genutzt werden können.

[24] Das BauGB definiert in § 194 Verkehrswert: *„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Mit kleinteiligen Instandhaltungsmaßnahmen können nach Schönfelder nicht die Lebens- oder Nutzungsdauer eines ganzen Bauteils (vgl. Schönfelder 2012, S. 30) und entsprechend auch nicht die Restnutzungsdauer eines Objektes verlängert werden. Derartige Maßnahmen können leidglich den Wertverfall mindern. Erst mit der Instandhaltung des ganzen Bauteils kann seine Lebensdauer und damit die des Objektes verlängert werden. Auch energetische Maßnahmen werden an ganzen Bauteilen und, der meist genannten Motivation ihrer Ausführung zufolge, zum Erhalt der Substanz ausgeführt. Zudem berechtigen sie zu einer Steigerung der Erträge. Damit kommen in ihrem Fall die Verlängerung der Restnutzungsdauer und die Steigerung des Objektwertes zusammen. Es ergibt sich die Frage nach der Wirtschaftlichkeit alternativer Erhaltungsmaßnahmen gegenüber energetischen Maßnahmen.

2.2.3 Beurteilung der Wirtschaftlichkeit von Investitionen

Zur ökonomischen Beurteilung einer anstehenden Investition greift die Wohnungswirtschaft auf Rechenmodelle zurück. Der GdW empfiehlt zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit wohnungswirtschaftlicher Investitionen den vollständigen Finanzplan (VoFi) als das am besten geeignete Rechenverfahren. Nur mit dieser Methode können laut GdW alle Zahlungsströme, die mit einer Investition in Verbindung stehen, unter ihren jeweiligen Bedingungen berücksichtigt und modelliert werden. Mit der aus dem VoFi abgeleiteten Methode, der VoFi-Rendite, lasse sich zudem die Rendite, welche aus dem eingesetzten, wirtschaftlichen Eigenkapital über den Betrachtungszeitraum generiert werde, als durchschnittlicher Zinssatz verständlich und interpretierbar darstellen (vgl. GdW 2010, S. 67).

Mit der VoFi-Methode werden die gesamten Investitionskosten betrachtet. Analog zu einer Neubauinvestition fließen auch der (Markt-) Wert der Substanz und die Mieteinnahmen in die Rechnung ein. Nur so werden dem GdW zufolge die Abbildung der Belastungen aus Anschaffung *und* (energetischer) Modernisierung realitätsnah, und damit die Zuordnung von Investitionen und Kosten bei der Objektauswahl optimiert (vgl. GdW 2010, S. 70).

Der Marktwert der Substanz könne zur Erstellung eines vollständigen Finanzplans vereinfachend über die sog. Maklermethode ermittelt werden. Dabei ergebe sich der Wert der Substanz überschlägig aus der Multiplikation der Jahresnettokaltmieten mit dem Mietenmultiplikator (= Ertragsfaktor). Dieser solle aus dem jeweiligen Markt abgeleitet werden und den vorhandenen Instandhaltungsstau berücksichtigen (vgl. GdW 2010, S. 70–71). Die zukünftigen Mieterträge nach Modernisierung, welche auch im Rahmen der VoFi-Rendite den Kosten gegenübergestellt werden, sollen auf der Basis von Erfahrungen prognostiziert werden. Grundannahmen sollen die mietrechtlichen Regelungen und die maximale von den MieterInnen akzeptierte Erhöhung sein (vgl. GdW 2010, S. 74). Die Prognose der zukünftigen Mieterträge habe mit 40 – 60 % einen wesentlichen Einfluss auf die Rentabilität der geplanten Modernisierungsmaßnahme. Zur Vereinfachung und zur Vergleichbarkeit schlägt der GdW seinen Mitgliedern pauschale Ansätze vor und nennt beispielhaft je nach Situation am Wohnungsmarkt prozentuale Erlössteigerungsraten (vgl. GdW 2010, S.74).

Ersparnisse infolge gesenktem Energiebedarfs oder –verbrauchs nach der Ausführung energetischer Maßnahmen sind aus Sicht der VermieterInnen für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Investitionen nicht interessant. Denn diese werden vollständig als Betriebskosten auf die MieterInnen umgelegt und von diesen über die Bruttowarmmiete im Voraus geleistet (vgl. Einleitung, Punkt 1.2). Folglich können Energieersparnisse lediglich anzeigen, ob und inwiefern sich die prognostizierte Mieterhöhung auf die künftige Warmmiete auswirkt.

2.2.4 FAZIT

Wann bauliche Maßnahmen in welchem Umfang und in welcher Qualität zum Erhalt erforderlich werden, ist aus Sicht der VermieterInnen eine Frage ihrer Strategie zum wirtschaftlichen Betrieb des Objektes. Die Wirtschaftlichkeit von Investitionen orientiert sich dabei nicht am Effekt der Maßnahmen auf die Substanz - abgesehen von einem möglicherweise Lebensdauer verlängerndem Effekt. Im Wesentlichen wird sie anhand der möglichen Mietsteigerungen bewertet – so auch in Fällen energetischer Maßnahmen. Dafür werden die

künftigen Mietpreise nach den Gegebenheiten des konkreten Marktes und der eigenen Renditeerwartung prognostiziert und nicht rein rechnerisch auf Basis der tatsächlichen Modernisierungs- und den erforderlichen Erhaltungskosten ermittelt. Dies wird in der Beispielrechnung des GdW mit nicht nachvollziehbar prozentual gewichteten Modernisierungs- und Instandhaltungskosten deutlich (vgl. GdW 2010, S. 79).

Entsprechend haben VermieterInnen, die keine konkrete Renditeerwartung haben und/oder in Marktsituationen arbeiten, denen kein Erhöhungspotential innewohnt, Schwierigkeiten bei der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit einer potentiellen Investition in energetische Maßnahmen.

2.3 Die MieterInnen

Die MieterInnen stehen der betriebswirtschaftlichen Sichtweise auf energetische Maßnahmen diametral gegenüber. Denn ihr Erfolg bei der eigenen Wohnraumversorgung hängt im freien Mietwohnungsmarkt – auch im Rahmen des Konzeptes der Sozialen Marktwirtschaft - von ihrer persönlichen Zahlungsfähigkeit ab (vgl. Hannemann 2014, S. 40) Entsprechend ist für die MieterInnen nur die gleichbleibende Miete nach energetischen Maßnahmen, also der Ausgleich des Anstiegs der Kaltmiete infolge der energetischen Maßnahmen durch die Ersparnis infolge verringerten Energiebedarfs, das akzeptable Niveau der Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen (vgl. Rehkugler und Jandl 2013, S. 369).

Die Analyse der finanziellen Belastungen für MieterInnen infolge energetischer Maßnahmen bis 2050 des Forschungscenters Betriebliche Immobilienwirtschaft (FBI) offenbart zudem, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit der Haushalte für die Übernahme der zusätzlichen Kosten lediglich in zwei der 16 Bundesländer Deutschlands tendenziell gegeben ist. (vgl. Pfnür und Müller 2013, S. 119). Sollen Mieterhöhungen unter dem Aspekt der Warmmietenneutralität ermittelt werden, reduziere sich dem FBI zufolge der umgelegte Kostenanteil von den am Erscheinungsdatum der Studie zulässigen 11 % auf 4,01 % (vgl. Pfnür und Müller 2013, S. 107).

Entsprechend fordert auch der Deutsche Mieterbund (DMB) 2018 gemeinsam mit der Deutschen Umwelthilfe (DUH), die Umlagequote auf 4 % zu reduzieren (vgl. Deutscher Mieterbund und Deutsche Umwelthilfe 2018, S. 1).

In der Praxis wird zudem die Abschätzung der Warmmietenneutralität energetischer Maßnahmen vor ihrer Ausführung durch den sog. Prebound-Effekt erschwert: Der 2012 von Wissenschaftlern des Architektur Departments der Universitiy of Cambridge durchgeführte Vergleich des rechnerischen Energiebedarfs von 3.400 deutschen Haushalten gegenüber ihres tatsächlichen Verbrauchs ergab, dass die Verbrauchswerte durchschnittlich um 30 % unterhalb des rechnerischen Energiebedarfs liegen. Dieses Phänomen wird als *Prebound-Effekt* bezeichnet. Das Gegenteil – also mehr Verbrauch als der rechnerische Bedarf –, der *Rebound-Effekt,* trete tendenziell in Niedrigenergie-Wohnungen auf (vgl. Sunikka-Blank und Galvin 2012). D.h. vor energetischer Modernisierung verbrauchen die MieterInnen in Deutschland durchschnittlich 30 % weniger Energie als der rechnerische Bedarf anzeigt und nach energetischer Modernisierung verbrauchen sie mehr als rechnerisch ermittelt. Damit liegt auch der monetäre Einspareffekt weit unter den rechnerisch vorhergesagten Werten.

Jedoch ist der Energieeinspareffekt nicht der einzige Effekt energetischer Maßnahmen auf ein Bauwerk und den darin gemieteten Wohnraum. Fraglich ist, ob ein oder mehrere andere Effekte eine Mieterhöhung aus Sicht der NutzerInnen rechtfertigen können.

2.3.1 Die Nutzersicht auf energetische Maßnahmen

Aus architektur- und wohnsoziologischer Sicht ist der Wohngebrauch vielschichtig und impliziert Sicherheit, Selbstdarstellung und Geborgenheit. Die Wohnung ist nach Hannemann als ein Ort der Nichtarbeit, als Lebensform der Kleinfamilie und als Ort der Privatheit zu verstehen. Sie stelle oft den Lebensmittelpunkt dar und beeinflusse den Alltag, die Chancen und Möglichkeiten sowie Gesundheit und Wohlbefinden ihrer Bewohner. Zudem sei sie Ort und Medium der Selbstdarstellung und Repräsentation – ein Statussymbol (vgl. Hannemann 2014, S. 37).

Wenn sich auch in der Experten-Laien-Kommunikation über Architektur die funktionale und die wirtschaftliche Ebene besser als die ästhetische zur Auseinandersetzung über Architektur eignen (vgl. Rambow 2000, S. 251), so ist doch und gerade in der Wohnarchitektur ihre Ästhetik Statussymbol. Aus sozialwissenschaftlicher Sicht sei die „ *[…] Wahl einer Wohnung, ihre Einrichtung wie die Wahrnehmung und Bewertung von Wohnarchitektur […] Teil eines durch Klasse und Schicht mitgeprägten Lebensstils, der über einen bestimmten Habitus erzeugt und verfestigt wird. Auf diesem Feld geht es weniger um Experten-Laien-Unterschiede als um das von Bourdieu untersuchte Feld der sozialen Distinktion über Ästhetisierung und Stilisierung*." (Hentschel 2009, S. 13) Kurz gesagt findet über die Ästhetik eines Mietwohngebäudes eine Abgrenzung sozialer Gruppierungen statt und entsprechend stiftet sie Identität.

2016 erbringt Wiedemann diesbezüglich in ihrer Dissertation den Nachweis, dass der Verlust der Baukultur denkmalgeschützten Gebäudebestands infolge energetischer Maßnahmen mit dem *„[…] Verlust der Identifikation der Bewohner mit dem Ort […]"* (Wiedemann 2016, S. 281) einhergehe. Sie schreibt diesem Phänomen in der Konsequenz eine gesamtgesellschaftliche Relevanz zu und kritisiert, dass diese Werte des Bestands infolge der gegenwärtigen, einseitig energetischen Betrachtung vernachlässigt werden (vgl. Wiedemann 2016, S. 281).

Wenn auch nicht der gesamte Mietwohnbestand denkmalgeschützt ist, so wirkt sich dennoch jede äußere energetische Maßnahme am Bauwerk auf die Ästhetik des betreffenden Objektes aus. Und dieser Effekt ist im Hinblick auf die identitätsstiftende Eigenschaft einer Wohnbehausung kritisch zu beurteilen.

Die Frage also, ob eine energetische Maßnahme am Bauwerk per se zu einer Verbesserung des Wohngebrauchs führt, der eine Mieterhöhung aus Sicht der MieterInnen rechtfertigt, ist aus architektur- und wohnsoziologischer Sicht vordergründig zu verneinen.

In technischen Dimensionen gesprochen setzt der Gebrauch des Wohnens ein Innenraumklima voraus, in dem wir uns wohlfühlen und gesund bleiben, indem wir uns behaglich fühlen. Die Anforderungen an einen behaglichen Raum sind aus Sicht der Bauphysik sehr konkret formuliert:

„Das Behaglichkeitsgefühl in einem Raum hängt ab von der:

- *Raumtemperatur: optimal 20° C - 22° C*
- *Oberflächentemperatur der raumumschließenden Wände:*
  mindestens 16° C - 18° C, sonst herrscht das Gefühl von Zug.
- *Wärmespeicherung der raumumschließenden Wände.*
  Barackenklima: schnell heiß, schnell kalt
- *Fußbodentemperatur: optimal 22 ° C - 24° C*
- *Relativen Luftfeuchte in einem Raum: normal 50 % - 60 %*
  < 40 % = trockene Schleimhäute
  > 60 % = Treibhausklima
- *Luftbewegung: maximal 0,2 m/s*
  > 0,2 m/s = Zugerscheinung
- *Tätigkeit des Menschen: sitzend – gehend*“

(Bläsi 2015, S. 10)

Hinzu kommen Luftqualität - besonders ihr CO2-Gehalt -, Belichtung und Beleuchtung, Schallschutz und natürlich die Kleidung der Person (vgl. Bläsi 2015, S. 20).

Demnach können Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz des Bauwerkes aus Nutzersicht Teilaspekte des Wohnens verbessern: den der Geborgenheit im Sinne einer physiologischen Behaglichkeit bzw. eines physikalischen Wohnkomforts und folglich den der Gesundheit. Derartige Verbesserungen sind im Interesse der MieterInnen und können entsprechend Motivation sein, Mehrkosten nach energetischen Maßnahmen tragen zu wollen.

Dieser Motivation steht ein schleichender Verlust von Komfort und Geltungswert über die Nutzungsdauer gegenüber: Bauseitig maßgeblich für das Vorhandensein eines behaglichen Klimas ist die Fähigkeit zur

Wärmespeicherung der raumumschließenden Wände. Im Außenbauteil gespeicherte Wärme verhindert das Gefühl von Zug sowie das zu schnelle Auskühlen des Raumes.

Auf diese Eigenschaft eines Außenbauteils hat zum einen seine baukonstruktive Beschaffenheit Einfluss: Ideal sind Bauteile mit großer Materialdichte, die raumseitig vor der Schicht zur Dämmung der Wärme nach außen liegen (vgl. Bläsi 2015, S. 18). Zum anderen hat die konkrete materielle Beschaffenheit des Bauteils Einfluss auf seine Fähigkeit zur Wärmespeicherung: Baustoffe können neben Wärme auch Feuchtigkeit aufnehmen. Diese gelangt entweder unmittelbar in Form von Niederschlagsfeuchtigkeit oder drückender Feuchtigkeit (in Fällen erdberührter Bauteile) oder in Dampfform aus der Luftfeuchtigkeit an und in die Poren des Materials (vgl. Bläsi 2015, S. 195). Die Wasseraufnahme findet dabei schneller statt als die Abgabe, da letzterem Prozess die Adhäsionskräfte zwischen Material und Wasser entgegenstehen (vgl. Bläsi 2015, S. 293). Im Bauteil enthaltene Feuchtigkeit leitet Wärme in Abhängigkeit ihrer Temperatur 24 - 27 Mal schneller weiter als Luft. Gefriert das Wasser in den Poren, leitet es die Wärme sogar bis zu 92 Mal schneller weiter als Luft (vgl. Albert 2018, S. 10.51).

Die Auswirkung auf die Wärmespeicherfähigkeit des Bauteils hängt folglich von der Porosität des Materials und dem Feuchtegehalt ab. Je poröser das Bauteil, und je mehr Feuchtigkeit in ihm enthalten ist, desto schlechter seine Wärmespeicherfähigkeit, und desto schneller sinken die inneren Oberflächentemperaturen der raumumschließenden Wände, und desto mehr entsteht Luftbewegung im Raum. Entsprechend steigt der Heizaufwand, der benötigt wird, um ein behagliches Raumklima zu erreichen und zu halten.

D.h. die materiellen Veränderungen führen zwar nicht unmittelbar zu einem Totalausfall der Mietsache, jedoch zu einem Komfortverlust, den die MieterInnen dann über eine Veränderung ihres Heiz- und Lüftungsverhaltens aushalten müssen (vgl. Bosse 2014, S. 1). Damit hängt der Wohnkomfort in einem Mietobjekt von kleinsten Betrachtungseinheiten der thermischen Hülle ab, die sich im Laufe der Nutzung infolge von Abnutzung, Alterung, Witterung

oder Einflüssen Dritter stetig verändern. Da diese für die MieterInnen negativen Veränderungen nicht-linear zunehmen, ist aus ihrer Sicht eine Instandhaltung zu keinem Zeitpunkt konkret fällig. Vielmehr ist sie kontinuierlich im Sinne einer Präventivstrategie zum Komfort- und Geltungswerterhalt erforderlich.

2.3.2 Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag

Grundlage eines wirtschaftlichen Objektbetriebs sind die Mieteinnahmen. Entsprechend ist nach dem erfolgreichen Abschluss eines Wohnraummietvertrages gem. § 535 Abs. 2 BGB das Zahlen der vereinbarten Miete die Hauptpflicht der MieterInnen gegenüber ihren VermieterInnen. Diese überlassen den MieterInnen im Gegenzug gem. § 535 Abs. 1 BGB das Objekt zum Wohngebrauch und halten es instand.

Die aus Sicht der MieterInnen optimale Miethöhe ist folglich jene zur Deckung der Bewirtschaftungskosten. Sie stellt die minimal zu entrichtende Miete dar, die gewährleistet, dass die VermieterInnen nicht unterhalb die Gewinnschwelle fallen.

Die Berechnung dieser sog. *Kostenmiete* ist in der *Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)* kodifiziert (vgl. Bgbl 1990 Teil I Nr. 55 18.10.1990). Ihr Anwendungsbereich beschränkt sich allerdings seit der Aufhebung der Wohnungsgemeinnützigkeit 1990 (vgl. Punkt I/1.3) auf Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus, die weiterhin öffentliche Mittel in Anspruch nehmen.

2.3.3 Instandhaltungskosten in der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (II. BV)

Die II. BV geht davon aus, dass für die Berechnung kostendeckender Mieteinnahmen die laufenden Aufwendungen den Erträgen gegenüberzustellen sind (vgl. Bgbl 1990 Teil I Nr. 55 18.10.1990, S. 2180). Die laufenden Aufwendungen setzen sich gem. § 18 II. BV aus den Kapital- und den Bewirtschaftungskosten zusammen. Instandhaltungskosten fallen unter die Bewirtschaftungskosten. Für sie solle gem. § 28 II. BV eine nach Baualter gestaffelte Instandhaltungspauschale angesetzt werden – je älter das Objekt,

desto größer solle der Kostensatz sein (vgl. Bgbl 1990 Teil I Nr. 55 18.10.1990, S. 2190):

„ *Als Instandhaltungskosten dürfen je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr angesetzt werden:*

1. *für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt, höchstens 7,10 Euro,*
2. *für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt, höchstens 9 Euro,*
3. *für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt, höchstens 11,50 Euro. […] “*

(Zweite Berechnungsverordnung, II. BV) [25]

Grundlage dieser Pauschalsätze ist weniger die Nutzungsdauer der Mietsache an sich, wie es die Staffelung nach Baualter zunächst vermuten lässt. Vielmehr liegen ihnen Nutzungsdauern (technische und wirtschaftliche) einzelner Bauteile zugrunde: Vor dem Erlass der II. BV in ihrer Fassung vom 23. Juli 1963 beauftragt die Wohnungswirtschaft ein Gutachten zur Bemessung der tatsächlich zu tätigenden Instandhaltungsaufwendungen auf Basis der technischen Nutzungsdauern von Bauteilen innerhalb einer Nutzungsdauer eines Gebäudes von 80 und zum Vergleich von 100 Jahren. Im Ergebnis war der Unterschied der Nutzungsdauer des Gebäudes von 20 Jahren nicht maßgeblich für die Bemessung des Kostenansatzes für Instandhaltungskosten in der II. BVO (vgl. Backhaus 1961, S. 28-31).

Das daraufhin seitens des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung beauftragte Gutachten stellt die Ergebnisse von Backhaus der komplexeren Realität gegenüber und geht hinsichtlich der Häufigkeitsannahmen von größeren Elastizitäten bei einzelnen Instandhaltungsmaßnahmen aus (vgl. Schneider und Nehm 1962, S. 5). Die beauftragten Wirtschaftsprüfer führen dies auf einen Unterschied zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Lebensdauer von Bauteilen zurück: *„Die*

[25] in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

Häufigkeiten hängen nämlich nicht so sehr von der mutmaßlichen technischen Lebensdauer der Bauteile ab, sondern in höherem Maße noch von wirtschaftlichen Erwägungen und Möglichkeiten des Wohnungseigentümers. Dazu zählen wir auch in gewissem Umfange die finanziellen Möglichkeiten, […], insbesondere aber die funktionalen Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Bauteilen, die dazu nötigen sie gleichzeitig auszuwechseln, auch wenn der [Korrektur der Verfasserin: das] *eine von ihnen noch eine höhere technische Lebensdauer verspricht.“* (Schneider und Nehm 1962, Erläuterungsteil S. 5)

D.h. die Instandhaltungspauschalen, welche die MieterInnen mit der Kostenmiete zahlen (würden), berücksichtigten unterschiedliche Instandhaltungsstrategien. In dem nunmehr freien Mietwohnungsmarkt liegen die Mietpreise den Erwartungen der Wohnungspolitik zufolge deutlich oberhalb der Kostenmiete. Entsprechend erwarten die MieterInnen erklärlicherweise eine zumindest präventive Instandhaltung zur Erhaltung des Wohnkomforts und der Ästhetik.

Eine Möglichkeit, die erwartete Instandhaltungsqualität sicherzustellen, ist das Abschließen eines sog. *Service Level Agreements*. In diesem werden zu erbringende Dienstleistungen hinsichtlich der zu erreichenden Qualität und Quantität messbar beschrieben und vereinbart (vgl. Schönfelder 2011, S. 1). Für die Dienstleistung der Instandhaltung führt Schönfelder zum Zweck ihrer Vereinbarkeit ein Verfahren zur Bestandsbewertung ein, aus dessen Ergebnis sich die Erforderlichkeit der vereinbarten Dienstleistung ablesen lässt (mehr dazu siehe Punkt I/2.4.2). Auf diese Weise werde eine sog. prospektive Instandhaltungsstrategie möglich, deren Ziel die „*Gewährleistung einer ununterbrochenen Funktionstüchtigkeit […]*“ (Schönfelder 2012, S. 46) sei.

Die vertragliche Vereinbarung solch numerisch definierter Dienstleistungsgrenzen ist bis dato selbst in der Vorlage des Wohnraum-Mietvertrags, welche der DMB auf seinen Internetseiten zur Verfügung stellt, nicht vorgesehen[26]. Denn nach geltendem Recht haben MieterInnen kein

[26] abrufbar unter:

Mitspracherecht über Art und Umfang baulicher Maßnahmen am Mietobjekt (vgl. Bub und Osten 2012, S. 155).

Auch über energetische Maßnahmen am Bauwerk werden sie gem. § 555c Abs. 1 BGB erst nach der Entscheidung der VermieterInnen, diese vornehmen zu wollen, informiert:

„Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. *die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,*
2. *den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,*
3. *den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.“*[27]

Je nach Situation in dem Wohnungsmarkt, in dem das zu modernisierende Objekt gemietet wird, können die MieterInnen, welche diese Ankündigung nicht akzeptieren, sich eine vergleichbare Wohnung zum bisherigen Mietpreis suchen oder nicht. Andersherum sind die VermieterInnen je nach Marktlage auf die Akzeptanz ihrer MieterInnen angewiesen, sofern sie Leerstand vermeiden möchten, oder nicht.

2.3.4 Fazit

Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen am Bauwerk können aus Sicht der MieterInnen nur dann akzeptiert werden, wenn sie entweder infolge

https://www.mieterbund.de/index.php?eID=tx_nawsecuredl&u=0&g=0&t=1550157462&hash=5df87e6ecd3c86c0308730eb460102b99435def9&file=fileadmin/pdf/mietvertrag/Wohnungs-Mietvertrag_2015.pdf; zuletzt aufgerufen am 13.02.2019

[27] Fassung vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 2648), in Kraft getreten am 01.01.2019. Verfügbar unter: https://dejure.org/gesetze/BGB/559.html. Zuletzt aufgerufen am 06.02.2019

der Energiekosteneinsparung ausgeglichen werden oder die baulichen Maßnahmen eine entsprechende Verbesserung des Wohngebrauchs zur Folge haben. Alle Maßnahmen zur Instandhaltung des Objektes, auch der präventiven, sind aus ihrer Sicht mit der Zahlung des frei gestalteten Mietpreises im Voraus abgegolten. Derartige Maßnahmen sind zu keinem Zeitpunkt definitiv fällig, sondern vielmehr zugunsten des Komfort- und Geltungswerterhalts kontinuierlich erforderlich. In Abhängigkeit der Marktlage, in der sie wohnen, können sie diese Ansichten bei der Ermittlung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen gegenüber ihren VermieterInnen mehr oder weniger gut durchsetzen.

Beiden Mietvertragsparteien steht es frei, sich eine sachverständige Meinung zur Frage nach Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, einzuholen. Dabei hängt ihre Durchsetzungskraft entscheidend von der Qualität an Inhalt und Methodik des Gutachtens ab. Denn eine unzureichende Erkenntnistiefe ist nach Ausführung der Baumaßnahmen schwerlich zu ergänzen (vgl. David, Bosse und Schreiber 2014, S. 63). Bauteilöffnungen zugunsten einer fundierten Klärung des vorhandenen Komfortverlusts [28] können MieterInnen allerdings nicht beauftragen, da sie nicht EigentümerInnen der Immobilie sind und somit nicht zerstörend in die Substanz eingreifen dürfen (vgl. Patitz, Wietersheim und Zöller 2016, S. 17).

2.4 SACHVERSTÄNDIGE

Der Vertrag, der zur Vorlage eines Gutachtens abgeschlossen wird, ist ein Werkvertrag (vgl. Patitz, Wietersheim und Zöller 2016, S. 44). Mit der Unterzeichnung übernehmen die AuftragnehmerInnen [29] gem. § 631 BGB

[28] Der vorhandene Komfortverlust hängt wie unter Punkt I/2.3.1 geschildert vom Wassergehalt in den Baustoffporen ab. Belastbare Aussagen zum vorhandenen Wassergehalt können nur über seine Ermittlung direkt im Baustoff getroffen werden. D.h. Proben des Baustoffes müssen vor Ort entnommen und in einem Labor untersucht werden (vgl. Schürger 2013, S. 66–68).

[29] Im Themenfeld der Sachverständigen im Bau- und Immobilienbereich kann nach Röhrich nicht von *dem* oder *der* Bausachverständigen gesprochen werden. Das sehr umfangreiche und facettenreiche Wissensgebiet sei nicht in einer Person zu vereinen. Vielmehr werde der Themenkomplex in Sachgebiete wie beispielsweise Schäden an Gebäuden, Wärmeschutz,

Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag ein Erfolgsversprechen für die vereinbarte Leistung. Das bedeutet, in Fällen, in denen die geforderten Ergebnisse nur über Näherungswerte oder ähnliche Verfahren vorgelegt werden können, deren Belastbarkeit nicht vorhersehbar ist, muss dies bei Vertragsabschluss geklärt und berücksichtigt werden.

Standards zur Erstellung von Gutachten werden unterdessen lediglich seitens der bestellenden Kammern im Sinne von Mindestanforderungen formuliert. Diese werden in Form von Gerichtsentscheidungen laufend erneuert bzw. ausformuliert. So erfordern gerichtlich beauftragte Gutachten eine nachvollziehbare und umfassende Darstellung des Erkenntnisprozesses, damit dem Gericht eine Kontrolle des Ergebnisses möglich sei (vgl. Röhrich 2017, 32-33).

Anders stelle sich die Situation von Sachverständigen dar, welche mit einem Privatgutachten beauftragt werden. In solchen Fällen müssen Sachverständige sich hinsichtlich Inhalt, Durchführung und Umfang mit den AuftraggeberInnen abstimmen und haben dann umfassend, d.h. eventuell auch über den Umfang des Auftrags hinaus, zu ermitteln. Ist eine abschließende Klärung der Fragestellung nicht möglich, müssen die AuftraggeberInnen über Konsequenzen und Risiken bezüglich der Ergebnisse informiert werden (vgl. Röhrich 2017, S. 34).

2.4.1 Fazit

Im Falle des Auftrages einer Identifikation erforderlicher Erhaltungskosten bzw. nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten energetischer Maßnahmen,

Wertermittlung oder Baupreise untergliedert. Da der Begriff des Sachverständigen nicht geschützt ist, genießen die sog. *öffentlich bestellten und vereidigten (ö.b.u.v.)* oder die *zertifizierten* Sachverständigen in der Öffentlichkeit ein größeres Ansehen als die freien. Ö.b.u.v. Sachverständige werden von einem Gericht eingesetzt, wenn es technischen Sachverstands bedarf. Die Sachverständigen müssen dann strikt den Auftrag des Gerichtes einhalten und haben nicht den Auftrag der objektiven Wahrheitsfindung.
Die Qualität eines Gutachtens hängt nach Röhrich weder von einer öffentlichen Bestellung noch von einer Zertifizierung ab, sondern vielmehr von Qualifikation und Erfahrung der Sachverständigen (vgl. Röhrich 2017, S. 21–36).

müssen Sachverständige auf das Risiko der unterschiedlichen bis diametralen Sichtweisen der Mietervertragsparteien hinweisen. Denn insbesondere infolge der unterschiedlichen Auffassungen der Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen, die nicht immer nur von rein bautechnischen Feststellungen abhängt (vgl. Punkt I/2.2.4) bzw. diese von den Parteien unterschiedlich bewertet werden (vgl. Punkt I/2.3.4), können sie kein Erfolgsversprechen geben. Sollten die AuftraggeberInnen mit Näherungswerten als Ergebnisse einverstanden sein, muss die oder der Sachverständige ihren oder seinen Erkenntnisweg zu den aus ihrer oder seiner Sicht nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten nachvollziehbar herleiten und darstellen. Entsprechend muss der Gegenstand ihrer oder seiner Untersuchungen genauer betrachtet bzw. objektivierbar beschrieben oder definiert werden.

3. Untersuchungsgegenstand: Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären - nicht-mieterhöhungsrelevante Kosten

Das Recht auf *Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen* sieht in den Absätzen 1 und 2. Des § 559 BGB zwei Maßnahmen- bzw. Kostengruppen vor, die zunächst voneinander abzugrenzen sind:

- die mieterhöhungsrelevanten Kosten *energetischer Modernisierungsmaßnahmen* gem. § 559 Abs. 1 BGB und
- die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten, die *Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären*, gem. § 559 Abs. 2 BGB.

Zum Verständnis dieser Begrifflichkeiten verweist es auf die Legaldefinitionen der §§ 555a und 555b BGB. Nach § 555b BGB ist eine *energetische Modernisierung* eine bauliche Veränderung, *„[…] durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird […].“*

Demgegenüber dienen *Erhaltungsmaßnahmen* nach § 555a Abs. 1 BGB der *Instandhaltung* wie der *Instandsetzung* der Mietsache. *Erforderlich* sind sie gem. § 535 BGB *Inhalte und Hauptpflichten eines Mietvertrags*, um die Mietsache in einem zum *vertragsgemäßen Gebrauch* geeigneten Zustand zu erhalten.

Diese Formulierung entspricht auch der Vorstellung des Werkvertragsrechts. Gem. § 633 Abs. 2 BGB ist ein Werk dann frei von Sachmängeln, wenn es sich *„[…] für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.“*

Der mietrechtlich vertragsgemäße Gebrauch oder, im Sprachgebrauch des Werkvertragsrechts, die gewöhnliche Verwendung eines Mietwohnungsbaus ist der des Wohnens (vgl. Punkt I/2.3.1). Wann eine Mietsache nicht mehr zum Wohnen geeignet ist, oder das Werk eine nicht mehr übliche Beschaffenheit aufweist, bzw. ob und wann und was unternommen werden muss, um diesen

Punkt nicht zu erreichen, wird vom BGB nicht definiert und ist nicht objektiv zu beantworten (vgl. Punkt I/ 2.4.1).

Während also die *energetische Modernisierung* im BGB-Mietrecht über die durch sie zu erreichende Konsequenz (die nachhaltige Einsparung von Endenergie) definiert wird, wird für die nicht-mieterhöhungsrelevanten, *erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen* kein konkretes bzw. objektivierbares, messbares Ziel zugunsten ihres eindeutigen Verständnisses kodifiziert.

Der Bundesgerichtshof (BGH) versucht die Begrifflichkeit der *erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen* des § 559 Abs. 2 BGB zu begrenzen, indem er *fällige Instandsetzungen* gleichsetzt (vgl. BGH, Leitsatz vom 17.12.2014, S. 1).

Doch auch diese Begrifflichkeit klärt nicht, unter welchen Bedingungen eine Mietsache einen Zustand erreicht hat, in dem sie sich nicht mehr zur Nutzung, zum vertragsgemäßen Gebrauch, eignet und damit ihre Instandsetzung fällig wird (vgl. Punkte I/2.2.2 und I/2.3.1).

Eine Auseinandersetzung mit thematisch relevanten Rechtsquellen und Normen zur Klärung der Bedingung(en) erforderlicher Erhaltungs- oder fälliger Instandsetzungsmaßnahmen, offenbart weitere Unstimmigkeiten:

Sowohl die Ursachen, welche in den unterschiedlichen Quellen die Erforderlichkeit bzw. die Fälligkeit von Erhaltungsmaßnahmen bedingen, als auch die mit Erhaltungsmaßnahmen zu erreichenden Ziele werden unterschiedlich beschrieben:

Mit Erhaltungsmaßnahmen seien demnach Abweichungen eines Zustandes infolge von *Abnutzung, Alterung, Witterung*, *Einflüssen Dritter* oder infolge eines *Mangels*, eines *Fehlers* bzw. *Ausfalls* oder eines *Schadens* zu verhindern oder zu beseitigen (vgl. Abbildung I/3 auf S. 64). Ziel sei es auf diesem Wege einen Zustand zu erhalten (Instandhaltung) oder wiederherzustellen (Instandsetzung), der sich zur *Nutzung*, zum *vertrags-* oder *bestimmungsgemäßen Gebrauch* eigne oder *funktionsfähig* sei:

Rechtsquelle	Erhaltungs-maßnahmen	Diese sind erforderlich wenn/um	Ursachen hierfür können sein
BGB Mietrecht[30]	§ 555a: Instandhaltung und Instandsetzung	§ 535: einen zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten	§ 536: ein Mangel, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt
BauGB § 177[31]	Instandsetzung	Mängel, in deren Folge eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzung oder des Straßen- oder Ortsbildes entsteht, zu beseitigen	Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
II. BV § 28[32]	Instandhaltung deckt auch Maßnahmen zur Instandsetzung	bauliche oder sonstige Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen und so den bestimmungsmäßigen Gebrauch zu erhalten	Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung
HOAI § 2[33]	Instandsetzung und Instandhaltung	den zum bestimmungs-gemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (Soll-Zustand) wiederherzustellen (Instandsetzung) oder zu erhalten (Instandhaltung)	
DIN 31051[34]	Instandhaltung als Kombination aller Maßnahmen	einen funktionsfähigen Zustand zu erhalten oder wiederherzustellen (Instandsetzung)	Ausfall / Fehler
DIN 18531-4[35]	Instandsetzung	Abdichtungen und Entwässerungseinrichtungen zu reparieren	Schäden

ABBILDUNG I/3: ERHALTUNGSMASSNAHMEN MIT URSACHEN UND ZIELEN IN THEMENRELEVANTEN RECHTSQUELLEN; EIGENE DARSTELLUNG

30 wie Fn 1

31 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (Bgbl 2017 Teil I Nr. 72 vom 10.11.2017).

32 Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (Bgbl 1990 Teil I Nr. 55 vom 18.10.1990).

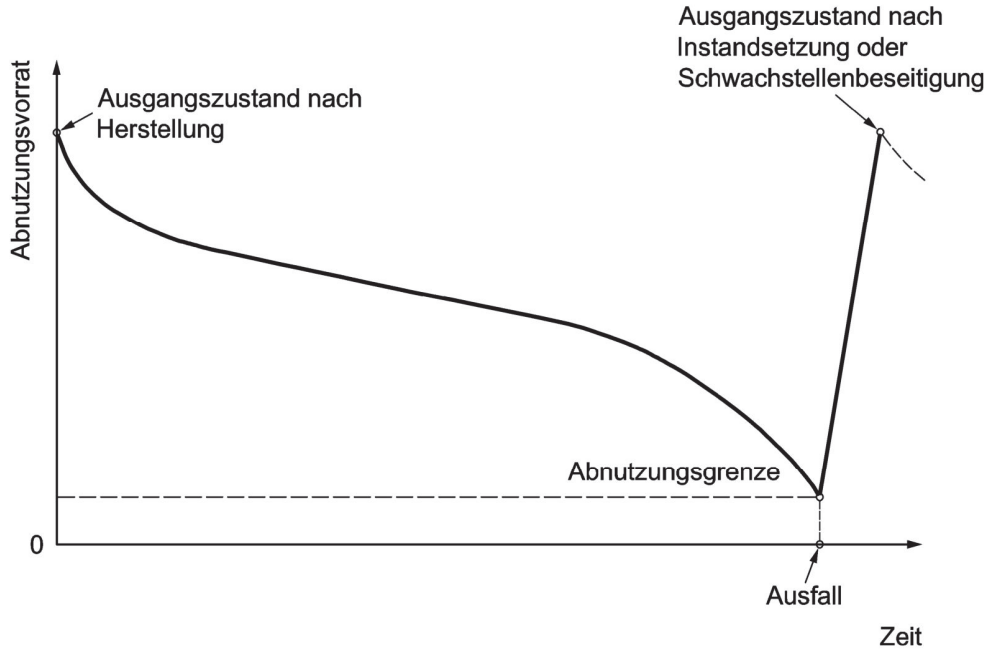
33 Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) in der Fassung vom 10. Juli 2013 (Bgbl 2013 Teil I Nr. 37 vom 16.07.2013)

34 DIN 31051:2012-9 Grundlagen der Instandhaltung.

35 DIN 18531-4:2017-07 Grundmaßnahmen zur Instandhaltung der Abdichtung von Dächern.

Die II. BV wie auch die DIN 31051 *Grundlagen der Instandhaltung* stellen zudem die Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung nicht nebeneinander, sondern definieren die Instandsetzung als Teil der Instandhaltung.

Dieses wird vom Normenausschuss Technische Grundlagen in der DIN 31051 genauer dargestellt. Nach ihr wohnt jeder Betrachtungseinheit ein *Abnutzungsvorrat* inne, welcher nicht-linear über die Zeit aufgebraucht werde. Erreiche der Vorrat die *Abnutzungsgrenze*, lasse sich die Funktion der dann fehlerhaften Einheit über eine *Instandsetzung* wieder herstellen. Das Ziel der *Instandsetzung* sei es folglich, den Abnutzungsvorrat einer Einheit wieder aufzufüllen (vgl. DIN 31051:2012-09, S. 8). Ziel der Instandhaltung dagegen sei es, den funktionsfähigen Zustand zu erhalten, heißt den Abbau des Abnutzungsvorrates zu verhindern oder zumindest zu verlangsamen. Dafür seien *Wartungen*, *Inspektionen*, *Instandsetzungen* oder *Verbesserungen* notwendig:



ANMERKUNG Die Abbaukurve des Abnutzungsvorrates ist nur ein Beispiel der möglichen Verläufe.

ABBILDUNG I/4: ABBAUKURVE DES ABNUTZUNGSVORRATES NACH DIN 31051 (DIN 31051:2012-09, S. 8). DIESES BILD IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT UND DARF NICHT ANDERWEITIG VERWENDET ODER KOPIERT UND WEITERVERWENDET WERDEN.

Die DIN 31051 legt demnach auch den Zeitpunkt der Erforderlichkeit einer Instandsetzung fest: Bei Erreichen der Abnutzungsgrenze werde die Funktion fehlerhaft. Einen *Fehler* definiert die Norm als die *Funktionsunfähigkeit einer*

Einheit (vgl. DIN 31051:2012-09, S. 9). Diese sei zu beseitigen. Jedoch, räumt die DIN ein, könne unter bestimmten Umständen auch ein *vorangegangener Fehler* zu einer Funktionsunfähigkeit führen (vgl. DIN 31051:2012-09, S. 9).

Ein *vorangegangener Fehler* kann demnach in jedem beliebigen Zeitpunkt und sogar auch vor dem Zeitpunkt Null (im Zeitraum der Herstellung) auftreten. In Abhängigkeit der Größe und Relevanz der Funktionseinheit, zu deren Ausfall er führt, bleibt das Gesamtsystem noch über einen mehr oder weniger langen Zeitraum funktionsfähig, und der Fehler unerkannt. Die DIN klärt nicht, ob das Erkennen des Vorhandenseins eines solchen Fehlers vor dem Erreichen des Ausfallzeitpunktes ebenfalls seine Beseitigung erforderlich macht (vgl. Punkt I/2.3.1).

Diesbezüglich wird die DIN 18531-4 deutlicher. Der Normenausschuss Bauwesen verwendet den Begriff des *Schadens*, dessen Vorhandensein eine Instandsetzung erforderlich mache (vgl. DIN 18531-4, S. 7).

Der Begriff des Schadens im Bauwesen ist mit dem des *vorangegangenen Fehlers* in technischen Systemen vergleichbar. Auch ein *Schaden* an einem Bauwerk oder einem Bauelement (wie z.B. in der DIN 18531 an der Dachabdichtung) führt nicht sofort zur Gebrauchsuntauglichkeit der gesamten Mietsache. Im Laufe der Zeit jedoch wird der Schaden zu einem Ausfall des schadhaften Elementes führen (im Fall der DIN 18531-4: die Durchfeuchtung des Daches). Dieser Ausfall wird seinerseits zunächst lokal begrenzt sein und wiederum im Laufe der Zeit zunehmen. Mit zunehmendem Ausmaß des Ausfalls wird auch die Tauglichkeit der gesamten Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zunehmend aufgehoben. Nach DIN 18531-4 werde eine Instandsetzung bereits infolge vorhandener Schäden an der Abdichtung erforderlich bzw. fällig. Der Umfang der Maßnahmen sei auf den Zustand des Daches und den Schadensumfang (den Durchfeuchtungsgrad) abzustimmen (vgl. DIN 18531-4, S. 7).

Aus der Praxis kommt eine weitere Definition des Bauschadens, der zufolge der Schaden als Folge aus einem oder mehreren Mängeln zu verstehen sei: „*Ein Bauschaden ist die negative Veränderung des Zustands des Bauteils bzw.*

die negative Veränderung einer Bauteileigenschaft aufgrund eines oder mehrerer vorliegender Mängel. Aber nicht jeder Mangel zieht einen Bauschaden nach sich. Er bleibt oftmals als verdeckter Mangel unerkannt.“ (vgl. Bogusch und Brandhorst 2013, S. 261 und siehe auch Punkt I/2.3.1) Diese Auffassung eines *Mangels* kommt der des *vorausgegangenen Fehlers* nah: Beide können vorhanden und – zumindest bis sie einen erkenntlichen Schaden verursachen - unerkannt bleiben.

Bezogen auf den Leitsatzentscheid des BGH machten diesen Aussagen und Erkenntnissen zufolge vorhandene Schäden (oder Fehler bzw. Mängel), welche zwar die Eignung zum vertragsgemäßen Gebrauch der schadhaften Einheit, nicht aber die der gesamten Mietsache sofort aufheben, Instandsetzungen fällig. D.h. die Maßnahmen zur Behebung der Schäden (oder Fehler oder Mängel) wären den mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen abzuziehen.

Im Anbetracht des unter Punkt I/2.3.1 beschriebenen, schleichenden Komfort- und Geltungswertverlusts bleibt folglich zu klären, wie klein die kleinste zu betrachtende Einheit ist, an der die Beseitigung von Schäden, zugunsten der Wiederherstellung ihrer Funktionsfähigkeit und damit zum Erhalt eines zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustands des Objektes, relevant ist.

Der Beitrag des BGH zur Begrenzung des definitorischen Spielraums *erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen* auf *fällige Instandsetzungsmaßnahmen* erleichtert folglich die Identifikation nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten in der Praxis nicht.

Eine weitere Möglichkeit, den Untersuchungsgegenstand objektivierbar zu begrenzen, bietet die Betrachtung des Begriffs der *Kosten im Bauwesen*.

3.1 Kosten im Bauwesen

Kosten im Bauwesen sind in der DIN 276 definiert als die Aufwendungen für „*[…] Güter, Leistungen, Steuern und Abgaben […]*“ (DIN 276, S. 4), die für die Realisierung von Bauprojekten erforderlich sind.

Kostenermittlungen für bauliche Maßnahmen müssen entsprechend stets auf der Basis von Mengen- und Kostenansätzen für die zu erbringende Leistung stattfinden (vgl. Siemon 2016, S. 17). Je genauer dabei die zu erbringende Leistung nach Qualität und Quantität (Mengenansätze) beschrieben wird, desto sicherer kann sie in aufzubringende Kostenansätze übersetzt werden (vgl. Neddermann 2007, S. 38)

3.1.1 Methoden zur Ermittlung von Baukosten im Bestand

Die Möglichkeit, nicht-mieterhöhungsrelevante Kosten durch die Übertragung des *Kopplungsprinzips* auf den konkreten Einzelfall zu ermitteln, ist per Definition von Baukosten ausgeschlossen: Güter und Leistungen zur Ausführung energetischer Maßnahmen gleichen denen, die im konkreten Einzelfall für den erforderlichen Erhalt ausgeführt würden, weder in Qualität noch in Quantität immer. So kann beispielsweise die Gegenüberstellung der Kosten für ein WDVS denen einer Putzsanierung zur Ermittlung der Sowieso-Kosten bei nicht verputzten Bestands-Fassaden, nicht aufgehen. Zudem ist die tatsächliche Erforderlichkeit der vollflächigen Putzsanierung und sind folglich der erforderliche Ausführungsumfang und die erforderliche Ausführungsart, sind die Mengenansätze in der Praxis ein Dauerstreitthema (vgl. Punkte I/2.2.2, I/2.3.1 sowie I/2.4.1).

Dennoch sind schon zu Beginn der Planung energetischer Maßnahmen belastbare Aussagen zu ihrer Wirtschaftlichkeit von Bedeutung (vgl. I/2.2.4 und I/2.3.4). In dieser Projektphase sind jedoch nur wenige Festlegungen bezüglich Qualitäten und Quantitäten der Kostenverursacher formuliert; sie werden erst im Fortlauf des Projektes mit den Projektbeteiligten abgestimmt (vgl. Bielefeld und Schneider 2017, S. 30).

Diesem Detailierungsprozess entsprechend, ist die Ermittlung von Kosten im Bauwesen genormt:

DIN 276 Kosten im Bauwesen

Die DIN 276 sieht im Fortlauf eines Bauprojektes sechs Kostenermittlungsstufen vor. Diese arbeiten jeweils mit dem Kenntnisstand zu den Kostenverursachern, wie er infolge des Planungs- und

Ausführungsfortschrittes zu erwarten ist. Je genauer also die auszuführenden Qualitäten und Quantitäten bereits festgelegt sind, desto detaillierter auch das Verfahren zur Kostenermittlung (vgl. DIN 276, S. 8–11).

D.h. die zu erwartenden Gesamtkosten werden zunehmend nach Kostenverursachern aufgegliedert darstellbar. Als Darstellungs-Systematik legt die Norm die sog. *Kostengliederung* fest. Diese sieht acht Kostengruppen vor, die jeweils in drei Gliederungsebenen zerlegbar und entsprechend durch dreistellige Ordnungszahlen gekennzeichnet sind:

- *„100 Grundstück*
- *200 Vorbereitende Maßnahmen*
- *300 Bauwerk — Baukonstruktionen*
- *400 Bauwerk — Technische Anlagen*
- *500 Außenanlagen und Freiflächen*
- *600 Ausstattung und Kunstwerke*
- *700 Baunebenkosten*
- *800 Finanzierung“*

(DIN 276, S. 13)

Am Beispiel der Kostengruppe 300 sieht ihre weitere Aufgliederung etwa in Richtung der Kostenverursacherin *Außenwand* wie folgt aus:

- *„**300** Bauwerk – Baukonstruktion*
- *33**0** Außenwände / Vertikale Baukonstruktionen, außen*
- *33**1** Tragende Außenwände*
- *33**2** Nichtragende Außenwände*
- *33**3** Außenstützen*
- *33**4** Außenwandöffnungen […]“*

(DIN 276, S. 18)

Kostenermittlungsmethoden, die über die Tiefenschärfe der dritten Gliederungsebene hinausgehen, sollen die Kosten nach den für das Projekt festgelegten Vergabeeinheiten ordnen (vgl. DIN 276, S. 10–11).

Für die Ermittlung der Mengen der Kostenverursacher empfiehlt die Norm die einheitliche Verwendung von Mengen und Einheiten auf jeder Gliederungsebene, welche sie tabellarisch veranschaulicht. Die Mengen der Kostenverursacher für die Kostengruppe 300 *Bauwerk - Baukonstruktion* können demnach weitgehend bis in die dritte Gliederungsebene flächig in m² ermittelt werden (Ausnahme sind Stützen, deren Mengen in m ermittelt werden). Davon abweichend schlägt die Norm in einigen Kostengruppen der Kostengruppe 300 auf der dritten Gliederungsebene (bspw. für die Kostengruppe 395 *Instandsetzungen)* vor, „*nach den Anforderungen des Projekts*“ (DIN 276, S. 39–40) vorzugehen. D.h., die Bezugseinheiten der zu ermittelnden Mengen ergeben sich einzelfallbedingt.

KOSTENERMITTLUNG BEIM BAUEN IM BESTAND

Im Rahmen von Bestandsprojekten sollen gem. DIN 276 für Kostenermittlungen sowohl die Gliederungstiefe als auch das Ermittlungsverfahren projektspezifisch gewählt werden. So können die Kosten für Bestandsprojekte bspw. nach Kostenverursachern wie Abbruch- oder Instandsetzungsmaßnahmen gegliedert werden (vgl. DIN 276, S. 7).

Alternativ schlägt die DIN 276 eine *ausführungsorientierte* Strukturierung vor. Dabei werden die Kosten z.B. in Gewerke entlang der allgemeinen technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen gem. Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB Teil C) oder in Leistungsbereiche nach Standardleistungsbuch (STLB-Bau) gegliedert (vgl. DIN 276, S. 13).

„*Im Falle einer solchen ausführungsorientierten Gliederung der Kosten ist eine weitere Unterteilung, z. B. in Teilbereiche oder in Teilleistungen, erforderlich, damit die Leistungen hinsichtlich Inhalt, Eigenschaften und Menge beschrieben und erfasst werden können. Diese Unterteilung entspricht der dritten Ebene der Kostengliederung*.“ (DIN 276, S. 13)

Die Qualitäten der auszuführenden Maßnahmen werden, wie beschrieben, im Laufe eines Projektes zunehmend detailliert mit den Beteiligten abgestimmt (s.o.) oder in Fällen von Instandsetzungsmaßnahmen von Sachverständigen

entsprechend einer vorgegebenen Zielsetzung vorgeschlagen. (Die besonderen Herausforderungen dabei sind unter Punkt I/2.4.1 beschrieben wurden.)

Die Kostendaten können sodann einschlägiger Literatur entnommen werden.[36] Doch trotz dieser Kostenermittlungshilfen müsse nach Neddermann in Abhängigkeit vom Zustand des Gebäudes nicht nur mit Unsicherheiten, sondern mit beträchtlichen *Mehrunsicherheiten* gegenüber Kostenermittlungen bei Neubauprojekten ausgegangen werden (vgl. Neddermann 2007, S. 57).

Ihren Anwendungsbereich legt die DIN 276 *Kosten im Bauwesen* auf die Kostenermittlung sowohl für Neubau als auch für Umbauprojekte und die Modernisierung von Bauwerken fest. Davon abzugrenzen seien nach DIN 276 die Nutzungskosten im Hochbau, unter die auch Instandsetzungskosten fallen. Für deren Ermittlung sei nach DIN 18960 *Nutzungskosten im Hochbau* vorzugehen (vgl. DIN 276, S. 4).

Die im Zuge eines Modernisierungsprojektes zu ermittelnden Kosten für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen können sowohl als Kosten für den Umbau und die Modernisierung - oder zumindest als Teil dieser, da sie im Zuge von Modernisierungsvorhaben ermittelt werden sollen - als auch als Instandsetzungs- und damit als Nutzungskosten verstanden werden (vgl. Kalusche, S. 116). Entsprechend kann auch die DIN 18960 helfen, den Untersuchungsgegenstand nachvollziehbar zu begrenzen.

DIN 18960 NUTZUNGSKOSTEN IM HOCHBAU

Nutzungskosten im Hochbau werden in der DIN 18960 definiert als Kosten, welche während der Nutzungsphase von Gebäuden und deren Grundstücken

[36] Kostendaten können nach Neddermann in *analytische* und *synthetische* eingeteilt werden: Analytischen Kostendaten liegen Daten aus abgerechneten Objekten zugrunde, die nachkalkuliert und in die entsprechenden Datensammlungen eingestellt werden. Synthetische Kostenangaben beinhalten mehrere Einzelleistungsbeschreibungen, die entweder in Form vorgefertigter Maßnahmen-Kataloge oder vom Benutzer selbst aggregiert werden (vgl. Neddermann 2007, S. 62–63).

regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehren (vgl. DIN 18960, S. 4). Dazu zählen der DIN zufolge die Kostengruppen:

- *100 Kapitalkosten*,
- *200 Objektmanagementkosten*,
- *300 Betriebskosten* und
- *400 Instandsetzungskosten*

(DIN 18960, S. 8-11).

Die Planung dieser Kosten diene der Kostentransparenz – sowohl für die Planung und Herstellung als auch für die Nutzung und Optimierung von Gebäuden. Hierfür seien nicht nur qualitative wie quantitative Bedarfsvorgaben notwendig, sondern auch organisatorische wie technische Messsysteme festzulegen und die Grundlagen für die Nutzungskostenplanung anzugeben (vgl. DIN 18960, S. 5).

Beeinflusst werden die Nutzungskosten *„[…] durch die Festlegung von Standards (Service Levels), Nutzerverhalten und deren Veränderung sowie die daraus folgenden funktionalen, technischen und organisatorischen Systemeigenschaften und nicht beeinflussbare Größen aus der Systemumgebung. Sie sind in ihren Auswirkungen bezogen auf einen Betrachtungszeitraum zu beschreiben und im Hinblick auf die Nutzungskosten zu bewerten und in den Nutzungskostengruppen zu berücksichtigen.*“ (DIN 18960, S. 5)

Die Nutzungskostenplanung umfasst damit - wie die Baukostenplanung - zahlreiche Parameter, welche mit den an der Planung Beteiligten abgestimmt werden müssen. Zur konkreten Vorgehensweise schlägt die DIN 18960 eine entsprechend stufenweise Ermittlung der Nutzungskosten vor. Wie die DIN 276 sieht auch sie eine zunehmende Gliederung der Kosten in drei Ebenen vor.

Instandsetzungskosten werden hier bereits auf der ersten Gliederungsebene als Kostengruppe 400 aufgeführt. Diese wird dann in Elemente untergliedert, die vergleichbar mit denen der ersten Gliederungsebene der DIN 276 sind. Auf der dritten Ebene finden sich dann die Elemente, die mit der zweiten Ebene

der DIN 276 vergleichbar sind. Für das Beispiel der Außenwand wäre das beispielsweise:

Gliederungsebene	**1**	**2**	**3**
Kostengruppe	400	410	412
Kosten	Instandsetzungs-kosten	Instandsetzung der Baukonstruktionen	Außenwände

ABBIKDUNG I/5: DIE 3 GLIEDERUNGSEBENEN DER INSTANDSETZUNGSKOSTEN NACH DIN 18960 AM BEISPIEL DER AUßENWÄNDE (VGL. DIN 18960:2008-02, S. 11). EIGENE DARSTELLUNG.

Die grundsätzlichen Arbeitsweisen der einzelnen Methoden zur Nutzungskostenermittlung nach DIN 18960 gleichen jenen der DIN 276.

Die Erhebung der für die Multiplikation erforderlichen Nutzungskostendaten ist nach Kalusche und Bartsch jedoch aufgrund der Heterogenität unseres Baubestandes und der Instandhaltungsstrategie der jeweiligen Eigentümer sehr komplex. Die gegenwärtige Datenbasis statistischer Kostenkennwerte und damit ihre Aussagekraft seien entsprechend dünn (vgl. Kalusche und Bartsch 2017, S. 19–20).

Die Ergebnisse der Kostenermittlungen nach DIN 18960 versprechen demnach nicht weniger Unsicherheiten als jene nach DIN 276 ermittelten.

Dennoch verlangen beide Normen detaillierte Kenntnisse zu den Kostenverursachern um zu genaueren und entsprechend belastbareren Kostenangaben zu kommen. Da im Falle einer Kostenschätzung nach § 559 Abs. 2 BGB das Ziel der Schätzung (= erforderliche Erhaltungsmaßnahmen) von dem des eigentlichen Bauprojektes (= energetische Maßnahmen) abweicht, werden in diesen Fällen in der Regel keine weiteren Festlegungen zu Art und Umfang erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen im Fortlauf des Projektes getroffen. Vielmehr werden Art und Umfang der energetischen Maßnahmen zunehmend konkretisiert.

Um dennoch zu belastbaren Aussagen bezüglich der nicht-erhöhungsrelevanten Kosten zu kommen, ist eine möglichst genaue Beschreibung der Kostenverursacher erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen von maßgeblicher Bedeutung. Folglich müssen die PlanerInnen der energetischen Maßnahmen (oder die seitens der Mietervertragsparteien

beauftragten Sachverständigen) entsprechende Sonderleistungen in Art und Umfang sowie hinsichtlich ihrer Honorierung vertraglich vereinbaren.[37]

Je genauer dabei die Kostenverursacher beschrieben, je belastbarer die nicht-erhöhungsrelevanten Kosten ermittelt werden sollen, desto umfangreicher werden die zu vereinbarenden Leistungen. Infolge der unscharfen Definition erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen kann sich jedoch den ihnen entsprechenden nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten stets nur genähert werden - bzw. können und sollen sie gem. § 559 Abs. 2 BGB hinsichtlich der Aussagegenauigkeit lediglich geschätzt werden.

D.h., die AuftragnehmerInnen müssen den Untersuchungsaufwand sehr genau gegenüber dem Risiko zu geringer Erkenntnisse abwägen (vgl. Zöller 2013, S. 27).

Im Folgenden werden entsprechend die Methoden der Praxis zur Beurteilung des technischen Zustands bestehender Bausubstanz auf Ansätze geprüft, die sowohl nachvollziehbare, fundierte Erkenntnisse bezüglich der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten versprechen als auch wirtschaftlich im Sinne dieser Aspekte sind.

3.1.2 Methoden zur Beurteilung des technischen Ist-Zustandes von Bestandsbauten

Der Nachweis eines Erhaltungsbedarfs und zudem seiner Erforderlichkeit im Einzelfall, ist selbst für Bausachverständige bei ungebundener Anwendung ihrer spezifischen Erkenntnismethoden eine komplexe Aufgabe. Denn der (Mietwohnungs-)Baubestand der Bundesrepublik ist nicht nur hinsichtlich seiner Bauart sehr heterogen. Jedes Gebäude unterliegt seit seiner Ingebrauchnahme einzelfallbedingten Abnutzungs-, Alterungs- und

[37] Dieses *„Aufstellen einer vertieften Kostenschätzung nach Positionen einzelner Gewerke“* stellt gem. HOAI Anlage 10 eine besondere Leistung von ArchitektInnen und IngenieurInnen dar und fordert entsprechend eine individuelle Vereinbarung ihrer Honorierung (vgl. Jochem und Kaufhold 2016, S. 79).

Witterungsbedingungen. Diesen Gegebenheiten entsprechend ist das Beurteilen im Bestand ein Dauerthema unter ihnen.[38]

Lebens- und Nutzungs- bzw. Restlebensdauern (vgl. Punkt I/2.2.2) können dabei aus Perspektive der Sachverständigen keine Grundlagen sein, aus denen sich erforderliche Maßnahmen zum Erhalt ableiten lassen. Sie liefern nach Oswald lediglich Anhaltspunkte und sind entsprechend nicht praxisgerecht (vgl. Oswald 2013, S. 134).

Auch Bahr und Lennerts bestätigen, dass die konkrete Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen nicht über Lebens- oder Nutzungsdauern ermittelt oder nachgewiesen werden kann. Denn negative Veränderungen infolge Abnutzungs-, Alterungs- und Witterungsbedingungen nehmen nicht-linear zu. Der genaue Verlauf hänge im Einzelfall von zahlreichen Einflüssen ab. Entsprechend sei die Ermittlung von Restlebensdauern *„[…] mit erheblichen Unsicherheiten behaftet.“* (Bahr und Lennerts 2010, S. 79)

Zugunsten genauerer Abschätzungen seien nach Oswald vielmehr dem konkreten Einzelfall angemessene Bestandsanalysen notwendig, deren Vorgehen beispielhaft in Teil 4 der DIN 18531 systematisiert werde (vgl. Oswald 2013, S. 134).

Die Norm regelt die *Grundmaßnahmen zur Instandhaltung der Abdichtung von Dächern* und gliedert diese in *Inspektion*, *Wartung* und *Instandsetzung*. Ihr zufolge sei eine *Inspektion* eine Sichtkontrolle der Dachfläche, ihrer An- und Abschlüsse sowie ihrer Einrichtungen zur Entwässerung. Die Inspektion der Dachfläche habe mindestens einmal jährlich, die der Entwässerungseinrichtungen mindestens zweimal jährlich zu erfolgen (vgl. DIN 18531-4, S. 6).

[38] Auszugsweise wird hier auf die Publikationen zu den jährlich stattfindenden Aachener Bausachverständigentagen aus den Jahren 1996, 2001, 2008, 2009, 20013, 2016 und 2018, welche vom Aachener Institut für Bauschadensforschung und angewandte Bauphysik herausgegeben wird, verwiesen. Zuletzt erschienen: Oswald und Zöller 2018.

Diese sehr genaue Kodifizierung der zu inspizierenden Bauteile, der anzuwendenden Inspektions-Methode mitsamt ihrer erforderlichen Frequenz bestätigt, dass derartige Festlegungen im Bauwesen nicht ohne weiteres getroffen werden können.

Ergebnis der Inspektion sei der Norm zufolge ein Zustandsbericht als Basis für die Identifikation ggf. notwendiger weiterer Voruntersuchungen und möglicherweise erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen (vgl. DIN 18531-4, S. 6). Erforderlich werden Instandsetzungsmaßnahmen, wenn vorhandene Schäden zu beheben seien (vgl. DIN 18531-4, S. 7).

Dieser Kausalzusammenhang zwischen sichtbar vorhandenen Schäden und der Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen entspricht auch der Auffassung des Arbeitsgebiets der Vermeidung von Bauschäden. Nach Schönburg können sich entwickelnde Bauschäden zuerst an der Oberfläche der Bauwerksteile wahrgenommen werden. Schäden mindern im Laufe der Zeit zunehmend die Funktionsfähigkeit und Standfestigkeit der schadhaften Bauteile oder heben diese gar auf (vgl. Schönburg 2016, S. 2).

Der DIN-Normenausschuss Beschichtungsstoffe und Beschichtungen (NAB) hat entsprechend mit der DIN EN ISO 4628 *Beschichtungsstoffe – Beurteilung von Beschichtungsschäden* in 10 Teilen ein Verfahren zur visuellen *Bewertung der Menge und der Größe von Schäden und der Intensität von gleichmäßigen Veränderungen im Aussehen* als Stand der Technik zusammengefasst. Grundsätzlich arbeitet dieses Verfahren mit Kennwerten zur Bewertung der drei Schadensparameter *Menge*, *Größe* und *Intensität* (vgl. DIN EN ISO 4628-1). Zu den konkreten Schadensbildern enthalten die jeweiligen Teile der Norm darüber hinaus Bilder und / oder Kalibrierbilder zur Bestimmung des Schadensgrads (bspw. DIN EN ISO 4628-2, S. 8–16). Die Norm macht jedoch weder Angaben zur Diagnose möglicher Ursachen der zu beurteilenden Schäden noch zu erforderlichen Konsequenzen der mit ihr gemachten Bewertungen.

Nach Schönburg gehen Oberflächenschäden ursächlich entweder auf bewusste oder unbewusste Fehlentscheidungen in der Planungs- und Ausführungsphase

(Fehler) oder auf Abweichungen von der vorgesehenen Qualität (Mängel) zurück. Da aus Fehlern zumeist Mängel entstehen, können sie auch beide zugleich ursächlich sein. Eine weitere Schadensursache kann die natürliche, unvermeidbare Alterung, welche nachteilige Veränderungen des Baustoffes mit sich bringt, sein (vgl. Schönburg 2016, S. 2).

Nach DIN 18531-4 ist das Ziel erforderlicher Instandsetzungsmaßnahmen die Wiederherstellung einer normgerechten Abdichtung. Die dazu vorzunehmenden Arbeiten müssen auf die festgestellten Schäden und den vorhandenen Zustand des Bauteils (hier des Daches) abgestimmt werden. Hierfür sei eine Voruntersuchung mit Bestandsaufnahme, Zustandsfeststellung und Klärung der Ursachen der vorhandenen Schäden notwendig. Art und Umfang dieser Untersuchung sei vom vorhandenen Planmaterial, vom vorgefundenen Schadensbild und von dem Ziel der geplanten Maßnahmen abhängig (vgl. DIN 18531-4, S. 7).

In Fällen einer beauftragten Schätzung erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen können mehrere vorgefundene Schadensbilder variabel über das Bauwerk streuen. Zudem weicht das Ziel der geplanten Maßnahmen von den zu identifizierenden ab. In der Folge sollte sich der Untersuchungsaufwand der einzelnen Schadensbilder in Grenzen halten (vgl. Zöller 2013, S. 27).

Entsprechend sind Untersuchungsmethoden, die nicht in die Substanz eingreifen, wenig Ausarbeitungsaufwand erfordern und dennoch zu in sich nachvollziehbaren Ergebnissen führen, anzuwenden.

3.1.3 Zerstörungsfreie Beurteilungsmethoden

Nicht eingreifende Untersuchungen sind nach Patitz, Wietersheim und Zöller das Auswerten vorhandener Unterlagen, Sichtkontrollen und akustische Untersuchungen. Der Einsatz von zerstörungsfrei abreitenden Messgeräten (Wärmebildkameras oder Messungen von elektrischen Widerständen und elektrostatischen Feldern zur Ortung von Feuchtequellen) kann nach Patitz, Wietersheim und Zöller bereits aufwendig sein und muss durch die Relevanz der Untersuchung gut begründbar sein (vgl. Patitz, Wietersheim und Zöller 2016, S. 14–15).

Eine weitere zerstörungsfreie Beurteilungsmethode hat sich bei der Ermittlung einer Minderung im Rahmen des Werkvertragsrechts durchgesetzt. Wie § 559 Abs. 2 BGB fordert auch § 638 Abs. 3 BGB *Minderung* eine Schätzung: Das Verhältnis des Wertes eines mangelfreien Werkes zur Zeit des Vertragsabschlusses gegenüber dem wirklichen Wert (= Verhältnis für die Minderung der Vergütung) ist „[…] *soweit erforderlich durch Schätzung zu ermitteln*." In Fällen, in denen ein Bauunternehmer gem. § 635 Abs. 3 BGB *Nacherfüllung* die Nachbesserung vorhandener Mängel an seinem Werk wegen unverhältnismäßig hohen Aufwands verweigern darf, kann die Minderung nicht anhand der Mängelbeseitigungskosten ermittelt werden. Es müssen andere Bewertungskriterien herangezogen werden. In der Praxis sei hierfür die Schätzungsmethode des sog. Zielbaumverfahrens nach Aurnhammer anerkannt (vgl. Leupertz und Hettler 2014, S. 48). Das Verfahren ist nach Kamphausen methodisch fundiert und abgesichert sowie in der Literatur und der Rechtsprechung anerkannt (vgl. Kamphausen 1994, S. 12).

Das Zielbaumverfahren nach Aurnhammer

Aurnhammer stellt 1978 ein *Verfahren zur Bestimmung von Wertminderungen bei (Bau-) Mängeln und (Bau-) Schäden* vor (vgl. Aurnhammer 1978). Auf der Grundlage einer Zielhierarchie entwickelt er ein Zielbaumverfahren zur Bewertung von Grad und Ausmaß optischer Beeinträchtigungen. Über das Gewichten von Teilzielen auf unterschiedlichen Ebenen und dem jeweiligen Grad ihrer Erfüllung wird auch der Grad der Erfüllung des Oberziels bewertet.

Für das Beispiel der Außenwand sieht dieser Zielbaum nach Klaas und Schulz wie folgt aus:

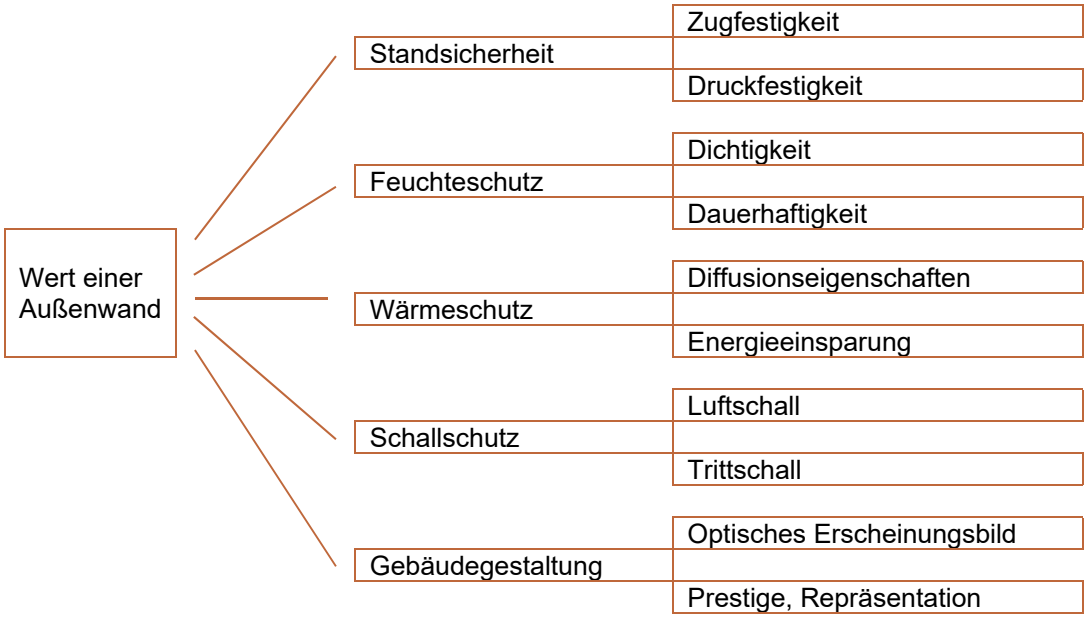


ABBILDUNG I/6: ZIELBAUM AM BEISPIEL AUßENWAND (KLAAS UND SCHULZ 2002, S. 196).

Für den Grad der Abweichung gibt Aurnhammer eine Skala von 0 bis 10 vor, wobei 0 für „mangelfrei“ und 10 für „unbrauchbar“ stehe. Die Teilziele seien prozentual zu gewichten und ergeben in der Summe 100 % (vgl. Aurnhammer 1978).

D.h., die Anwender der Zielbaummethode müssen sowohl die Teilziele gewichten, als auch die jeweiligen Grade der Zielerfüllungen beurteilen, wodurch ihr Ergebnis nachvollziehbarer und verständlicher wird, als eine pauschale Schätzung (Oswald und Abel 2005).

Für die Gewichtung der Teilziele werden diese in der Bauschadensliteratur zunächst in zwei Anforderungsbereiche gegliedert:

- den des Gebrauchs und
- den der Gestaltung.

Diese Anforderungsbereiche werden sodann nach Expertenbeurteilung paarweise gewichtet, d.h. im Einzelfall in ihrer jeweiligen Bedeutung gegenüber dem anderen Anforderungsbereich. In ihrer Summe ergeben beide Bereiche das Anforderungsspektrum an ein Bauteil, d.h. 100 % (vgl. Abbildung I/7 auf S. 80).

Dann werden die Teilziele des Gebrauchs in die Gruppen Schutzfunktionen und Statik gegliedert und innerhalb des ihnen zukommenden Gewichts ebenfalls nach Expertenbeurteilung paarweise aufgewogen. Bei Bedarf werden auch die einzelnen Schutzfunktionen innerhalb des ihnen zukommenden Gewichts nach fachlicher Beurteilung paarweise gewichtet (vgl. Abbildung I/7).

Folgendes Beispiel dient der Veranschaulichung dieser Vorgehensweise bei der Ermittlung der Minderung des ästhetischen Wertes einer Fassade (hier infolge partiell unterschiedlich gefärbter und strukturierter Verblendung):

Kriterien	**Gewichtung** G %	**Abweichung** (Wmi Fa)	**Minderung** G x Wmi Fa
Gebrauchswert (60%)			
Statik	20	0,00	0
Schutzfunktionen	40	0,00	0
Geltungswert (40%)			
Mauerwerksverband	15	0,00	0
Farbe	15	0,50	7,5
Oberflächenstruktur	10	0,40	4
Summe	**100**		**11,5%**

ABBILDUNG I/7: BEISPIEL EINER ERMITTLUNG DER WERTMINDERUNG BEI STÖRUNG DER FASSADENFUNKTION (KLAAS UND SCHULZ 2002, S. 200).

Dem Gebrauchswert werden zunächst 60 % Gewichtung an der Fassadenfunktion übertragen, dem Geltungswert 40 %. Dem Geltungswert eines Objektes ist sowohl aus architektur- und wohnsoziologischer Sicht (vgl. Punkt I/2.3.1) als auch aus Sachverständigen Sicht große Bedeutung zuzumessen. So hängt nach Kamphausen die Wertschätzung einer Sache von ihren ästhetischen Merkmalen ab (vgl. Kamphausen 1994, S. 8). Dennoch ist die Gewichtung des Teilziels der Ästhetik einer Fassade sicher deutlich höher als jenes einer Kellergeschossdecke. Letzterer wohnt ein weitaus höherer Gebrauchswert inne als einer Fassade (vgl. Oswald und Zöller 2018, S. 141–142).

Die Abweichungen sind dann nach sachverständiger Inaugenscheinnahme fachlich begründet zu schätzen.

Damit erlaubt das Zielbaumverfahren eine schätzende Bewertung eines Zustandes, die auf zwei Ebenen nachvollziehbar ist. In Wertminderungs-Fällen in der Sachverständigenpraxis ist sie bereits anerkannt. Ein Zeitpunkt der Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen sowie Art, Umfang und die resultierenden Kosten dieser lassen sich mit dieser Methode jedoch nicht klären.

DAS VERFAHREN ZUR ERMITTLUNG DES ABNUTZUNGSVORRATES VON BAUSTOFFEN (ERAB)

Ein im Prinzip ähnliches aber differenzierteres Verfahren zur Ermittlung von Bauelementqualitäten schlägt Schönfelder vor (vgl. Schönfelder 2012). In Anlehnung an die DIN 31051 *Grundlagen der Instandhaltung* geht er davon aus, dass Bauelemente nach ihrer normgerechten Herstellung mit einem Abnutzungsvorrat AV_{REF} von 1,00 ausgestattet sind. Im Laufe ihrer Nutzungszeit wird dieser abgebaut. Dieser Abbau verläuft je nach Bauelement und Einflussgrößen unterschiedlich. Wird die Abnutzungsgrenze erreicht, kann das Element seine Funktion nicht mehr erfüllen bzw. endet seine technische Lebensdauer (vgl. Abbildung I/4 auf S. 65).

Nach Schönfelder kann der noch vorhandene Abnutzungsvorrat eines Bauelementes anhand vier bauspezifischer Merkmalsklassen charakterisiert werden:

Baustatische Merkmalsklasse	Chemische, biologische, physikalische Merkmalsklasse	Bauphysikalische Merkmalsklasse	Optische Merkmalsklasse

ABBILDUNG I/8: DIE VIER BAUSPEZIFISCHEN MERKMALSKLASSEN ZUR CHARAKTERISIERUNG DES ABNUTZUNGSVORRATES NACH SCHÖNFELDER (VGL. SCHÖNFELDER 2012, S.65)

In diesen Klassen gingen die für das Bauwesen relevanten Merkmale – er listet und beschreibt 34 qualitätsbezogene und 69 schadensbezogene Merkmale -

aufgrund ihrer Ähnlichkeiten oder redundanter Eigenschaften auf (vgl. Schönfelder 2012, S. 65–100).

Nach der weitestgehenden Beseitigung von Merkmalskonflikten (Ergänzungen, Abhängigkeiten oder Überschneidungen einzelner Merkmale) fasst Schönfelder die schadensbezogenen Merkmale zu 12 Abnutzungsmerkmalen zusammen, die er den vier Merkmalsklassen unterordnet. So entsteht ein eignes, zielbaumartiges System zur Ermittlung des Abnutzungsvorrats:

• Baustatische Merkmals-klasse	• Chemische, biologische, physikalische Merkmalsklasse	• Bauphysikalische Merkmalsklasse	• Optische Merkmals-klasse
○ Riss ○ Tragfähigkeits-verlust ○ Verformung ○ Volumen-änderung	○ Baustoffabtrag ○ Biologischer Befall	○ Brandschutz ○ Feuchteschutz ○ Schallschutz ○ Wärmeschutz	○ Ablagerung (reversibel) ○ Ablagerung (irreversibel)

ABBILDUNG I/9: HIERARCHISCHE STRUKTURIERUNG DES SYSTEMS ZUR ERMITTLUNG DES ABNUTZUNGSVORRATS NACH SCHÖNFELDER (VGL. SCHÖNFELDER 2012, S. 110)

Die Arbeitsweise des Systems ist vergleichbar mit der Zielbaum-Methode. Die Merkmalsklassen werden nach Expertenbeurteilung paarweise gewichtet. Ihre Gesamtgewichtung muss 1,00 ergeben. Dann werden ihre jeweiligen Merkmale ebenfalls paarweise gewichtet, wobei ihre Gesamtgewichtung wieder 1,00 ergeben muss. Das spezifische Gewicht eines Merkmals ergibt sich dann über die Multiplikation des Gewichts seiner Merkmalsklasse mit der eigenen Gewichtung.

Im nächsten Schritt werden die vorhandenen, qualitativen Merkmalsausprägungen einer Verhältnisskala mit den Grenzen 0,00 und 1,00 zugeordnet: „*Diese Zuordnung widerspiegelt je nach Abnutzungsmerkmal die Qualitätsgüte oder Schadenshöhe [...]. Ein Einheitsskalenwert von 0,00 entspricht bezogen auf das Abnutzungsmerkmal einer Schadenshöhe „kein Schaden“ bzw. einer Qualitätsgüte „maximale Qualität.*“ (Schönfelder 2012, S.

115) Die Zuordnungen werden von Schönfelder aufgeführt und variieren nach vorhandener Normung zur Beurteilung von Merkmalsausprägungen (wie bspw. anhand der in der DIN EN ISO 4628-2 zur *Beurteilung von Beschichtungsschäden* enthaltenden Kalibrierbilder) oder nach Expertenbeurteilung (vgl. Schönfelder 2012, S. 115 – 170).

Das Produkt der Gewichte der Merkmale mit den Einheitsskalenwerten ihrer Ausprägungen ergibt die Abnutzung. Die Summe aller festgestellten Abnutzungen ergibt die Gesamtabnutzung. Wird diese von dem ursprünglich vorhanden gewesenen Abnutzungsvorrat [AV_{REF}] abgezogen, ist der im Untersuchungszeitpunkt vorhandene Abnutzungsvorrat bestimmt. Sofern ein Service Level Agreement abgeschlossen wurde, steht mit dem Ergebnis fest, ob infolge der Gesamtabnutzung Erhaltungsmaßnahmen erforderlich werden.

Art und Umfang der auszuführenden Maßnahmen können nach Schönfelder über eine Kosten-Nutzen-Analyse bestimmt werden. Sie sei ein Verfahren zur vergleichenden Bewertung von Handlungsalternativen. Als Nutzen sei dabei die mit einer Ausführungsvariante zu erreichende Erhöhung des Abnutzungsvorrats anzusetzen. Die Kosten der zu vergleichenden Alternativen finden sich in der einschlägigen Literatur (vgl. Schönfelder 2012, S. 395–410).

Gerade der Nutzen von Erhaltungsmaßnahmen ist jedoch im Falle einer Ermittlung nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten zwischen den Mietvertragsparteien strittig (vgl. I/2.2.4 und I/2.3.4).

Darüber hinaus geht Schönfelder in diesem letzten Schritt davon aus, dass Ausführungsvarianten möglicher Erhaltungsmaßnahmen ihren AnwenderInnen hinsichtlich Qualität und Quantität bekannt sind. Denn nur auf Basis dieser Größen können Baukosten ermittelt werden (vgl. I/3.1).

3.1.4 Fazit: Erkenntnismöglichkeiten zum Untersuchungsgegenstand in der Praxis

Das abweichende Ziel des Auftrags einer Ermittlung der *Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären* nach § 559 Abs. 2 BGB, von dem der geplanten Baumaßnahmen (= energetische Modernisierung) macht es selbst für sachverständige PraxisakteurInnen schwer, zu fundierten

Aussagen zu kommen. Denn gerade für die Ermittlung fundierter Kostenangaben sind detaillierte Kenntnisse über die kostenverursachenden Maßnahmen unabdingbar. Diese werden jedoch im Fortlauf eines Modernisierungsprojektes nicht weiter festgelegt und ausformuliert. Vielmehr werden die Maßnahmen zur Modernisierung geplant.

Insbesondere unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit der Arbeitsweise wird es unmöglich, das Maß des Untersuchungsaufwands gegenüber dem Risiko zu geringer Erkenntnisse aufzuwiegen: Denn im Anbetracht der unscharfen Legaldefinitionen und der unterschiedlichen Auffassungen der Mietvertragsparteien von einer gegebenen Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen können die mit der Schätzung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten Beauftragten ohnehin kaum einen Erfolg ihres Gutachtens versprechen. Je mehr sie dann zugunsten der Aufwandsreduzierung ihren Arbeitsaufwand im Sinne einer vom § 559 Abs. 2 BGB geforderten *Schätzung* ausrichten, desto weniger Durchsetzungskraft wohnt ihren Erkenntnissen inne. Zumal über die eigentliche Erforderlichkeit hinaus auch der dann erforderliche Umfang und die erforderliche Qualität der Maßnahmen strittig sein kann. Können diese jedoch nicht beschrieben werden, können Kosten, die für diese Maßnahmen erforderlich gewesen wären, nicht fundiert ermittelt werden.

Die vorgestellten, zerstörungsfreien Methoden zur Beurteilung eines Bestands versprechen zwar Nachvollziehbarkeit in ihrem Vorgehen, nicht aber Aussagen zu baulich erforderlichen Konsequenzen aufgrund ihrer Aussagen.

4. ZUSAMMENFASSUNG & FAZIT: WIDERSPRÜCHLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND UNKLARE BEGRIFFE

Die Auseinandersetzung mit dem Untersuchungsrahmen, seinen Bedingungen und dem Untersuchungsgegenstand konkretisiert die Hürden auf dem Weg zu einer sachgerechten und nachvollziehbaren Ermittlung nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten im Einzelfall:

Die Legaldefinitionen der beiden Kostengruppen, welche es gem. § 559 Abs. 1. und 2. BGB - dem Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen - voneinander abzugrenzen gilt, sind unscharf (vgl. I/ 3). In der Folge werden insbesondere die tatsächliche Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen sowie der mit ihnen zu erreichende Nutzen von den Mietvertragsparteien unterschiedlich aufgefasst. Dieser grundsätzliche argumentative Spielraum sowie die abweichenden Ziele der zu schätzenden erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen von denen der tatsächlich zu planenden Modernisierungsmaßnahmen führen dazu, dass sich die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten gem. § 559 Abs. 2 BGB im Einzelfall nicht belastbar ermitteln lassen.

Zusammenfassend fehlen eindeutige oder definitorische Festlegungen hinsichtlich folgender vier Dimensionen der *Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären*:

- Zeitpunkt bzw. Bedingung(en) der Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungsrelevanter Maßnahmen
- Methode zur Identifikation dieser Bedingungen
- Betrachtungseinheiten bei der Identifikation der Bedingungen
- monetäre Konsequenzen der Identifikation der Bedingungen (bzw. der Nutzen erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen)

Aus den Rahmenbedingungen der Ermittlung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten folgernd, lassen sich zwei dieser Dimensionen bereits hinsichtlich folgender Aspekte auffüllen:

- Lebensdauerangaben bzw. der Zeitpunkt ihres Ablaufs sind keine Bedingung für die Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungsrelevanter Maßnahmen:

  Begrifflich bietet sich die zu erwartende Lebensdauer von Bauteilen offenbar als Kriterium zur Festlegung der Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen an. Zumal auf Basis derartiger Angaben die Instandhaltungspauschalen kalkuliert wurden, welche gem. § 28 II BV im Rahmen der Ermittlung kostendeckender Mieteinnahmen (Kostenmiete) anzusetzen sind (vgl. I/2.3.2). Aus technischer Sicht, können dagegen über Lebensdauerangaben keine konkreten oder nachvollziehbaren Aussagen hinsichtlich der tatsächlichen Erforderlichkeit von Maßnahmen zum Erhalt getroffen werden (vgl. I/3.). Entsprechend eignen sie sich nicht als Grundlage einer Schätzung von Erhaltungskosten gem. § 559 BGB.

- Bezüglich der Methode zur Identifikation dieser Bedingungen sind:
  - zerstörungsfreie Methoden zu bevorzugen,
  - mehrere Bewertungs- und Gewichtungsebenen nachvollziehbar und entspricht
  - ein pauschalierendes Ergebnis der gesetzlichen Forderung.

  Im Gegensatz zum eher mathematischen Ansatz der Lebensdauerangaben sind in der Praxis Methoden zur Identifikation vorhandener bautechnischer Minderungen als nachvollziehbar anerkannt, die über mehrere Bewertungs- und Gewichtungsebenen zu einem Urteil kommen (vgl. I/3.1.3). Doch auch diese klären weder die tatsächliche Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen noch ihre Art und ihren Umfang (vgl. I/3.1.4).

  Der Gesetzesbegründung zufolge reichen allerdings pauschalierende Ergebnisse (vgl. I/1.4). Um jedoch die Akzeptanz beider Mietervertragsparteien von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen zu erreichen und gerichtliche Klärungen nach Ausführung der Maßnahmen zu vermeiden, müssen bereits in den frühen Planungsphasen nachvollziehbare und entsprechend möglichst fundierte Aussagen bezüglich

der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten getroffen werden (vgl. I/2.2.4 und I/2.3.4).

Dabei sollte die Inspektions-Methode zur Identifikation vorhandener Bedingungen der Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungsrelevanter Maßnahmen weitestgehend zerstörungsfrei bleiben. Dies ist nicht nur vor dem Hintergrund der Gleichberechtigung der Mietvertragsparteien (vgl. I/2.3.4), sondern auch vor dem Hintergrund der ungleichen Ziele der Inspektion und der geplanten energetischen Maßnahme (vgl. I/3.1.1) Bedingung.

Einen konkreten Ansatz bietet die zerstörungsfreie Methode, die für die gesetzliche Forderung der Schätzung im Rahmen von Wertminderungen in der Praxis und in der Rechtsprechung bereits anerkannt ist (vgl. I/3.1.3). Ihre Erkenntnistiefe und ihr Untersuchungsaufwand stehen ihrer Anerkennung zufolge in einem praxisgeeignetem Verhältnis zum Auftrag der Schätzung und der gerichtlich erforderlichen Kontrollmöglichkeit ihres Erkenntnisprozesses. Wenngleich Erkenntnistiefe und Untersuchungsaufwand einer Inspektion aus Sicht der Sachverständigen stets am Einzelfall zu bemessen sind (vgl. I/3.1.2). Dennoch lassen sich aus einer ermittelten Wertminderung weder eine tatsächliche Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen noch Art und Umfang dieser ableiten (vgl. I/3.1.3).

- Die (zerstörungsfrei) zu inspizierende Einheit wird von den Praxisakteuren sehr unterschiedlich gefasst. Zwar erscheint es aus Sicht der Aufgaben, welche eine Mietsache für den Gebrauch des Wohnens hat, sinnvoll, diese in Bauelemente (z.B. Außenwand) zu bündeln (vgl. I/2.3.1). Doch ist eine geeignete Betrachtungseinheit für eine Identifikation vorhandener Bedingungen für die Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen an diesen nicht eindeutig auszumachen oder festzulegen: Während die technischen Aufgaben eines Bauelementes in Abhängigkeit des Zustands kleinster Betrachtungseinheiten (bspw. dem Wassergehalt in den Poren des Materials) mehr oder weniger gut erfüllt werden, hängen ästhetische Anforderungen eher an den Eigenschaften der sichtbaren Oberfläche des

Elementes (vgl. I/2.3.1). Für die NutzerInnen einer Mietsache sind beide Eigenschaften der Bauelemente von Bedeutung (vgl. I/2.3.1). Aus betriebswirtschaftlicher Perspektive sind demgegenüber eher der Standort der Bauelemente bzw. die Situation am Wohnungsmarkt maßgebliche Bedingungen einer Investition (vgl. I/2.2.3).

- Die Methoden der Kostenplanung erfordern unterschiedliche Betrachtungseinheiten. Je genauer die Kostenaussage ausfallen soll, desto kleinteiliger auch die Betrachtungseinheit. Zudem fordern sie einerseits die Betrachtung von Mengen und andererseits die von Qualitäten. Diese können zum Nutzen der erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen zusammenfasst werden. Doch ist ebendieser zwischen den Mietvertragsparteien strittig (s.o.).

4.1 Begriffliche Konsequenz

Infolge der unscharfen Definition der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten müssen auch die erhöhungsrelevanten Kosten, bzw. muss auch der Begriff der *energetischen Modernisierungsmaßnahme* differenzierter betrachtet werden: *Energetische Modernisierungen* dienen der nachhaltigen Einsparung von Endenergie und sind keine Erhaltungsmaßnahmen. Die durch sie entstehenden Kosten sind jedoch nach § 559 Abs. 2 BGB stets hinsichtlich ihrer Mieterhöhungsrelevanz zu prüfen. Entsprechend sollten die kostenverursachenden, baulichen Maßnahmen vor dieser Prüfung nicht als reine Modernisierungsmaßnahmen bezeichnet werden. Als wäre es allgemein bekannt, spricht der Volksmund diesbezüglich von Maßnahmen zur *energetischen Sanierung*. Dieser Begrifflichkeit wohnt jedoch bereits ein Erhaltungsanteil inne, der ebenfalls vor einer Prüfung auf tatsächlich enthaltene nicht-mieterhöhungsrelevante Kostenanteile so nicht benannt werden sollte. Im Folgenden werden daher die Maßnahmen, die dem politischen Willen der Steigerung der Energieeffizienz unseres Mietwohnungsbaubestands dienen, ohne Bewertung ihrer Mieterhöhungsrelevanz *energetische Maßnahmen* genannt.

5. ABLEITUNG DES EMPIRISCHEN ERKENNTNISZIELS

Trotz der identifizierten vier nicht definierten Aspekte der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen gelingt es den Akteuren der Praxis Mieterhöhungsbeträge nach energetischen Maßnahmen herzustellen. Es ist folglich davon auszugehen, dass sie die lückenhaften Definitions-Dimensionen jeweils auf der Basis ihres theoretischen Wissens durch ihr Handeln und Verhandeln miteinander erschließen. Entsprechend kann die empirische Analyse dieser Prozesse Einblicke gewähren in Auffassungen und Argumente der Praxisakteure, welche den tatsächlich geforderten und gezahlten Mieterhöhungen zugrunde liegen, welche also die offenen Dimensionen für die jeweils andere Mietvertragspartei erschließen.

Es ist folglich im Rahmen der empirischen Untersuchung zu fragen:

- Wie bewerten die Praxisakteure die Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen?
- Welche Methoden zum Nachweis der Erforderlichkeit halten sie für praxisgeeignet?
- Welche Einheit wird dabei betrachtet?
- Und wie leiten sie monetäre Konsequenzen ab?

Zunächst gilt es dieses Vorgehen der Mietvertragsparteien bei der Herstellung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen zu strukturieren, um eine Unterschiedsanalyse nachvollziehbar durchführen zu können. Das Ergebnis der empirischen Unterschiedsanalyse der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen muss die vier lückenhaften Definitions-Dimensionen verallgemeinernd auffüllen.

Im Anbetracht unseres umfangreichen und zugleich heterogenen Mietwohnungsbaubestands wohnt dem Untersuchungsgegenstand selbst jedoch eine besondere Vielfalt inne. Entsprechend wird nachfolgend der Rahmen der empirischen Untersuchung begrenzt. Im Fokus sollen Bauteile und Maßnahmen von größter Relevanz für das Erreichen der politischen Klimaziele stehen. Dies sind nach Auffassung dieser Arbeit jene Maßnahmen

mit dem größten Investitionsbedarf und zugleich dem größten Streitpotential hinsichtlich der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten.

6. Begrenzung des Rahmens der empirischen Untersuchung

Die energiepolitische Strategie *efficiency first* basiert auf dem logischen Prinzip, dass der Energieverbrauch bzw. der Energiebedarf eines Bestandsgebäudes über dessen Energieeffizienz steuerbar ist (vgl. BMWi 2016, S. 1).

Die Energieeffizienz eines Gebäudes hängt einerseits von der Anlagentechnik für Warmwasser, Heizung und Lüftung ab, welche die Energie verbraucht, um ein angenehmes Innenraumklima zu erzeugen. Andererseits haben die Außenbauteile des Bauwerks als thermische Trennung zwischen dem Innenraumklima und dem Außenklima maßgeblichen Einfluss auf die Energieeffizienz eines Gebäudes. Entsprechend beschränkt die *Energieeinsparverordnung* (*EnEV*) in §3 ihre Anforderungen an Wohngebäude auf die beiden Bauteilgruppen *Anlagentechnik* und *thermische Gebäudehülle*.[39]

Das größte Energieeinsparpotential bietet jener Baubestand, der vor einer energetischen Modernisierung den größten Verbrauch hat. Diese Situation ist in den 75 % des bundesdeutschen Bestandes gegeben, welche vor der ersten Wärmeschutzverordnung bis 1979 errichtet wurden (vgl. Einleitung, Punkt 1.1). Dem BMWi zufolge habe darunter die Baualtersklasse mit Fertigstellung zwischen 1949 und 1978 den größten und die nächst ältere Baualtersklasse mit Fertigstellung zwischen 1919 und 1948 den zweitgrößten, mittleren flächenbezogenen Energieverbrauch (vgl. BMWi 2015b, S. 30).

Die Umsetzungsrate der erforderlichen Maßnahmen an Bestandsgebäuden liegt derzeit bei 1 % der Gebäudehüllen und 3 % der Heizungsanlagen jährlich (vgl. BMWi 2014, S. 5).

[39] Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist (vgl. EnEV 2007).

Das Einsparpotenzial durch reduzierten Energieverbrauch und damit die Relevanz der beiden Bauteilgruppen für die Energieeffizienz eines Gebäudes stellt sich andersherum dar:

Das BMWi errechnet 2015 für ein unsaniertes Zweifamilienhaus, errichtet in 1972

- ein jährlich mögliches Einsparpotential infolge reduzierten Energiebedarfs i.H.v rund 1.200 € im Bereich der Heizungs- und Warmwasseranlagen und
- i.H.v. rund 2.300 € im Bereich der Gebäudehülle.

  Differenziert nach Bauteilen lassen sich dabei
  - rund 600 € durch die energetische Sanierung des Daches,
  - rund 500 € durch die der Fenster,
  - rund 1.000 € durch die der Fassaden und
  - rund 200 € durch die Sanierung der Kellerdecke einsparen

(vgl. BMWi 2015a, S. 3).

Demnach bergen die Gebäudehüllen und konkret die opaken Bauteile des Mietwohnbestandes mit Fertigstellung zwischen 1919 und 1979 das größte Energieeinsparpotential. Sie stellen zudem den größten zu modernisierenden Flächenanteil der Gebäudehülle dar:

- Die Fassaden machen 40 %,
- die Dächer und die obersten Geschossdecken 27 % und
- die erdreichberührten Bauteile im Kellerbereich machen 22 % der Gebäudehülle aus
- die Fenster lediglich 10 %

(vgl. BMWi 2015b, S. 20).

In Mehrfamilienhäusern stellen dabei die Fassaden für alle MieterInnen, die nicht im Erd- oder im obersten Geschoss wohnen, die einzigen opaken Außenbauteile ihrer Wohnung dar. Entsprechend werden gerade bei diesem Bauelement die Meinungen der Mietvertragsparteien bezüglich erforderlicher

Erhaltungsmaßnahmen und ihres Nutzens auseinander gehen (vgl. Punkte I/2.2.1, I/2.2.2 und I/2.3.1).

Darüber hinaus sind die Fassaden neben den Dächern die Sichtflächen der Objekte. D.h. ihnen wohnen der größte Geltungswert und damit das größte Streitpotential hinsichtlich der Auswirkungen sowohl des Alterungsprozesses als auch der energetischen Maßnahmen auf diesen inne.

Diesen Eigenschaften entsprechend eignen sich die Fassaden des Mietwohnungsbestands aus den Jahren 1919 bis 1979 besonders gut für eine exemplarische Betrachtung während der empirischen Analyse der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten. Es ist abschließend zu prüfen, ob und inwiefern die Ergebnisse auf die anderen Bauteile der Gebäudehülle übertragbar sind.

TEIL II: FORSCHUNGSDESIGN UND METHODEN

Methodologische Anbindung der empirischen Untersuchung

Dieser Teil der Arbeit stellt die logische Verbindung des theoretischen Teils I mit dem empirischen Teil III der Arbeit dar. Es wird die Reihe von Schlussfolgerungen formuliert, die sich bei der Auseinandersetzung mit methodologischen und methodischen Grundlagen und dem spezifischen Erkenntnisinteresse der empirischen Untersuchung ergeben. Das methodische Vorgehen im empirischen Teil wird so Schritt für Schritt von außen nach innen nachvollziehbar.

Zunächst wird das empirische Erkenntnisinteresse in ein Forschungsdesign übersetzt. Auf dieser Grundlage wird dann die Methodik konkretisiert, und abschließend das eigentliche empirische Vorgehen beschrieben.

1. ZIEL UND FORSCHUNGSDESIGN

Ziel der empirischen Untersuchung ist es, die bis dato theoretisch nicht geklärten Dimensionen der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen zu ergründen (vgl. I/5). Auf der Basis eines umfassenden Verständnisses des Herstellungsprozesses reeller Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen sollen neue, verallgemeinernde Kriterien zu ihrer Identifikation formuliert und ein Ansatz zu ihrer nachvollziehbaren Darstellung abgeleitet werden (vgl. Einleitung/3.1).

Diesen Anspruch, reelle Welten, Lebenswelten von innen heraus zu verstehen, hat die qualitative Forschung (vgl. Flick, Kardorff und Steinke 2013b, S. 14)

1.1 QUALITATIVE FORSCHUNG

Qualitative Forschung ist nach Flick, Kardorff und Steinke eine entdeckende und theoriebildende Wissenschaft und dient nicht der Überprüfung bereits formulierter Theorien (vgl. Flick, Kardorff und Steinke 2013b, S. 24). Ihr liegen folgende vier theoretische Annahmen zugrunde:

„1. Soziale Wirklichkeit als gemeinsame Herstellung und Zuschreibung von Bedeutungen.
2. Prozesscharakter und Reflexivität sozialer Wirklichkeit.
3. ‹Objektive› Lebensbedingungen werden durch subjektive Bedeutungen für die Lebenswelt relevant.
4. Der kommunikative Charakter sozialer Wirklichkeit lässt die Rekonstruktion von Konstruktionen sozialer Wirklichkeit zum Ansatzpunkt der Forschung werden.“

(Flick, Kardorff und Steinke 2013b, S. 22)

Dieser Haltung entsprechend wird in der qualitativen Forschung nach Flick, Kardorff und Steinke nicht auf *die* Methode zurückgegriffen. Vielmehr werden die Methoden zur Beantwortung der konkreten Fragestellung ausgewählt oder gar entwickelt. Aus dem Ansatz der Rekonstruktion einer sozialen Wirklichkeit ergibt sich, dass Untersuchungsgegenstände in ihrem alltäglichen Kontext – ihrer sozialen Wirklichkeit - eingebettet erforscht werden müssen. D.h. Datenerhebung und -analyse müssen die Alltagswelt des Untersuchungsgegenstands mitsamt der Beteiligten und ihrer möglicherweise unterschiedlichen Perspektiven berücksichtigen. Denn gerade das Nachvollziehen ihrer Perspektiven führt zum angestrebten umfassenden Verständnis des Untersuchungsgegenstands. Je offener dabei die Datenerhebung erfolgt, desto weniger Distanz entsteht zwischen den ForscherInnen und den Beteiligten bzw. den Daten und desto mehr Spielraum wird den Perspektiven der Beteiligten eingeräumt. Auch das Handeln und die Wahrnehmungen der ForscherInnen im Feld sind als Teil der Erkenntnis zu reflektieren und nicht als Fehler- oder Störquelle auszuschalten. Ausgangspunkt qualitativer Studien ist die Analyse eines oder mehrerer Fälle. Der *Fall* ist dabei als die Konstruktion der Wirklichkeit bzw. als Konstruktion der ForscherInnen zu verstehen. Arbeitsgrundlage ist dabei das Medium des Textes, mit dem die Daten produziert und interpretiert werden (vgl. Flick, Kardorff und Steinke 2013b, S. 22–24).

Entlang dieser Kennzeichen qualitativer Forschungspraxis werden im Folgenden das Forschungsdesign festgelegt und die konkreten Forschungsmethoden ausdifferenziert.

1.2 Forschungsdesign der empirischen Untersuchung

Wie einleitend vorbemerkt, ist der Erkenntnisweg dieser Untersuchung in drei wesentliche Erkenntnisschritte zu gliedern:

1. Die den reellen Mieterhöhungen nach Modernisierungen und damit den reellen nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten innewohnende Bedingungsstruktur (= Messniveau) ist bisher nicht beschrieben wurden. Sie zu dechiffrieren (= Abduktionsschluss) wird über eine Fallstudie möglich. Der zu untersuchende Fall muss dabei die reelle Mieterhöhung nach Modernisierung sein. Denn mit ihr werden auch die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten geregelt. Wird dieser Fall im Ganzen betrachtet, können sowohl die Bedingungsstrukturen der erhöhungsrelevanten als auch die der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten und ihre Beziehungen zueinander entdeckt werden.

2. Auf Basis dieses komplexen Beziehungsgeflechts kann eine Vergleichsstudie aufgebaut werden. Die offengelegte Struktur des Falls der Mieterhöhung nach Modernisierung gibt dabei die Analysestruktur vor, und die Struktur der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten gibt die spezifisch zu vergleichenden Inhalte vor, deren Unterschiede herausgearbeitet werden sollen. Bestätigen weitere Fälle die Strukturen nur noch ohne sie zu erweitern, ist die Datenzusammenstellung abgeschlossen. Die Analyse der Unterschiede führt nun einer verallgemeinernden Aussage hinsichtlich der Kernkategorie(n) bzw. des oder der Kernproblem(e) des Falls.

In Teil IV kann dann das oder können die Kernproblem(e), mit vorhandenem, theoretischem Wissen aufgefüllt oder ersetzt und experimentell in die Fallstruktur eingefügt werden.

2. METHODEN DER UNTERSUCHUNG

Den Grundannahmen der qualitativen Forschung folgend, stellt jede reelle Modernisierungsmieterhöhung eine in der Praxis interaktiv hergestellte Wirklichkeit dar. Um folglich die Bedingungsstruktur reeller Mieterhöhungen nach Modernisierungen dechiffrieren zu können gilt es, ihren Herstellungsprozess zu rekonstruieren.

2.1 DER FALL DER MODERNISIERUNGSMIETERHÖHUNG: SAMPLING UND FELDZUGANG

Der alltägliche Kontext der Mieterhöhungen nach Modernisierung ist komplex, sodass nicht von *dem* Herstellungsprozess gesprochen werden kann. Vielmehr kann dieser, bedingt durch die Gegebenheiten der Praxis, unterschiedlich verlaufen und unterschiedlichen Inhalts sein. Um also aus dem Fall der Mieterhöhung nach Modernisierung Bedingungsstrukturen abduzieren zu können, muss dieser Fall bezüglich seiner möglichen Erscheinungsformen geklärt und entsprechend erhoben und analysiert werden.

2.1.1 DIE DIMENSIONEN DES FALLS

Die Einflussgrößen auf Verlauf und Inhalt eines Herstellungsprozesses einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung ergeben sich aus den in Teil I dargelegten Rahmenbedingungen:

1. Der Fortschritt des Prozesses: In Abhängigkeit des Planungs- und Ausführungsfortschrittes variieren die am Prozess Beteiligten und ihre Arbeitsweisen, bzw. die jeweils möglichen Arbeitsweisen zur Herstellung einer Mieterhöhung. Dieser Aspekt der Alltagswelt kann in drei wesentliche Phasen unterteilt werden:

    I. Die Investitionsentscheidung wird in der Regel von den VermieterInnen allein getroffen (vgl. I/2.2.1). Entsprechend obliegt ihnen in der frühen Planungsphase energetischer Maßnahmen auch die Herstellung der resultierenden Mieterhöhung allein (vgl. I/2.2.3). Der monetäre Betrag der Mieterhöhung nach Ausführung entsteht

dabei als kalkulatorische Größe in vollständigen Investitionsplänen und ist somit Teil der Entscheidungsbasis (vgl. I/ 2.2.3).
Daneben gilt für diese Phase, dass der Bestand als Basis für die nachvollziehbare Beurteilung seines Zustandes, bzw. für die Identifikation an ihm erforderlichen Erhaltungsbedarfs, uneingeschränkt betrachtet und analysiert werden kann (vgl. I/2.3.4 und I/3.1).

II. Mit dem Verfassen der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen und der resultierenden Mieterhöhung gem. § 555c BGB ist die Investitionsentscheidung gefallen und Phase I abgeschlossen. D.h., ab dem Moment, da beide Mietvertragsparteien in den Herstellungsprozess involviert sind, sind die Rahmenbedingungen der Investitionen gesteckt.
Weiterhin kann jedoch der Baubestand uneingeschränkt betrachtet und analysiert werden. Solang bis die Maßnahmen derart fortgeschritten sind, dass der Bestand nicht mehr einsehbar ist, weil er durch zusätzliche Bauteilschichten (wie einer nachträglichen Dämmschicht) verdeckt oder zwecks Erneuerung ausgebaut wurde.

III. Die letzte Phase eines Herstellungsprozesses einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung beginnt spätestens mit dem Verfassen des Mieterhöhungsverlangens seitens der VermieterInnen. In diesem muss gem. § 559b BGB die Mieterhöhung auf Basis der entstandenen Kosten der Maßnahme(n) berechnet werden. D.h. die baulichen Maßnahmen müssen abgeschlossen und abgerechnet sein. Ist Widerspruch gegen die angekündigte Mieterhöhung bis zu diesem Zeitpunkt nicht geklärt, so ist möglicherweise vor der Ausführung vorhanden gewesener, erforderlicher Erhaltungsbedarf nicht mehr am Objekt nachvollziehbar. Lediglich in den vorausgegangenen Phasen angefertigte Dokumentationen hinsichtlich des Zustandes der „alten“ Substanz oder eventuell beauftragte Gutachten der Mietvertragsparteien können Hinweise geben. Ggf. muss die Mieterhöhung nach Modernisierung gerichtlich entschieden bzw. hergestellt werden.

Parallel zum Fortschritt des Planungs- und Ausführungsprozesses ergeben sich also unterschiedliche Zusammensetzungen der Beteiligten sowie ihrer inhaltlichen Möglichkeiten zur Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung. Je nach Beteiligten und Zugang zur Bestandssubstanz kann sie unterschiedlich erwogen und beraten bzw. entschieden werden. Entsprechend können diese Phasen auch als Entscheidungs- und Verhandlungsphasen verstanden werden.

2. Die Renditeerwartung der VermieterInnen: Die schon mit der Investitionsentscheidung abzusteckenden Rahmenbedingungen der Investition unterliegen dem Einfluss der Renditeerwartung der VermieterInnen und den Gegebenheiten des konkreten Wohnungsmarktes (vgl. I/2.2.4).
   Die Renditeerwartung bzw. der Grad der Renditeorientierung der VermieterInnen kann entlang der strukturellen Unterschiede der professionellen WohnungsanbieterInnen unterteilt werden: Wohnungsgenossenschaften arbeiten weniger renditeorientiert als kommunale Wohnungsunternehmen und diese wiederum weniger renditeorientiert als privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (vgl. I/2.2). Da private KleinanbieterInnen ihre Renditeerwartung zumeist auf ihre finanzielle Absicherung beschränken und ihr Investitionsverhalten entsprechend eher als reaktiv verstanden wird, ist der Grad ihrer Renditeorientierung im Rahmen der drei Stufen der professionellen AnbieterInnen dargestellt (vgl. I/ 2.2).
   Der Renditeorientierung negativ gegenüber steht die Perspektive der MieterInnen, denn sie streben die minimale Mieterhöhung bzw. die Warmmietenneutralität nach Modernisierung an (vgl. I/2.3). Die Erfahrungen der Mieterschaft bündeln können Mietervereine. Da diese wie die professionellen VermieterInnen auf professionell organisatorischer Ebene agieren, bietet sich hier zudem eine optimale Vergleichsebene.

3. Die Marktsituation: In Abhängigkeit der konkreten Nachfrage-Situation an dem Wohnungsmarkt, in dem das zu modernisierende Objekt vermietet ist, verschiebt sich die Macht, welche die Mietvertragsparteien jeweils haben,

auf die Rahmenbedingungen einer Investition Einfluss zu nehmen (vgl. I/2.3.4). Die größten inhaltlichen Spannungen hinsichtlich einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung sind dabei in tendenziell unausgewogenen, d.h. in tendenziell wachsenden sowie in tendenziell schrumpfenden Märkten zu erwarten. In Extremsituationen ergeben sich zwar extreme Handlungsoptionen, diese werden aber infolge des ungleichen Machtverhältnisses nicht immer bzw. gar nicht inhaltlich diskutiert (vgl. I/2.2.1). Vielmehr sind die inhaltlichen Spannungen aus den tendenziellen Situationen argumentativ in extremere wie in ausgewogenere Situationen übertragbar.

Um eine Aussage zu prinzipiellen Bedingungsstrukturen, die dem Fall der Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung latent innewohnen, treffen zu können, müssen Daten innerhalb dieser Einflussgrößen der Alltagswelt auf seine Erscheinungsform erhoben und kontrastiert werden.

Die beschriebenen Eigenschaften dieser Fall-Dimensionen führen zu einer konkreten Sampling-Matrix:

Fall-Dimensionen als Sampling-Matrix

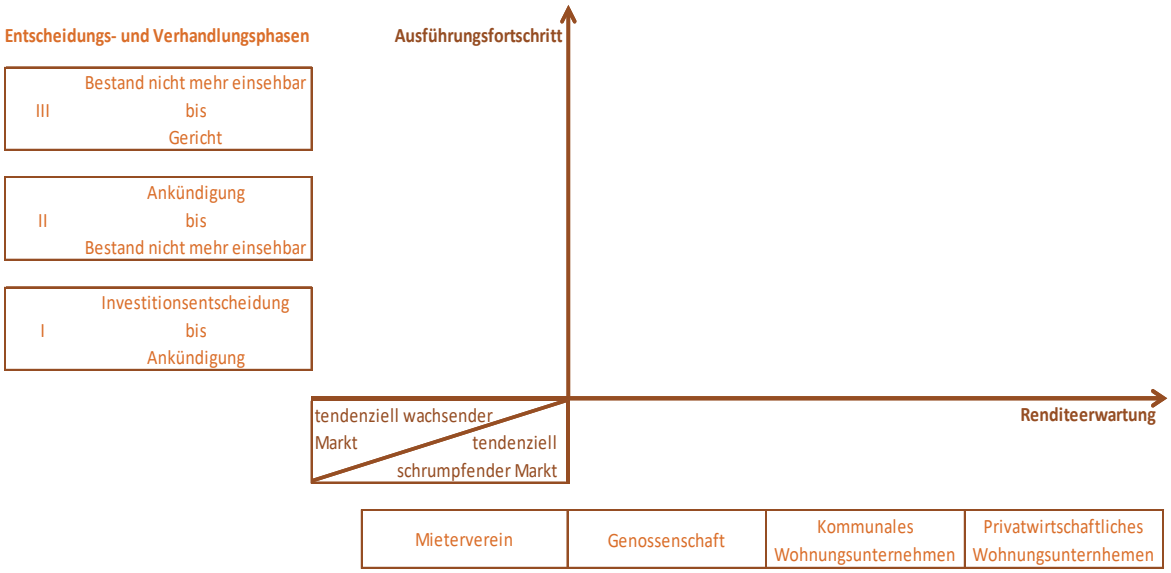


ABBILDUNG II/1: DIE DIMENSIONEN DES FALLS DER MIETERHÖHUNG NACH ENERGETISCHER MODERNISIERUNG ALS SAMPLING-MATRIX; EIGENE DARSTELLUNG.

Die Entscheidungs- und Verhandlungsphase I dieser Sampling-Matrix unterscheidet sich bezüglich der inhaltlich möglichen

Entscheidungsgrundlagen am deutlichsten von den Phasen II und III: Daten zu Herstellungsprozessen von Mieterhöhungen nach Modernisierungen, die schon in Phase I abgeschlossen werden, enthalten lediglich die Perspektive der VermieterInnen. Seitens der MieterInnen kann nur ihre äußere Wahrnehmung dieser Phase erhoben werden, nicht aber ihre eigenen Erfahrungen.

Zu erwarten ist jedoch ein vollständiger Einblick in die Perspektive der VermieterInnen auf diejenigen Kriterien und Prämissen, die in der Praxis überhaupt zu einer positiven Investitionsentscheidung führen.

In den Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II und III können beide Mietvertragsparteien Einfluss auf den Verhandlungs- bzw. Herstellungsprozess der Mieterhöhung nach Modernisierung nehmen. Dabei können sie auch beide weitere Praxisakteure – ArchitektInnen, IngenieurInnen, JuristInnen - hinzuziehen. Grundlage der in diesen Phasen stattfindenden Verhandlungen und Entscheidungen ist jedoch immer die in Phase I getroffene Investitionsentscheidung.

Dieser inhaltlichen Bedeutung, welcher der Entscheidungs- und Verhandlungsphase I für den Fall der Mieterhöhung nach Modernisierung innewohnt, muss über den Prozess der Analyse des Falls entsprochen werden.

Zunächst müssen jedoch mögliche Zugänge für die zu erhebenden Erscheinungsformen des Falls betrachtet werden, um Erhebungs- wie Analysemethoden konkretisieren zu können.

2.1.2 Fallbezogene Besonderheiten des Zugangs

Zugang zu einer verallgemeinerbaren Perspektive der VermieterInnen auf den Fall der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung in Phase I haben bzw. bieten ExpertInnen der professionellen Wohnungsunternehmen im Handlungsfeld der energetischen Modernisierung ihres Mietwohnungsbestands. Nach Bogner, Littig und Menz verfügen ExpertInnen „ *[...] über technisches, Prozess- und Deutungswissen, das sich auf sein spezifisches professionelles oder berufliches Handlungsfeld bezieht. Insofern besteht das Expertenwissen nicht allein aus systematisiertem, reflexiv*

zugänglichem Fach- oder Sonderwissen, sondern es weist zu großen Teilen den Charakter von Praxis- oder Handlungswissen auf, in das verschiedene und durchaus disparate Handlungsmaximen und individuelle Entscheidungsregeln, kollektive Orientierungen und soziale Deutungsmuster einfließen. Das Wissen des Experten, seine Handlungsorientierungen, Relevanzen usw. weisen zudem - und das ist entscheidend - die Chance auf, in der Praxis in einem bestimmten organisationalen Funktionskontext hegemonial zu werden, d.h., der Experte besitzt die Möglichkeit zur (zumindest partiellen) Durchsetzung seiner Orientierungen. Indem das Wissen des Experten praxiswirksam wird, strukturiert es die Handlungsbedingungen anderer Akteure in seinem Aktionsfeld in relevanter Weise mit.“ (Bogner, Littig und Menz 2005, S. 46)

D.h., das Wissen geeigneter ExpertInnen ist jeweils bezogen auf Struktur und Arbeitsweise ihres Unternehmens, bzw. auf den Grad der Renditeorientierung des Unternehmens für den Fall der Mieterhöhung nach Modernisierung repräsentativ. Zudem ist es hegemonial, d.h. für den zu rekonstruierenden Herstellungsprozess prägend.

Entsprechend fällt die Kritik an dieser Datenart aus. Es sei fraglich, ob nicht von ExpertInnen erhobenes Wissen durch die Erhebung mit einer Geltung ausgestattet werde, *„ […] die letztlich eine unkritische Bestätigung und damit die Legitimation von sozialen Hierarchien bedeutet?“* (Bogner, Littig und Menz 2005, S. 9)

Der Gedanke der Legitimierung von sozialen Hierarchien spielt im Fall der Mieterhöhung nach Modernisierung jedoch eine andere Rolle: Wissen von ExpertInnen zur Entscheidungs- und Verhandlungsphase I kann latente Bedingungsstrukturen seitens der Wohnungsunternehmen offenbaren – Zusammenhänge also, die den MieterInnen nicht unmittelbar zugänglich sind, aber zugleich Grundlage ihrer Mietsteigerung nach Modernisierung sind. Erhobenes ExpertInnenwissen legitimiert damit nicht die Hierarchie zwischen VermieterInnen und MieterInnen bei Investitionsentscheidungen, es macht vielmehr den Fall transparent.

Die zu interviewenden ExpertInnen sollten demzufolge eine Position bekleiden, in der sie die Grundsätze der Unternehmensführung umsetzen. Über entsprechendes Handlungswissen verfügen Führungskräfte im operativen Bereich von Wohnungsunternehmen. Sie haben einen Überblick über organisationale Handlungsmotive und Entscheidungsgrundlagen sowie über das Portfolio des Unternehmens und dessen Bewirtschaftung. Sie definieren keine Unternehmensgrundsätze, sondern verstehen diese als Handlungsrahmen für sich und entsprechend auch für die MieterInnen des Unternehmens.

Die Expertise der MieterInnen weicht von diesen Grundannahmen ab. Insbesondere in die Verhandlungs- und Entscheidungsphase I der Matrix fließt ihre Perspektive in der Regel nicht ein. Dennoch ist davon auszugehen, dass auch sie über Deutungswissen zu dieser Forschungsphase verfügen, bzw. ist sicherzustellen, dass dem nicht so ist. Nun sind die MieterInnen keine homogene Gruppe, individuelle Aussagen stellen keineswegs kollektive Orientierungen dar oder dienen zur Strukturierung von Handlungsbedingungen anderer. Um eine Vergleichbarkeit von Interviewdaten herzustellen, sind jedoch Daten mit einer vergleichbaren Chance hegemonial zu sein, zu erheben. Unter diesem Aspekt werden Fachkräfte in Mietervereinen zu geeigneten ExpertInnen. Sie haben einen Überblick über die Heterogenität der Handlungsmotive und Entscheidungsgrundlagen der MieterInnen. Ihr subjektives Wissen beinhaltet individuelle Erfahrungen der MieterInnen mit den unterschiedlichen Formen der Wohnungsunternehmen sowie Prozessabläufe innerhalb ihrer Organisation.

Für die Aufgabe der Wissensbereitstellung einzelner ExpertInnen sind qualitative ExpertInneninterviews die Erhebungsmethode der Wahl (vgl. Niederberger und Wassermann 2015, S. 37-39 und 43) (Mehr dazu unter II/2.2.1.).

Für die Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II und III gilt, dass MieterInnen, die den angekündigten Betrag der Mieterhöhung in Frage stellen,

dieses die VermieterInnen in irgendeiner Form wissen lassen und ihr Anliegen begründen müssen. Nachweisbar wird dieser Prozess über die Schriftform.

Zugang zu solch schriftlichen, bilateralen Herstellungsprozessen haben Wohnungsunternehmen, Rechtsanwälte oder Mieterorganisationen. Letztere sind dabei die Schnittstelle zwischen der Vielfalt der MieterInnen und den diversen Wohnungsunternehmen, bei denen ihre KlientInnen mieten. Ausschließlich Mieterorganisationen stellen einen Zugang zu Daten aus allen Stufen der Renditeerwartung dar. Diese Daten werden zudem alle innerhalb einer Organisation gesammelt und bearbeitet, so dass sie auch hinsichtlich ihrer Handhabung und Struktur vergleichbar sind.

Das über Mietervereine zugängliche Datenformat sind Akten. Sie enthalten beide Perspektiven der Mietvertragsparteien auf das zu untersuchende Phänomen in Form von chronologisch abgelegtem Schriftverkehr, Gesprächsnotizen und/oder Verhandlungsprotokollen. Je nach Umfang der einzelnen Akten, bzw. Erscheinungsform des Falls enthalten sie darüber hinaus auch Gutachten zur Bausubstanz vor Modernisierung, Anklageschriften und Urteile.

Diese dokumentierte Wirklichkeit ergänzend, können die Perspektiven der AkteurInnen in den Streitfällen in Form von Protokollen auf Basis eigener Beobachtungen dokumentiert und der Auswertung zugeführt werden.

Der Fall der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung lässt sich demnach nur über unterschiedliche Daten-Formate erschließen. Entsprechend kann die aus den Fall-Dimensionen entwickelte Sampling-Matrix detailliert werden:

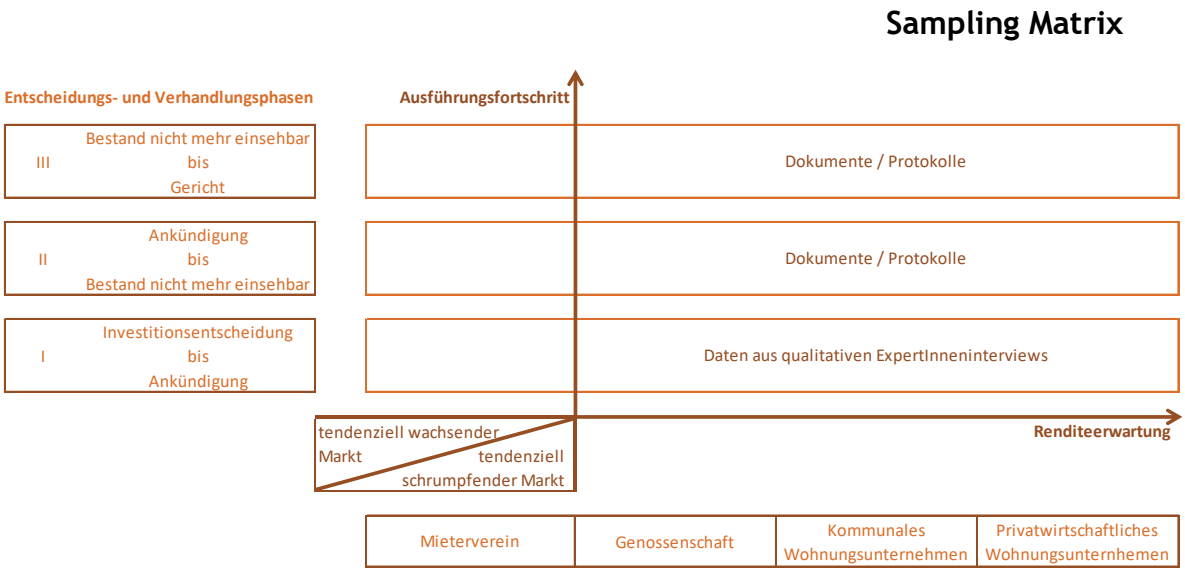


ABBILDUNG II/2: SAMPLING-MATRIX ZUR ANALYSE DES FALLS DER MIETERHÖHUNG NACH ENERGETISCHER MODERNISIERUNG; EIGENE DARSTELLUNG.

2.2 ERHEBUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die Methoden zur Erhebung der Daten in den drei Entscheidungs- und Verhandlungsphasen auf der Achse des Ausführungsfortschrittes der Sampling Matrix konkretisiert. Zugunsten der Lesbarkeit wird die zuvor hergeleitete Begrifflichkeit der *Entscheidungs- und Verhandlungsphase* dem kürzeren Begriff der *Forschungsphase* gleichgesetzt.

2.2.1 FORSCHUNGSPHASE I

Nach der Entscheidung, Daten zur Forschungsphase I der Sampling-Matrix über qualitative Interviews mit ExpertInnen zu erheben, ist die Erhebungsmethode auszuarbeiten.

Das Ziel der Rekonstruktion von komplexen Prozessabläufen, benötigt komplexe und wichtige Erklärungen, Begründungen und Zusammenhänge aus dem Deutungswissen der ExpertInnen (vgl. Bogner, Littig und Menz 2014, S. 25). Die Erhebung von Deutungswissen muss, ausgehend von der grundsätzlichen Skepsis, *„ […] inwieweit subjektive Erfahrungen überhaupt im Frage-Antwort-Schema von Interviews […] erschlossen werden können“* (Flick 2014, S. 227–228) möglichst offen gestaltet werden. Es soll den ExpertInnen ermöglicht werden, einen eigenen Erzählstrang zu entwickeln,

um über die „*'Zugzwänge' des Erzählens*" (Flick, Kardorff und Steinke 2013a, S. 356–357) möglichst nah an subjektive Sichtweisen und Theorien herankommen zu können. Gleichzeitig sollte dem/der ForscherIn ein Rückhalt für stockende Gespräche oder unergiebige Thematiken gegeben sein.

ExpertInneninterviews werden daher zumeist entlang sog. Interview-Leitfäden teilstrukturiert durchgeführt (vgl. Bogner, Littig und Menz 2014, S. 27). Gegenüber standardisierten Interviews oder Fragebögen führen teilstrukturierte Interviews näher an die Sichtweisen der ExpertInnen heran (vgl. Flick 2014, S. 194) und gewährleisten zudem eine gute Vergleichbarkeit der Interviewtexte (vgl. Meuser und Nagel 2010, S. 466).

INTERVIEW-LEITFÄDEN

Zur Vorbereitung teilstrukturierter Interviews werden Leitfäden als Steuerungsinstrumente entwickelt, anhand derer

- unergiebige Themen ausgeschlossen werden,
- Interview und Interview-PartnerInnen auf das interessierende Expertentum begrenzt werden,
- die Möglichkeit, dass ForscherInnen als inkompetente GesprächspartnerInnen dastehen, ausgeschlossen wird,
- die Themen gehalten werden und zugleich
- die ExpertInnen ihre Antworten extemporieren, d.h. spontan aus der Situation - aus dem Stegreif heraus sprechen können

(vgl. Flick 2014, S. 216–217).

Um eine offene Gesprächssituation und einen Erzählstrang generieren zu können, muss am Anfang des Leitfadens eine Erzählaufforderung stehen - eine möglichst offene Frage, die den ExpertInnen den Einstieg in ihren eigenen Erzählfluss ermöglicht.

Hier wurde die Frage nach dem beruflichen Werdegang und den derzeitigen Aufgaben der ExpertInnen gewählt. Mit ihr kann sowohl eine offene und positive Stimmung dem Interview gegenüber erzeugt als auch einen guter Einstieg in die Thematik des Interviews gefunden werden.

Die weiteren Fragen des Interview-Leitfadens müssen nach Bogner, Littig und Menz ebenfalls so offen wie möglich und zugleich so konkret wie nötig sein. Sie sollten folglich nicht eine einfacher formulierte Version der Forschungsfrage(n) sein, sondern Fragen, die in einer Gesprächssituation tatsächlich so gestellt werden können (vgl. Bogner, Littig und Menz 2014, S. 32–34).

Entsprechend wurden offene Fragen zu betrieblichen Handlungsabläufen, an denen die betreffenden ExpertInnen beteiligt sind oder waren, formuliert. Es wurde zunächst nach dem allgemeinen Prozess der Modernisierung des Portfolios des Unternehmens gefragt und dann konkreter werdend zu realen Objekten. Erkenntnisziele waren dabei einerseits das Vorgehen der Unternehmen bei der energetischen Modernisierung ihres Portfolios, bzw. inwiefern es hierfür einen bewusst betrieblich gesteuerten Prozess gibt und woran sich dieser orientiert. Andererseits sollte dieser Prozess von jenem zur technischen Bestandbewirtschaftung, zum baulichen Erhalt abgegrenzt werden. Zum Zwecke der Abgrenzung sollte der Prozess der Modernisierung eines Bestandsobjektes, an dem im Vorfeld Handlungsbedarf zu seinem baulichen Erhalt bekannt war, geschildert werden. Fokussiert wurden die organisationalen Anlässe und Grundlagen der jeweiligen Investitionsentscheidungen sowie insbesondere die Rolle und die Herstellung des Betrags der Mieterhöhung (= Umlagehöhe im Sprachgebrauch der Praxis) nach energetischer Modernisierung dabei.

Mit dem Ziel auch bei den zunehmend konkreten Fragen die offene Gesprächssituation aufrecht erhalten zu können, wurden im Vorfeld Objekte aus den Portfolios der Unternehmen recherchiert, an denen energetische Maßnahmen vorgenommen wurden. Idealer Weise sollte sich zudem die Bestandssubstanz von der neuen Bauteilschicht bzw. dem neuen Bauteil dahingehend unterscheiden, dass nicht-mieterhöhungsrelevante Kosten energetischer Maßnahmen nicht über das *Kopplungsprinzip* zu ermitteln gewesen wären (etwa ein bestehendes Sichtmauerwerk auf das ein WDVS aufgebracht wurde). Derartige Fälle konnten öffentlichen Vorträgen oder der

Presse entnommen werden, so dass auch die Informationsquelle kein Hemmnis des Erzählflusses darstellte.

Thematische Überschneidungen oder Unklarheiten wurden zugunsten der Aufrechterhaltung des Erzählflusses erst zum Ende des Interviews geklärt. Basis dieser Fragen waren situativ notierte Stichpunkte oder im Leitfaden enthaltene aber unbeantwortete Fragen (vgl. Flick, Kardorff und Steinke 2013a, S. 356).

Zusammenfassend wurden die Interviews in einen einleitenden, einen Haupt- und einen Schlussteil mit Raum für Sondierungen gegliedert. Im Hauptteil gelistete Unterfragen dienten dabei nicht der Strukturierung des Gesprächs, sondern als Gedankenstütze, welche Punkte von dem jeweiligen Interviewpartner gedeutet werden sollten.

Im Anbetracht der Unterschiedlichkeit der ExpertInnen bzw. der jeweiligen Unternehmensformen sowie ihrer Portfolios wurde ein Basis-Leitfaden entwickelt (vgl. Bogner, Littig und Menz 2014, S. 30). Dieser wurde personen- bzw. funktionsbezogen sowie unternehmensbezogen angepasst.[40]

DATENERHEBUNG

Alle Interviewdaten zu Phase I wurden in einer tendenziell wachsenden Marktsituation erhoben. Befragt wurden je ein Experte oder eine Expertin eines kommunalen Wohnungsunternehmens, eines großen, privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmens mit Beständen im gesamten Bundegebiet, einer kleinen, mitglieder-geführten Genossenschaft sowie einer lokalen aber bundesweit vernetzten Mieterorganisation.

Für alle drei Unternehmen konnten sowohl relevante, reale Objekte als auch ExpertInnen in beschrieben Positionen, die auch mit den entsprechenden realen Objekten betraut sind oder waren, identifiziert werden. Ebenso konnte ein Experte /eine Expertin eines Mietervereins identifiziert werden, der / die mit Herstellungsprozessen von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen der betreffenden Unternehmensstrukturen betraut ist oder war.

[40] Der Basis-Leitfaden befindet sich im Anhang der Arbeit

Die ExpertInnen wurden über persönliche Anschreiben und / oder Gespräche für ein Interview gewonnen.

Voraussetzung und Basis der Zusammenarbeit war jeweils eine schriftliche Zustimmungserklärung. In dieser wurde das Thema des Interviews, die unentgeltliche und freiwillige Teilnahme, die Erlaubnis zur Audioaufnahme des Interviews sowie die Freigabe dieser Daten zu Forschungszwecken im Rahmen dieser Arbeit von den ExpertInnen unterschrieben. Ein weiterer Bestandteil der Vereinbarung war in allen Fällen die Komplettanonymisierung der Daten. Nicht nur personenbezogene Daten, auch Informationen zu den Wohnungsunternehmen bzw. des Mietervereins wurden und werden entsprechend geschützt.

Das Thema der Interviews wurde den ExpertInnen bereits im Vorfelde mitgeteilt: *Die Problemlage der Identifikation von Modernisierungs- und Erhaltungsanteilen bei energetischen Maßnahmen am Mietwohnungsbaubestand aus der Perspektive Ihres Unternehmens / Ihrer Organisation*.

Der Leitfaden wurde den ExpertInnen zugunsten spontaner, unvorbereiteter Antworten, zugunsten der Authentizität der Daten, im Vorfelde nicht kundgetan.

In der konkreten Interviewsituation wurden die Fragen in der Reihenfolge des Leitfadens gestellt. Während ihrer Beantwortung wurde nicht in den Erzählfluss eingegriffen, sondern in erster Linie aktiv zugehört. Wurden ein oder mehrere der Unterfragen des Leitfadens in den Ausführungen der Gesprächspartner nicht geschildert, wurden sie markiert. In Abhängigkeit des Gesprächsverlaufes wurden sie den Erzählfluss aufrechterhaltend vor thematischen Übergängen oder erst in der Schlussphase des Gesprächs nachgeholt.

Die Interviews wurden mit einem digitalen Audiorekorder aufgezeichnet. Auf Basis der Aufnahmen erfolgten die Transkriptionen.[41]

2.2.2 FORSCHUNGSPHASEN II & III

Im Fokus dieser beiden Forschungsphasen stehen Dokumentationen der bilateralen Verhandlungs- und Entscheidungsphasen der Herstellungsprozesse von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen.

Um Daten aus einer tendenziell wachsenden mit Daten aus einer tendenziell schrumpfenden Wohnungsmarktsituation kontrastieren zu können, wurden sie bei entsprechend unterschiedlichen Mieterorganisationen schriftlich und / oder telefonisch angefragt. Diese wurden anhand der interaktiven Karten zu wachsenden und schrumpfenden Städten und Gemeinden der Raumbeobachtung im BBSR[42] lokalisiert. Mit Stand Januar 2016 konnten und wurden zwei Wohnungsmärkte bzw. dortige Mietervereine für den Zugang zu Daten der Phasen II und III festgelegt.

Die in Akten zur Verfügung erhaltenen Dokumente sind schriftliche Texte, die ohne eigenen Einfluss in der Praxis ohnehin bereits und nicht zu Forschungszwecken erstellt wurden. Ihre Inhalte sind absolut authentisch und glaubwürdig. Enthaltende Fehler oder Verzerrungen in den Dokumentationen stellten keine Zweifel an der Glaubwürdigkeit der einzelnen Dokumente dar, sie sind Hinweise auf die Bedingungen der Erstellung und Nutzung der Dokumente (vgl. Wolff 2013, S. 502).

Jede Akte dokumentiert repräsentativ einen Herstellungsprozess einer Mieterhöhung nach Modernisierung. Damit ist nicht die Repräsentativität im Sinne standardisierter, routinierter Formate oder typischer oder untypischer Dokumente gemeint. Denn es ist davon auszugehen, dass jede Mieterorganisation - wie auch jedes Wohnungsunternehmen - ihre eigene Arbeitsweise hat. Vielmehr ist die Repräsentativität des Herstellungsprozesses

[41] Der Vorgang des Transkribierens wird im Anhang unter Punkt 2.1 zum konkreten Vorgehen bei der Datenanalyse näher beschrieben.

[42] http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/ wachsend_schrumpfend_node.html

an sich gemeint (vgl. Flick 2014, S. 326). Die dokumentierten Herstellungsprozesse lassen sich in den Akten klar und in verständlicher Form nachvollziehen (vgl. Flick 2014, S. 325).

DATENERHEBUNG

Die teilnehmenden Mietervereine haben Dokumente zu 19 Fällen aus einem tendenziell wachsenden und zu 3 Fällen aus einem tendenziell schrumpfenden Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt. Dabei wurden die Akten entweder im Original zur eigenen Durchsicht und Auswahl der Dokumente oder vorausgewählt in Kopie übergeben. Zur Herstellung ihrer Vergleichbarkeit wurden die Originalakten auf den Umfang der vorausgewählten Dokumente reduziert. Diese Reduktion, deren Umfang sich an den Originalakten gut nachvollziehen ließ, hatte keinen eigentlichen Verlust an Authentizität oder Nachvollziehbarkeit zur Folge. Im Umkehrschluss, konnte daher davon ausgegangen werden, dass auch die vorausgewählten Dokumente keiner inhaltlichen Zensur unterlagen, sondern lediglich der Kopieraufwand auf inhaltlich relevante Dokumente begrenzt wurde. Die Zug-um-Zug-Herstellung der jeweiligen Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen ließ sich aus allen Akten gleichermaßen nachvollziehen (vgl. Flick 2014, S. 328).

Personen- oder unternehmensbezogene Angaben (Briefköpfe und Anredeformulierungen) wurden zugunsten der Anonymisierung nicht der Analyse zugeführt. Auch diese Reduktion des Originals hatte keinen relevanten Verlust von Authentizität und Nachvollziehbarkeit zur Folge.

Zu Beginn der Erhebung lag beiden kooperierenden Mieterorganisationen lediglich ein abgeschlossener Herstellungsprozess einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung vor. In allen anderen zur Verfügung gestellten Fällen dauerten die (meist jahrelangen) Verhandlungsprozesse noch an.

Mit dem Ziel der Vervollständigung nicht abgeschlossener Herstellungsprozesse wurden Verhandlungen zu diesen besucht und protokolliert. Im Fokus der Beobachtungen stand nicht das Verhalten der Beobachteten. Protokolliert wurde (analog zu den Transkripten der Interviews) das **was** gesagt wurde und nicht **wie** es gesagt wurde. Der jeweilige Verlauf

der Verhandlung wurde in den Protokollen nicht verändert. Dadurch gehen sie inhaltlich über die ergebnisorientierten Protokolle der teilnehmenden Akteure hinaus. Denn sie machen subjektive Begründungen beider Mietvertragsparteien für ihre Verhandlungsziele sowie vorgeschlagene Kompromisse und die Begründungen für oder gegen sie nachvollziehbar.

In die Analyse einbezogen wurden die Protokolle nur dann, wenn die eigene Anwesenheit keinen Einfluss auf den Gesprächsverlauf hatte oder die TeilnehmerInnen nachträglich ihre Zustimmung gegeben haben. Wenn entsprechend nur vereinzelte Protokolle tatsächlich in die Analyse eingegangen sind, so hat diese Teilhabe an der Verhandlungsrealität doch zu einem tieferen Verständnis der Herstellungsprozesse und ihrer Langwierigkeit geführt.

Die beobachteten Verhandlungen waren absolut authentisch, wurden nicht zu Forschungszwecken geführt. Die Akteure waren jeweils die VerhandlungspartnerInnen der Alltagswelt der Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen am vermieteten Wohnungsbestand: An außergerichtlichen Verhandlungen nahmen jeweils eine Vertreterin oder ein Vertreter des Mietervereins und zwei bis vier MitarbeiterInnen des Wohnungsunternehmens, an gerichtlichen Verhandlungen jeweils eine Befugte oder ein Befugter der VermieterInnen und deren juristische Vertretung, ein oder zwei Befugte der MieterInnen und deren juristische Vertretung sowie eine Richterin oder ein Richter teil. Außergerichtliche Verhandlungen fanden in den Räumlichkeiten der teilnehmenden Mieterorganisation oder des teilnehmenden Wohnungsunternehmens statt, die gerichtlichen Verhandlungen in öffentlichen Gerichtssälen. Zu diesen Dimensionen der Beobachtungen wie auch zu den zeitlichen Rahmen wurden zugunsten der Anonymisierung der Daten in den Protokollen keine näheren Angaben gemacht.

Die Protokolle wurden unmittelbar im Anschluss an die Verhandlungen auf Basis der Notizen, die während der Gespräche gemacht wurden, niedergeschrieben.

Die Reduktion der Wiedergabe eigener Beobachtungen auf das Gesprochene macht die Protokolle in ihrer Aussagestruktur vergleichbar mit den – mintunter ebenfalls protokollierenden - Dokumenten aus den Akten der Mieterorganisationen. Folglich können beide auf der gleichen Bedeutungsebene in die Analyse einfließen und mit der gleichen Strategie ausgewertet werden.

2.3 AUSWERTUNGSSTRATEGIEN

Für die Analyse von Textdaten können nach Flick zwei grundsätzliche Strategien unterscheiden werden:

„[...] die Kodierung von Material mit dem Ziel der Kategorisierung und/oder Theoriebildung von der [...] mehr oder minder streng sequentiellen Analyse mit dem Ziel der Rekonstruktion der Fallstruktur [...].“ (Flick 2014, S. 387)

Das Ziel dieser empirischen Untersuchung ist demgegenüber in zwei Erkenntnisschritte gegliedert, die diese Erkenntnismöglichkeiten kombinieren: Zunächst soll die latente Struktur des Falls – sollen Zusammenhänge und Konsequenzen erkannt werden, um dann auf dieser Basis einen Schluss auf eine oder mehrere verallgemeinernde Kernkategorie/n ziehen zu können (vgl. Teil II/1.2).

Eine Rekonstruktion der Fallstruktur reicht entsprechend für diese Erkenntnisziele nicht aus. Insbesondere für den ersten, abduktiven Schluss auf die den Daten innewohnende, latente Zusammenhangsstruktur ist der sequentielle Ablauf des Herstellungsprozesses der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung weniger interessant. Zumal dieser zugunsten seines umfassenden Verständnisses schon im Vorfeld der Untersuchung in drei Sequenzen, bzw. Phasen untergliedert wurde. Mit der Analyse sollen diese Phasen zwar weiter aufgebrochen werden, aber weniger im Sinne sequentieller Abfolgen. Vielmehr soll die Gesamtschau der drei Phasen das Bedingungsgeflecht des Falls offenbaren. Die relevantesten Kategorien dieses Geflechts können anschließend über eine Unterschiedsanalyse aufgefüllt und verallgemeinernd beschrieben werden.

Für die Auswertung der Daten muss hier folglich die Strategie des Kodierens und Kategorisierens gewählt werden.

2.3.1 Kodieren und Kategorisieren

Flick unterscheidet in seinem Einführungsbuch zur qualitativen Sozialforschung zwei Strategien zur Textanalyse: der des Theoretischen und der des Thematischen Kodierens (vgl. Flick 2014, S. 387–409). Während das Theoretische Kodieren für die Analyse ganz offen erhobener Daten geeignet ist, wurde das Thematische Kodieren für vergleichende Untersuchungen der Perspektiven unterschiedlicher sozialer Gruppen entwickelt.

Beiden Strategien liegen drei konkrete Analyse-Verfahren zugrunde: das offene, das axiale und das selektive Kodieren. Diese werden von Flick weder als klar trennbare noch als zeitlich getrennte Schritte einer Auswertungsstrategie verstanden.

Der wesentliche Unterschied der beiden Strategien ist denn auch die Anwendungsintensität dieser Verfahren. Offen erhobene Daten werden, ihren erwartungsgemäß vielschichtigen Inhalten entsprechend, zunächst vollständig offen kodiert. D.h., sie werden nach ihnen innewohnenden Sinneinheiten durchsucht, segmentiert und benannt (= Kodes). Diese Kodes können konstruiert oder auch dem Material direkt entnommen werden (= in-vivo-Kodes). Die beim offenen Kodieren zahlreich entstehenden Kodes werden dann inhaltlich gruppiert, d.h. kategorisiert. Die erarbeiteten Kategorien werden über das axiale Kodieren und später über das selektive Kodieren in Beziehung zueinander gesetzt. Im Verlauf dieses Auswertungsprozesses geht das Denken der ForscherInnen zunehmend zwischen dem induktiven Entwickeln von Beziehungen aus den Daten heraus und dem deduktiven Prüfen dieser Beziehungen an den Daten hin und her (vgl. Flick 2014, S. 387–397).

Daten, denen infolge ihrer Erhebung bereits eine gewisse Struktur innewohnt, können schwerlich ganz offen, induktiv kodiert werden. Die Kodes würden immer wieder auf die Struktur der Erhebung zurückführen. Entsprechend verfolgt die Strategie des Thematischen Kodierens das Verfahren des offenen

Kodierens lediglich auf der Ebene des einzelnen Falls und nur im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Verfahren des selektiven Kodierens. Die Kodes werden so fallintern in Beziehung gesetzt und kategorisiert. Nachdem einige Fälle auf diese Weise kategorisiert sind, werden die Kategorien fallübergreifend inhaltlich verglichen (= thematischer Vergleich). Dabei wird eine erste fallübergreifende, thematische Struktur als Grundlage für die Analyse weiterer Fälle entwickelt, um die Vergleichbarkeit zu erhöhen. Zugleich wird diese Analysestruktur an den weiteren Fällen stets überprüft und ggf. modifiziert. Die über dieses Verfahren als relevant herausgearbeiteten thematischen Bereiche werden dann fein analysiert. Der abschließende fallübergreifende Vergleich entlang der thematischen Struktur dient dem Herausarbeiten von Unterschieden und Gemeinsamkeiten zwischen den Fällen. Auf diese Weise wird das gesamte Spektrum der Auseinandersetzung mit dem Gegenstand darstellbar (vgl. Flick 2014, S. 402–407).

D.h., grundsätzlich gilt, dass offen erhobene Daten ebenso offen analysiert werden müssen, um auch die tiefliegenden latenten Strukturen in ihnen entdecken zu können. Diese werden dann zunehmend deduktiv am Material selbst geprüft. Daten aus begrenzt offenen Erhebungsmethoden können demgegenüber zunächst nur mit Methoden aufgebrochen werden, die in gleichem Maße begrenzt offen sind. Im weiteren Analyseverlauf ist dann stets in Form von Vergleichen und dem Herstellen von Bezügen offen und zugleich prüfend an die Daten heran zu treten.

In beiden Strategien schlägt Flick drei Hilfestellungen bzw. Inspirationen zum Kodieren und Kategorisieren vor:

1. Zur Erschließung des Textes während aller drei Auswertungs-Verfahren sollten den Daten – einzelnen Passagen oder ganzen Fällen – die sogenannten W-Fragen nach Straus und Corbin bzw. Böhm (vgl. Strauss und Corbin 1996, S. 57–61 sowie Böhm 2013, S. 477–478) gestellt werden:

   „- ***Was?*** *Worum geht es hier? Welches Phänomen wird angesprochen?*
   - ***Wer?*** *Welche Personen, Akteure sind beteiligt? Welche Rollen spielen sie dabei? Wie interagieren sie?*

- ***Wie?*** *Welche Aspekte des Phänomens werden angesprochen (oder nicht angesprochen)?*
- ***Wann? Wie lange? Wo?*** *Zeit, Verlauf und Ort;*
- ***Wie viel? Wie stark?*** *Intensitätsaspekte;*
- ***Warum?*** *Welche Begründungen werden gegeben oder lassen sich erschließen?*
- ***Wozu?*** *In welcher Absicht, zu welchem Zweck?*
- ***Womit?*** *Mittel, Taktiken und Strategien zum Erreichen des Ziels.“*

(Flick 2014, S. 393)

2. Werden Beziehungen zwischen Kodes oder Kategorien gesucht, so kann das Kodierparadigma nach Strauss und Corbin (vgl. Strauss und Corbin 1996, S. 78) helfen:

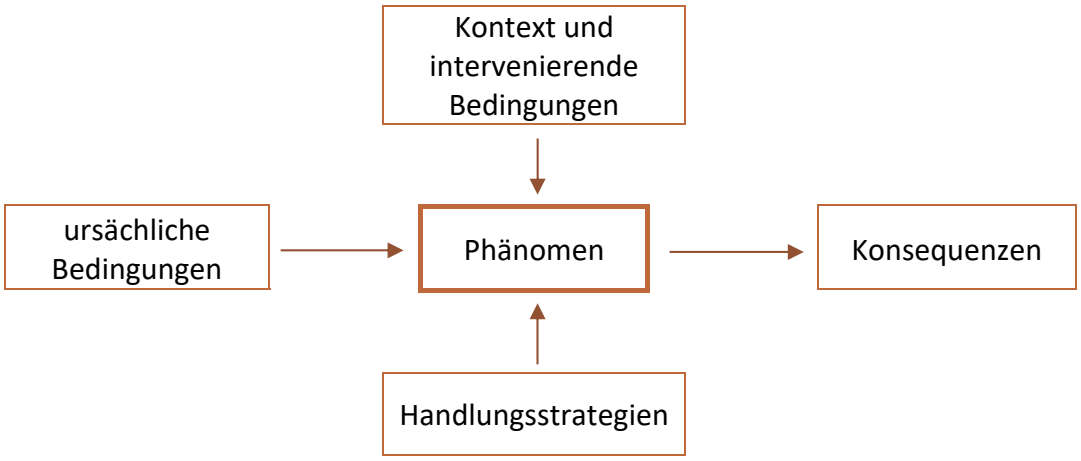


ABBILDUNG II/3: DAS KODIERPARADIGMA SYMBOLISIERT NACH FLICK (VGL. FLICK 2014, S. 394).

3. Eine weniger grafische Inspiration, vielmehr eine begrifflich theoretische Inspiration bieten die Kodier-Familien. Sie können sowohl bei der Suche nach neuen Kodes als auch bei der Definition von Kodes helfen. Flick stellt unter Berufung auf Glaser (vgl. Glaser 1978, S. 73–74) und Böhm (vgl. Böhm 2013, S. 481) zehn solcher Familien tabellarisch vor. Ihm zufolge könne beispielsweise eine *Grad-Familie* nach dem Konzepten *Ausmaß, Grad, Intensität, Grenzwert, Niveau* und *kritischer Wert* oder eine *Strategie-Familie* nach *Strategie, Taktik, Techniken, Mechanismen und*

Management kodiert bzw. beschrieben werden (vgl. Flick 2014, S. 395–396).

Neben der Differenzierung nach Erkenntnisziel und Erhebungsmethode werden die Verfahren zur Analyse von Daten in der Methoden-Literatur auch nach Datenart differenziert. Denn in Abhängigkeit der Erscheinungsform von Daten, wohnen ihnen unterschiedliche Aspekte inne. Entsprechend können Daten ihre Aussagekraft nur dann entfalten, wenn das Vorgehen ihrer Analyse die spezifische Datenart mit der für sie spezifischen Struktur berücksichtigt.

Im Folgenden werden entsprechend die allgemein für die Analyse von Textdaten vorgeschlagenen Strategien um Strategien zur Analyse der hier erhobenen Datenarten ergänzt.

2.3.2 Strategien zur Auswertung von Daten aus teilstrukturierten Interviews

Interviewdaten, die über ein teilstrukturiertes Interview erhoben werden, wohnt die Struktur des Leitfadens inne. Um latente Strukturen hinter oder zwischen den Themenbereichen des Leitfadens entdecken zu können, muss diese Struktur im Rahmen der Analyse überwunden werden.

Nach Bogner, Littig und Menz können die Daten hierfür zunächst entlang der Themenbereiche des Leitfadens ihrer Sequenzialität entrissen werden. Inhaltliche Abschnitte werden dabei textnah tituliert (= kodiert). Auch das Vergeben von in-vivo-Kodes ist möglich. Passagen zu gleichen Themen werden je einem Kode untergeordnet. Sind die Einzelinterviews kodiert, werden gleiche oder ähnliche Kodes bzw. themengleiche Passagen interview-übergreifend gesucht und unter einem gemeinsamen Kode gebündelt. Um zu schnellen Generalisierungen vorzubeugen werden dabei Unterschiede und Widersprüche induktiv aus dem Material herausgearbeitet (beispielsweise mithilfe von W-Fragen, = thematischer Vergleich). Anschließend kann quer zu diesen Kodes nach gemeinsamen Deutungen, Typisierungen oder Relevanzen gesucht werden. Dabei werden plausible Lesarten der ExpertInnenaussagen entwickelt und in die Ebene der Fremdeschreibung der Logik des Falls gewechselt (= soziologische Konzeptualisierung). Die entwickelten Konzepte

werden abschließend hinsichtlich ihrer Zusammenhänge interpretiert (= theoretische Generalisierung) (vgl. Bogner, Littig und Menz 2005, S. 78–79).

Ein weiteres Vorgehen zur Auswertung von Daten aus leitfadengestützten ExpertInneninterviews schlagen Meuser und Nagel vor (vgl. Meuser und Nagel 2010). Allerdings setzten sie von Beginn der Auswertung an mehr auf die Verdichtung der Daten. So werden die Interviewdaten nur teilweise transkribiert und zum anderen Teil als zusammenfassende Paraphrase der Analyse zugeführt. Auch das Kodieren der Daten dient weiterhin ihrer Verdichtung sowie dem Aufbrechen ihrer Sequenzialität. Die Kodes sind dabei ausschließlich aus dem Material – also offener als bei Bogner, Littig und Menz – textnah zu entwickeln. In-vivo-Kodes werden ausdrücklich gewünscht. Der darauf folgende thematische Vergleich erfolgt wie bei Bogner, Littig und Menz interviewübergreifend. Dabei werden themengleiche bzw. thematisch vergleichbare Passagen gesucht und unter gemeinsamen, weiterhin textnahen Begriffen gebündelt. Meuser & Nagel nennen diesen Prozess Kategorienbildung und fordern, über den thematischen Vergleich, deren stete, deduktive Überprüfung am Material. Jede Kategorie enthalte danach das Besondere des erhobenen ExpertInnenwissens. Das Herausarbeiten von Unterschieden und Widersprüchen sehen Meuser & Nagel im dritten Verfahren, der soziologischen Konzeptualisierung vor. Dieses soll nicht rein induktiv, sondern unter Rückgriff auf theoretisches Wissen vorgenommen werden. Die dabei entstehenden Kategorien lösen sich von der Terminologie der ExpertInnen und beschreiben die Strukturen des ExpertInnenwissens. Die theoretische Generalisierung dieser empirisch generalisierten Kategorien erfolgt über ihre Anordnung entlang ihrer internen Zusammenhänge, die sich aus theoretisch informiertem Verständnis der Kategorien ergeben. Es ergeben sich neue Sinnzusammenhänge, die zu einer neuen Theorie oder Typologie verknüpft werden können. Es sei während des gesamten Auswertungsprozesses notwendig immer wieder rekursiv auf die vorangegangene Auswertungsstufe zurück zu gehen, um die Fundierung der Verallgemeinerung an den Daten zu prüfen (vgl. Meuser und Nagel 2010, S. 466–467).

Beide Strategien zur Auswertung von Daten aus ExpertInneninterviews verwenden demnach die Verfahren der Strategie des Kodierens und Kategorisierens, welche Flick ganz allgemein zur Analyse von Textdaten vorschlägt.

Der Unterschied der beiden Strategien ist in ähnlicher Art und Weise wie jener zwischen den von Flick vorgeschlagenen Strategien zu verstehen: Meuser und Nagel verdichten ihre Datengrundlage zwar früh, nähern sich dann den Daten aber zunächst sehr offen. So sieht es auch die Strategie des Offenen Kodierens vor. Bogner, Littig und Menz dagegen gehen – wie das Thematische Kodieren – von einer den Daten innewohnenden (Teil-) Struktur aus. Entsprechend begrenzen sie die Offenheit ihres ersten Auswertungsverfahrens – wie dies auch beim Thematischen Kodieren vorgesehen ist.

Dieser Auseinandersetzung mit kodierenden und kategorisierenden Auswertungsverfahren zufolge, können grundsätzlich auch die erhobenen Dokumente als Textdaten einer derartigen Analyse zugeführt werden. Es liegen jedoch begründete Vorschläge zu spezifischeren Auswertungsstrategien vor, auf deren Ansinnen nachfolgend eingegangen wird.

2.3.3 Besonderheiten bei der Auswertung von Dokumenten

Dokumente sollen nach Wolff während ihrer Analyse nicht nur als „Informations-Container“ gesehen werden. Denn sie seien – im Gegensatz zu Aussagen in Interviewsituationen - eine hergestellte Wirklichkeit (vgl. Wolff 2013, S. 511).

Einem Dokument sei immer eine Gestaltung, eine Entscheidung für eine konkrete Version vorausgegangen. Entsprechend seien in Dokumenten enthaltene Beschreibungen immer selektiv, denn grundsätzlich könne ein Sachverhalt auf unterschiedlichste, formal korrekte Art und Weisen dargestellt werden. Es sei darüber hinaus davon auszugehen, dass die Erstellung eines Dokumentes rezipientenorientiert erfolge, dass der Text seine LeserInnen adressieren und von ihnen verstanden werden solle. Gleichermaßen solle er Tatsächlichkeit und Autorisierung vermitteln - realitätsangemessen sein. Der

Text müsse anderen denkbaren oder gar konkurrierenden Versionen des Sachverhaltes überlegen sein (vgl. Wolff 2013, S. 509–510).

Ausgehend von dieser Hergestelltheit von Dokumenten können über ihre Analyse neben Absichten, Aktivitäten und Erwägungen ihrer VerfasserInnen strukturelle Probleme und Methoden ihrer VerfasserInnen wie auch ihrer RezipientInnen - *institutionalisierte Spuren* - offenbar werden (vgl. Wolff 2013, S. 513). Dokumente erlauben das Nachvollziehen der Zug-um-Zug-Herstellung von Wirklichkeit mit den enthaltenen Stellungnahmen, Widersprüchen, Aufforderungen, Beleherungen, etc. der Beteiligten (vgl. Wolff 2013, S. 512).

Zur Offenbarung dieser latenten Inhalte ist die Hergestelltheit der Dokumente sichtbar zu machen, ist die unumgängliche Vagheit der enthaltenen Beschreibungen in all ihren Dimensionen zu verstehen.

Eine mögliche Vorgehensweise zur dafür erforderlichen Befremdung der Dokumente sei nach Wolff der Vergleich zwischen verschiedenen Gruppen von TextproduzentInnen (vgl. Wolff 2013, S. 512–513).

Ein weitere Hilfestellung für das Blicken hinter die Hergestelltheit von Dokumenten, beschreibt Flick: *„Es ist zu fragen, wer das jeweilige Dokument für wen und für welchen Zweck erstellt hat. Was waren die persönlichen oder institutionellen Absichten bei seiner Erstellung und Aufbewahrung bzw. Speicherung? […] Wenn Dokumente zu Forschungszwecken genutzt werden, sollten sie immer auch selbst zum Thema der Forschung werden: was sind ihre Eigenschaften, welche sind die besonderen Bedingungen ihrer Erstellung und Nutzung etc.?“* (Flick 2014, S. 324–325)

Für die Analyse von Dokumenten als eigenständige Datenebene empfiehlt Wolff daher die Maxime *order all points* zu beachten (vgl. Wolff 2013, S. 511–512). Gemeint ist, dass jedes Textelement offen als möglicherweise relevant betrachtet werden müsse. Denn Textstellen, die ein relevantes Untersuchungsphänomen darstellen, seien nicht allein über Fragen an die Dokumente zu lokalisieren. Nach Bergmann sei vielmehr nach einem Ordnungselement zu suchen, welches *„ […] ein Bestandteil einer von den*

Interagierenden methodisch erzeugten Geordnetheit ist.“ (Bergmann 2013, S. 532) Im nächsten Schritt wird das Element, verstanden als Lösung für ein strukturelles Problem, selbst zum Untersuchungsobjekt, um eben jenes Problem, welches es löst, verstehen zu können (vgl. Bergmann 2013, S. 533).

In der grundsätzlichen Herangehensweise erinnert diese Auswertungsstrategie an die kodierenden und kategorisierenden Auswertungsstrategien: Es sollen induktiv Elemente identifiziert und benannt werden und untereinander in Beziehung gesetzt werden. So soll die hergestellte Geordnetheit der Dokumente nachvollzogen und ihre Bestandteile herausgearbeitet werden. Diese sollen dann erneut in Beziehung gesetzt werden, um das übergeordnete strukturelle Problem, welches im Sprachgebrauch der allgemeinen kodierenden und kategorisierenden Auswertungsstrategien die Kernkategorie wäre, herauszuarbeiten.

Wolff weist jedoch darauf hin, dass bei der Analyse von Dokumenten von der Selbstgenügsamkeit des Textes, d.h. von seiner inneren Sequenzialität und Geordnetheit, ausgegangen werden sollte. Die VerfasserInnen der Texte können sich in ihrer täglichen Praxis nicht darauf verlassen, dass ihre LeserInnen nötige Kontextinformationen ergänzen, weshalb auch in der Analyse so lang wie möglich die Kontextualisierung der Inhalte vermieden werden sollte (vgl. Wolff 2013, S. 512). Das frühe Aufbrechen der Sequenzialität der Texte durch ein kodierendes Verfahren ist demnach kein sinnvolles Vorgehen, zumindest nicht, wenn die Kodes die Eigenlogik des Textes ablösen sollen.

Folglich können beide Datenarten zwar mit einer kodierenden und kategorisierenden Strategie ausgewertet werden. Infolge ihrer unterschiedlichen Bedeutung in der Objektwelt und ihrer unterschiedlichen Beschaffenheit müssen die einzelnen Analyseverfahren jedoch der Datenart angepasst werden.

2.4 Ableitung der anzuwendenden Auswertungsstrategie

Die aus der Objektwelt abgeleitete Bedeutungshierarchie der Entscheidungs- und Verhandlungsphasen des Herstellungsprozesses von Mieterhöhungen

nach energetischen Maßnahmen (= Forschungsphasen) muss in der Auswertungsstrategie Berücksichtigung finden: Wie in der Praxis muss die Logik der Phase I Grundlage in Form einer ersten Analysestruktur für die weiteren Phasen werden. Diese muss sodann über den Vergleich mit Herstellungsprozessen der Phasen II und III geprüft und ergänzt oder modifiziert werden.

Die auf diese Weise empirisch verallgemeinerte Bedingungsstruktur des Herstellungsprozesses von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen offenbart das oder die Kernprobleme des Prozesses. Der Abgleich dieses oder dieser Probleme mit der Bedingungsstruktur des Falls gibt Auskunft über die Einflüsse, welche die Erscheinungsformen des Problems oder der Probleme bedingen. Diese Einflüsse stellen die Dimensionen der Unterschiedsanalyse des Kernproblems oder der Kernprobleme dar.

Diese zu verfolgende Auswertungsstrategie ist nachfolgend hinsichtlich der im Einzelnen anzuwendenden Analyseverfahren zu konkretisieren.

2.4.1 Die Entwicklung einer Analysestruktur aus den Daten der Phase I

Die grundlegende Bedeutung der zu entwickelnden Struktur macht es erforderlich möglichst offen an die Daten heran zu gehen. Es reicht nicht aus der weiteren Analyse die Struktur des Leitfadens zu unterlegen. Denn diesem wohnt eine Struktur inne, die aus unvollständigem, theoretischem Wissen (vgl. Teil I) und Vorannahmen zum Herstellungsprozess der thematisierten Mieterhöhungen hergestellt wurde (vgl. II/2.1). Sie besitzt entsprechend keine verallgemeinerbare Gültigkeit. Vielmehr müssen die betreffenden Vorannahmen kritisch hinterfragt und ggf. modifiziert oder korrigiert werden (vgl. II/1.1.).

Hierfür müssen die Themenbereiche des Leitfadens möglichst früh im Auswertungsprozess auf einen Prüfstand gestellt werden. D.h. noch vor einem fallübergreifenden Vergleich, noch auf der Ebene des Einzelinterviews ist nach offenen oder widersprüchlichen Aspekten, die sich der Logik des Leitfadens entziehen, zu suchen.

Demnach ist die Auswertungsstrategie des Thematischen Kodierens nach Flick zu verfolgen. Zwar müssen infolge der Erhebungsmethode, wie von Bogner, Littig und Menz angeregt, die Themenbereiche des Leitfadens die Offenheit des ersten Analyseverfahrens dieser Strategie (= offenes Kodieren) begrenzen. Über die Kategorienbildung für jeden Einzelfall werden diese jedoch jeweils hinsichtlich ihrer vorangenommenen und ihrer empirischen Eigenschaften abgeglichen, und dabei zugleich ihre Beziehungen innerhalb der einzelnen Interviews erarbeitet. Als Inspiration kann das Kodierparadigma das Ausarbeiten der Beziehungen der Kodes und Kategorien untereinander unterstützen.

Zugunsten der Authentizität der Datengrundlage hierfür sollten, wie von Bogner, Littig und Menz vorgeschlagen, die Interviews vollständig transkribiert werden.

Es ist davon auszugehen, dass im weiteren Verlauf der Auswertung wieder auf die Daten der Phase I zurückzukommen ist. Daher ist es sinnvoll den Vorgang des Kategorisierens - die Eigenschaften und Beziehungen der Kodes und Kategorien in den Einzelfällen - in Memos zusammenzufassen.

Nach dem Auswertungsverfahren des fallübergreifenden Vergleichs der Interviews mit den Wohnungsunternehmen lässt sich die Bedingungsstruktur, nach der Mieterhöhungen nach Modernisierungen in Phase I hergestellt werden, darstellen. Wird diese Darstellung mit den Aussagen des Mietervereins verglichen, offenbaren sich Gegebenheiten und Strategien, welche einen bilateralen Herstellungsprozess bedingen (= Bedingungsstruktur des Falls).

Ergänzend zur Auswertungsstrategie nach Flick sollten, Bogner, Littig und Menz folgend, Unterschiede und Widersprüchlichkeiten, die sich bei dieser enormen Verdichtung der Daten induktiv offenbaren, in Memos zu den Kategorien festgehalten werden.

Eine Feinanalyse der Kategorien der erarbeiteten Bedingungsstruktur, wie sie das Thematische Kodieren im nächsten Verfahren vorsieht, wäre hier noch voreilig. Denn die Struktur und ihre einzelnen Kategorien müssen zuvor noch

um die Aspekte der Phasen II und III erweitert werden, um den Herstellungsprozess der Mieterhöhungen im Ganzen betrachten zu können, um ihn zunächst empirisch zu vervollständigen.

Aufgrund der Eigenschaften der Datenart Dokument, welche für die Phase II und III erhoben wurde, können diese Phasen jedoch nicht ohne weiteres mit den gleichen Verfahren des Thematischen Kodierens in die Analyse einbezogen werden.

2.4.2 Die empirische Vervollständigung der Struktur des Falls

Die für die empirische Erweiterung der Erkenntnisse aus Phase I erhobenen Dokumente sind sehr viel umfangreicher und vielschichtiger als die Interviewdaten. Zudem ist es zugunsten des Blickes hinter ihre Hergestelltheit nicht sinnvoll, sie unmittelbar einer Auswertung entlang der entwickelten Struktur zuzuführen. Denn in ihrer chronologischen Reihenfolge offenbaren sie ein Gespräch zwischen den Dokumenten und bieten Aufschluss über die Zug-um-Zug-Herstellung der jeweiligen Mieterhöhung. Das Nachvollziehen dieses jeweiligen Gesprächsverlaufs offenbart die Handlungsintentionen der VerfasserInnen bei der Entscheidung für die jeweils konkrete Version der Beschreibung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten. Ebenso wird nur über den Gesprächsverlauf offenbar, welche Darstellungen von der jeweils anderen Partei nachvollzogen werden können und welche nicht, und auf Basis welcher Version sich die VerfasserInnen auf einen Mieterhöhungsbetrag einigen.

Latente Absichten der VerfasserInnen sowie latente Bedingungen der Herstellung der Dokumente werden dagegen nur über ihre tiefergehende Analyse offenbar. Nun gilt es die chronologische Sequenzialität entlang der Analysestruktur aufzubrechen.

D.h. die Dokumente müssen zunächst einem ersten, von den Zwischenergebnissen der Forschungsphase I unabhängigen, induktiven Auswertungsverfahren unterzogen werden. Auf diese Wiese werden Erkenntnisse aus ihren spezifischen Eigenschaften gesichert. Ziel ist das Festhalten induktiv gefundener, institutionalisierter Spuren und

Ordnungselemente in den Herstellungsprozessen von Mieterhöhungen nach Modernisierungen in kurzen Notizen an den Rändern der Dokumente (= Randnotizen). Die jeweils unmittelbare Befremdung der jeweiligen Versionen infolge des Gesprächs der Dokumente, infolge ihrer unmittelbaren Konfrontation mit einer Version der jeweils anderen VerfasserInnen, verspricht tiefe Einblicke.

Daneben bringt diese erste Analyse einen Überblick über die Aktenlage in den verschiedenen zur Verfügung erhaltenen, heterogenen Fällen mit sich und erlaubt ihre grobe Strukturierung.

Für die weitere Analyse der Einzelfälle ist die deduktive Berücksichtigung der Analysestruktur handlungsleitend. Parallel dazu muss weiterhin offen an die Daten herangegangen werden, um Veränderungen und Neuerungen in den Herstellungsprozessen in den Forschungsphasen II und III gegenüber denen in Phase I überhaupt erkennen zu können.

Diese beiden Analyseschritte müssen auf mehrere Fälle der Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II und III der Sampling-Matrix angewendet werden. Sie füllen die Kategorien der Analysestruktur und bringen ggf. in den einzelnen Fällen neue Kodes hervor. So wird die Auswertungsstruktur stets am Material überprüft und zugleich um neue, induktiv zu entwickelnde Themenbereiche ergänzt.

Die Fallauswahl sollte dabei dem Prinzip des maximal zu erwartenden Erkenntnisgewinns folgen. Um gleichsam maximal empirisch verallgemeinernd vorzugehen, sollten Herstellungsprozesse ausgewählt werden, an denen möglichst große, professionelle Wohnungsunternehmen beteiligt sind. Diese verfügen infolge ihres großen Portfolios über die meisten Erfahrungen und haben entsprechend ihre Handlungsweisen maximal professionalisiert bzw. institutionalisiert und sind entsprechend für den Fall hegemonial.

Lassen sich auch bei der Hinzunahme weiterer Fälle keine neuen Kodes entdecken und festigen sich die vorhandenen Kodes und Kategorien, ist die Bedingungsstruktur des Falls empirisch vervollständigt. Die genauere

Betrachtung ihrer relevanten Kategorien (= Kernprobleme) kann nun Aufschluss über die Dimensionen einer Unterschiedsanalyse geben.

2.4.3 Feinanalyse und Vergleich der Kernkategorien – Die Entwicklung der Dimensionen der Unterschiedsanalyse

Diesen nächsten Analyseschritt vorbereitend, müssen zunächst über einen fallübergreifenden Vergleich ihrer thematischen Bereiche die relevanten Themen der Bedingungsstruktur - ihre Kernkategorien - herausgearbeitet werden. Wieder können hier das Kodierparadigma, eine oder mehrere Kodier-Familien sowie die W-Fragen Hilfestellungen sein.

Die identifizierten Kernkategorien müssen dann selbst zum Untersuchungsgegenstand werden. Wie von Bergmann vorgeschlagen, sollten sie dabei als Elemente zur Lösung eines strukturellen Problems verstanden werden, um Auskunft über das Problem zu erhalten. Demgemäß müssen die Kernkategorien zunächst auf der Ebene des Einzelfalls umfassend hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Bedingungsstruktur des Falls nachempfunden werden. Das wird über ihre Feinanalyse, wie Flick sie im Rahmen des Thematischen Kodierens vorschlägt, möglich. Inspiration kann das Stellen der W-Fragen sein. Die Erkenntnisse werden in Memos zu den Kategorien gesammelt.

Anschließend werden die Kernkategorien auf Basis dieser Memos fallübergreifend verglichen und verdichtet. Dabei wird wieder die Bedingungsstruktur des Falls herangezogen. Der Vergleich der Kernkategorien und ihrer Inhalte entlang dieser Analysestruktur legt nun Erkenntnisse über die Spektren der Handlungs- und Gestaltungsmotive der Dokumente sowie der zugrundeliegenden Argumentationsinhalte frei (vgl. II/2.3.1). Sie sind die Einflüsse, welche die Erscheinungsformen des Kernproblems oder der Kernprobleme bedingen

Aus diesen Erkenntnissen können abschließend die Dimensionen der Unterschiedsanalyse abgeleitet werden (vgl. II/2.4).

2.4.4 Die Unterschiedsanalyse der Kernkategorien

Um zu einer generalisierbaren Aussage über die Eigenschaften der Kernkategorien zu gelangen, müssen sie entlang der Einflussgrößen auf ihre Erscheinungsform (= Dimensionen ihrer Unterschiede) zusammengestellt und verglichen werden.

D.h. die Fälle, die zu dieser Analyse herangezogen werden, müssen in ihrer Gesamtschau die möglichen Erscheinungsformen der Kernkategorien abdecken. Über das deduktive Kodieren der Daten entlang der Kernkategorien werden diese inhaltlich umfassend aufgefüllt.

Gleichzeitig können weiterhin, so dies notwendig erscheint, induktiv neue Kodes und Kategorien aus den Daten heraus entwickelt werden.

Unterdessen gilt es weiterhin die Bedingungsstruktur des Falls selbst kontinuierlich zu überprüfen und ggf. zu modifizieren.

Abschließend kann die Kernkategorie bzw. können die Kernkategorien der Bedingungsstruktur verallgemeinernd benannt und beschrieben werden.[43]

2.4.5 Praktische Probleme bei der Fallauswahl

Hauptkriterium zur Auswahl eines Falles zur Verallgemeinerung der Kernkategorien musste sein, dass tatsächlich eine Einigung über die Mieterhöhung nach Modernisierung in der Akte vorhanden war. Da die Verhandlungsphasen mitunter mehrere Jahre dauern, ist das nicht immer selbstverständlich. In der Hoffnung, dass im Laufe der Analysezeit in weiteren Fällen eine Einigung hergestellt würde, waren in die Übersicht zur Aktenlage auch mehrere Fälle, bei denen (noch) keine Einigung erreicht wurde, eingegangen. Viele von ihnen konnten jedoch auch gegen Ende der Analysephase, aufgrund des fehlenden Abschlusses (Einigung), in der detaillierteren Analyse nicht berücksichtigt werden. Ein Fall wurde zudem hinzugezogen, in dem die angekündigte Mieterhöhung nicht strittig war und einer, in dem die Einigung zwischen den Mietvertragsparteien die war, dass es keine gibt. In diesem Fall wurde seitens des Vermieters / der Vermieterin von

[43] Das konkrete Vorgehen zur Datenanalyse wird im Anhang beschrieben.

den energetischen Maßnahmen abgesehen. Der Fall war also ebenfalls in sich abgeschlossen.

2.5 Einfügen der Erkenntnisse in die lückenhafte Landkarte des theoretischen Wissens

Auf Basis des so gewonnenen, neuen Strukturwissens zum Fall der Mieterhöhung nach Modernisierung und der neuen konzeptuellen Aussage zu den nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten wurde ein Deduktionsschluss möglich. Über ein theoretisches Experiment wurde auf eine neue Praxis der Herstellungsprozesse von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen geschlossen (vgl. Teil IV).

Ein erster Entwurf des Lösungsansatzes konnte im Rahmen des Deutschen Mietgerichtstags 2018 vorgestellt und interdisziplinär diskutiert werden. Auf diese Weise wurde sichergestellt, dass der disziplinär entwickelte Ansatz zur Lösung des interdisziplinären Problems geeignet ist und nicht infolge unterschiedlicher, disziplinärer Forschungsansätze und Sprachgebrauche willkürlich oder missverständlich erscheint. Die Rückmeldungen der TeilnehmerInnen wurden bei der Weiterentwicklung der Lösung eingearbeitet bzw. zur künftigen interdisziplinären Weiterentwicklung in den Ausblick gestellt (vgl. Teil IV).

TEIL III: EMPIRISCHE ANALYSE

Ergebnisse der Auswertungsstrategie

Die in Teil I der Arbeit zugespitzten Forschungsfragen, welche über die empirische Analyse beantwortet werden sollen, wenden sich offen an die Alltagswelt der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten:

- Wie bewerten die Praxisakteure die Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen?
- Welche Methoden zum Nachweis der Erforderlichkeit halten sie für praxisgeeignet?
- Welche Einheit wird dabei betrachtet?
- Und wie leiten sie monetäre Konsequenzen ab? (vgl. I/5)

In Teil II wird hergeleitet, dass der Prozess, in dem diese Fragen in der Praxis bearbeitet werden, der Herstellungsprozess reeller Mieterhöhungen nach Modernisierungen in drei Phasen zu unterteilen ist (vgl. II/2.1).

1. FORSCHUNGSPHASE I: ENERGETISCHE MAßNAHMEN ALS LÖSUNGSSTRATEGIE UND STRATEGISCHE MIETERHÖHUNGEN – DIE ANALYSESTRUKTUR

In der Forschungs- bzw. Entscheidungs- und Verhandlungsphase I obliegt die Herstellung des Mieterhöhungsbetrages und damit auch die des Betrages der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten den VermieterInnen. Das Ergebnis dieser Phase wird Grundlage aller weiteren Entwicklungen in den bilateralen Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II und III, an denen auch die MieterInnen beteiligt sind. Entsprechend wird aus Phase I die Analysegrundlage des Herstellungsprozesses von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen entwickelt (vgl. II/2.4).

Daten zu dieser Phase wurden über Interviews mit ExpertInnen erhoben (vgl. II/2.1.2 und II/2.2.1).[44] Die unter II/2.4.1 beschriebene erste Auswertung der Aussagen der ExpertInnen zu den vier Themenbereichen des Interviewleitfadens [*Prozess der energetischen Bestandsmodernisierung (kurz: Modernisierungsprozess)*, *Bestandsbewirtschaftung, Investitions-entscheidung* und *Umlagehöhe* (vgl. II/2.2.1 sowie Interview-Leitfaden im Anhang Teil V)] mündete in der Formulierung zweier fallübergreifend relevanter Kategorien:

- *Lösungsstrategie* und
- *Umlagestrategie*.

Im Folgenden werden sie aus den Ergebnissen der Einzelfallanalysen hergeleitet und hinsichtlich ihrer Bedingungen und Konsequenzen (Ursache-Wirkungs-Beziehungen) beschrieben. Abschließend wird geprüft, ob und inwiefern sie für den Fall der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung, wie er hier erhoben wurde (vgl. Sampling-Matrix II/2.1.1), generalisierbar sind.

1.1 Herleitung der Kategorie Lösungsstrategie: Fallübergreifender Vergleich der Themenbereiche Bestandsbewirtschaftung und Modernisierungsprozess

Der fallübergreifende Vergleich der Kodes und Kategorien, welche aus den Themenbereichen *Bestandsbewirtschaftung* und *Modernisierungsprozess* hervorgingen, offenbart eine maßgebliche Gemeinsamkeit: Die Motivation energetische Maßnahmen am Bestand auszuführen, liefert in den drei untersuchten Wohnungsunternehmen der Zustand der Bestandssubstanz - nicht die Klimapolitik oder der Wille zum Klimaschutz. In allen drei Unternehmen geben bestandsbezogene Ursachen den Takt des Modernisierungsprozesses vor:

[44] Die Transkripte der Interviews befinden sich in dem Teil des Anhangs der Arbeit, der zum Zwecke der Vollanonymisierung der Daten nicht veröffentlicht wird. Er kann nur bei begründetem Interesse eingesehen werden.

- Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen:

  Quantitativ ausreichend Investitionsbedarfe

  Investitionsbedarfe werden nach Häufigkeit von Beschwerden der MieterInnen sowie nach Größe baulich vergleichbarer, zusammenhängender Bestände bemessen. Mit *modernisierenden Maßnahmepaketen*, welche auch energetische Maßnahmen enthalten, soll in Fällen ausreichend vorhandener Bedarfe der Wert der Bestände erhalten bzw. gesteigert werden. Letzteres ist dabei für das Unternehmen ideal. [45]

- Kommunales Wohnungsunternehmen:

  Nasse, kalte, schimmelige oder veraltete Bausubstanz

  Die Substanz der Mietwohnbestände des Unternehmens soll, möglichst ohne zyklisch zunehmende Instandsetzungsinvestitionen, strategisch dauerhaft trocken und warm erhalten werden. In diesem Rahmen werden früher oder später energetische Maßnahmen als *modernisierende Reaktion* auf nasse, kalte, schimmelige oder veraltete Bausubstanz ausgeführt.

- Genossenschaft:

  Fakten

  Fakten verstanden als bautechnische Ausfälle oder entsprechende Gegebenheiten generieren Handlungsbedarf. Dieser muss in der Genossenschaft gründlich bzw. zugunsten des genossenschaftlichen Ziels von den geschäftsführenden Gremien je nach Interessenlage mehr oder weniger intensiv geplant und begleitet werden. Sind energetische Maßnahmen das Resultat dieses Planungsprozesses, so sind sie entsprechend stets als *Maßnahmen* zu verstehen, die auf vorhandene bauseitige Fakten *reagieren*.

---

45 Zur einfacheren Nachvollziehbarkeit der hier wiedergegebenen Analyseergebnisse wurde in den Prüfungsexemplaren dieser Arbeit hinter den jeweiligen Feststellungen auf die Nachweisstelle in den Daten bzw. in dem unveröffentlichten Anhang verwiesen. Diese Exemplare liegen der HafenCity Universität, den Betreuern sowie der Verfasserin vor und können nur bei berechtigtem Interesse eingesehen werden. Zugunsten der Lesbarkeit werden diese Verweise hier ausgelassen.

Diese erste Erkenntnis aus den ExpertInneninterviews deckt sich grundsätzlich, mit dem Ergebnis der Wohngebäudesanierer-Befragung aus 2010, dass die befragten Unternehmen energetische Maßnahmen zum Zwecke des Substanzerhalts ausführen (vgl. I/2.2.1). Hier wird nun die Ursache dieser Motivation ergänzt, der zufolge energetische Bestandsmaßnahmen in den drei untersuchten Wohnungsunternehmen als Teil der technischen Bestandsbewirtschaftung zu verstehen sind. Ihre Konsequenz ist in allen Fällen die Lösung für bautechnische Ursachen:

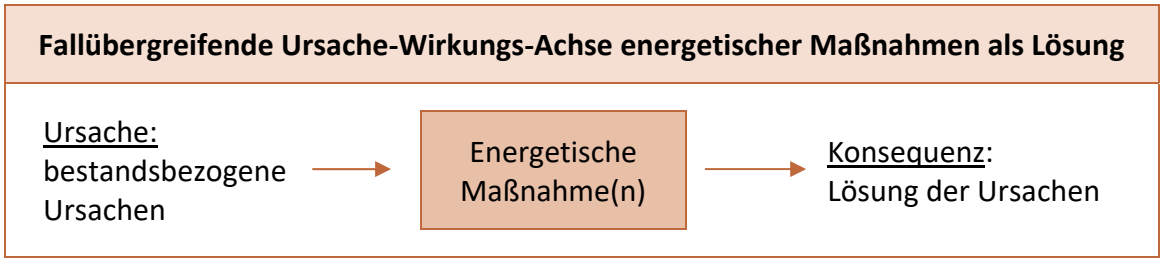


ABBILDUNG III/1: DIE BESTANDSMODERNISIERUNG ALS LÖSUNG. DARGESTELLT AUF IHRER URSACHE-WIRKUNGS-ACHSE. EIGENE DARSTELLUNG NACH KODIERPARADIGMA FLICK; VGL. II/2.3.1.

Insofern bestätigen die Aussagen der ExpertInnen auch die Bedingung des *Kopplungsprinzips*, dass energetische Maßnahmen immer dann ausgeführt werden, wenn sowieso saniert wird (vgl. Einleitung/1.2.1).

Davon abweichend hängt, diesen Fallbeispielen zufolge, in der Praxis der konkrete Ausführungszeitpunkt sowie der Ausführungsumfang energetischer Maßnahmen von der Renditeerwartung des Wohnungsunternehmens (= unternehmensbezogener Kontext) und seiner entsprechenden Bewirtschaftungsstrategie (= Strategie) ab. Zudem haben unternehmensspezifische Rahmenbedingungen intervenierenden Einfluss auf die Festlegung dieser Größen:

- Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen:

  Finanzierungs-, Unternehmens- und Bestandsstruktur sowie Wohnungsmarkt

  Das Unternehmen will und muss mit dem Ausführungszeitpunkt und dem Ausführungsumfang stets wirtschaftlich sowohl im Sinne des Marktes, der Anleger als auch der MieterInnen handeln. Im Kontext der

unternehmensspezifisch hohen Renditeerwartung werden daher vorzugsweise energetische Maßnahmen in Form eines modernisierenden, *„klassischen Maßnahmenpaktes“* an möglichst großen Bestandseinheiten ausgeführt.

- Kommunales Wohnungsunternehmen:

  Mietenniveau, Eigentumsverhältnisse, Qualität der Bestandsgestaltung und –substanz

  Das Unternehmen führt in Abhängigkeit dieser Rahmenbedingungen energetische Maßnahmen unterschiedlich kurzfristig und mit unterschiedlichem Prüfungsaufwand der Erfolgschancen von Maßnahmen zur reinen Instandsetzung aus. Ziel ist das Unterbinden oder Abbrechen eines Instandsetzungskreislaufes. Der Ausführungsumfang fällt nur in Fällen denkmalgeschützter oder aus Sicht des Unternehmens erhaltenswerter Bausubstanz ggf. größer aus als in Fällen nicht erhaltenswerter, nicht öffentlich sichtbarer Substanz oder nicht relevanter Bauteile oder bei Zustimmung des Denkmalamtes.

- Genossenschaft:

  Rahmenbedingungen der Genossenschaft

  Je umfangreicher reaktive Maßnahmen am Bestand der Genossenschaft ausgeführt werden sollen, desto größer das Interesse ihrer Mitglieder und desto kritischer müssen die geschäftsführenden Gremien den Planungsprozess zugunsten einer soliden Entscheidungsgrundlage begleiten. Im untersuchten Beispiel steht zum Zeitpunkt des Interviews das genossenschaftliche Ziel, in dessen Kontext derartige Investitionsentscheidungen getroffen werden, in Frage. In Ermangelung dieser Rahmenbedingung der Genossenschaft werden lediglich kleinteilige Maßnahmen zur Beseitigung von Fakten vorgenommen.

Während also fallübergreifend energetische Maßnahmen als Reaktionen auf bautechnische Ursachen zu verstehen sind, unterscheiden sich die Arbeitsweisen der Unternehmen bei der Bestimmung des Ausführungszeitpunktes und -umfangs. Der diesbezügliche Vergleich der Fälle

zeigt, dass sie mit zunehmender Renditeerwartung aus zunehmender Distanz zum Objekt festgelegt werden. Der Umfang der festgelegten Maßnahmen nimmt dabei mit der Renditeerwartung zu.

Zusammenfassend kann folglich der Prozess der energetischen Bestandsmodernisierung als eine *Strategie* zur Lösung bautechnischer Probleme verstanden werden, deren bauliche Umsetzung hinsichtlich Ausführungszeitpunkt- und -umfang unternehmensbezogen variiert:

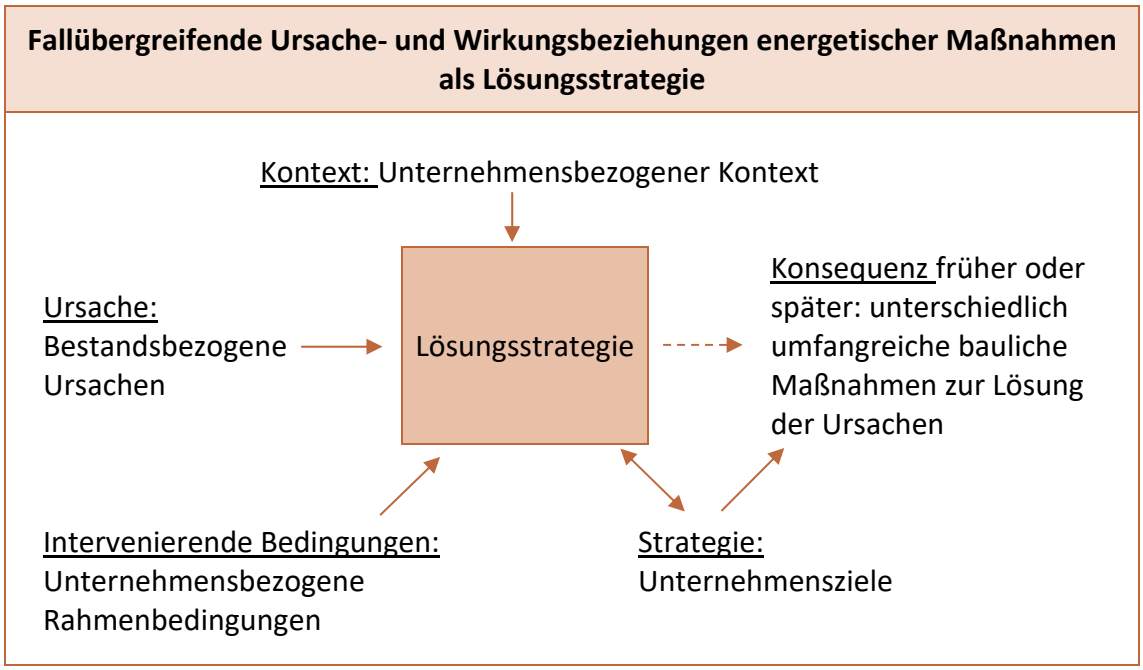


ABBILDUNG III/2: DIE BESTANDSMODERNISIERUNG ALS LÖSUNGSSTRATEGIE. DARGESTELLT IN IHREN URSACHE-WIRKUNGS-BEZIEHUNGEN. EIGENE DARSTELLUNG NACH KODIER-PARADIGMA FLICK; VGL. II/2.3.1.

1.1.1 Theoretische Generalisierbarkeit innerhalb der Sampling-Matrix

Wenn ein vorhandener, bautechnischer Handlungsbedarf unter den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines tendenziell wachsenden Marktes fallübergreifend, d.h. unabhängig von der Renditeerwartung des Wohnungsunternehmens, als Ursache für Bestandsmodernisierungen herausgearbeitet wird, so ist diese Erkenntnis auch auf ausgeglichene bis schrumpfende Märkte übertragbar. Denn wenn bei vorhandenem Mietsteigerungspotential Modernisierungen stets als Lösungen für bestandsbezogene Ursachen vorgenommen werden, dann werden Wohnungsunternehmen mit geringerem Mietsteigerungspotential nicht ohne

vorhandene bauliche Ursachen in die energetische Beschaffenheit ihres Bestandes investieren. Der unternehmensspezifische Prozess der Bestandsbewirtschaftung ist somit nach der Betrachtung der beschriebenen Fälle unabhängig von der Situation am Wohnungsmarkt taktgebend für den Prozess der energetischen Modernisierung des Mietwohnungsbestands.

1.2 Herleitung der Kategorie Umlagestrategie: Fallübergreifender Vergleich der Themenbereiche Investitionsentscheidung und Kriterien für die Umlagehöhe

Die fallübergreifende Betrachtung der Kodes und Kategorien aus den Themenbereichen *Investitionsentscheidung* und *Kriterien für die Umlagehöhe* zeigt: Die baulichen Ursachen für die Modernisierung bzw. für die Lösungsstrategie werden bei der Ermittlung der Umlagehöhe fallübergreifend lediglich als **Kontext** dieser betrachtet – nicht als ihre Ursache:

- Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen:

  Mit wenig Objektbezug geschätzter Erhaltungsbedarf

  Ursache für die zu ermittelnde Mieterhöhung ist aus Sicht des Unternehmens die ausreichend rentable Refinanzierung der eigenen Investitionsentscheidung. Zudem muss der Umlagebetrag innerhalb von Rahmenbedingungen liegen, welche sich auf seine Ermittlung intervenierend auswirken (können): Renditeerwartung und vorhandenes Mieterhöhungspotential sowie ggf. dessen freiwillige Kappung zugunsten einer nach eigenem Ermessen festgelegten Tragbarkeit der Erhöhungsbeträge und das Verhandlungsgeschick der Mietvertragsparteien. Entsprechend ermittelt das Unternehmen die Umlagehöhe strategisch mit einem Verhandlungsspielraum. Der Zustand der Bausubstanz bzw. die aus ihm abzuleitenden nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten werden als Kontext der Umlagehöhe ermittelt. Der Ermittlung wird dabei wenig tatsächlicher Objektbezug zugrunde gelegt, sondern vielmehr Erfahrungswerte (gesammelte, quantitative Daten vergangener Projekte bzw. Investitionen) und prozentual geschätzte Mengen.

- Kommunales Wohnungsunternehmen:

  Mod.-Inst.-Splitting: nasse, kalte, schimmelige oder veraltete Bausubstanz, Alter und U-Wert der Fenster sowie ggf. Bestandsgestalt

  Auch für das kommunale Wohnungsunternehmen steht die Refinanzierung der eigenen Investitionsentscheidung über die Mieterhöhung im Vordergrund bei der Ermittlung der Umlagehöhe. Die Rahmenbedingungen, innerhalb derer die Umlagehöhe ermittelt werden muss, haben dabei im Vergleich zu dem privatwirtschaftlichen Unternehmen größeren Einfluss: Das kommunale Wohnungsunternehmen muss die Interessen aus Politik und Rechtsprechung sowie die Gegebenheiten des betreffenden Wohnungsmarktes vor dem Hintergrund seines politischen Auftrags zur Marktregulierung ausgleichen. D.h. die bautechnischen Gegebenheiten der Substanz vor Modernisierung dienen auch in diesem Fall der Kontextualisierung der Umlagehöhe. Sie werden unternehmensintern - zugunsten des angestrebten Ausgleichs dieser Interessen in Phase I des Herstellungsprozesses einer Mieterhöhung nach Modernisierung - iterativ mit den Rahmenbedingungen rückgekoppelt. Im Ergebnis stehen Gesamtkosten, die in Modernisierung und Instandsetzung aufgeteilt sind („*Mod.-Inst.-Splitting*"). Als Ausgangswerte dienen dabei die von den Förderbanken für geförderte Projekte prozentual veranschlagten Kostenanateile, die von hauseigenen Technikern objektbezogen angepasst und so dem Rückkopplungsprozess zugeführt werden.

- Genossenschaft:

  Strittiges Genossenschaftliches Ziel / Absoluter Objektbezug

  Die Genossenschaft sieht nur in einer größeren reaktiven Maßnahme, deren Planung beide geschäftsführenden Gremien zugestimmt haben, eine Ursache, die zu ihrer Refinanzierung über eine Mieterhöhung berechtigt. In der Vergangenheit wurde die Umlagehöhe ausschließlich innerhalb der genossenschaftlichen Rahmenbedingungen und vor dem Kontext des genossenschaftlichen Ziels der Sparsamkeit ermittelt. Im Zeitpunkt des Interviews ist dieses genossenschaftliche Ziel jedoch innerhalb der Genossenschaft strittig. Mieterhöhungen nach Modernisierungen sollen

sich aus Sicht einiger mehr an den Bedingungen des Wohnungsmarktes orientieren. Entsprechend begleiten die beiden geschäftsführenden Gremien der Genossenschaft nicht nur die Planung sehr kritisch. Auch bei der Ermittlung der Umlagehöhe verfolgen sie die Strategie der Forderung nach absoluter Transparenz. Demnach müsste die Umlagehöhe innerhalb der genossenschaftlichen Rahmenbedingungen liegen und sich ausschließlich aus den *Fakten*, aus dem baulichen Kontext, nachvollziehen lassen. Da es den Gremien nicht gelingt die geforderte Transparenz herzustellen, unterbleiben die Investitionen.

Der fallübergreifende Vergleich offenbart, dass die Umlagehöhe – wie auch die Festlegung von Ausführungsumfang und -zeitpunkt der Maßnahmen (vgl. III/1.1) - mit zunehmender Renditeerwartung des Unternehmens, zunehmend weniger Objektbezug und demzufolge weniger Transparenz innehat.

D.h. die untersuchte Wissenslücke sachgerechter Kriterien zur Identifikation und nachvollziehbarer Ansätze zur Darstellung nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten energetischer Maßnahmen wird bis dato von den beispielhaft betrachteten Wohnungsunternehmen unternehmensstrategisch erschlossen. Der noch für die Ausführung der energetischen Maßnahmen ursächliche Zustand der Bestandssubstanz dient dabei lediglich ihrer Kontextualisierung. Sein Einfluss auf den Betrag der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen variiert in den Einzelfällen: Mit zunehmender Renditeerwartung des Wohnungsunternehmens verliert der bauliche Kontext der Umlage an Bedeutung.

- Genossenschaft: Forderung nach *Transparenz* = absoluter Objektbezug
- Kommunales Wohnungsunternehmen: *Rückkopplung* des baulichen Kontextes mit den Rahmenbedingungen bis zum Interessen-Ausgleich
- Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen: *Verhandlungsspielraum* mit geschätztem Objektbezug

Im Rahmen der Umlagestrategie werden folglich Kontext und Rahmenbedingungen der Investitionsentscheidungen entsprechend der Renditeziele eines Wohnungsunternehmens berücksichtigt:

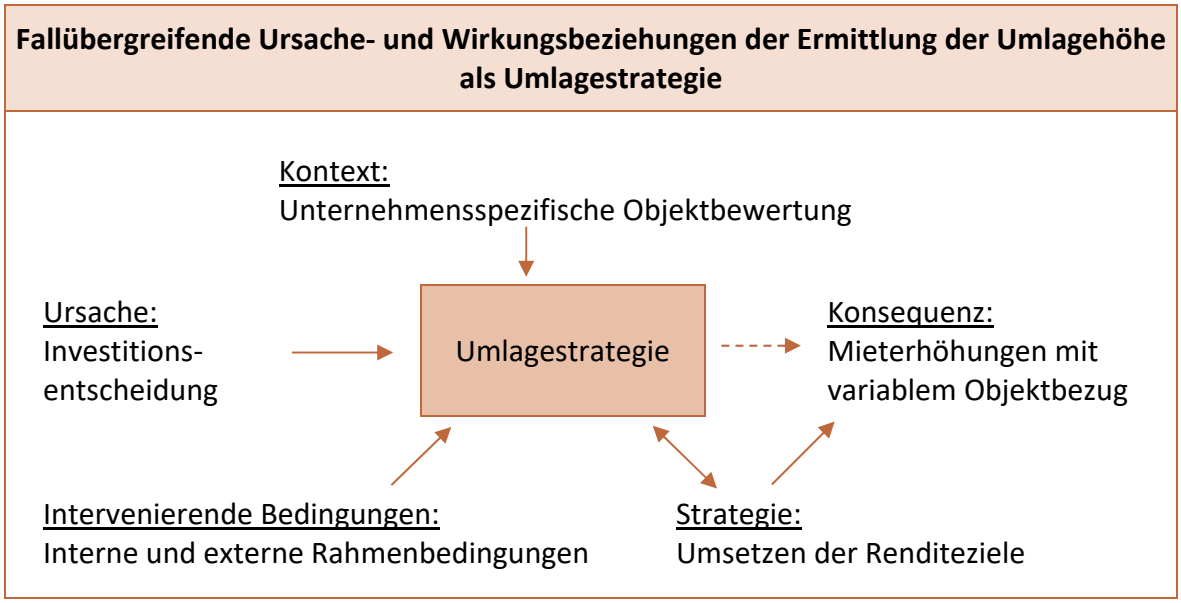


ABBILDUNG III/3: DIE IDENTIFIKATION DER UMLAGEHÖHE ALS UMLAGESTRATEGIE. DARGESTELLT IN IHREN URSACHE-WIRKUNGS-BEZIEHUNGEN. EIGENE DARSTELLUNG NACH KODIERPARADIGMA FLICK; VGL. II/2.3.1.

1.2.1 THEORETISCHE GENERALISIERBARKEIT INNERHALB DER SAMPLING-MATRIX

In Wohnungsmärkten mit geringerem Mieterhöhungspotenzial wird bis dato deutlich weniger in energetische Maßnahmen investiert (vgl. I/2.2.1). Es ist entsprechend davon auszugehen, dass auch hier die fehlenden sachgerechten Kriterien zur Ermittlung der Mieterhöhung nach Modernisierung unternehmensstrategisch ersetzt werden. Erscheint eine potenzielle Investition im Anbetracht der Marktlage nicht ausreichend wirtschaftlich, wird sie unterlassen. Würde der bauliche Kontext bzw. der Effekt der *Lösungsstrategie* genauer betrachtet und darstellbar, könnte sich eine solche Investition möglicherweise auch bei zunächst unzureichend erscheinender Mietererhöhungen positiv darstellen. Folglich lässt sich die entwickelte Kategorie der *Umlagestrategie* mit ihren Ursache-Wirkungs-Beziehungen - wie auch die Kategorie der *Lösungsstrategie* - auf andere Marktsituationen übertragen. Lediglich der Grad des Einflusses von Kontext und Rahmenbedingungen auf die Umlagestrategie mögen in Abhängigkeit der Marktsituation variieren.

Um die Phase I des Herstellungsprozesses der Mieterhöhung empirisch zu vervollständigen, werden die erarbeiteten Handlungsintentionen der

Wohnungsunternehmen mit der Wahrnehmung ihres Handelns seitens der MieterInnen kontrastiert.

1.3 Entwicklung der Analysestruktur: Kontrastierung der hergeleiteten Kategorien mit den Aussagen der Mieterorganisation

Die Analyse des Interviews mit der Mieterorganisation zu Forschungsphase I offenbarte, dass die MieterInnen die Zusammenhänge und Konsequenzen der Lösungs- und der Umlagestrategien der Wohnungsunternehmen nicht auf gleiche Art erleben bzw. verstehen. Sie haben abweichende Wahrnehmungen. Aus Sicht der untersuchten Mieterorganisation erkennen ihre Mitglieder in den bei ihnen eingehenden Modernisierungsankündigungen den variablen Objektbezug der zu erwartenden Mieterhöhungen als Intransparenz. Mutmaßend führen sie diese dann auf eine dahinter stehende Strategie der betreffenden Wohnungsunternehmen zurück. Sodann wollen sie mit ihren eigenen Zielen intervenierend auf die Höhe der angekündigten Mieterhöhung nach Modernisierung einwirken. Ihre Strategie dabei ist – vergleichbar mit jener der untersuchten Genossenschaft – die Forderung nach Transparenz in Form einer nachvollziehbaren Darstellung der Umlagehöhe bzw. der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten. Nur auf einer solchen Basis können sie das Verhältnis der Mieterhöhung zum baulichen Nutzen sehen und aus ihrer Sicht abwiegen (vgl. I/2.3.4).

Bezüglich ihrer strategischen Forderung nach Transparenz bietet ihnen eben der variable, als intransparent wahrgenommene Objektbezug die Möglichkeit, ihren Widerspruch in den Prozess zur Herstellung der Mieterhöhung einzuspeisen. Mit dem Vortrag des aus ihrer Sicht vorhandenen, bestandsbezogenen Erhaltungsbedarfs (bspw. in Form von eigenen oder sachverständigen Stellungnahmen) können sie ihre eigenen Zielvorstellungen bezüglich der zu erwartenden Mieterhöhung argumentativ stützen. Denn aus ihrer Sicht muss der Zustand der Substanz nicht Kontext, sondern Ursache für die Höhe der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten und damit der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung sein:

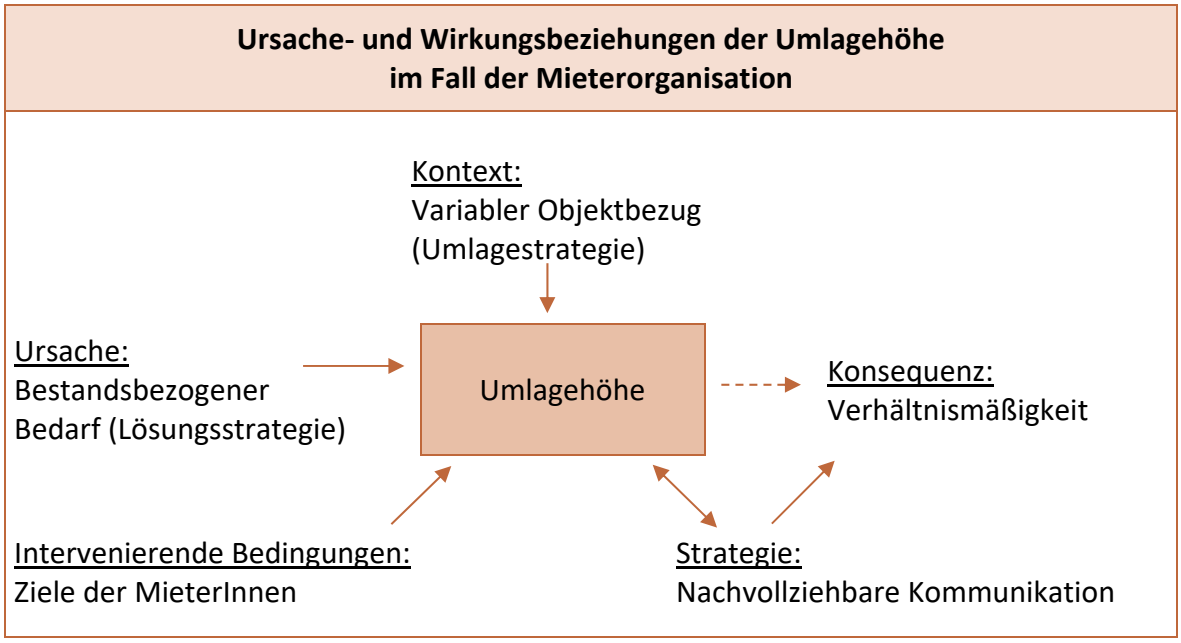


ABBILDUNG III/4: DIE UMLAGEHÖHE AUS SICHT DER MITGLIEDER DER UNTERSUCHTEN MIETERORGANISATION. DARGESTELLT IN IHREN URSACHE-WIRKUNGS-BEZIEHUNGEN. EIGENE DARSTELLUNG NACH KODIERPARADIGMA FLICK; VGL. II/2.3.1.

Um diesen unterschiedlichen Sicht- und Herangehensweisen der beiden Mietvertragsparteien gerecht werden zu können, muss der Analyse der bilateralen Phasen II und III des Herstellungsprozesses von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen folgendes zugrunde gelegt werden:

- Die Kategorie *Umlagestrategie* mitsamt ihrer Ursache- und Wirkungsbeziehungen muss als Kontext der Umlagehöhe betrachtet werden. So kann beispielsweise eine bautechnische Begründung der Umlagehöhe aus Sicht der MieterInnen (mit Gutachten oder sonstigen Dokumentationen zum bestandsbezogenen Bedarf) dem Kontext der *Umlagestrategie* des jeweiligen Wohnungsunternehmens kontrastierend gegenübergestellt werden.
- Die Kategorie *Lösungsstrategie* muss mitsamt ihrer Ursache- und Wirkungsbeziehungen als Ursache der Umlagehöhe betrachtet werden. Denn diese Kategorie hat eben jene Ursache, die aus Sicht der MieterInnen auch die sachgerechte Umlagehöhe haben sollte und entsprechend in der Konsequenz zu Akzeptanz führen kann.

Mit dieser Anordnung der Kategorien können über die beiden bilateralen Phasen des Herstellungsprozesses Gemeinsamkeiten und Unterschiede oder

Widersprüchlichkeiten nicht nur zwischen den Darstellungen der bautechnischen Ursachen und ihren Konsequenzen der beiden Mietvertragsparteien herausgearbeitet werden. Ebenso können sie zwischen der Ursache der Lösungs- und dem Kontext der Umlagestrategie entdeckt werden.

Es gilt folglich zu untersuchen, wie aus den Strategien der Wohnungsunternehmen und den Interventionen der MieterInnen eine beiderseits akzeptierte Verhältnismäßigkeit aus Mieterhöhung und baulichem bzw. wirtschaftlichem Nutzen hergestellt wird:

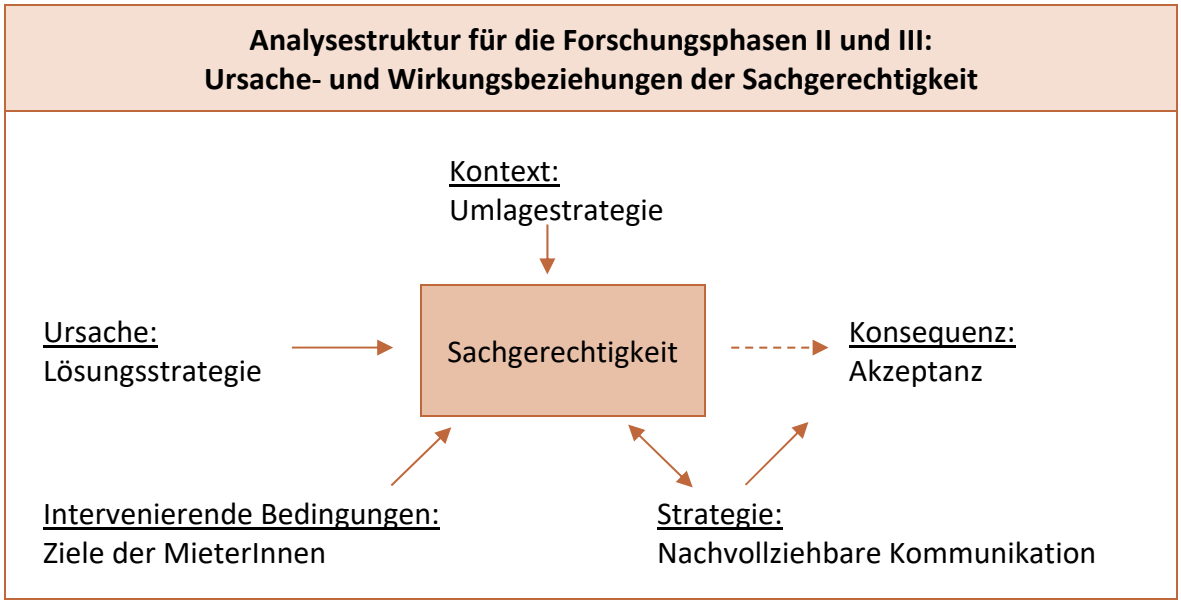


ABBILDUNG III/5: KODIERPARADIGMA FÜR DIE WEITERE ANALYSE: SACHGERECHTIGKEIT IN IHREN URSACHE-WIRKUNGS-BEZIEHUNGEN. EIGENE DARSTELLUNG NACH KODIER-PARADIGMA FLICK; VGL. II/2.3.1).

Das umfassende Verständnis dieses Ursache-Wirkungsgeflechts der Akzeptanz führt in seinem Kern zur Herstellung einer aus Sicht der Alltags-AkteurInnen praxisgeeigneten und nachvollziehbaren Sachgerechtigkeit im Fall der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung. Näheren Aufschluss zu den vier o.g. Forschungsfragen kann dabei die von den MieterInnen strategisch geforderte nachvollziehbare Kommunikation geben. In der Praxis angewandte Kommunikationsmethoden, die zu akzeptierten oder durchgesetzten Mieterhöhungen führen, müssen zum Verständnis von Nachvollziehbarkeit und Sachgerechtigkeit kodiert und kategorisiert werden. Dabei ist herauszuarbeiten:

- Auf Basis welcher Beschreibungen einigen sich die Mietvertragsparteien
- warum
- auf welches Verhältnis zwischen Mehrbelastung und baulicher Konsequenz
- an welchen Punkten in den Herstellungsprozessen von Mieterhöhungen
- oder eben nicht?

Bezüglich des möglichen Erkenntnisgewinns aus den erhobenen Dokumenten zu den Forschungsphasen II und III lässt sich aus den Erkenntnissen der Forschungsphase I ableiten, dass die unmittelbare Nachbarschaft der Mietervertragsparteien auf der Achse der Renditeerwartung der Sampling-Matrix keine große Erkenntniserweiterung verspricht. Denn in Ermangelung eindeutiger Kriterien zur Abgrenzung der erhöhungsrelevanten von den nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten führt die Forderung nach absoluter Transparenz - wie im Fallbeispiel der Genossenschaft - gegenwärtig zu einem argumentativen Kreislauf. Kommt es zu keinem Ergebnis, kann kein Rückschluss auf akzeptierte Kriterien und Ansätze zur Identifikation nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten gezogen werden. Folglich sind für die empirische Vervollständigung der Bedingungsstruktur der Akzeptanz bilaterale Herstellungsprozesse von Mieterhöhungen nach Modernisierungen der Forschungsphasen II und III zu kontrastieren, in denen die Mietvertragsparteien auf der Achse der Renditeerwartung nicht nebeneinander liegen und in denen es zu einer finalen Festlegung des Erhöhungsbetrages kam.

2. FORSCHUNGSPHASEN II & III: SACHGERECHTIGKEIT UND KOMMUNIKATION – DIE AKZEPTIERTE MIETERHÖHUNG

Im Rahmen der Sichtung und inhaltlichen Dokumentation der verfügbaren Fallbeispiele [46] kam es zu sich wiederholenden oder sich ähnelnden Randnotizen (vgl. II/2.4.2). Aus den gesichteten 22 Fällen (vgl. II/2.2.2) ließ sich ableiten, dass beide Mietvertragsparteien ihre Interessen mehr oder weniger strategisch in den Verlauf des Prozesses zur Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung einspeisen. Beide Parteien wissen oder ahnen, dass eine Mieterhöhung nach Modernisierung nicht nachvollziehbar dargestellt werden kann. Entsprechend wissen oder ahnen sie, dass ihre Ziele mit argumentativen Behelfen gestützt werden müssen (vgl. III/1.3). In der Folge wollen in den gesichteten Fällen sowohl die Wohnungsunternehmen ihre Umlagestrategien strategisch durchsetzen, als auch die Mieterorganisationen die Ziele der MieterInnen strategisch intervenierend in den Prozess einzubringen.

Die in diesem Bearbeitungsschritt fallübergreifend identifizierten Strategien und ihre argumentativen Behelfe zur Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung wurden benannt als:

- *Durchsetzungsstrategie* (seitens der VermieterInnen),
- *Interventionsstrategie* (seitens der MieterInnen) und
- *Behelfskonstruktionen*, welche aus ihrer jeweiligen Sicht der nachvollziehbaren Kommunikation ihrer Ziele dienen sollen.

Sie ergänzen die Bedingungsstruktur der Akzeptanz wie folgt:

[46] Die ausführlichen Verschriftlichungen der Fallanalysen sowie die Kodiertabelle der Unterschiedsanalyse befinden sich, wie die Interviewdaten, zugunsten der Anonymisierung in dem nicht zu veröffentlichenden Teil des Anhangs. Er kann nur bei berechtigtem Interesse eingesehen werden.

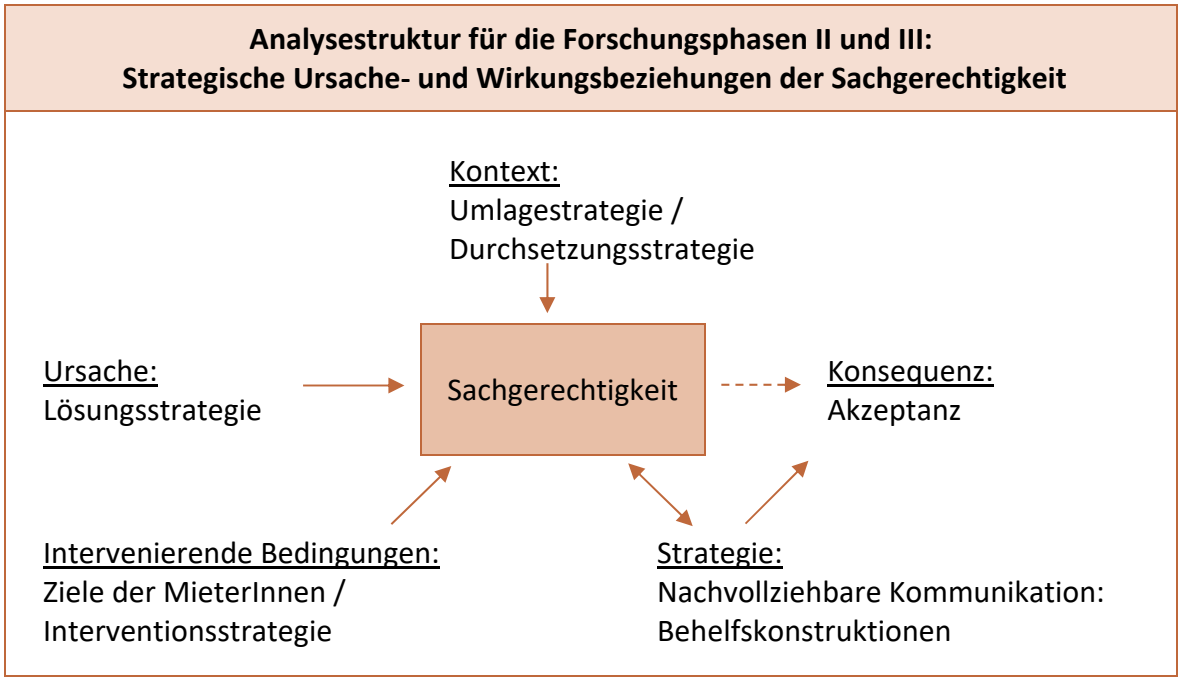


ABBILDUNG III/6: ERWEITERTES KODERPARADIGMA FÜR DIE WEITERE ANALYSE: SACHGERECHTIGKEIT IN IHREN STRATEGISCHEN URSACHE-WIRKUNGS-BEZIEHUNGEN. EIGENE DARSTELLUNG NACH KODIERPARADIGMA FLICK; VGL. II/2.3.1).

Um dieses paradigmatische Ursache-Wirkungs-Beziehungsnetz in all seinen Dimensionen nachvollziehen zu können, gilt es folglich die Strategien der Mietvertragsparteien mit ihren Handlungs- bzw. Kommunikationskonzepten Taktik, Techniken, Mechanismen und Management (vgl. II/ 2.3.1) zu dechiffrieren, zu verstehen und zu verdichten.

2.1 Auswahl des Fallbeispiels I

Den umfangreichsten Einblick und damit den größten zu erwartenden Erkenntnisgewinn verspricht ein möglichst vielschichtiger Fall. Diese Bedingung erfüllt ein Fall, wenn die finale Mieterhöhung nach Modernisierung erst in der Entscheidungs- und Verhandlungsphase III vor Gericht auf Basis zweier Privatgutachten und eines gerichtlich beauftragten Gutachtens hergestellt wird.[47] Je weiter zudem der Abstand der Mietvertragsparteien auf

[47] Auch in diesem Abschnitt der Arbeit wurde zur einfacheren Nachvollziehbarkeit der hier wiedergegebenen Analyseergebnisse in den Prüfungsexemplaren hinter den jeweiligen Feststellungen auf die Nachweisstelle in den Daten bzw. in dem unveröffentlichten Anhang verwiesen. Diese Exemplare liegen der HafenCity Universität, den Betreuern sowie der

der Achse der Renditeerwartung der Sampling-Matrix zueinander, desto kontrastreichere Aussagen sind zu erwarten.

Um zudem die Analysestruktur, welche in Phase I ausschließlich aus Daten aus einem tendenziell wachsenden Markt abgeleitet wurde, bestmöglich kontrastierend prüfen zu können, wird ein Fallbeispiel aus einen tendenziell schrumpfenden Markt gewählt.

2.2 Der Fall: Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II & III – Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen in einem tendenziell schrumpfenden Markt

2.2.1 Strukturierende Fallbeschreibung

Die Strategie des untersuchten Wohnungsunternehmens zur Durchsetzung der in Phase I ermittelten Mieterhöhung beginnt in Phase II mit der Taktik eines argumentativen Schönfärbens des Verhältnisses aus der zu erwartenden Mieterhöhung und dem zu erwartenden Nutzen der Maßnahmen für die MieterInnen. Die zu erwartende Mieterhöhung wird dabei mit zwei Begrifflichkeiten mit jeweils unterschiedlichen Bezugseinheiten ohne die Nennung aller Bezugsgrößen (weder der Verteilerschlüssel der Gesamtkosten noch in diesen enthaltene, nicht-mieterhöhungsrelevante Kostenanteile werden quantifiziert) verklausuliert angekündigt. Die schönfärbende Argumentation zum Kosten-Nutzen-Verhältnis - die MieterInnen sollen sich weiterhin im Objekt wohlfühlen - wird im weiteren Verlauf des Herstellungsprozesses der Mieterhöhung mit immer weiteren Behelfs-Argumenten gestützt. Dabei entfernt sich das Wohnungsunternehmen inhaltlich zunehmend vom Zustand der Bausubstanz vor Modernisierung und baut seine Argumente im Mieterhöhungsverlangen in Richtung eines freiwilligen, finanziellen Entgegenkommens aus. Dieser Verzicht soll dann wieder mit Objektbezug gestützt werden: Von Vertragshandwerkern angebotene Leistungen zum Substanzerhalt sollen den Umfang des Entgegenkommens veranschaulichen. Allerdings fehlt es diesen Angeboten bei

Verfasserin vor und können nur bei berechtigtem Interesse eingesehen werden. Zugunsten der Lesbarkeit werden diese Verweise hier ausgelassen.

näherer Betrachtung ebenfalls an Objektbezug: weder werden die angebotenen Leistungen beschrieben, noch ihre angebotenen Mengen erläutert. So stellen sie ein weiteres verklausuliertes Zahlenwerk, eine weitere argumentative Behelfskonstruktion dar.

Zudem wird abschließend der verlangte Mieterhöhungsbetrag mit anderen Begrifflichkeiten und Bezugseinheiten (bspw. €/Monat und €/m²/Monat) dargelegt als in der Ankündigung.

Nur mühsam ist so zu rekonstruieren, dass sich das Wohnungsunternehmen trotz seines vermeintlich neuen, entgegenkommenden Verzichts gar nicht von seiner ursprünglichen Umlagestrategie entfernt hat, sondern genau bei dieser geblieben ist.

Nach Eingang der Modernisierungsankündigung ist die Interventionsstrategie der Mieterorganisation zunächst reaktiv. Neben dem taktischen Entkräften der Argumente und Zahlenwerke der Strategie des Wohnungsunternehmens baut sie jedoch zunehmend eine eigene, ihrerseits schöngefärbte Argumentationslinie auf. In dieser wird der Nutzen der Maßnahmen als positiv im Sinne der VermieterInnen und entsprechend als nicht-mieterhöhungsrelevant dargestellt. Die stützende Argumentation, es handele sich um Maßnahmen zum Objekterhalt, stellt stark auf den Zustand der Substanz vor Modernisierung ab und wird mit einem Sachverständigen-Gutachten untermauert. Im weiteren Verlauf werden dieser inhaltlichen Linie zunehmend die Größe und der Zusammenhalt der Solidargemeinschaft der MieterInnen und ihre gemeinsame Verhandlungsmacht stützend an die Seite gestellt.

Nach Eingang des Mieterhöhungsverlangens wird die Forderung nach Transparenz mit dem Recht der MieterInnen auf eine Belegeinsicht konkretisiert. Argumentativ entfernt sich die Mieterorganisation nun ebenfalls von den bautechnischen Gegebenheiten des Objektes. Zwar werden diesbezügliche Argumente wiederholt, hauptsächlich jedoch werden die eigenen Forderungen auf die Größe der Mietergemeinschaft und ihre entsprechende finanzielle Macht gegenüber dem Unternehmen gestützt. Auch

organisationsintern geht es inhaltlich zunehmend um das Abschätzen von Aufwand und Risiko weiterer Auseinandersetzungen bezüglich der verlangten Mieterhöhungen zugunsten der Formulierung bzw. Bewertung von Kompromissvorschlägen.

Das Wohnungsunternehmen bleibt bei seinem Standpunkt. Es baut die argumentativen Stützen seines freiwilligen Verzichts weiter aus und legt zur Belegeinsicht ein weiteres Zahlenwerk vor, welches aus Sicht der Mieterorganisation erneut als verklausuliert bewertet wird. Nach fehlgeschlagenen Versuchen die Solidargemeinschaft der MieterInnen über Einzelgespräche zu umgehen, bietet das Unternehmen der Mieterorganisation ein Gespräch an, in dem es sich dann jedoch weiterhin nicht verhandlungsbereit zeigt.

Zu Beginn der gerichtlichen Klärung, drei Jahre nach der Ankündigung der strittigen Modernisierungsmieterhöhung, ändert das Wohnungsunternehmen seine Taktik. Jetzt steht die Darstellung eines angemessenen Verhältnisses aus Mieterhöhung und Energieeinsparung im argumentativen Zentrum: Die baulichen Maßnahmen dienen dem Zweck des Rechts auf Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung, weshalb aus Sicht des Unternehmens die geforderte Mieterhöhung angemessen ist.

Das Gericht hat jedoch eine von den bisherigen Argumentationslinien abweichende Vorstellung der Ermittlung nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten energetischer Maßnahmen. Diese geht inhaltlich wieder auf den Zustand der Substanz vor Modernisierung zurück: Erhaltungsbedarf soll anhand des Zustandes einzelner Bauteile identifiziert werden. Zeigen diese Eigenschaften, welche dem Zweck des betreffenden Bauteils entgegenstehen, sind sie zu ersetzen (bspw. in Fällen halbblinder Fenster). In solchen Fällen können nur die Mehrkosten eines Bauteils, welches die energetischen Eigenschaften des Bestands verbessert, mieterhöhungsrelevant sein.

Jedoch kann zu diesem Zeitpunkt der Zustand der Bauteile vor Ausführung der energetischen Maßnahmen nicht mehr oder nur sehr bedingt (hier auf Basis von Fotos des kontextualisierenden Gutachtens der Mieterorganisation)

nachgewiesen werden. Infolge dieser fehlenden Inspektions-Methode lassen sich die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten auch mit dem klaren Auftrag des Gerichts nicht eindeutig identifizieren. Entsprechend fällt auch die Urteilsbegründung in diesem Fallbeispiel argumentativ nicht stringent (zwischen Lebensdauern von Bauteilen und Lebensdauern von Bauteilschichten sowie zwischen Nutzungsstandards, funktionalen Einschränkungen und Energieeinspareffekten) und damit nicht tatsächlich nachvollziehbar aus.

2.2.2 Phasenübergreifende Zusammenfassung und Fazit

Im Verlauf dieses Fallbeispiels verstehen die Mietvertragsparteien zunehmend, dass ihre objektbezogenen Argumente - so gründlich sie auch gestaltet sind - für die Kontextualisierung bzw. Begründung der aus ihrer Sicht sachgerechten Umlagehöhe nicht unangreifbar sind. Entsprechend suchen sie nach weiteren Rückhalten für ihre Standpunkte, welche sie in Gegebenheiten und Bedingungen finden, die das Verhandlungsrisiko ihres Gegenübers erhöhen. So sind die Hauptargumentationslinien zwischen ihnen schon im Übergang von Phase II zu Phase III die Verhandlungsmacht der Solidargemeinschaft (zumal hier in einem tendenziell schrumpfenden Wohnungsmarkt) gegen die inhaltliche Unangreifbarkeit eines freiwilligen Verzichts.

Die strittigen Mieterhöhungsbeträge werden unterdessen nur verklausuliert dargestellt, wodurch insbesondere der Vergleich des verlangten Betrages gegenüber dem angekündigten erschwert wird.

Zudem offenbart die inhaltliche Neuorientierung des Wohnungsunternehmens in seiner Klageschrift bei der Darstellung der Verhältnismäßigkeit der verlangten Mieterhöhung zum künftigen Nutzen der Maßnahmen, dass die bautechnische Kontextualisierung der Umlagehöge hier rezipientenorientiert erfolgt. Sie hat folglich nicht den Anspruch, sachgerecht im Sinne einer bautechnischen Objektivität zu sein.

Während also die Mietvertragsparteien einige Anstrengungen und viel Zeit in eine Klärung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten über das Abwägen von Verhandlungsrisiko und -aufwand gegenüber ihrem Verhandlungsziel

investieren, sind diese aus Sicht des Gerichts ausschließlich objektbezogen zu ermitteln.

Bezüglich der Darstellung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten ist diesem Fall zu entnehmen, dass die Parteien sie einander als prozentualen Anteil der Gesamtkosten darlegen. Dieses Format wird unabhängig vom Detailierungsgrad beauftragter, sachverständiger Stellungnahmen zu erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen, Kostenaufstellungen oder Kostennachweisen gewählt.

Das Gericht in diesem Fallbeispiel bietet darüber hinaus inhaltliche Anhaltspunkte zu drei der vier in Teil I als lückenhaft herausgearbeiteten Definitions-Dimensionen nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten. Diese lassen sich wie folgt begrifflich reduzieren:

- Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungsrelevanter Maßnahmen:
  - Das Vorhandensein von Eigenschaften, welche dem Zweck des Bauteils entgegenstehen, erfordern den Bauteilersatz =
  - Das Vorhandensein von Eigenschaften, welche zu Einschränkungen der Funktionsfähigkeit des Bauteils führen, erfordern den Bauteilersatz =
  - Vorhandene funktionale Einschränkungen erfordern den Bauteilersatz
- Betrachtungseinheiten der Methode zum Nachweis der Erforderlichkeit:
  - Fassade, Fenster =
  - Bauteile
- Methode zur Ableitung monetärer Konsequenzen:
  - Kosten für einen energetisch verbessernden Ersatz abzüglich der Kosten für einen gleichwertigen Ersatz sind Modernisierungskosten =
  - Kosten für funktionale Verbesserungen des zu ersetzenden Bauteils sind erhöhungsrelevante Kosten

Die Analyse dieses umfassenden Fallbeispiels bestätigt die aus Phase I abgeleitete Struktur zur Analyse der weiteren Phasen der Herstellungsprozesse

von Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Die in diesem Fallbeispiel teilnehmende dritte Partei (Gericht) konnte problemlos in Form ihrer eigenen Strategie zur Entscheidungsfindung in den Analyseprozess integriert werden, ohne bei weiteren (ausschließlich) bilateralen Fallbeispielen zu fehlen.

2.3 Auswahl des Fallbeispiels II

Den größtmöglichen Erkenntnisgewinn verspricht nun ein Fallbeispiel, in dem ebenfalls erst in Phase III, aber außergerichtlich, die tatsächliche Mieterhöhung hergestellt wird. So lassen sich Betrachtungseinheiten, Kriterien und Inspektions-Methoden entdecken, die aus Sicht der Mietvertragsparteien sachgerecht und nachvollziehbar sind und entsprechend zu einer akzeptierten Mieterhöhung nach Modernisierung führen. Um Varianten der Strategien der Mietvertragsparteien prüfen zu können, muss ihr Abstand auf der Achse der Renditeerwartung der Sampling-Matrix verkürzt und ihre Verhandlungsmacht infolge der Marktsituation variiert werden. Da in einem solchen Fall sowohl die Lösungs- als auch die Umlagestrategie des Wohnungsunternehmens von vorn herein mehr Objektbezug haben als in Fall I (vgl. Punkte 1.1 und 1.2), wird ein Fall gewählt in dem die sachgerechte Umlagehöhe nicht zusätzlich in Form konkret vorliegender oder speziell beauftragter, bautechnischer Dokumentationen kontextualisiert wird. Die alternativ gewählten Taktiken der Mietvertragsparteien geben weiteren Aufschluss über akzeptierte Grundlagen und ihre Darstellungen.

2.4 Der Fall: Entscheidungs- und Verhandlungsphasen II & III – Kommunales Wohnungsunternehmen in einem tendenziell wachsenden Markt

2.4.1 Strukturierende Fallbeschreibung

Das untersuchte, kommunale Wohnungsunternehmen stellt zur Durchsetzung seiner Umlagestrategie zunächst eine kategorisierende und entsprechend vermeintlich eindeutige Zuordnung der Kosten in Modernisierungs- und Erhaltungskosten auf. Die Bezugsgrößen, entlang derer die Kosten entstehen werden, welche entsprechend pauschal zugeordnet werden, variieren dabei. Mal werden Kosten nach Gewerken, mal nach Bauteilen aufgestellt und dann

entweder den Modernisierungs- oder den Erhaltungskosten zugeordnet. Die zu erwartende Mieterhöhung wird nur aus den summierten Modernisierungskosten berechnet. Dabei werden jedoch nicht alle erforderlichen Bezugsgrößen genannt, so dass die Rechnung nicht nachvollzogen werden kann (bspw. fehlt die Gesamtwohnfläche als Verteilerschlüssel der Berechnung). Die so ermittelte Mieterhöhung wird mit zwei Begrifflichkeiten und jeweils unterschiedlichen Bezugseinheiten angekündigt ohne ihre Relation zueinander darzulegen. Abschließend wird der diesen Kosten gegenüberstehende Nutzen mieterfreundlich dargestellt: Sie sollen sich noch lange im Objekt wohlfühlen können.

Im Fortlauf des Prozesses bleibt das Unternehmen bei dieser Darstellung, geht nicht auf die Argumentationslinien der MieterInnen ein und umgeht zunehmend ihre Solidargemeinschaft über Einzelgespräche.

Die MieterInnen hinterfragen die kategorischen Zuordnungen der Kosten und verlangen ihre Nachvollziehbarkeit. Zudem aktivieren sie ihre Solidargemeinschaft und ihre Kompetenznetzwerke. Erst nach inhaltlicher Absicherung über diese stellen sie dem kategorisierenden Zahlenwerk des Unternehmens ein ebensolches mit gegensätzlichem Inhalt gegenüber. Objektbezogene argumentative Stützen aus dem Netzwerk werden zwar angeführt, ihre Quellen aber nicht benannt. Mit dieser Kontextualisierung der aus ihrer Sicht sachgerechten Mieterhöhung fühlen sie sich sicher genug, ein Behelfsziel künftiger Verhandlungen zu etablieren: Eine Modernisierungsvereinbarung soll den Verhandlungsaufwand abkürzen und Sicherheit schaffen. Diesem Ziel wird mit der Größe der Solidargemeinschaft und ihrer entsprechenden Verhandlungsmacht dem Unternehmen gegenüber Nachdruck verliehen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten teilt das Wohnungsunternehmen, von den Interventionen und Kontextualisierungen der MieterInnen unbeeindruckt, den verlangten Mieterhöhungsbetrag in optisch hergestellter Verbindlichkeit mit. Die angegebene Bezugseinheit des Erhöhungsbetrages verhindert jedoch seinen unmittelbaren Vergleich mit dem angekündigten Mieterhöhungsbetrag. In der beigefügten, tabellarischen Berechnung der Modernisierungskosten

werden die Bezugsgrößen, welche bis dato für das Nachvollziehen der verschiedenen Erhöhungsbeträge und ihren Einheiten fehlten, genannt und entstandene Kosten gelistet. Diese werden erneut kategorisierend in Modernisierungs- und Instandsetzungsanteile aufgeteilt - allerdings nun einheitlich nach Kosten pro Gewerk und nicht mehr derart pauschal wie noch in der Ankündigung, sondern anteilig in 10 %-Stufen. Die jeweiligen stufenweisen Zuordnungen werden in der angehängten Erläuterung mit einer Verbesserung der energetischen Eigenschaften der betreffenden Bauteile oder mit einer Aufstellung erforderlicher Erhaltungsarbeiten an den betreffenden Bauteilen kontextualisiert. Letzterer fehlt jedoch infolge des fehlenden Nachweises der tatsächlichen Erforderlichkeit der gelisteten Arbeiten sowie der fehlenden Herleitungen und Beschreibungen ihrer Art und ihres Umfangs der Objektbezug. Zudem enthält sie von der tabellarischen Berechnung der Modernisierungskosten abweichende Angaben. Der vorgebrachte Kontext der verlangten Mieterhöhung klärt also die Fragen zur Modernisierungsankündigung nicht, er wirft neue auf.

Der Klärung dieser Fragen wird jedoch die Bedeutung genommen, indem das Wohnungsunternehmen die Behelfskonstruktion eines freiwilligen Verzichts etabliert. Es gibt an, im Rahmen eines freiwilligen Verzichts die zuvor ermittelten nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten zu überschreiten. Umfang des Verzichts ist die Aufrundung des nicht-mieterhöhungsrelevanten Anteils an den Gesamtkosten auf die nächst größere 10 %-Stufe.

Die Mieterorganisation wiederholt daraufhin die Forderung nach Transparenz und verleiht dieser erneut mit der Größe der Solidargemeinschaft sowie den bautechnischen Argumenten ihres Kompetenznetzwerkes – nun auch unter Nennung der Quellen – Nachdruck.

Doch weder die bautechnischen Argumente noch ihre Quellen werden von dem Wohnungsunternehmen akzeptiert. Aus Sicht des Unternehmens hat zudem der bauliche Kontext im Anbetracht des freiwilligen Verzichts keine Relevanz.

Unter Abwägung von Aufwand und Risiko reagiert die Mieterorganisation darauf mit einem ähnlichen Entgegenkommen und weicht ebenfalls von ihrer

stark pauschalierenden Sichtweise ab. Neue Kostenzuordnungen erfolgen entweder auf Basis der vorliegenden Zuordnungen in 10 %-Stufen des Wohnungsunternehmens, oder über das Summieren einzelner, von den ausführenden Firmen angebotener Ausführungspositionen, die auch im Falle eines Erhalts ausgeführt worden wären. Die Ausführungsmenge wird dabei anhand der laut Kompetenznetzwerk vorhandenen Schäden, Folgeschäden sowie der Lebensdauer der betreffenden Bauteile oder Bauteilschichten hergeleitet. Im Ergebnis steht ein prozentualer Anteil an nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten, welcher oberhalb des Verzichts und unterhalb der eigenen Vorstellungen liegt.

Das Unternehmen betont darauf, dass ausgehend vom eigenen bautechnischen Stand des Wissens zum Objekt Erhaltungsmaßnahmen auch immer in kleinerem Umfang vorgenommen werden können. Entsprechend kommt es den MieterInnen schon weit entgegen. Eine abschließende Klärung bedeutet zudem großen Aufwand in Form eines gemeinsam oder gerichtlich bestellten Gutachtens. Dieses Aufwägen von Aufwand und Risiko abschließend, schlägt das Unternehmen zugunsten einer außergerichtlichen Einigung das Anheben des nach eigenem Ermessen ermittelten Anteils der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten um eine 10 %-Stufe vor.

Unter Darlegung von Aufwand und Risiko weiterer Verhandlungen empfiehlt die Mieterorganisation ihren Mitgliedern dieses erweiterte Entgegenkommen des kommunalen Wohnungsunternehmens anzunehmen.

2.4.2 Phasenübergreifende Zusammenfassung und Fazit

In diesem Prozess der Herstellung einer Mieterhöhung nach energetischen Maßnahmen - ohne spezifische, bautechnische Dokumentationen - wird die entstehende Unschärfe der Darstellung des baulichen Kontextes der Umlagehöhe von beiden Parteien strategisch genutzt: Unter Verwendung der jeweiligen Darstellungsmethoden des Gegenübers, werden eben diesem inhaltlich gegenteilige Beschreibungen des vorhandenen, erforderlichen Erhaltungsbedarfs als das Ausmaß des inhaltlichen Verhandlungsrisikos

veranschaulicht. Die resultierenden Mieterhöhungen werden unterdessen verklausuliert dargestellt.

Daneben erhöhen beide Parteien das Verhandlungsrisiko der jeweils anderen Partei über die Gegebenheiten und Bedingungen des Herstellungsprozesses. Das Wohnungsunternehmen stellt im Übergang von Phase II zu Phase III der Verhandlungsmacht der Solidargemeinschaft der MieterInnen und ihren Forderungen nach Transparenz und frühzeitiger Sicherheit (Rahmenvereinbarung) das Argument des freiwilligen Verzichts entgegen.

Über das jeweils interne Abwägen von Verhandlungsrisiko und Verhandlungsaufwand gegenüber dem Verhandlungsziel nähern sich die Parteien dann schrittwese an. Im Rahmen der Verhandlungen gilt es den Punkt zu finden, an dem für beide Parteien der Aufwand einer weiteren, detailschärferen Klärung des baulichen Kontextes einen größeren Aufwand bedeutete, als das Zahlen der ausgehandelten Mieterhöhung bzw. als ein weiterer Verzicht. Wenn auch die Mieterorganisation dabei an der inhaltlichen Bedeutung des baulichen Kontextes der Umlagehöhe festhält, bedarf es für dieses Verhandlungsziel weder der Detailschärfe genauer Beschreibungen erforderlicher Leistungen zum Erhalt, noch absolut nachvollziehbarer Begründungen ihres Umfangs und ihrer Kosten. In diesem Fall ist es auf beiden Seiten akzeptiert, die Kosten für den erforderlichen Erhalt über das prozentuale Aufteilen der Gesamtkosten in Modernisierungs- und Instandhaltungsanteile, dem sog. *Mod.-Inst.-Splitting*, strukturiert zu veranschaulichen.

Die genauere bauliche Kontextualisierung des Mod.-Inst.-Splittings mittels entstandener Kosten gestaltet sich hier zudem schwer: Die Kosten werden mit den Gewerken abgerechnet, während die Begründungen ihrer Zuordnungen anhand der Eigenschaften der betreffenden Bauteile vor Modernisierung bzw. anhand erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen an ihnen begründet wird. Die Bezugsgrößen dieser Vorgehensweisen sind nicht immer deckungsgleich.

Inhaltlich einig sind sich die Parteien in dem Punkt, dass die Verbesserung der wärmedämmenden Eigenschaften des Bauteils Außenwand grundsätzlich eine

Modernisierung darstellt. Aus Sicht der Mieterorganisation allerdings nur, sofern nicht vor Ausführung der Maßnahmen vorhandene Eigenschaften des Bauteils zu Unzulänglichkeiten seiner wärmedämmenden Eigenschaften führten.

Diesem Fallbeispiel ist schlussfolgernd zu entnehmen, dass unscharfe Darstellungen nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten sowie der Mieterhöhungen dem Verhandlungsziel des Gegenübers inhaltlich zuspielen können. Zugunsten ihrer sachgerechten und nachvollziehbaren Darstellung sind sich die Parteien hinsichtlich zwei der vier lückenhaften Definitions-Dimensionen inhaltlich einig:

- Betrachtungseinheiten der Methode zum Nachweis der Erforderlichkeit:
  - Außenwand =
  - Bauteile
- Methode zur Ableitung monetärer Konsequenzen:
  - Nur Kosten für die Verbesserung der energetischen Eigenschaften der betrachteten Bauteile sind erhöhungsrelevante Kosten =
  - Kosten für die Verbesserung einer der Bauteilfunktionen sind erhöhungsrelevant.
  - Die erhöhungsrelevanten Kosten können prozentual, als Teile der Gesamtkosten dargestellt werden (*Mod.-Inst.-Splitting*).

Auch die Analyse dieses Fallbeispiels bestätigt die aus Phase I abgeleitete Analysestruktur und füllt die Kategorien empirisch um die Phasen II und III des Herstellungsprozesses von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen auf.

2.5 Auswahl des Fallbeispiels III

Die bisherige Erkenntnis, dass ein strittiger Betrag einer Mieterhöhung nach energetischen Maßnahmen in der Praxis als Ausgleich gegenüber möglichem Verhandlungsaufwand und -risiko hergestellt wird, hilft bei der weiteren Fallauswahl: Mit zunehmendem Abstand der Mietvertragsparteien auf der Achse der Renditeerwartung und einer zudem für das Wohnungsunternehmen günstigen Marktlage, sinkt das Verhandlungsrisiko und damit die

Verhandlungsbereitschaft des Unternehmens (vgl. Teil I, Punkt 3.1. sowie Teil II Punkt 2.1). Entsprechend erfordert es inhaltlich gewichtige Argumente in der Risiko-Waagschale des Unternehmens, damit es überhaupt bereit ist, Verhandlungsaufwand zu betreiben.

Zudem ist davon auszugehen, dass das Unternehmen die ausführliche bauliche Kontextualisierung der Umlagehöhe vor Ausführung der Maßnahmen verhindern möchte. Denn je größer die Renditeerwartung, desto geringer der Objektbezug der Umlagestrategie (vgl. Punkt 1.2).

Das größte Erkenntnispotenzial wohnt demzufolge einem Fallbeispiel inne, in dem MieterInnen und ein privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen in einem tendenziell wachsenden Wohnungsmarkt eine Einigung hinsichtlich einer Mieterhöhung nach energetischen Maßnahmen schon in Phase II herstellen.

2.6 Der Fall: Entscheidungs- und Verhandlungsphase II – Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen in einem tendenziell wachsenden Markt

2.6.1 Strukturierende Fallbeschreibung

In seiner Modernisierungsankündigung setzt das untersuchte Wohnungsunternehmen für die Durchsetzung seiner Umlagestrategie stark auf seine überlegene Verhandlungsposition: Es stellt nicht nur das Verhältnis aus der zu erwartenden Mieterhöhung und dem zu erwartenden Nutzen mieterfreundlich dar und hält die Ermittlung der Umlagehöhe intransparent. Es minimiert die inhaltliche Angreifbarkeit der zu erwartenden Mieterhöhung unmittelbar mit dem Argument eines freiwilligen Verzichts.

Zur Veranschaulichung des Verzichts wird zunächst der Modernisierungsanteil der Gesamtkosten optisch sortiert ermittelt: Tabellarisch werden jeweils die Gesamtkosten für Bauteile oder Baumaßnahmen gelistet und diese in Spalten in Kosten für Modernisierung bzw. Instandhaltung aufgeteilt – ohne Erläuterungen. Aus der Summe der Modernisierungskosten wird dann die Mieterhöhung abgeleitet und diese mit vier verschiedenen Bezugseinheiten dargestellt. Gleich im Anschluss wird die Relevanz der fehlenden

Erläuterungen für die MieterInnen aufgehoben, indem das Wohnungsunternehmen unmittelbar das Argument des freiwilligen Verzichts anbringt. Die freiwillige Begrenzung der zu erwartenden Mieterhöhung wird mit einer weiteren Variante der Bezugseinheiten angegeben und abschließend die resultierende Mieterhöhung nur als monetärer Betrag dargestellt.

Gegenüber den MieterInnen formuliert das Unternehmen zudem, dass es nicht auf die Zahlungsbereitschaft einzelner angewiesen ist. Gegenüber der Mieterorganisation verdeutlicht es seine große Investitionsbereitschaft in den lokalen Wohnungsbestand. Zum Vorschlag einer Modernisierungsvereinbarung zur Verkürzung des Verhandlungsaufwands äußert sich das Wohnungsunternehmen zunächst nicht. Es versucht dagegen die sich bildende Solidargemeinschaft der MieterInnen über Einzelgespräche zu umgehen.

Die erste Reaktion der Mieterorganisation auf die sowohl intransparente als auch machtvolle Modernisierungsankündigung ist der Aufbau einer Solidargemeinschaft.

Infolge des großen Volumens, welches das Wohnungsunternehmen in den lokalen Markt investieren will, thematisieren die ersten Gespräche zwischen der Mieterorganisation und dem Unternehmen alle betreffenden Objekte. Hierfür kündigt die Mieterorganisation bereits ein erstes Verhandlungsziel an: Warmmietenneutralität bzw. eine Absenkung der freiwilligen Kappung der zu erwartenden Mieterhöhungen und die Inanspruchnahme von Fördergeldern. Nachdruck wird dieser Forderung mit der Infragestellung sowohl der formellen Richtigkeit der Ankündigungen, als auch der angesetzten Erhaltungskosten bei der Berechnung der Umlagehöhe verliehen. Letzteres Argument wird mit den Ergebnissen wissenschaftlicher Studien zur Wirtschaftlichkeit energetischer Maßnahmen für beide Mietvertragsparteien (unter der Prämisse des *Kopplungsprinzips*) gestützt. Als Möglichkeit den Verhandlungsaufwand abzukürzen, schlägt die Organisation den Abschluss einer Rahmenvereinbarung vor.

Im weiteren Verlauf der Phase II des untersuchten Herstellungsprozesses einer Mieterhöhung nach Modernisierung fordert die Mieterorganisation das Wohnungsunternehmen nicht nur auf, Einzelgespräche mit MieterInnen zu unterlassen. Sie unterstützt zudem die Solidargemeinschaft der MieterInnen, indem sie stets alle – nicht nur ihre Mitglieder – über Flugblätter über die Geschehnisse informiert. Darüber hinaus veranstaltet sie Mieterversammlungen und wendet sich sogar an die Presse. Inhaltlich fordert die Organisation beharrlich Transparenz, insbesondere hinsichtlich der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kostenanteile. Diese können aus ihrer Sicht gern im Rahmen einer gemeinsamen Objektbegehung geklärt werden. Parallel schlägt sie ebenso beharrlich den Abschluss einer Rahmenvereinbarung vor.

Im Anbetracht des infolge der Interventionsstrategie der Mieterorganisation gewachsenen Verhandlungsrisikos lässt sich das Unternehmen auf den Vorschlag zur Verkürzung des Verhandlungsaufwands ein. Auch die gemeinsame Objektbegehung findet statt, woraufhin die Mieterorganisation eine eigene Zuordnung der Gesamtkosten je Bauteil in Modernisierungs- und Instandhaltungskosten in 10 %-Stufen vornimmt. Kontextualisiert werden die Zuordnungen mit den Beobachtungen an den Bauteilen vor Ort, die in Form gesehener, grober oder sich wiederholender Schäden und ihrer (vermuteten) Ursachen angegeben werden.

Zum Ende der Phase II wird eine von der Mieterorganisation angestrebte Rahmenvereinbarung geschlossen. In dieser werden u.a. die zu erwartenden Mieterhöhungen begrenzt, in drei Begrifflichkeiten mit unterschiedlichen Bezugseinheiten - die allerdings von denen in der Ankündigung abweichen.

Die unterschiedlichen Begrifflichkeiten und Bezugseinheiten, die in diesem Fallbeispiel zur Darstellung von Mietpreisen und Mieterhöhungen angewandt werden, untergraben abschließend die Wirksamkeit der Rahmenvereinbarung. Im Mieterhöhungsverlangen verwendet das Wohnungsunternehmen erneut die Taktik des optisch sortierten, verklausulierten Zahlenwerkes bei der Darstellung des verlangten Erhöhungsbetrages. Doch zwei Angaben zur Mieterhöhung mit identischen Bezugseinheiten in der Ankündigung und im Mieterhöhungsverlangen verraten: Der verlangte Mieterhöhungsbetrag für die

betreffende Wohneinheit entspricht exakt dem als freiwillig gekappten angekündigten. Der weitere Vergleich der Zahlenwerke offenbart zudem, dass das Wohnungsunternehmen seine angekündigte Investitionssumme und dabei insbesondere jene für Erhaltungsmaßnahmen zurückgeschraubt hat.

Die verlangte Mieterhöhung wird in keinem Fall als intransparent erkannt oder aus sonstigen Gründen hinterfragt, sie wird akzeptiert.

2.6.2 Phasenübergreifende Zusammenfassung und Fazit

Das Fallbeispiel zeigt, dass das alleinige Abstellen auf Verhandlungsmacht und entsprechender Intransparenz zunächst lediglich den Verhandlungsaufwand erhöht: Mit enormem Aufwand gelingt es der Mieterorganisation sich in eine dem Unternehmen ebenbürtige Verhandlungsposition zu bringen. Daneben installiert sie unter Berufung auf wissenschaftliche Publikationen das Verhandlungsziel der Warmmietenneutralität. Im Anbetracht des hier gegebenen, baulichen Kontextes muss aus ihrer Sicht die Umlagehöhe deutlich reduziert werden, wodurch dieses Ziel erreicht würde. Damit ist auch das Argument des freiwilligen Verzichts als solches in Frage gestellt. Mit diesen Gewichten in der Risiko-Waagschale des Unternehmens fühlt sich die Mieterorganisation sicher genug, die Verkürzung des Verhandlungsaufwands über eine Rahmenvereinbarung anzubieten.

Zur Kontextualisierung der darin vereinbarten Umlagehöhe einigen sich die Mietvertragsparteien hinsichtlich aller vier lückenhaften Definitions-Dimensionen nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten:

- Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungsrelevanter Maßnahmen:
  - vorhandene Schäden an Bauteilen erfordern Erhaltungsmaßnahmen
- Methode zum Nachweis der Erforderlichkeit:
  - Gemeinsame, äußere Inaugenscheinnahmen der betreffenden Bauteile, inklusive einer stichprobenartigen Besichtigung ihrer inneren Oberflächen in den Wohnungen
- Betrachtungseinheit der Methode:
  - Schäden an Bauteilen

- Methode zur Ableitung monetärer Konsequenzen:
  - Maßnahmen zur Beseitigung vorhandener Schäden sind nicht-mieterhöhungsrelevant =
  - Maßnahmen zur Beseitigung vorhandener Einschränkungen der Funktionsfähigkeit sind nicht-mieterhöhungsrelevant =
  - Maßnahmen zur Beseitigung vorhandener funktionaler Einschränkungen sind nicht-mieterhöhungsrelevant

Kostenzuordnungen, die vor diesem Kontext erstellt werden, werden prozentual als Anteile der Gesamtkosten dargestellt und verhandelt. Während die Mieterorganisation ihre Zuordnungen zunächst recht ausführlich mit den Eindrücken der gemeinsamen Begehung kontextualisiert, findet sich in der Rahmenvereinbarung kein Objektbezug der akzeptierten Umlage mehr.

Das Resultat dieses Verhandlungs-Kraftaktes zeigt, dass die verschiedenen Begrifflichkeiten und Bezugseinheiten der Mieterhöhung einen Verhandlungserfolg zerstören können. Die Entwicklung von Formaten zu ihrer eindeutigen Darstellung gewinnt entsprechend für die sachgerechte und nachvollziehbare Darstellung nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten energetischer Maßnahmen an Bedeutung.

Erneut wird die Analysestruktur bestätigt und konnten ihre Kategorien um empirische Erkenntnisse zur Phase II des Herstellungsprozesses der Mieterhöhungen nach Modernisierungen aufgefüllt werden.

Allerdings zeichnet sich fallübergreifend ab, dass die Verhandlungsmacht nur bedingt Einfluss auf die jeweils akzeptierten Mieterhöhungen dieser Fallbeispiele hat.

3. Zum Einfluss der Verhandlungsmacht

In den drei untersuchten Fällen der Phasen II und III wird die finale Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung entweder über eine gerichtliche Klärung oder über das Abwägen von Aufwand und Risiko hergestellt. Letzteres ist dabei prinzipiell über die Verhandlungsmacht steuerbar. In den untersuchten Fallbeispielen jedoch determiniert die unterschiedlich gegebene Verhandlungsmacht lediglich den jeweiligen Aufwand der Mieterorganisationen, den Verhandlungsrahmen zu ihren Gunsten zu gestalten, sich also zumindest in eine gleichberechtigte Verhandlungsposition zu bringen:

Verhandlungsrahmen der Sampling-Matrix	**Aufwand Mieterorganisation**
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen in einem tendenziell schrumpfenden Markt Phasen II & III	Aufbau und Zusammenhalt einer Solidargemeinschaft der MieterInnen + Kompetenznetzwerk (Gutachten)
Kommunales Wohnungsunternehmen in einem tendenziell wachsenden Markt Phasen II & III	Aufbau und Zusammenhalt einer Solidargemeinschaft der MieterInnen + Kompetenznetzwerk + Behelfsziel Rahmenvereinbarung
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen in einem tendenziell wachsenden Markt Phase II	Aufbau und Zusammenhalt einer Solidargemeinschaft der MieterInnen + Kompetenznetzwerk + Behelfsziel Rahmenvereinbarung + hohes Verhandlungsziel Warmmietenneutralität + Öffentlichkeitsarbeit

ABBILDUNG III/7: AUFWAND DER MIETERORGANISATIONEN DEN GEGEBENEN VERHANDLUNGSRAHMEN ZU IHREN GUNSTEN ZU GESTALTEN. EIGENE DARSTELLUNG.

Die Gegenüberstellung zeigt deutlich: Je ungünstiger die Verhandlungsposition für die MieterInnen desto größeren Aufwand betreiben die Mieterorganisationen die Positionen zumindest anzugleichen.

D.h. inhaltlich werden die Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen bzw. die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten der Maßnahmen jeweils weitgehend unabhängig von den jeweiligen Machtverhältnissen thematisiert.

Der weiteren Kontrastierung ganzer Herstellungsprozesse von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen entlang der gegebenen Verhandlungsmacht wohnt vor diesen Erkenntnissen nur wenig Erkenntnispotential bezüglich der Akzeptanz und der für sie erforderlichen Sachgerechtigkeit inne.

Vielmehr kann die fallübergreifende Zusammenfassung der Aussagen zu den Forschungsfragen der Untersuchung das weitere Vorgehen konkretisieren.

4. Die aus Sicht der Praxisakteure sachgerechte Erschließung der Definitionslücken nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten

Ein fallübergreifender Vergleich der Herstellungsprozesse von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen zeigt, wie die Lücken in den Definitions-Dimensionen der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen in der Praxis erschlossen werden:

- Die Mietvertragsparteien sind sich fallübergreifend einig, dass die Betrachtungseinheit zur Ermittlung nicht-erhöhungsrelevanter Kosten der Zustand jener Bauteile bzw. Bauteilschichten oder Nutzungseinheiten ist, die von den energetischen Maßnahmen betroffenen sind. Weisen sie sichtbare Schäden oder Mängel - Eigenschaften, welche die Funktionstauglichkeit der Betrachtungseinheit einschränken – auf, sind Erhaltungsmaßnahmen erforderlich.

- Entsprechend werden die Betrachtungseinheiten in diesen drei Fällen der Praxis von den Mietvertragsparteien sowie von den durch sie beauftragten Sachverständigen vornehmlich per Augenschein begutachtet. In einem Fall wird deutlich, dass eine gemeinsame Inaugenscheinnahme favorisiert wird.

- Art und Umfang der Maßnahmen, die zur Beseitigung der sichtbaren Einschränkungen der Funktionsfähigkeit erforderlich wären, sind fallübergreifend strittig. (Den Darstellungen zu den Methoden und Grundlagen der Ermittlung von Baukosten in I/3.1.1 zufolge, ist dies als Folge der Inspektions-Methode zu bewerten.)

- Die monetären Konsequenzen betreffend, macht das in einem der Fälle beteiligte Gericht deutlich, dass nur die Kosten erhöhungsrelevant sind, die für die Verbesserung einer oder mehrerer der Bauteilfunktionen entstehen.

Zusammengefasst erhält in der Gesamtschau der drei Fälle jede der drei Definitions-Dimensionen zumindest einen empirischen Ansatz:

- Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungsrelevanter Maßnahmen:
  - Das Vorhandensein von Eigenschaften (Schäden / Mängel), welche zu Einschränkungen der Funktionsfähigkeit des Bauteils führen, macht Erhaltungsmaßnahmen erforderlich.
- Methode zum Nachweis der Erforderlichkeit:
  - (Gemeinsame) Inaugenscheinnahmen der betreffenden Bauteile
- Betrachtungseinheit der Methode:
  - Bauteile oder Bauteilschichten
  - Schäden an Bauteilen
- Methode zur Ableitung monetärer Konsequenzen:
  - Maßnahmen zur Beseitigung vorhandener funktionaler Einschränkungen sind nicht-mieterhöhungsrelevant.
  - Nur Kosten für die Verbesserung einer oder mehrerer der Bauteilfunktionen sind erhöhungsrelevant.
  - Die nicht-erhöhungsrelevanten Kosten werden fallübergreifend monetär oder prozentual als Teile der Gesamtkosten dargestellt. Die Begrifflichkeit des „*Mod.-Inst.-Splitting*“, welche in Phase I als in-vivo-Code in die Analyse eingeflossen ist, benennt dieses Vorgehen und die Darstellungsmethode der Praxis sehr treffend und wird daher im Folgenden übernommen.

Dieser fallübergreifende Vergleich offenbart erste Ansätze zum Auffüllen aller vier lückenhaften Definitions-Dimensionen nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten energetischer Maßnahmen. Dennoch gelingt ihre nachvollziehbare Herleitung und monetäre Darstellung weiterhin nicht.

Für die Erschließung der Definitions-Dimension der monetären Konsequenzen energetischer Maßnahmen bedarf es entsprechend der Feinanalyse der Kommunikationsstrategien mit den jeweiligen Behelfskonstruktionen. Denn sie werden von den Parteien zum Zwecke der nachvollziehbaren bzw. möglichst tatsächlichen Darstellung einer sachgerechten Umlagehöhe angewandt (vgl. III/1.3 und III/2) und sollen zu einer akzeptierten

Mieterhöhung führen. Entsprechend bergen sie weitere Erkenntnisse zur Akzeptanz.

4.1. Die Ordnung des variablen Objektbezugs der Umlagehöhe

In den drei Fällen der Forschungsphasen II und III lässt sich der variable Objektbezug bei der Ermittlung der Umlagehöhe in Forschungsphase I deutlich wiedererkennen (vgl. III/1.2): Es gelingt keinem der untersuchten Wohnungsunternehmen in der Modernisierungsankündigung die zu erwartende Mieterhöhung für die MieterInnen akzeptabel, d.h. ausreichend sachgerecht (vgl. III/1.3) darzustellen.

Um sie dennoch möglichst wahrhaftig darzustellen, werden fallübergreifend drei Elemente angewandt:

- Der Nutzen der Maßnahme wird zugunsten des Nutzen-Kostenverhältnisses unscharf aber positiv im Sinne der MieterInnen und
- die Umlagebeträge sowie
- die resultierenden Mieterhöhungsbeträge werden verklausuliert dargestellt.

Infolge der Anordnung dieser drei in sich ungeordneten Elemente in den Ankündigungen ergeben die Dokumente in der Gesamtschau fallübergreifend auf den ersten Blick ein ordentliches, ein verbindliches Bild der Umlagestrategien der untersuchten Unternehmen. D.h. diese drei Elemente dienen der Herstellung der Wahrhaftigkeit der Umlagehöhen, sind die drei Elemente zur Ordnung des unzureichenden Objektbezugs der Umlagehöhen:

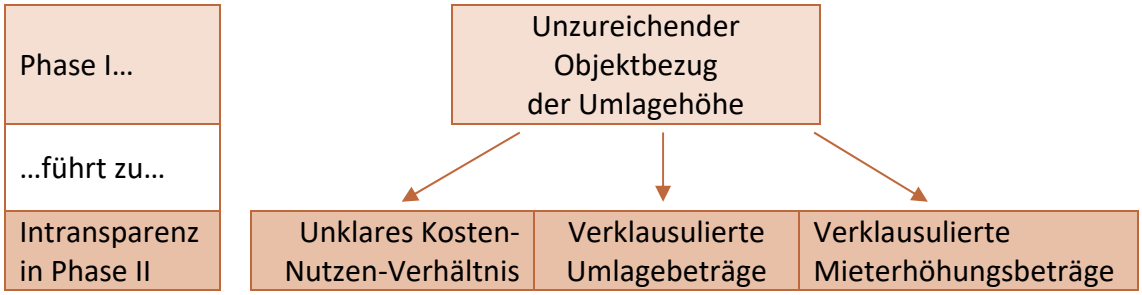


ABBILDUNG III/8: DER UNZUREICHENDE OBJEKTBEZUG DER UMLAGEHÖHE IN PHASE I FÜHRT ZU INTRANSPARENZ IN DER MODERNISIERUNGSANKÜNDIGUNG ZU BEGINN DER PHASE II. EIGENE DARSTELLUNG.

4.1.1 Die Auswirkungen der Elemente auf die Bedingungsstruktur der Akzeptanz

Der inhaltliche Verlauf der Auseinandersetzungen bezüglich der Mieterhöhungsbeträge zeigt eine zunehmende Abkehr von bautechnischen Argumenten.

Das ist darauf zurückzuführen, dass die Darstellung der zu erwartenden Mieterhöhungen nach Modernisierungen in den untersuchten Fallbeispielen auf Basis der drei Ordnungs-Elemente infolge der Eigenschaften dieser Elemente intransparent bleibt. Je weniger eng dabei der Objektbezug, welcher der Umlagestrategie des jeweiligen Unternehmens innewohnt, desto intransparenter und damit angreifbarer und entsprechend verhandelbarer wird die Darstellung der Umlagehöhe. Diese Zusammenhänge führen allerdings bis dato nicht zu mehr Transparenz oder Nachvollziehbarkeit. Denn die von den MieterInnen als intransparent wahrgenommenen Ankündigungen werden zwar bezüglich des baulichen Kontextes bzw. der Begründung der Umlagehöhe hinterfragt. Und je nach Verhandlungsrisiko und Klärungsaufwand wird diesen Fragen zunächst mehr oder weniger inhaltlich begegnet. Spätestens im Übergang zu Phase III jedoch wird in den untersuchten Fällen das inhaltlich nahezu unangreifbare Argument eines freiwilligen Verzichts angebracht. Dadurch wird die Intransparenz nicht behoben, sondern eher verlagert oder ausgebaut. Doch auch dieses Argument wollen die Mietervereine in den untersuchten Fällen baulich ausreichend kontextualisiert wissen.

Unterdessen geben die untersuchten Mieterorganisationen den Unternehmen auch eigene Antworten auf die inhaltlichen Fragen, um ihnen das Verhandlungsrisiko zu veranschaulichen. Dabei übernehmen sie die jeweilige Darstellungsweise mit den drei Ordnungs-Elementen aus den Ankündigungen. Da diesen jedoch jeweils bereits eine eigene Unordnung innewohnt, kommt es zu einem Kreislauf aus vorgelegten, für jeweils sachgerecht befundenen Umlagehöhen mit jeweils unzureichender baulicher Kontextualisierung oder Begründung und den Forderungen nach eben dieser:

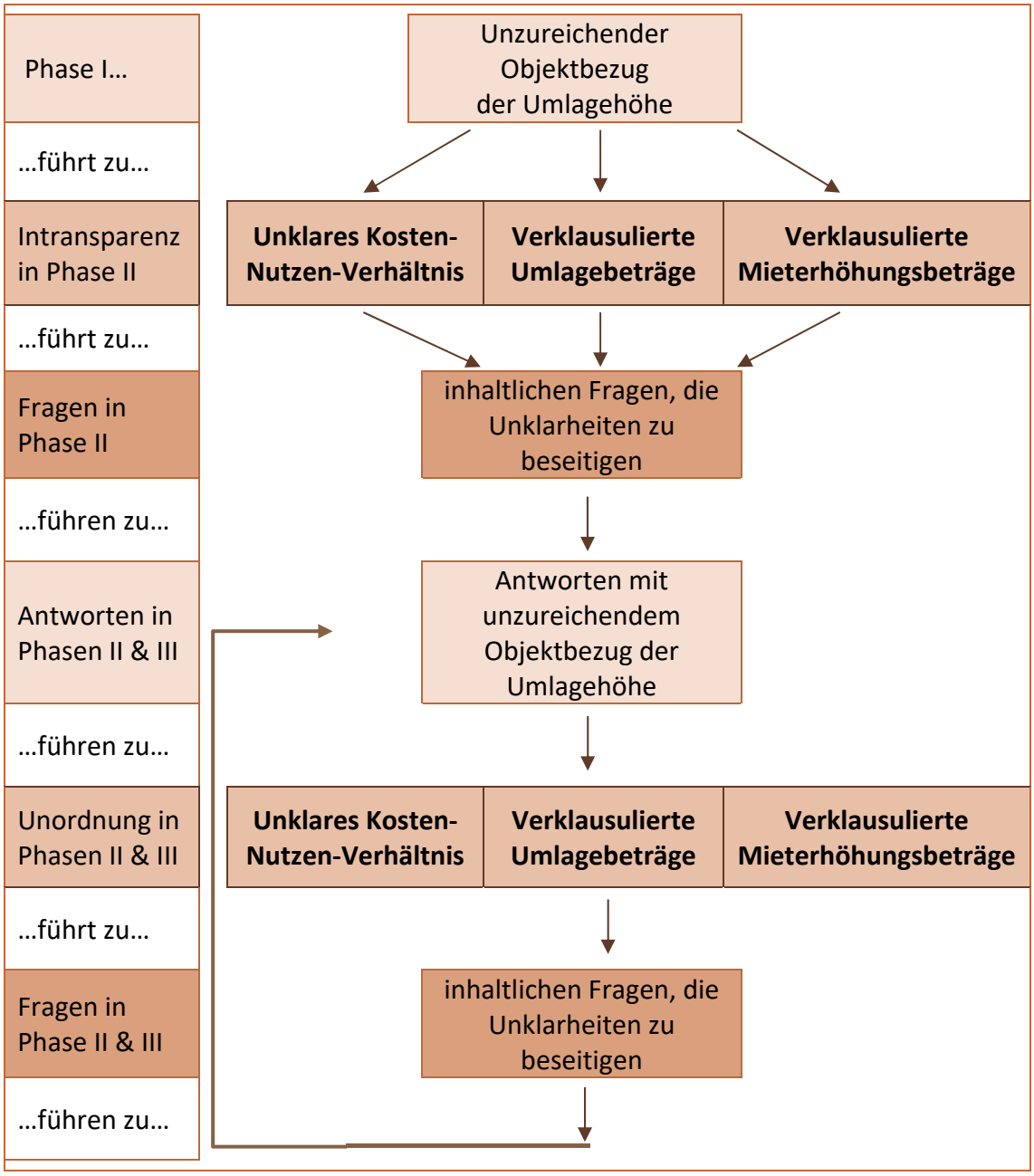


ABBILDUNG III/9: DER UNZUREICHENDE OBJEKTBEZUG DER UMLAGEHÖHE IN PHASE I FÜHRT ZU IHRER VERHANDELBARKEIT. EIGENE DARSTELLUNG.

Aus diesem Kreislauf wird nur über eine gerichtliche Klärung oder das Abwägen von Aufwand und Risiko einer inhaltlichen Klärung (vgl. III/3) herausgefunden. D.h., die drei Elemente werden in Abhängigkeit dieser Größen und der in Phase I vorgenommenen, baulichen Kontextualisierung der Umlagehöhe gestaltet. Und ihre Gestaltung ist in der Alltagswelt der Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen bis dato maßgeblich für die

Herstellung einer akzeptierten Mieterhöhung, da sie zugleich den Klärungsaufwand als auch das Verhandlungsrisiko darstellen.

Eine verallgemeinernde Aussage zu ihrer Beschaffenheit kann folglich auf der Basis einer Zusammenstellung und Kontrastierung der drei Ordnungs-Elemente innerhalb dieser Dimensionen getroffen werden:

- Verhandlungsrisiko = angekündigte oder geforderte Umlagehöhe gegenüber dem Maß der geforderten Senkung dieser und
- inhaltlicher Klärungsaufwand der drei Ordnungselemente mit sachgerechtem und nachvollziehbarem Objektbezug = Grad des Objektbezugs der Umlagehöhe in Phase I = Renditeerwartung der VermieterInnen, in dessen Abhängigkeit der Umlagehöhe nach Phase I mehr oder weniger Objektbezug innewohnt (vgl. III/1.2)

In Sampling-Dimensionen dargestellt:

Dimensionen des Daten-Sampling der Unterschiedsanalyse

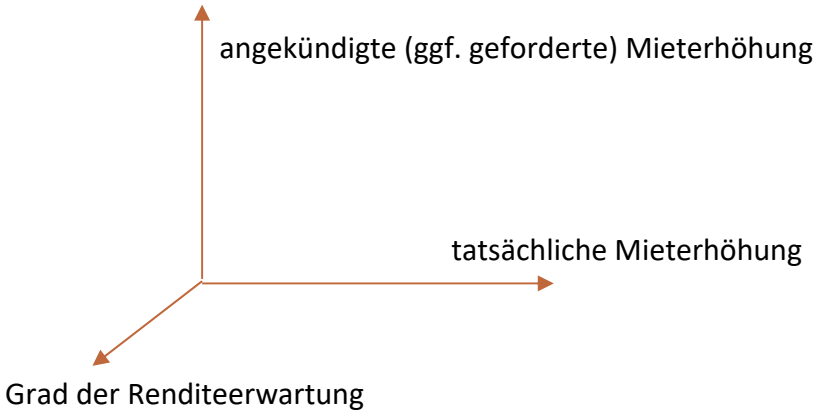


ABBILDUNG III/10: DIMENSIONEN DES DATEN SAMPLINGS DER UNTERSCHIEDSANALYSE DER DREI ORDNUNGSELEMENTE. EIGENE DARSTELLUNG.

D.h., innerhalb dieser Dimensionen sind Fallbeispiele entlang des größtmöglichen Erkenntnispotentials bis hin zur inhaltlichen Sättigung der Eigenschaften der drei Ordnungselemente zu kontrastieren, um diese verallgemeinernd beschreiben zu können. Vollständig wird die Gesamtschau der Ordnungs-Elemente, wenn ein Fall, in dem es zu keinem Streit kam und einer, in dem es zu keiner Einigung kam, in die Analyse einfließen.

5. UNTERSCHIEDSANALYSE: AKZEPTIERTE KOMMUNIKATION – ORDNUNGSELEMENTE DER SACHGERECHTIGKEIT

Die Analyse der Unterschiede der zu einer akzeptierten Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung führenden Kommunikation führt zu verallgemeinernden Aussagen über sie. Maßgebliche Elemente der Darstellung der Mieterhöhung sind die in der Bedingungsstruktur der Akzeptanz identifizierten Elemente zur Herstellung einer Ordnung des variablen Objektbezugs der Umlagehöhe:

- Unklares Kosten-Nutzen-Verhältnis
- Verklausulierte Umlagebeträge
- Verklausulierte Mieterhöhungsbeträge (vgl. III/4.1).

5.1 UNKLARES KOSTEN-NUTZEN-VERHÄLTNIS

In allen elf entlang der Dimensionen des Daten-Sampling kontrastierten Fällen wird das Ordnungselement des Nutzens gegenüber der Mieterhöhung (Nutzen-Kosten-Verhältnis) zunächst generalisierend dargestellt: Die Maßnahmen sollen dem Einsparen von Energie dienen und/oder dazu beitragen, dass sich die MieterInnen auch weiterhin in ihrer Wohnung wohlfühlen.

Diese beiden Kategorien des Nutzens werden dann entlang der von den geplanten Maßnahmen betroffenen Bauteilen, Bauteilschichten oder Bauteilausschnitten (wie Gauben) oder Nutzungseinheiten (wie Keller) veranschaulicht. Im Fortlauf der untersuchten Herstellungsprozesse von Mieterhöhungen nach Modernisierungen bleiben diese Bezugsgrößen des Nutzens allerdings nicht immer gleich:

- Der energetische Nutzen wird anhand der (energetischen) Soll-Eigenschaften der Bauarten (bspw. U-Wert) der jeweiligen Bezugsgröße vor und nach den Maßnahmen konkretisiert. Häufig bereiten dabei die zahlreichen und nicht immer eindeutig verwendeten Begrifflichkeiten des Bauwesens den Akteuren Probleme zu einer einheitlichen Darstellung des Nutzens und der Kosten zu kommen.

- Der Nutzen des Wohlfühlens bzw. die Steigerung des Wohnkomforts wird von den beiden Parteien nicht immer auf die gleiche Art verstanden: Während Wohnungsunternehmen mit diesem Nutzen oft die bessere Vermietbarkeit meinen und ebendiese sicherstellen wollen, verstehen die MieterInnen diesen Nutzen im wahrsten Sinne des Wortes. Sie wollen sich in ihren vier Wänden auch auf lange Sicht wohl fühlen.
- Zum tatsächlichen Nutzen der Einsparung von Energie lässt sich fallübergreifend feststellen, dass er sich für die MieterInnen in den Mieterhöhungsverlangen monetär nicht bemerkbar macht: Die Vorauszahlungen der Energiekosten werden in keinem der Fälle gesenkt.
- Der erhaltende Nutzen wird - seiner untergeordneten Bedeutung in Phase I entsprechend - mit den gleichen Bezugsgrößen wie der modernisierende Nutzen dargestellt. Begründet werden diese Darstellungen allerdings mit abweichenden, kleinteiligeren Einheiten. Es werden nicht mehr nur die Bauteile etc., sondern ihr Zustand bzw. an ihnen sichtbare Schäden und Mängel sowie mögliche Ursachen und sogar die Folgen für die Nutzung thematisiert.

Wird der energetische Nutzen der Maßnahme in Frage gestellt und ein erhaltender Nutzen vermutet, so wird bei dieser Übertragung die Bezugsgröße des energetischen Nutzens beibehalten und entsprechend pauschalierend argumentiert.

5.2 Verklausulierte Umlagebeträge

Die Umlagebeträge werden jeweils entlang der Bezugsgrößen des modernisierenden Nutzens dargestellt. D.h., die in Abzug zu bringenden Erhaltungsmaßnahmen übernehmen die Gliederung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen nach Bauteilen, Bauteilschichten usw.

Ihre Herleitung erfolgt jedoch fallübergreifend entlang der Einheiten zur Darstellung des erhaltenden Nutzens: der Zustand der Bezugsgrößen, bzw. an ihnen sichtbare Schäden und Mängel sowie teilweise bauseitige Ursachen. Der

in Abzug zu bringende Betrag für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen wird dann auf Basis einzelner Leistungen zur Beseitigung dieser Schäden und Mängel und Ursachen kontextualisiert oder begründet.

Die Preise für die Leistungen werden dabei aus internen Datenbanken, Ausschreibungen oder der Baupreisliteratur genommen.

Das Ergebnis der kleinteiligen Betrachtung wird in Teilbeträgen [€] bzw. als Anteil [%] der Gesamtkosten der Maßnahmen an den Bezugsgrößen des modernisierenden Nutzens oder, wenn möglich, entlang der Gesamtkosten der Gewerke entlang dieser angegeben.

Wird überlegt ob und inwiefern Veränderungen der Ästhetik zu einer Umlage berechtigen, so verkleinert sich die Bezugsgröße bis ins architektonische Detail oder bis ins Oberflächendekor.

Die im Vergleich zum Nutzen kleinteilige Betrachtungseinheit des Zustandes der betreffenden Bezugsgrößen wird immer wieder zum Streitpunkt. Ihn und ggf. sogar seine Ursachen im Baubestand eindeutig zu erkennen und wiederzugeben, ist komplex und nicht abschließend über eine Inaugenscheinnahme zu klären (vgl. I/3.1.4). Dabei haben gerade die aus dem Zustand abgeleiteten, erforderlichen Maßnahmen in Menge und Qualität massive Auswirkungen auf die Umlagehöhe (vgl. I/3.1.1). Entsprechend wird in allen Fällen der erforderliche Erhaltungsaufwand über einen freiwilligen Umlage-Verzicht, der mitunter weit über den ermittelten Betrag hinausgeht, zunehmend verklausuliert.

In Fällen, in denen die Umlagehöhe über die Einsicht in die Abrechnungsbelege geprüft werden soll, stimmen die Abrechnungseinheiten der Abrechnungen nicht mit denen des zu prüfenden Nutzens überein: Bauleistungen werden von jedem Gewerk nach den von ihm erbrachten Leistungen und nicht nach Bauteilen abgerechnet (vgl. I/3.1.1). Und nicht jedes Gewerk (bspw. Gerüstbauer), auch nicht jede Leistung (bspw. Vorhaltezeit) lässt sich einem Bauteil zuordnen. Hinzu kommt, dass Maßnahmen zum baulichen Erhalt nicht immer identisch sind mit denen zur Modernisierung.

Entsprechend lassen sich die Umlagebeträge oder ihre Herleitungen nicht (immer) in den Belegen wiederfinden.

Ähnlich verhält es sich auch mit den Kosten für ArchitektInnen, Verwaltung und anderen Baunebenkosten. Diese erfahren in den drei Beispielen sehr unterschiedliche Berücksichtigung bei ihrer Umlage auf die Miete. Seitens der Rechtsprechung wird in einem Fall diesbezüglich verlangt, auch diese Kosten müssen nachvollziehbar und nicht pauschal auf die Miete umgelegt werden.

5.3 Verklausulierte Mieterhöhungsbeträge

Die fallübergreifend prägnanteste Verklausulierung der Mieterhöhungsbeträge findet ganz einfach über ihren Namen und ihre Einheit statt. In allen Fällen wird der Erhöhungsbetrag in Ankündigung und Mieterhöhungsverlangen unterschiedlich benannt und mit unterschiedlichen Einheiten auch unterschiedlich monetär dargestellt, so dass sie nicht unmittelbar miteinander verglichen werden können. Zudem sind auch Verteilerschlüssel und Bezugsgröße nicht eindeutig.

In einigen Fällen wird der verlangte Mieterhöhungsbetrag nicht auf die tatsächlich ausgegebenen Kosten zurückgeführt. Vielmehr wird trotz gesunkener Baukosten der angekündigte Erhöhungsbetrag, welcher aus den angekündigten Baukosten hergeleitet wurde, beibehalten. Dieser fehlende Bezug der Mieterhöhung zu den tatsächlichen Kosten fällt infolge der zahlreichen Namen und Einheiten (bspw. Mieterhöhung, neue Grundmiete, Wertverbesserungszuschlag, die rechnerisch mögliche Mieterhöhung, Modernisierungszuschlag, Zielmiete in €/m², Begrenzung der maximalem Miete in €/m²/Monat oder die Modernisierungsmieterhöhung in €), die verwendet werden, nicht (gleich) auf.

Zudem variieren die Verteilerschlüssel zur Berechnung des Erhöhungsbetrages zwischen den Phasen des Herstellungsprozesses und entlang der Bezugsgrößen des Nutzens (Bauteile, Bauteilschichten, o.Ä.) oder entlang der beteiligten Gewerke.

5.4 Zusammenfassung: Die Kern-Eigenschaft der drei Ordnungselemente

Der Nutzen der Maßnahmen wird fallübergreifend als eine Verbesserung der funktionalen Beschaffenheit des Mietobjektes (Einsparung von Energie, Steigerung des Wohnkomforts) beschrieben. Dieser soll ebenso fallübergreifend mit Baumaßnahmen erreicht werden, die bezogen auf einzelne Bauteile dargelegt werden (Wärmedämmung der Fassaden, des Daches / Dachbodens /der obersten Geschossdecke, Austausch von Fenstern, etc.)

Die monetären Konsequenzen werden dagegen nicht fallübergreifend entlang der gleichen Bezugsgröße dargestellt. In einigen Fällen werden die entstehenden oder entstandenen Kosten entlang der Gewerke, in anderen entlang einzelner Leistungen oder auch Teilleistungen und manchmal auch entlang jener Gewerke und ihren Leistungen, die zu den Maßnahmen an den betreffenden Bauteilen beigetragen haben, aufgestellt.

Geht es darum die Kosten für den erforderlichen Erhalt in Abzug zu bringen, werden diese fallübergreifend als ein Teil der entstandenen Kosten angegeben. Entsprechend variieren die Bezugsgrößen des Instandhaltungsanteils mit denen der tatsächlich entstandenen Kosten.

Das Maß des angegebenen Instandhaltungsanteils wird in den Fällen unterschiedlich begründet. Allen Begründungen gemein ist, dass sie sehr viel kleinteiligere Bezugsgrößen (und entsprechende Einheiten) haben, als die Kosten: Werden die Kosten auf der Bauteilebene dargelegt, werden die Instandhaltungsteile auf der Ebene von Vergabeeinheiten kontextualisiert bzw. begründet. Je detaillierter diese Betrachtungen stattfinden, desto größer werden der technische Klärungsbedarf und damit die Wahrscheinlichkeit, dass man sich auf Basis von Vergleichsvorschlägen oder erst vor Gericht einigt (vgl. III/4.1.1).

In dem Fallbeispiel, in dem es zu keiner Einigung gekommen ist, wurde der Instandhaltungsanteil zunächst nicht nur niedrig, sondern zudem ohne Begründung angegeben. Nachdem die andere Mietvertragspartei einen deutlich höheren Instandhaltungs-Anteil vermutet und diesen mit kleinteiligen

Betrachtungseinheiten herleitet, wird das Modernisierungsvorhaben abgebrochen.

In dem Fall, in dem die Mieterhöhung akzeptiert wird, wird – wie in anderen Fällen auch – der Instandhaltungsanteil auf der Ebene von Vergabeeinheiten kontextualisiert. Der tatsächlich in Abzug gebrachte Anteil wird dann jedoch deutlich höher veranschlagt, als die detaillierte Betrachtung ergibt (Verzicht).

5.5 Fazit: Der fehlende Zusammenhang als Lösungsansatz

Die Argumentationslinien entlang unterschiedlicher Betrachtungseinheiten schaffen nicht nur inhaltlich keine Klarheit, sie sind folglich die Basis sowohl für die Uneinigkeiten als auch für den Wunsch beider Mietvertragsparteien nach Sachgerechtigkeit.

Über die Vereinheitlichung der Bezugsgröße von Nutzen und Kosten sowie der monetären Konsequenzen kann tatsächliche Klarheit in die Herstellungsprozesse von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen an vermieteten Beständen gebracht werden.

Beide Mietvertragsparteien sind sich fall- und phasenübergreifend einig, dass der Nutzen der untersuchten energetischen Modernisierungsmaßnahmen eine Verbesserung der funktionalen Beschaffenheit der Außenbauteile ist. Ebenso sind sie sich einig, dass Verbesserungen zu einer Mieterhöhung gem. §559 BGB berechtigen. Im Umkehrschluss heißt das, dass keine funktionalen Verbesserungen nicht zu einer Mieterhöhung berechtigen:

> Kosten für die Verbesserung von Bauteilfunktionen sind mieterhöhungsrelevant,
> Kosten für die Erhaltung oder Wiederherstellung von Bauteilfunktionen sind nicht-mieterhöhungsrelevant.

Bezüglich der Darstellung der monetären Konsequenzen sind sich die Parteien fallübergreifend einig, dass die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten im Rahmen der Ermittlung der Mieterhöhung nach energetischen Maßnahmen als Teil der entstehenden bzw. entstandenen Kosten betrachtet werden können.

Entsprechend kann die Bezugsgröße des Nutzens auch für die Ermittlung des Anteils der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten herangezogen werden:

Auf Basis einer solchen vereinheitlichenden Bezugsgröße der Kostengruppen können VermieterInnen schon in Phase I des Herstellungsprozesses von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen den Objektbezug ihrer Umlagestrategie nachvollziehbar darstellen. Sie können die entstehenden Kosten entlang des zu erwartenden Nutzens, entlang der zu erwartenden funktionalen Verbesserung(en) der betreffenden Bauteile aufteilen. Dabei werden die Funktionen der Bauteile betrachtet. Wie in einem Zielbaumverfahren sind sie paarweise zu gewichten. Die Funktions-Anteile, die verbessert werden, entsprechen den erhöhungsrelevanten Kostenanteilen, die Funktions-Anteile, die erhalten werden, entsprechen den nicht-mieterhöhungsrelevanten Kostenanteilen.

Über diese pauschalierende Kostenaufteilung, lässt sich dann nachvollziehbar der Mieterhöhungsbetrag errechnen und darstellen. Für diesen sind ein einheitlicher Name sowie eine einheitliche Bezugsgrößen festzulegen. Z.B. sind die tatsächlich entstandenen Kosten nach dem geschilderten Verfahren zu splitten und nur die erhöhungsrelevanten Kostenanteile über die Gesamtwohnfläche zu verteilen.

Auf diese Weise können die beschriebenen Verhandlungskreisläufe vermieden werden. Sollten die MieterInnen dennoch abweichende Vorstellungen des Betrags der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten haben, können sie diese auf Basis der gleichen Darstellungsform begründen. Der inhaltliche Klärungsaufwand wird dann unmittelbar deutlich und wird entsprechend auf konkrete Bauteilfunktionen begrenzt. Demzufolge reduziert sich auch der monetäre Verhandlungsspielraum auf das Maß der strittigen Verbesserung einzelner Bauteilfunktionen. Im Ergebnis gewinnt der Herstellungsprozess von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen an Sachgerechtigkeit.

Dieser Lösungsansatz wird im folgenden Teil IV der Arbeit theoretisch-experimentell ausformuliert.

TEIL IV: ABLEITUNG EINER HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR ERMITTLUNG VON MIETERHÖHUNGEN NACH ENERGETISCHEN MAßNAHMEN

1. ZUSAMMENFÜHRUNG THEORETISCHER UND EMPIRISCHER ERKENNTNISSE

1.1 MIETERHÖHUNGSRELEVANTE UND NICHT-MIETERHÖHUNGSRELEVANTE BESTANDSINVESTITIONEN - ABGRENZUNGSSCHWIERIGKEITEN IN THEORIE UND PRAXIS

Das Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung ist ein politisches Instrument, VermieterInnen anzureizen, in die Modernisierung ihrer Mietwohnungsbestände zu investieren. Sein ursprünglicher Zweck war es, den Standard der Vorkriegsbauten an den des sozialen Wohnungsbaus der 1950er und später diesen Standard an den der Neubauten der 1960er und 1970er Jahre anzupassen. Die Vorgehensweise der pauschalen Ermittlung eines Mieterhöhungsbetrages aus den Ausgaben für Modernisierungsmaßnahmen sollte dabei praxisgerecht sein und zugleich die Interessen der Mietvertragsparteien ausgleichen: VermieterInnen sollten über dieses Recht ihre Investitionen rentabel refinanzieren und den Wert ihrer Immobilien steigern können (zunächst sah das Recht die Erhöhung der jährlichen Miete um 14 % der aufgewendeten Kosten, später um 11 % und gegenwärtig um 8 % der Kosten vor). Den entstehenden Mehrbelastungen für die MieterInnen sollte die Verbesserung des Gebrauchswertes der modernisierten Mietsache als angemessener Mehrwert gegenüberstehen (vgl. I/1).

Heute sollen über dieses Anreizinstrument (und unterschiedliche Förderprogramme) politische Klimaziele umgesetzt werden. Die pauschalierende Herangehensweise an die Ermittlung des Erhöhungsbetrages ist geblieben, der Mehrwert, welcher die Mehrbelastungen der MieterInnen angemessen ausgleicht, entfällt jedoch: Denn die tatsächliche Effizienz der energetischen Maßnahmen ist kein Kriterium bei der Ermittlung der

Mieterhöhung in ihrer Folge; es reicht aus, wenn eine messbare und dauerhafte Energieeinsparung stattfindet (vgl. Einleitung/1.1 und I/1.5).

Aus Sicht der VermieterInnen ist der Grad der Energieeinsparung ebenfalls keine relevante Einflussgröße auf ihre Entscheidung in energetische Maßnahmen investieren zu wollen. Denn Betriebskosten wie der Energieverbrauch werden von den MieterInnen mit der monatlichen Warmmiete im Voraus geleistet (vgl. Einleitung/1.2).

In den untersuchten, reellen Modernisierungsmieterhöhungen wird dem Mieterhöhungsbetrag stets ein zu erwartender Nutzen gegenübergestellt: die zu erwartende Energieeinsparung und / oder die Steigerung des Wohnkomforts infolge der Maßnahmen. Beide Nutzen rechtfertigen auch aus Sicht beider Mietvertragsparteien eine Mieterhöhung bzw. sind akzeptable Begründungen für Mieterhöhungen (vgl. III/5.5).

Maßnahmen, in deren Folge sich kein erweiterter Nutzen gegenüber dem Soll einstellt, rechtfertigen dagegen aus Sicht der MieterInnen keine Mieterhöhungen (vgl. III/5.5). Denn derartige Maßnahmen dienen lediglich dem Erhalt der Mietsache bzw. des Wohnkomforts und des Geltungswertes der Mietsache und sind Pflicht der VermieterInnen (vgl. I/2.3.2). Da sich sowohl der Wohnkomfort als auch der Geltungswert einer Mietsache über ihre Nutzungsdauer langsam aber kontinuierlich verschlechtern (vgl. I/2.3.1), sind Erhaltungsmaßnahmen aus Sicht der MieterInnen zu keinem Zeitpunkt der Nutzungsdauer der Mietsache tatsächlich fällig, sondern vielmehr fortwährend erforderlich. Kosten für diese Maßnahmen sind aus Sicht der MieterInnen infolge der freien Mietpreisgestaltung bereits im Voraus abgegolten (vgl. I/2.3.3).

Entsprechend sind diese Kosten bei der Ermittlung einer Mieterhöhung nach Modernisierung gem. § 559 Abs. 2 BGB zu schätzen und den aufgewendeten Kosten abzuziehen (vgl. Einleitung/1).

Der Sicht der MieterInnen auf die Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen steht die Sichtweise der VermieterInnen diametral gegenüber. Aus ihrer Sicht ist die Frage nach der Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen eine Frage

der unternehmenseigenen Bewirtschaftungsstrategie (vgl. I/2.2.2) und folglich unternehmensstrategisch zu beantworten (vgl. I/2.2.3).

Entsprechend füllen sie auch die hier untersuchte Wissenslücke unternehmensstrategisch (vgl. III/1.2): Die fehlenden, sachgerechten und nachvollziehbaren Kriterien und Ansätze zur Identifikation nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten energetischer Maßnahmen (vgl. I/4 und s.u.) werden bis dato sowohl in der Theorie als auch von den beispielhaft empirisch betrachteten Wohnungsunternehmen mit unternehmensinternen wie – externen Rahmenbedingungen (z.B. Ziele des Unternehmens, Rahmenbedingungen der Förderbanken, Situation am lokalen Wohnungsmarkt, vorhandenes Mieterhöhungspotenzial) ersetzt (vgl. I/2.2.1 und III/1.2).

Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäudehülle werden sowohl der Wohngebäudesanierer-Befragung aus dem Jahr 2010 zufolge, als auch in den beispielhaft untersuchten Unternehmen vordergründig zum Zwecke des Substanzerhalts ausgeführt (vgl. I/2.2.1 und III/1.1). Die hier durchgeführte empirische Betrachtung offenbart ergänzend, dass die Bausubstanz bzw. ihr Zustand für die untersuchten Unternehmen auch Anstoß für die Ausführung der Maßnahmen ist. Sie werden stets zur Lösung bestandsbezogener Bedarfe ausgeführt (vgl. III/1.1). Dieses Ergebnis bestätigt die angenommene Prämisse des *Kopplungsprinzips* bzw. der EnEV, der zufolge energetische Maßnahmen immer dann ausgeführt werden, wenn sowieso saniert werden muss (vgl. Einleitung/1.2.1).

Für die Ermittlung des Betrags der Mieterhöhung nach Modernisierung dient der Zustand der Bausubstanz jedoch lediglich der bau- bzw. objektbezogenen Kontextualisierung des unternehmensstrategisch ermittelten Erhöhungsbetrags (vgl. III/1.2). D.h. die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten werden, abweichend von der Entscheidung energetische Maßnahmen ausführen zu wollen, nicht kausal auf die Bausubstanz und ihren Zustand zurückgeführt. Vielmehr stellen die Bausubstanz und ihr Zustand bei der Ermittlung des Mieterhöhungsbetrags neben den unternehmensstrategischen Aspekten einen ergänzenden, mehr oder weniger objektbezogenen

Sinnzusammenhang des Betrages dar (vgl. III/1.2). Dieser dient dann der Erläuterung des Mieterhöhungsbetrags den MieterInnen gegenüber (vgl. III/1.3).

Aus Sicht der MieterInnen ist diese Verschiebung der Kausalzusammenhänge nicht nachvollziehbar. Sie fordern, ihrer Auffassung von der Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen entsprechend, eine Mieterhöhung, die sich ausschließlich auf der Basis der aufgewendeten Kosten und der Bausubtanz bzw. ihres Zustandes vor Ausführung der Maßnahmen herleiten und begründen lässt (vgl. III/1.3).

1.1.2 Unscharfe Definitionen und ihre empirische Realität

Die unterschiedlichen Auffassungen der Kosten, welche gem. §559 BGB, dem Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung zu einer Mieterhöhung berechtigen bzw. nicht, gehen auf unscharfe Legaldefinitionen der Begrifflichkeiten zurück (vgl. I/3 und I/4). Auch nach einer Auseinandersetzung mit themenrelevanten Rechtsquellen und der BGH-Rechtsprechung diesbezüglich (vgl. I/3) bleiben Kosten, die für Maßnahmen zum Erhalt erforderlich gewesen wären, hinsichtlich vier Dimensionen undefiniert:

- Zeitpunkt bzw. Bedingung(en) der Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungs-relevanter Maßnahmen
- Methode zur Identifikation dieser Bedingungen
- Betrachtungseinheiten bei der Identifikation der Bedingungen
- monetäre Konsequenzen der Identifikation der Bedingungen (bzw. der Nutzen erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen)

(vgl. I/4).

Solang diese Dimensionen der Definition nicht geklärt sind, bleiben sowohl die tatsächliche Erforderlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen als auch ihr sodann erforderlicher Umfang und ihre erforderliche Qualität stets strittig zwischen den Mietvertragsparteien. Auch Sachverständige können infolge dieser Definitions-Lücken kein Erfolgsversprechen für eine fundierte Ermittlung der

Kosten, die für Maßnahmen zum baulichen Erhalt erforderlich gewesen wären, geben. Erschwerend kommt hinzu, dass das Ziel einer solchen Ermittlung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten von dem der tatsächlich geplanten, baulichen Maßnahmen abweicht. Entsprechend wird der Planungsprozess der energetischen Maßnahmen kaum Konkretisierungen bezüglich erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen mit sich bringen (vgl. I/3.1.4).

Darüber hinaus birgt gerade die gesetzlich geforderte *Schätzung* der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten infolge ihrer lückenhaften Definition Streitpotenzial. Denn eine schätzungsweise Kostenermittlung als Grundlage einer Mieterhöhung bietet den von der resultierenden Mieterhöhung betroffenen MieterInnen Angriffsfläche. Je größer dabei die Ungenauigkeit der Schätzung, desto größer auch die Angriffsfläche für die MieterInnen. Der empirischen Untersuchung zufolge versuchen die VermieterInnen bis dato, diese Angriffsfläche über das Formulieren eines freiwilligen Verzichts auf einen Teil des von ihnen ermittelten Mieterhöhungsbetrages zu minimieren (vgl. Teil III/4.1.1).

Den Grad dieses Verzichts stellen sie mit Hilfe von drei Elementen dar, die in sich nicht eindeutig sind, in ihrer Gesamtschau jedoch ein verbindliches Bild vermitteln (vgl. III/4.1).

Die MieterInnen jedoch akzeptieren diese Darstellung nicht und fordern entsprechend weiterhin Transparenz in Form einer nachvollziehbaren Herleitung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten aus dem Zustand der Bausubstanz (vgl. III/4.1.1).

Die Versuche der rein baubezogenen Herleitung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten in den untersuchten Fällen scheitern an der Tatsache, dass die Baupraxis komplexer ist, als es die VerfasserInnen des *Kopplungsprinzips* annehmen: Die Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz der Gebäudehülle und jene zu ihrem erforderlichen Erhalt gleichen sich in der Praxis eher selten in Qualität und Quantität. Entsprechend können weder die Einsicht in die Abrechnungsbelege der ausgeführten energetischen Maßnahmen und das Bewerten einzelner Positionen als nicht

umlagefähig (was dem Vorgehen des *Kopplungsprinzips* entspräche), noch das Aufstellen von Angeboten zu Maßnahmen zum erforderlichen Erhalt Transparenz schaffen (vgl. I/3.1.1 und III/5.4). Denn Ausführungspositionen bleiben infolge der erläuterten diametralen Auffassungen erforderlicher Erhaltungsmaßnahmen stets hinsichtlich ihrer grundsätzlichen Erforderlichkeit, sowie ihres dann erforderlichen Ausführungsumfangs und der erforderlichen Qualität (= Nutzen der Maßnahmen) strittig.

1.2. Empirische Ansätze des einheitlichen Begriffsverständnisses

Neben den geschilderten Kernproblemen offenbart die empirische Untersuchung der reellen Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen auch Ansätze, welche die Definitions-Lücken der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten füllen. Mieterhöhungen werden in der Praxis auf Basis folgender, von beiden Mietvertragsparteien akzeptierter Grundannahmen hergestellt:

- Die Erforderlichkeit nicht-mieterhöhungsrelevanter Maßnahmen ist gegeben, wenn die zu modernisierende Mietsache Eigenschaften (= Schäden / Mängel) aufweist, welche zu Einschränkungen ihrer Funktionsfähigkeit führen.
- Eine (gemeinsame) Inaugenscheinnahme der Mietsache ist eine genügende Methode zum Nachweis der Erforderlichkeit bzw. dieser Eigenschaften.
- Geeignete Betrachtungseinheiten bei der Identifikation vorhandener Schäden oder Mängel sind die zu modernisierenden Bauteile bzw. ihre sichtbaren Bauteilschichten.
- Monetäre Konsequenzen der Erkenntnisse werden unter der Prämisse, dass Maßnahmen zur Beseitigung vorhandener funktionaler Einschränkungen nicht-mieterhöhungsrelevant sind, abgleitet.

  Dargestellt werden die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten als prozentualer Anteil der Modernisierungskosten (= *Mod.-Inst.-Splitting*). (vgl. III/4)

Folglich fehlt es in der Hauptsache an einer nachvollziehbaren Methode zur Ableitung der monetären Konsequenzen:

Die **Hauptschwierigkeit** bei der nachvollziehbaren Darstellung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen, ist die **Übersetzung** der **Beobachtungen** an den inspizierten Bauteilen in einen **Anteil der Gesamtkosten** und dann weiter in einen **Mieterhöhungsbetrag**.

Zudem zeigt die empirische Untersuchung, dass mit zunehmender Detailierung des Versuchs einer bautechnischen Herleitung der nicht-erhöhungsrelevanten Kosten, die monetären Zusammenhänge immer unklarer werden. Denn dabei weichen die Betrachtungseinheiten und Bezugsgrößen der nicht-erhöhungsrelevanten Kosten immer weiter von denen des Mieterhöhungsbetrages ab: Während sich der Mieterhöhungsbetrag auf die Wohnfläche bezieht, bezieht sich die bautechnische Betrachtung auf zunehmend kleinere Bestands-Elemente und die nicht-erhöhungsrelevanten Kosten mit ihr auf proportional kleinteiliger werdende Leistungen oder Teilleistungen einzelner Gewerke. Diese Gewerke und ihre Leistungen sind zudem nicht mehr unbedingt jene, die auch an den tatsächlich auszuführenden oder ausgeführten Maßnahmen beteiligt werden oder wurden. Die Zuordnung der Kosten in das System der Berechnung der Mieterhöhung wird damit immer komplexer (vgl. Teil III, Punkt 5.4).

Entsprechend gewinnt die zu erreichende Verbindlichkeit der Darstellung der Mieterhöhung mittels der o.g. drei Elemente in der Praxis an Bedeutung.

D.h. die Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen werden in der Praxis bis dato auf der Basis eines komplexen Ordnungssystems weitgehend verschlüsselt dargestellt und verhandelt (vgl. III/4.1). Ein Verhandlungsergebnis bzw. die Akzeptanz einer Mieterhöhung nach Modernisierung wird nur unter Abwägen des Aufwandes einer tatsächlich rein baubezogenen Herleitung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten gegenüber dem Verhandlungsrisiko erreicht (vgl. III/4.1).

Die festgestellte Hauptschwierigkeit der Übersetzung muss folglich das Ordnungssystem, auf dem die Darstellungen reeller Mieterhöhungen nach Modernisierungen basieren, aufbrechen. Dies gelingt über das Lösen des herausgearbeiteten Übersetzungsproblems:

Die Übersetzung der Beobachtungen an den inspizierten Bauteilen
in einen Anteil der Gesamtkosten wird über
die Vereinheitlichung ihrer Bezugsgröße hinfällig.

1.3 Die empirisch abgeleitete Bezugsgröße

Die empirischen Ansätze des einheitlichen Begriffsverständnisses offenbaren, dass sowohl die Bezugsgröße der Erforderlichkeit als auch die der praktizierten Methode zur Darstellung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten, des *Mod.-Inst.-Splittings*, eine vorhandene Einschränkung der Funktionsfähigkeit ist. Diese soll über eine Inaugenscheinnahme der zu modernisierenden Bauteile identifiziert werden.

Darüber hinaus offenbart die empirische Untersuchung der reellen Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen auch eine von beiden Mietvertragsparteien akzeptierte Bezugsgröße der mieterhöhungsrelevanten Kosten, bzw. der Mieterhöhungsbeträge: Ein gesteigerter Nutzen der Bauteile, an denen energetische Maßnahmen vorgenommen werden, wird als Begründung einer Mieterhöhung akzeptiert. Der Nutzen eines Bauteils erhöht sich dann, wenn seine funktionale Beschaffenheit zugunsten der Eigenschaften, die für diesen Nutzen erforderlich sind, verändert und verbessert wird (vgl. III/5.5).

Dementsprechend ist die Funktionalität der Bauteile, die von den energetischen Maßnahmen betroffen sind, folgerechte, gemeinsame Bezugsgröße der Inspektion und der abzuleitenden mieterhöhungs- und nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten. Prämisse bleibt, dass Maßnahmen zur Beseitigung vorhandener funktionaler Einschränkungen nicht-mieterhöhungsrelevant sind. Im Umkehrschluss sind funktionale Verbesserungen, die dem Nutzen der Maßnahmen (in Fällen energetischer

Maßnahmen = Energieeinsparung) dienen, mieterhöhungsrelevant (vgl. III/5.5):

Nur Kosten für die
Verbesserung der Funktionalität einzelner Bauteile
sind mieterhöhungsrelevant.

1.3.1 Bautechnische Grundüberlegungen zur funktionalen Verbesserung

Ist der Zustand der Bausubstanz Anstoß für energetische Maßnahmen und werden diese mit dem Ziel des Substanzerhalts ausgeführt, so bedeutet dies technisch gesprochen: Die neuen Bauteile oder Bauteilschichten, welche im Zuge energetischer Maßnahmen ein- oder verbaut werden, sollen nicht nur die von der vorhandenen Substanz zu erfüllenden Funktionen zugunsten einer Energieeinsparung verbessern. Sie sollen ebenso defekte oder untererfüllte Funktionen übernehmen.

1.3.2 Übertragung auf die Kostenzuordnung

Wird die Logik der Übernahme und Verbesserung einzelner Funktionen infolge einer energetischen Maßnahme in Bezug auf die Mieterhöhungsrelevanz der durch sie entstehenden Kosten weitergedacht, werden auch die Kostenermittlungsverfahren für die energetischen Maßnahmen und für die alternativ erforderlichen Erhaltungsmaßnahmen zusammengeführt: Übernehmen die neuen Bauteile oder Bauteilschichten, welche im Zuge energetischer Maßnahmen montiert werden, defekte oder untererfüllte Funktionen des Funktions-Solls der Bestandsbauteile, so stellt diese Übernahme keine Modernisierung dar. Nur jene Anteile des funktionalen Solls der Bauteile nach Ausführung der energetischen Maßnahmen bzw. der neuen Bauteile, die gegenüber den Funktionen des Bestands verbessert werden, modernisieren ihn. Entsprechend berechtigt auch nur dieser Anteil zu einer Mieterhöhung nach Modernisierung. Da energetische Maßnahmen zu einer Mieterhöhung gem. § 559 BGB berechtigen, sobald sie eine messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zur Folge haben (vgl. Einleitung/1.1),

ist der Grad der Verbesserung bei der Ermittlung mieterhöhungsrelevanter Kosten nicht relevant.

Das Funktions-Soll des bestehenden Bauteils ist dabei an den Anforderungen auszurichten, die an das bestehende Bauteil zum Zeitpunkt seiner Errichtung oder seiner letzten Modernisierung gestellt wurden. Denn die Funktions-Ansprüche an Bauteile wurden und werden im Laufe der Zeit stets weiterentwickelt, konkretisiert oder verschärft und in Form von Normen bezüglich des Funktions-Solls formuliert. D.h. Bestandsgebäude können ihnen stets nur in dem Maße gerecht werden, in dem sie zum Zeitpunkt ihrer Errichtung formuliert wurden. Spielte bspw. die wärmedämmende Eigenschaft eines Gebäudes zum Zeitpunkt seiner Errichtung eine untergeordnete Rolle, so sind seine entsprechenden Eigenschaften aus heutiger Sicht oft unzureichend. Sind die Bauteile des betreffenden Gebäudes jedoch intakt, so entsprechen sie den an sie gestellten Anforderungen und erfüllen ihr Funktions-Soll.

Mit dem Vorhaben einer energetischen Maßnahme wird den Eigenschaften des Gebäudes, die seine Energieeffizienz verbessern, eine größere Bedeutung zugesprochen. Die baulichen Maßnahmen sollen diese und möglicherweise auch andere Eigenschaften des Bestands sodann verbessern.

Die einheitliche Bezugsgröße mieterhöhungsrelevanter wie nicht-mieterhöhungsrelevanter Kosten, der Funktionalität eines Bauteils vor und nach einer energetischen Maßnahme, erfordert folglich die Betrachtung seiner Eigenschaften vor und nach der Maßnahme. Aus diesen kann sodann eine Verbesserung einzelner Bauteilfunktionen abgelesen werden:

Der Anteil der Funktionen
der funktionalen Beschaffenheit des Bauteils
nach der energetischen Maßnahme, die **verbessert** werden,
entspricht dem Anteil der aufgewendeten Kosten, der gem. § 559 BGB
zu einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung berechtigt.

Damit entfällt die separate Ermittlung der Kosten, die für den Erhalt erforderlich gewesen wären. Infolge dieser Vereinheitlichung der Bezugsgröße

von mieterhöhungs- und nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen, brauchen für die vom § 559 Abs. 2 BGB geforderte Schätzung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten nur die für die energetischen Maßnahmen tatsächlich aufgewendeten Kosten betrachtet werden. Sie werden prozentual nach dem Erfüllungsgrad der Bauteilfunktionen vor und nach Ausführung der Maßnahmen in die Gruppen erhöhungsrelevant oder nicht-erhöhungsrelevant (funktional) aufgeteilt. Grundsätzlich entspricht dieses Vorgehen der Logik der bis dato praktizieren Darstellungsweise des *Mod.-Inst.-Splittings* - sie erhält jedoch mit der Bauteil-Funktionalität eine eindeutige und einheitliche Bezugsgröße.

Die identifizierte Kern-Problematik der unterschiedlichen Bezugsgrößen von Inspektion (Bauteile bzw. ihre sichtbaren Schichten) und handwerklicher Leistung (zumeist pro m2, lfdm. oder Stück berechnet) (vgl. III/5.4) entfällt.

Da sich durch diese Betrachtungsweise zudem unmittelbar die zu einer Mieterhöhung berechtigenden Kosten (€ ohne Bezugsgröße) reduzieren oder nicht, wird auch ihr Ergebnis nachvollziehbar über einen geeigneten Verteiler (bspw. die Wohnfläche gegenüber der Gesamtwohnfläche) in einen Umlage- bzw. einen Mieterhöhungsbetrag übersetzbar. Zugunsten der Eindeutigkeit des Mieterhöhungsbetrages müssen lediglich die Gesamtkosten der energetischen Maßnahmen nach Bauteilen, ihre funktionale Zuordnung und der Verteiler angegeben werden.

Darüber hinaus wird durch die Betrachtung der Bauteileigenschaften vor und nach einer energischen Maßnahme, noch vor der Ausführung der tatsächliche technische Nutzen der Maßnahmen deutlich. Dieser kann in Wohnungsmärkten, in denen kein oder kaum Mieterhöhungspotenzial vorhanden ist, einen alternativen Investitionsanreiz geben (vgl. I/2.2.4).

Die Vorgehensweise dieses *Kostensplittings entlang der Funktionalität* eines Bauteils vor und nach einer energetischen Maßnahme, des *Funktionalen Kostensplittings*, wird im Folgenden praxisgeeignet ausformuliert.

2. Die experimentelle Entfaltung der Methode zur funktionalen Kostenzuordnung

Mit dem neuen Wissen über die Bedingungsstruktur und das Kernproblem des Falls der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung kann ein theoretisches Experiment zur Entfaltung des Lösungsansatzes vorgenommen werden.

2.1 Zum grundsätzlichen Vorgehen eines Experiments

Es gilt aus dem vorhandenen und dem neuen theoretischen Wissen zu dem Kernproblem des Falls, Ansätze zur Lösung des Falls entlang der Struktur und ihrer Probleme weiterzuentwickeln (vgl. Sturm 2000, S. 45).

Das Experiment als wissenschaftliche Erkenntnismethode stammt ursprünglich aus den Naturwissenschaften. Füllt etwa ein Chemiker einen Stimulus in einen kontrollierten Rahmen (Reagenzglas), kann er die Auswirkungen beobachten (vgl. Hildebrandt, Jäckle und Wolf et al. 2015, S. 16).

2.2. Vorgehen

Das empirisch identifizierte Kernproblem wird mit dem vorhandenen Lösungsansatz gedanklich experimentell ersetzt (= Stimulus) und in die ebenso empirisch erarbeitete Fallstruktur (= Reagenzglas) eingespeist. Die Wirkung des Stimulus auf den Fall wird gedanklich vollzogen. So wird per theoretischem Experiment ein Deduktionsschluss auf eine neue, praxisgeeignete Methode zur sachgerechten und nachvollziehbaren Herstellung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen möglich (vgl. Einleitung/3.1).

2.3 Der kontrollierte Rahmen: Die Fallstruktur

Die Struktur der Falls der Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung wurde empirisch verallgemeinernd erarbeitet (vgl. III/1.3):

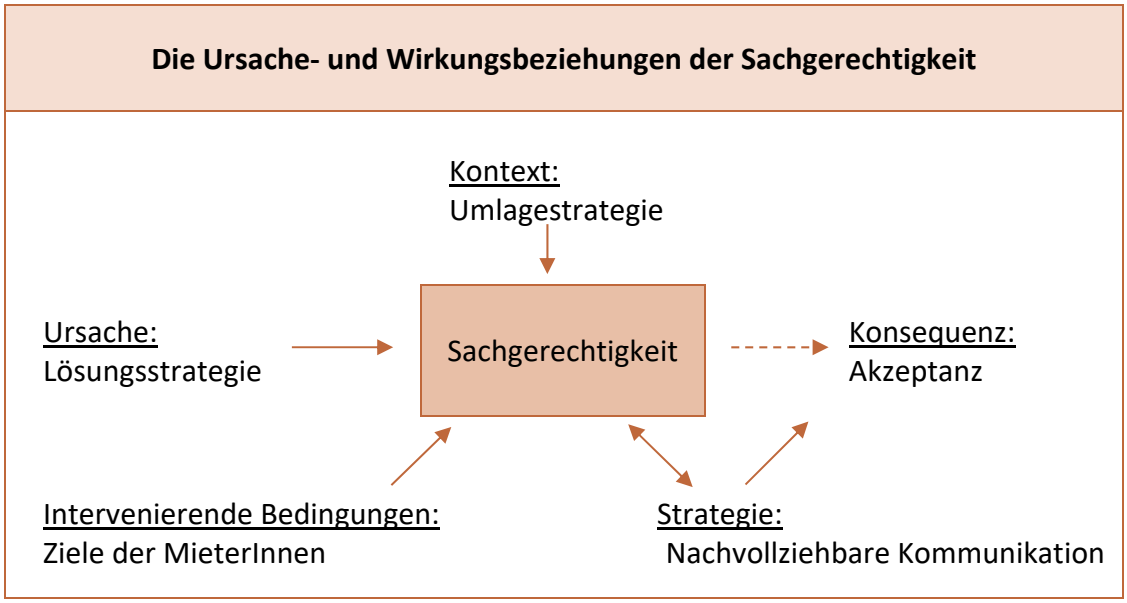


ABBILDUNG IV/1: ENTSPRICHT ABBILDUNG III/5: KODERPARADIGMA FÜR DIE WEITERE ANALYSE: SACHGERECHTIGKEIT IN IHREN URSACHE-WIRKUNGS-BEZIEHUNGEN. EIGENE DARSTELLUNG NACH KODIERPARADIGMA FLICK; VGL. II/2.3.1.

In dieser Bedingungsstruktur sind auch zeitliche Abschnitte des Prozesses der Herstellung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen (nach denen auch die Datenerhebung strukturiert wurde - vgl. II/2.1.1) enthalten: Die erste Entscheidungs- und Verhandlungsphase des Prozesses wird in der Kategorie *Lösungsstrategie* gefasst. Diese beinhaltet Motive und Ziele der Entscheidung in energetische Maßnahmen investieren zu wollen, d.h. sie beinhaltet das Ursache- und Wirkungsgeflecht energetischer Maßnahmen aus Sicht der VermieterInnen (vgl. III/1.1). Die Kategorie *Umlagestrategie* geht aus dieser ersten Phase hervor, d.h. sie beinhaltet das Ursache- und Wirkungsgeflecht der angekündigten Mieterhöhungen infolge energetischer Maßnahmen aus Sicht der VermieterInnen (vgl. III/1.2). Die empirische Untersuchung offenbart, dass die Ursachen innerhalb der beiden Kategorien voneinander abweichen. Entsprechend geht die Umlagehöhe, bzw. der Mieterhöhungsbetrag, nicht kausal auf die Maßnahme und die für sie aufgewendeten Kosten zurück.

Ab dem Zeitpunkt der Information der MieterInnen über anstehende energetische Maßnahmen und darauf folgende Mieterhöhungen können diese intervenierend in den Herstellungsprozess der Mieterhöhung eingreifen. Sie können ihre *Ziele* bezüglich einer sachgerechten Mieterhöhung gegenüber den

VermieterInnen formulieren. Ihre Strategie ist dabei die Forderung nach einer transparenten kausalen Ableitung des Mieterhöhungsbetrages aus den aufgewendeten Kosten. Dann wäre die angekündigte Mieterhöhung aus ihrer Sicht *nachvollziehbar* und nur auf einer solchen Basis wäre sie *akzeptabel* (vgl. III/1.3).

D.h. über den weiteren, zeitlichen Verlauf des Prozesses (bzw. über die weiteren beiden Entscheidungs- und Verhandlungsphasen der Sampling-Matrix) verändern sich zwar die Inhalte der Kategorien *Umlagestrategie*, *Ziele der MieterInnen* und *nachvollziehbare Kommunikation*, die Struktur des Falls bleibt jedoch erhalten.

2.4 Der Stimulus: Die Soll-Funktionalität von Bauteilfunktionen vor und nach energetischen Maßnahmen

2.4.1 Die Bauteil-Funktionalität vor einer energetischen Maßnahme

Die thermische Hülle eines Wohnungsbaubestandes erfüllt vielschichtige Funktionen (vgl. I/2.3.1). Am Beispiel der Außenwand können sie aus Sicht der Sachverständigen in fünf Grundfunktionen mit jeweils zwei konkreten Anforderungen an die Bauteileigenschaften[48] gegliedert werden (vgl. I/3.1.3):

[48] In dem ursprünglichen Zielbaumverfahren nach Aurnhammer werden die Funktionen als *Ziele* und die den einzelnen Funktionen entsprechend erforderlichen Bauteileigenschaften als *Teilziele* bezeichnet. Die hier verwendeten Begriffe dienen der Verständlichkeit des zu entwickelnden Instrumentes auf Basis der empirisch identifizierten Bezugsgröße der Funktionalität einzelner Bauteile.

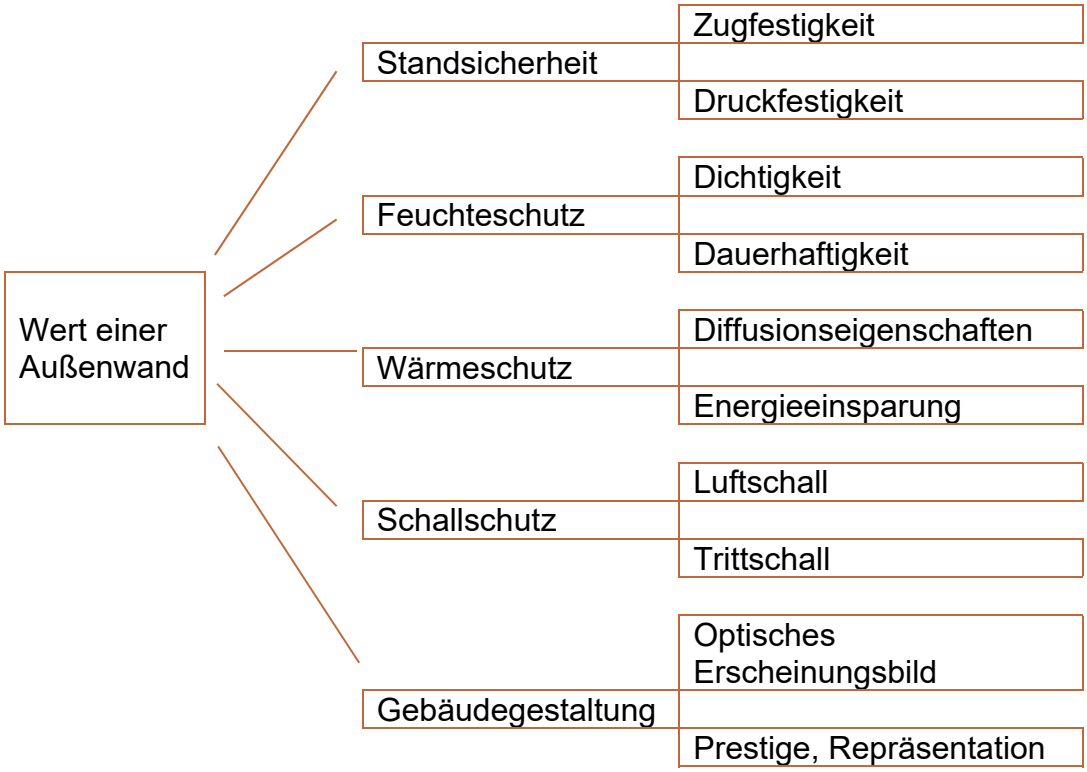


ABBILDUNG IV/2: ENTSPRICHT ABBILDUNG I/6: ZIELBAUM AM BEISPIEL AUßENWAND (KLAAS UND SCHULZ 2002, S. 196).

Darüber hinaus hat aus bauphysikalischer Sicht jedes Bauteil der thermischen Hülle eine Brandschutzfunktion. Sind im Inneren des Bauteils Wohn- oder sonstige Nutzräume, so müssen diese zudem mit Tageslicht versorgt werden (vgl. Bläsi 2015, S. 9 und 20).

Diese Funktionen sind aus Sicht der Sachverständigen im Einzelfall, d.h. objekt- und bauteilbezogen von unterschiedlicher Bedeutung für die Funktionalität eines Bauteils. Bei einer prestigeträchtigen Fassade etwa ist die Gestaltungs-Funktion von deutlich größerer Bedeutung als im Falle einer Kellergeschossdecke. Beide Bauteile haben dennoch eine Gesamt-Funktionalität von 100 %, innerhalb derer die Funktionen und Anforderungen an das Bauteil entsprechend zu gewichten sind (vgl. I/3.1.3).

Über die Nutzungsdauer unterliegt jedes Gebäude bzw. jede Mietasche einem Alterungs- und Abnutzungsprozess, der sich auf ihre funktionale Beschaffenheit auswirkt. Dringt etwa infolge einer ausgewitterten Feuchteschutzschicht Niederschlagsfeuchtigkeit von außen in die thermische

Hülle ein, so mindert diese Feuchtigkeit bspw. die Funktionsfähigkeit der wärmedämmenden Eigenschaften des Bestands (vgl. I/2.3.1).

Derartige Minderungen des Erfüllungsgrades der Soll-Funktionalität eines Bauteils gilt es zu erfassen, um nicht-mieterhöhungsrelevante Kosten energetischer Maßnahmen zu identifizieren.

2.4.2 Funktionsdoppelungen zwischen Neu und Alt

Eine neue Bauteilschicht (z. B. eine nachträgliche äußere Wärmedämmung) oder ein neues Bauteil (z. B. ein neues Fenster) kann, obiges Beispiel weiterdenkend, sowohl den Schaden an der Feuchtschutzschicht als auch die resultierenden Funktionsminderungen (lückenhafter Feuchteschutz und herabgesetzte Wärmdämmung) wieder auffüllen und darüber hinaus verbessern.

Zur Veranschaulichung folgt eine Übersicht der Funktionen einer Außenwand sowie der sich aus ihnen ergebenen, konkreten Anforderungen an das Bauteil und an seine äußere Schicht. Für letztere werden die Ausführungsvarianten Außenputz und Wärmedämmverbundsystem gegenübergestellt. In der Tabelle werden die Funktionen und die Anforderungen, welche seitens der Bauschadensliteratur bzw. der Literatur zur Bewertung von Bauschäden und seitens der Bauphysik an das Bauteil und seine äußere Schicht gestellt werden, zusammengefasst. Die Darstellung erfolgt nach der Logik des Zielbaums:

Funktion (vgl. Klaas und Schulz 2002; Bläsi 2015)	**Anforderungen an …**		
	… Außenwände (Klaas und Schulz 2002)	**… Außenputze** (Oswald und Abel 2005)	**… Wärmedämmverbundsysteme** (Cziesielski und Vogdt 2007)
Standsicherheit	Zugfestigkeit & Druckfestigkeit	• Beständigkeit gegen mechanische Beschädigung • Beständigkeit gegen Erosion / Risse • Hygrothermische Beanspruchbarkeit	• Stoßfestigkeit • Strahlungsbeständigkeit • Hygrothermische Beanspruchbarkeit • Eignung als Korrosionsschutz • Rissüberbrückungs-fähigkeit
			• (Eigenlast und Winddruck- und Windsoglast)
Feuchteschutz Tauwasser-, Grundwasser- & Regenschutz	Dichtigkeit & Dauer-haftigkeit	• Verhinderung von (Luft-) Undichtheiten • (Schlag-) Regenschutz • Risssicherheit • Alterungsverhalten • Beständigkeit & Beanspruchbarkeit	• Feuchte- und Witterungsschutz • Rissüberbrückungs-fähigkeit • Eignung als Korrosionsschutz • Beständigkeit
Wärmeschutz sommerlicher & winterlicher	Diffusions-eigenschaften & Energie-einsparung	• Verhinderung von (Luft-) Undichtheiten • (Schlag-) Regenschutz • Risssicherheit • Alterungsverhalten	• Feuchte- und Witterungsschutz • Rissüberbrückungs-fähigkeit • Eignung als Korrosionsschutz • Beständigkeit
Schallschutz	Luftschall-, Körperschall- & Trittschall-schutz	Luftschallschutz	Luftschallschutz

Brand-schutz	Brand-verhalten von Bauteilen	Brandverhalten von Baustoffen	Brandverhalten von Baustoffen
Tages-licht	k. A.	k. A.	k. A.
Gebäudegestaltung	Optisches Erscheinungs-bild & Prestige, Repräsen-tation	• Regelmäßiges Erscheinungsbild • Beständigkeit gegen Witterung, Verschmutzung und Veralgung • Gestaltungsqualität • Ausführungs- und Material-Qualität • Eignung für weitere Oberflächen-schichten	• Ästhetik • Beständigkeit gegen Witterung, Verschmutzung und Veralgung • Gestaltungsqualität • Ausführungs- und Material-Qualität

ABB. IV/3: TABELLARISCHE GEGENÜBERSTELLUNG DER AUFGABEN VON AUßENWÄNDEN, AUßENPUTZEN UND WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEMEN (VGL. KLAAS UND SCHULZ 2002; OSWALD UND ABEL 2005; KÜNZEL 2011; CZIESIELSKI UND VOGDT 2007 SOWIE BLÄSI 2015)

Es zeigt sich, dass die Anforderungen an die beiden Varianten der äußeren Bauteilschichten vergleichbar sind. Sie übernehmen vordergründig den Schutz der tragenden Konstruktion sowie die Repräsentation des Gebäudes. Die Anforderungen an sie, welche sich aus der Funktion der Standsicherheit ergeben, beziehen sich entsprechend auf ihre Eignung als Schutzschicht.

Im Einzelnen ergeben sich die Anforderungen an die Außenhaut aus ihrer Position in direktem Kontakt mit dem Außenklima. Sie muss dauerhaft luft- und wasserdicht gegen von außen eindringende Kälte und Feuchte sein. Lücken in einer ihrer Schutzfunktion führen zu Verlusten auch bei den anderen Schutzfunktionen sowie den Funktionen des betreffenden Bauteils. Eindringende Feuchte bspw. verändert die Diffusionseigenschaften zunächst der äußeren Bauteilschicht und zunehmend die des gesamten Bauteils. Diese Veränderung hat wiederum Einfluss auf seine Wärmeschutzfunktion und damit auch auf den Tauwasserschutz. Luftundichtheiten mindern ebenso die Wärmeschutz- wie auch die Feuchteschutzfunktion. Vorhandene Lücken in der

äußeren Schutzschicht beschleunigen zudem die Alterung des Bauteils, was sich langfristig auch auf die Standsicherheitsfunktion auswirken kann (vgl. Bläsi 2015, S. 59 und Schönburg 2016, S. 13).

Insbesondere die Anforderungen bezüglich der Eignung als Korrosionsschutz und der Fähigkeit Risse überbrücken zu können, welche an Wärmedämmverbundsysteme nicht aber an Putze gestellt werden, erklären, warum Wärmedämmverbundsysteme der empirischen Untersuchung zufolge so gern als Lösung für bestandsbezogene Ursachen verbaut werden (vgl. III/1.1). Mit den entsprechenden Eigenschaften können sie nicht nur die tragende Konstruktion besser als ein Außenputz schützen. Sie können zudem geminderte Feuchte- und Wärmeschutzfunktionen wiederherstellen und verbessern. Das statische System der thermischen Hülle verändern sie hingegen nicht.

Wenngleich auch Anforderungen bezüglich des Luftschallschutzes an ein WDVS gestellt werden, so trägt es nicht per se zu einer Verbesserung der Schallschutzfunktion bei. In Abhängigkeit der dynamischen Steifigkeit des Dämmmaterials, des Putzes und der flächenbezogenen Masse des Putzes, können Wärmedämmverbundsysteme die Luftschalldämmung einer Wand auch verschlechtern (vgl. Bläsi 2015, S. 353–354). Entsprechend ist die Auswirkung der nachträglichen äußeren Dämmung auf diese Anforderung an die Außenwand im Einzelfall zu prüfen.

Gleiches gilt für die Funktion des Brandschutzes, da sich diese in Abhängigkeit des Brandverhaltens der Baustoffe verändert (vgl. DIN 4102-1).

Die Funktion der Tageslichtversorgung wird naturgemäß weniger von den opaken Außenbauteilen, sondern von den Fassadenöffnungen erfüllt. Die Anforderung an die Außenwand wäre folglich ausreichend Öffnungen aufzuweisen. Bei nachträglichen äußeren Bauteilschichten werden diese in Abhängigkeit der Schichtdicke verschattet, was zu einer Verschlechterung der Funktion der Tageslichtversorgung führen kann. Entsprechend ist auch diese Funktion im Einzelfall zu prüfen.

Das gleiche gilt für den Einfluss nachträglicher äußerer Bauteilschichten auf die Funktion der Gebäudegestaltung. Eine neue, äußere Bauteilschicht kann das regelmäßige optische Erscheinungsbild und die Ebenheit einer vollständig intakten Putzfassade wieder herstellen. Die Gestaltungsqualität bzw. die Repräsentativität andersartig gestalteter Fassaden wie bspw. die Gestaltungselemente von Stuck-, Sichtmauerwerk- oder Verblendfassaden können jedoch auch dahinter verloren gehen, wodurch die gesamte Ästhetik des Objektes verändert wird. Diese Veränderung kann zu einem Identitätsverlust der Bewohner mit dem Ort führen (vgl. I/2.3.1). D.h. die Auswirkungen einer nachträglichen äußeren Dämmung auf die Ästhetik-Funktion des Bestands sind im Einzelfall zu prüfen. Ebenso ist bezüglich des Erscheinungsbildes zu prüfen, inwiefern sich die Materialqualität bzw. das Alterungsverhalten und die Beständigkeit der äußeren Bauteilschicht gegen Witterung, Verschmutzung und Veralgung verändern.

Weniger beständige äußere Bauteilschichten erfordern häufiger Erhaltungsmaßnahmen. Entsprechend können neue äußere Bauteilschichten auch Einfluss auf den Instandhaltungsaufwand, die Instandhaltbarkeit und damit auf die Wirtschaftlichkeit des Bauteils nehmen. Im Anbetracht der Bedeutung der Wirtschaftlichkeit der Investitionen in energetische Maßnahmen für die VermieterInnen (vgl. I/2.2.2 und I/2.2.3) sollten derartige Effekte ebenfalls im Vorfelde einer Investitionsentscheidung betrachtet werden. Darüber hinaus sollten im Sinne des Gesetzeszweckes (= Klimaschutz) auch die Auswirkungen der energetischen Maßnahmen auf die Recycling-Möglichkeiten der modernisierten gegenüber der Bestandssubstanz geprüft werden. Ebenso wäre der indirekte Energieverbrauch, welcher den Baumaterialien der energetischen Maßnahmen innewohnt (die sog. *Graue Energie),* bei der Betrachtung der Effizienz der Maßnahmen zu berücksichtigen. Aus technischer Sicht können und sollten diese Aspekte als funktionale Verbesserungen oder Verschlechterungen bewertet werden. Inwiefern derartige Aspekte jedoch Einfluss auf die Kostengruppe der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten haben, können oder gar müssen, ist allerdings eine juristische Frage. Entsprechend kann sie hier nicht abschließend geklärt werden. Dennoch werden die Aspekte im Folgenden

weiterhin bedacht – ohne jedoch ihren Einfluss auf das Recht auf Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung zu bewerten. Auf diese Weise wird zumindest die Option sichergestellt, derartige Aspekte im Rahmen einer Investitionsentscheidung mitberücksichtigen zu können. Auch wird damit die Kostenzuordnung infolge der Auswirkungen auf diese Bauteilfunktionen grundsätzlich ermöglicht.

Die Anforderungen an Außenbauteile mitsamt ihren äußeren Schutzschichten lassen sich diesen Überlegungen zufolge wie folgt zusammenfassen:

Funktion (vgl. Klaas und Schulz 2002; Bläsi 2015)	**Anforderungen an …**
	… Außenbauteile
Standsicherheit	• Zugfestigkeit • Druckfestigkeit • Beständigkeit & Beanspruchbarkeit
Feuchteschutz Tauwasser-, Grundwasser- & Regenschutz	• Dichtigkeit • Dauerhaftigkeit • Diffusionseigenschaften
Wärmeschutz sommerlicher & winterlicher	• Diffusionseigenschaften • Energieeinsparung • Luftdichtigkeit
Schallschutz	• Luftschall-, • Körperschall- & • Trittschallschutz
Brandschutz	• Brandverhalten von Bauteilen • Brandverhalten von Baustoffen
Tageslicht	• Ausreichend Tageslichteinfall
Ästhetik	• Optisches Erscheinungsbild • Prestige, Repräsentation • Beständigkeit gegen Witterung, Verschmutzung und Veralgung

Wirtschaftlichkeit	• Instandhaltbarkeit • Recycling • Graue Energie

ABB. IV/4: TABELLARISCHE AUFSTELLUNG DER FUNKTIONEN UND DER ENTSPRECHENDEN KONKRETEN ANFORDERUNGEN AN AUßENBAUTEILE (EIGENE DARSTELLUNG).

2.4.3 DIE BAUTEIL-FUNKTIONALITÄT NACH EINER ENERGETISCHEN MAßNAHME

Die Überlegungen zu den Funktionsdoppelungen offenbaren, dass eine energetische Maßnahme nicht per se zu einer absoluten Verbesserung der Bauteil-Funktionalität beiträgt.

Sie führt jedoch, ausgehend von ihrem beabsichtigten Nutzen, zu einer neuen Soll-Funktionalität des Bauteils. Ist bspw. bei einer bestehenden Außenwand aufgrund der zum Zeitpunkt ihrer Errichtung formulierten Anforderungen hinsichtlich ihrer Wärmeschutzfunktion diese noch von relativ geringer Bedeutung, so gewinnt gerade diese Funktion infolge des geplanten Nutzens einer energetischen Maßnahme an Bedeutung.

Dennoch kann das Bauteil nach Ausführung der Maßnahme weiterhin nur seinen Zweck erfüllen, d.h. im idealen Fall den genannten Funktionen eines Bauteils vollständig (= 100 %) gerecht werden. D.h. infolge des geplanten Nutzens einer energetischen Maßnahme kommt es zu einer Verschiebung im Anforderungsprofil an das Bauteil und damit der Bedeutungen der einzelnen Funktionen, die in ihrer Summe (= 100 %) die neue Soll-Funktionalität des Bauteils ergeben.

Dieses neue Funktions-Soll wird nach der energetischen Maßnahme von dem alten Bauteil und der neuen Bauteilschicht gemeinsam erfüllt. Auch im Falle eines Bauteilersatzes, übernimmt das neue Bauteil die vorherigen Funktionen des alten Bauteils und erhöht die Bedeutung der energetisch relevanten Anforderungen innerhalb seines Funktions-Solls:

Funktions-Soll IST = Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung	**&**	**Funktions-Soll MOD** = Nutzen der Modernisierung = Steigerung der Energieeffizienz (und/oder des Wohnkomforts)	**=**	**Funktions-Soll NEU**

Aus juristischer Perspektive hat der Grad der Verbesserung keinen Einfluss auf die Mieterhöhungsrelevanz der aufgewendeten Kosten. Entsprechend kann, zugunsten der Anwendbarkeit der zu entwickelnden Methode durch die Mietvertragsparteien, vereinfachend davon ausgegangen werden, dass die Komponenten IST und MOD gleichsam das neue Funktions-Soll mitbestimmen:[49]

(Funktions-Soll IST **+** Funktions-Soll MOD) / **2** = Funktions-Soll NEU

In der Logik des *Funktionalen Kostensplittings* entsprechen dann nur die Anteile der Funktionen am Funktions-Soll NEU mieterhöhungsrelevanten Kostenanteilen, die gegenüber den Funktionen des alten Bauteils verbessert werden. Prozentuale Untererfüllungen der Funktionen im Funktions-Soll IST entsprechen den nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten.

2.5 Einfügen der neuen Bezugsgröße in die Fallstruktur

2.5.1 Erwarteter Effekt und Erkenntnisziel

Die neue einheitliche Bezugsgröße für den Nutzen energetischer Maßnahmen und die nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten dieser Maßnahmen stellt den bis dato in der Fallstruktur fehlenden, kausalen Zusammenhang zwischen den

[49] Aus bauphysikalischer Sicht ist diese Vereinfachung nicht schlüssig, da zahlreiche Aspekte Einfluss haben auf die funktionale Beschaffenheit eines Bauteils vor und nach einer energetischen Maßnahme. Diese Pauschalisierung kann hier nur aufgrund des Gesetzeszweckes, der messbaren und dauerhaften Einsparung von Endenergie, vorgenommen werden.

Kategorien *Lösungsstrategie* und *Umlagestrategie* sowie zu den *Zielen der MieterInnen* her: Sie offenbart den Grad, in welchem die Maßnahmen tatsächlich einer Lösung dienen bzw. inwiefern die MieterInnen einen erweiterten Nutzen in ihrer Folge erwarten können.

Das Potenzial der einheitlichen Bezugsgröße liegt dabei in der ausschließlichen Betrachtung der Kosten, welche für die *Lösungsstrategie* aufgewendet wurden.

Dieses Potential kann sie jedoch nur dann entfalten, wenn sie der Strategie beider Mietvertragsparteien zur *nachvollziehbaren Kommunikation* gerecht wird und so *Akzeptanz* herstellen kann. Sodann ist die Kernkategorie der Fallstruktur - die *Sachgerechtigkeit* - auf praxisgeeignete Art und Weise hergestellt.

D.h. über das theoretische Einfügen der Bezugsgröße in die Fallstruktur und das Untersuchen ihres Effektes auf den Fall können Methoden zur nachvollziehbaren Kommunikation abgeleitet werden.

2.5.2 Geeignetes Verfahren zur Herstellung des kausalen Zusammenhangs zwischen Kosten und Umlagehöhe

Der erste inhaltliche Übergang von der *Lösungs-* zur *Umlagestrategie* wird allein von den VermieterInnen vollzogen (vgl. III/1.2). Bis dato findet an diesem Punkt im Herstellungsprozess einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung die Verschiebung in der Kausalkette statt, die behoben werden soll (vgl. III/1.2 und IV/2.3).

D.h., die einzufügende Bezugsgröße der Funktionalität eines Bauteils erfordert schon in der ersten unilateralen Phase des Herstellungsprozesses eine Auseinandersetzung mit dem Effekt der energetischen Maßnahmen auf die Eigenschaften des Bestands.

Die Eigenschaften eines Bauteils sind jedoch in der Praxis schwer zu beschreiben (vgl. I/3.1.4) und entsprechend wird die Motivation, dies einseitig vorzunehmen zu müssen, gering sein. Zumal diese Betrachtung und Darstellung möglicherweise nicht mit der bisherigen strategischen

Vorgehensweise zur Ermittlung des Mieterhöhungsbetrags in Einklang zu bringen ist.[50]

Das Ziel dieser Beschreibung ist jedoch die Identifikation und die für die MieterInnen nachvollziehbare Darstellung mieterhöhungsrelevanter und nicht-mieterhöhungsrelevanter Kostenanteile der energetischen Maßnahmen. D.h., sie ist der erste Schritt und damit die Grundlage der Herstellung eines akzeptierten Mieterhöhungsbetrages, was Motivation geben sollte.

Wird der zeitliche Ablauf des Prozesses der Herstellung einer Mieterhöhung nach energetischen Maßnahmen zudem unter den bisherigen Gegebenheiten weitergedacht, so können mit dem Beginn der bilateralen Phase II fortan auch die MieterInnen auf Basis der einheitlichen Bezugsgröße ihre Ziele formulieren. Entsprechend würde die neue einheitliche Bezugsgröße der Kostengruppen erhöhungsrelevant und nicht-erhöhungsrelevant dann zwar verzögert in den Prozess eingebracht, aber noch zu einem Zeitpunkt in welchem die Funktionalität des Bestands noch am Objekt nachvollzogen werden kann. Begründen die VermieterInnen die zu erwartende Mieterhöhung dagegen schon in Phase I auf vorhandene und künftige Bauteilfunktionen, ist die Angriffsfläche ihrer Sichtweise bereits auf einzelne Funktionen beschränkt. Entsprechend werden auch der inhaltliche Umfang der möglicherweise unterschiedlichen Auffassungen der Mietvertragsparteien und damit das Risiko einer inhaltlichen Klärung (vgl. III/3) begrenzt.

Dennoch ist der Beschreibungsaufwand möglichst gering zu halten. Auch das Recht auf die Mieterhöhung nach Modernisierung selbst, welches den Anspruch hat praxisgerecht zu sein, sieht für die Ermittlung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten energetischer Maßnahmen (und damit in der Logik des *Funktionalen Kostensplittings* auch der erhöhungsrelevanten) die Methode der Schätzung vor. Sie entspreche dem grundsätzlich pauschalierenden Ansatz, dass aufgewendete Modernisierungskosten anteilig zu einer Mieterhöhung berechtigen (vgl. I/1.4).

[50] Diese Erwartung wurde im Rahmen der interdisziplinären Diskussion des Ansatzes auf dem Deutschen Mietgerichtstag 2018 durch Fragen zur Begründung bzw. Motivation dieses Aufwands bestätigt.

Folglich entspricht eine Schätzung, die pauschalierend vorgeht und zugleich nachvollziehbar ist, diesen Forderungen.

Ein pauschalierendes Verfahren zur schätzenden Bewertung einer vorhandenen funktionalen Beschaffenheit bzw. einer vorhandenen Wertminderung hat sich in der Praxis bereits als nachvollziehbar bewährt: Das Zielbaumverfahren nach Aurnhammer (vgl. I/3.1.3). Es gilt als nachvollziehbar, da es schätzende Bewertungen auf zwei Ebenen nachvollziehbar macht (vgl. I/3.1.3). Die AnwenderInnen müssen zunächst die Bedeutungen der einzelnen Funktionen für den Wert des Bauteils und dann die Grade ihrer Erfüllungen fachlich einschätzen. Dieses Vorgehen in Stufen kann hier übertragen werden:

Stufe 1:

Die Gewichtungen der einzelnen Funktionen der neuen Soll-Funktionalität dienen der Identifikation mieterhöhungsrelevanter Kostenanteile. Sie können unter Anwendung des Zielbaums pauschalierend und zugleich übersichtlich nach zuvor hergeleiteter Formel des Funktions-Solls NEU ermittelt werden.

Stufe 2:

Die prozentualen Anteile einzelner Funktionen an der gesamten Soll-Funktionalität NEU können dann zu den aufgewendeten Modernisierungskosten gezählt werden, wenn die entsprechenden Funktionen in Folge der energetischen Maßnahme verbessert werden. Wie Minderungen können auch Verbesserungen mittels Zielbaum-Methode eingeschätzt und nachvollziehbar dargestellt werden.

Stufe 3:

Diesen Kosten in Abzug zu bringen sind prozentuale Mindererfüllungen einzelner Funktionen des Funktions-Solls IST, das während der Mietzeit instand zu halten ist. Auch für diese Bewertung eignet sich die Vorgehensweise des Zielbaum-Verfahrens.

Damit die Mietvertragsparteien, welche oftmals baufachliche Laien sind, dieses 3-stufige Vorgehen selbst vornehmen können, gilt es die Stufen vorstellbar und nachvollziehbar zu gestalten. Das wird durch Formulare erreicht, welche die Bestandteile der zu bewertenden Funktionalität eines Bauteils sowie die Vorgehensweise der Bewertung vorgeben. Damit ein solches Formular für die Vielzahl der VermieterInnen und MieterInnen nutzbar ist, sollte es auf einer möglichst breit zugänglichen Anwendung basieren. Entsprechend bietet sich *Microsoft Excel* als geeignete Basis-Anwendung an. Sie ist für eine Vielzahl der Computer-Benutzer zugänglich und lässt das Einrichten und teilweise Automatisieren von Bewertungsmatrizen zu.[51]

2.5.3 Beschreibung des neuen Anforderungsprofils: Die Identifikation mieterhöhungsrelevanter Kostenanteile

In Stufe 1 des *Funktionalen Kostensplittings* muss in der Anwendung die funktionale Beschaffenheit des Bauteils vor der Maßnahme und die des geplanten Nutzens der Maßnahme dargestellt werden. Die durchschnittlichen Gewichtungen der einzelnen Funktionen ergeben die resultierende, neue Soll-Funktionalität des Bauteils nach der energetischen Maßnahme. D.h., auch die vorzunehmenden Gewichtungen können über ihre Summe kontrolliert werden, die 100 % nicht überschreiten darf.

Anwendungsbeispiel

Zur Veranschaulichung des Verfahrens wird für ein Beispiel eines Funktions-Solls IST auf das in I/3.1.3 vorgestellte Fallbeispiel von Klaas und Schulz zurückgegriffen (vgl. Klaas und Schulz 2002, S. 200). Die dortigen Gewichtungen werden für die erarbeiteten Funktionen übernommen. Das Beispiel ergänzend werden die Funktionen in die bauphysikalischen Schutzfunktionen aufgegliedert:

[51] Im Rahmen dieser Arbeit wurde dementsprechend eine erste Anwendung des *Funktionalen Kostensplittings* auf der Basis von *Microsoft Excel* entwickelt, welche im Rahmen weiterer Projekte weiterentwickelt werden soll(te) (siehe auch IV/3). Zur besseren Verständlichkeit der erläuternden Texte ist die Anwendung in ihrem Entwicklungsstand bei Abschluss dieser Arbeit als Screenshot im Anhang zu finden. Aktuelle Entwicklungen werden auf der Webseite *www.Funktionales-Kostensplitting.de* zur Anwendung bereitgestellt.

Funktion-Soll IST: Funktionen und ihre Gewichtungen des bestehenden Bauteils								Σ
Stand-sicherheit	Bauphysik					Ästhetik	Wirtschaft-lichkeit	100%
20%	**40%**					**40%**	**0%**	
	Feuchte-schutz	Wärme-schutz	Schall-schutz	Brand-schutz	Tages-licht			
	8%	8%	8%	8%	8%			

ABB. IV/5: BEIPSIEL EINER TABELLARISCHEN GEWICHTUNG DER BAUTEILFUNKTIONEN AM BEISPIEL EINER AUßENWAND NACH (KLAAS UND SCHULZ 2002, S. 200) (EIGENE DARSTELLUNG).

Diese Gewichtungen variieren in der Praxis objekt- und bauteilbezogen und sind entsprechend im Einzelfall nach fachlicher Schätzung vorzunehmen. Der Einfachheit halber sollte die 10 %-Abstufung aus dem Verfahren nach Aurnhammer übernommen werden (vgl. I/3.1.3).

Im nächsten Schritt sind die Funktionen festzulegen, die zugunsten des Nutzens der geplanten Maßnahme eine größere Bedeutung an der Gesamtfunktionalität des Bauteils erhalten müssen (= Funktions-Soll MOD). In Fällen energetischer Maßnahmen ist der geplante Nutzen der Maßnahmen das messbare und dauerhafte Einsparen von Endenergie (vgl. I/1.1). D.h. es sollen über die energetische Maßnahme Funktionen des Bauteils höher gewichtet werden, welche seine Energieeffizienz beeinflussen. Das sind seine Wärmeschutz- und seine Feuchtschutzfunktion, da Feuchtigkeit im und am Bauteil die Wärmeschutzfunktion des Bauteils mindert (vgl. I/2.3.1).

Gerade bei derartigen Maßnahmen haben zudem Anforderungen an das Bauteil bezüglich seiner Wirtschaftlichkeit Einfluss auf ihre Nachhaltigkeit: Die Recycling-Möglichkeiten des Bauteils vor und nach der Maßnahme sowie ihr Verbrauch an Grauer Energie können ihren Klimaschutz-Effekt verschlechtern bis aufheben. Daher wäre diese Funktion, so sie juristisch für mieterhöhungsrelevant gehalten würde, ebenfalls bei der Gewichtung der Funktionen im Funktions-Soll MOD zu berücksichtigen.[52]

[52] Eine derartige Bilanzierung energetischer Maßnahmen ist bis dato keine Bedingung für die Erfüllung des Tatbestands einer energetischen Modernisierung. Um ihre Bedeutung zu veranschaulichen und in das Bewusstsein künftiger AnwenderInnen zu rücken, wurde die

Funktion-Soll MOD: Funktionen und ihre Gewichtungen für den geplanten Nutzen der energetischen Maßnahmen = Energieeinsparung								Σ
Stand-sicherheit	Bauphysik					Ästhetik	Wirtschaft-lichkeit	100%
0%	80%					0%	20%	
	Feuchte-schutz	Wärme-schutz	Schall-schutz	Brand-schutz	Tages-licht			
	30%	50%	0%	0%	0%			

ABB. IV/6: BEIPSIEL EINER TABELLARISCHEN GEWICHTUNG DER BAUTEILFUNKTIONEN FÜR DEN NUTZEN DER ENERGIEEINSPARUNG (EIGENE DARSTELLUNG).

Auch diese Gewichtungen sind nach fachlichen Schätzungen vorzunehmen und können bei einem abweichenden, geplanten Nutzen gänzlich anders ausfallen.

Auf Basis der Grundlage, obiger Berechnungsformel ergeben sich für das Funktions-Soll NEU folgende Gewichtungen der einzelnen Funktionen:

Funktion-Soll IST: Funktionen und ihre Gewichtungen des bestehenden Bauteils								Σ
Stand-sicherheit	Feuchte-schutz	Wärme-schutz	Schall-schutz	Brand-schutz	Tages-licht	Ästhetik	Wirtschaft-lichkeit	
20%	**8%**	**8%**	**8%**	**8%**	**8%**	**40%**	**0%**	**100%**
+								
Funktion-Soll MOD: Funktionen und ihre Gewichtungen für den geplanten Nutzen der energetischen Maßnahmen = Energieeinsparung								**Σ**
Stand-sicherheit	Feuchte-schutz	Wärme-schutz	Schall-schutz	Brand-schutz	Tages-licht	Ästhetik	Wirtschaft-lichkeit	
0%	**30%**	**50%**	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**20%**	**100%**
=								
Stand-sicherheit **20%**	Feuchte-schutz **38%**	Wärme-schutz **58%**	Schall-schutz **8%**	Brand-schutz **8%**	Tages-licht **8%**	Ästhetik **40%**	Wirtschaft-lichkeit **20%**	**200%**
/ 2 =								
Funktion-Soll NEU: Funktionen und ihre Gewichtungen des Bauteils nach der Maßnahme = mittlere Gewichtung des Funktions-Soll IST und des Funktions-Soll MOD								**Σ**
Stand-sicherheit	Feuchte-schutz	Wärme-schutz	Schall-schutz	Brand-schutz	Tages-licht	Ästhetik	Wirtschaft-lichkeit	
10%	**19%**	**29%**	**4%**	**4%**	**4%**	**20%**	**10%**	**100%**

ABB. IV/7: BEIPSIEL EINER TABELLARISCHEN ERMITTLUNG DES NEUEN FUNKTIONS-SOLLS EINES BAUTEILS NACH ENERGETISCEHR MAßNAHME. (EIGENE DARSTELLUNG).

Funktion der Wirtschaftlichkeit eines Bauteils in Abb. IV/7 von der Verfasserin beispielhaft auf 20 % geschätzt. Diese Schätzung beruht nicht auf einer Ökobilanzierung oder Ähnlichem.

Werden mit der Maßnahme tatsächlich lediglich die Funktionen des Feuchtschutzes, des Wärmeschutzes sowie der Wirtschaftlichkeit gegenüber der Bestands-Funktionalität verbessert, entsprechen nur ihre Anteile den aufgewendeten Kosten gem. § 559 Abs. 1 BGB (= Stufe 2):

- Feuchtschutz = 19 %
- Wärmeschutz = 29 %
- Wirtschaftlichkeit = 10 %
- **Gesamt = 58 %**

Dieser Kostenanteil berechtigt jedoch nur dann vollständig zu einer Erhöhung der jährlichen Miete gem. § 559 Abs. 1 BGB, sofern diese Funktionen von der Bestandssubstanz zum Zeitpunkt der Modernisierung noch vollständig erfüllt werden. Ist dies nicht der Fall, so ist der Teil den aufgewendeten Kosten abzuziehen, zu dem das neue Bauteil oder die neue Bauteilschicht diese Untererfüllung übernimmt bzw. wieder auffüllt (= Stufe 3).

Zunächst ist jedoch zu prüfen, ob und welche der Funktionen des Funktions-Solls NEU infolge der Maßnahme tatsächlich verbessert werden (= Stufe 2). Um allzu großen Pauschalierungen vorzubeugen, wie etwa dem schlichten Übertragen der Absicht der Maßnahmen auf die dafür relevanten Funktionen, sollte die Bewertung der tatsächlichen Verbesserung auf der Ebene der Bauteileigenschaften stattfinden. Denn es sind die Eigenschaften eines Bauteils, die es ihm ermöglichen den gestiegenen Anforderungen bezüglich seiner Energieeffizienz gerecht zu werden oder nicht.

Darüber hinaus können auf der Betrachtungsebene der Bauteil-Eigenschaften auch Verbesserungen identifiziert werden, die mit dem geplanten Nutzen der Maßnahmen gar nicht vorgesehen waren. So kann ein Wärmedämmverbundsystem etwa, den Überlegungen zu Funktionsdoppelungen zwischen Neu und Alt zufolge (vgl. IV/2.4.2), die vor Luftschall schützenden Eigenschaften des Bauteils verbessern. Derartige „ungeplante“ Verbesserungen steigern den Anteil der aufgewendeten Kosten um den prozentualen Anteil der Funktion am Funktions-Soll NEU (im genannten Beispiel um die Schallschutzfunktion = 4 %).

Auch „ungeplante“ Verschlechterungen einzelner Bauteileigenschaften, wie bspw. der Schallschutzfunktion, können im Rahmen der Bewertung der Eigenschaften des Bauteils vor und nach der Maßnahme erkannt werden. In solchen Fällen kann die Planung optimiert oder der Erhöhungsbetrag analog zur Verschlechterung des Nutzens des Bauteils herabgesetzt werden. Für eine Verschlechterung einer Funktion ist ihr prozentualer Anteil am Funktions-Soll NEU den aufgewendeten Modernisierungskosten abzuziehen.

2.5.4 Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls NEU: Die Identifikation der aufgewendeten Modernisierungskosten

Auch Stufe 2 des *Funktionalen Kostensplittings* erfolgt noch in der unilateralen ersten Phase zur Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung. Entsprechend sollte auch sie wenig Aufwand und zugleich ausreichend nachvollziehbare Erkenntnisse mit sich bringen. Folglich sollte weiterhin die Kombination aus einer tabellarisch nachvollziehbaren Darstellung und der fachlichen Schätzung als Erkenntnismethode verfolgt werden.

Um diese Schätzung auch für VermieterInnen zu ermöglichen, die baufachliche Laien sind, und zugleich ein Ergebnis zu ermöglichen, das für MieterInnen, die ebenfalls baufachliche Laien sind, nachvollziehbar ist, müssen die Möglichkeiten der Schätzung vorab weitestgehend geklärt sein. Es muss entsprechend weitestgehend dargelegt sein, welche Eigenschaften Bauteile haben können und welche davon auf welchen Anforderungsbereich, dem das Bauteil gerecht werden soll, welchen Einfluss haben.

Hierfür bietet Schönfelder eine umfassende Vorlage (vgl. I/3.1.3). Er geht im Rahmen seiner Methode zur *Zustandsermittlung von Immobilien mittels Verfahren ERAB* davon aus, dass sich die Qualität eines bestehenden Bauteils anhand vier bauspezifischer Merkmalsklassen beschreiben lässt. Diese Klassen bündeln die 34 qualitätsbezogenen bzw. 69 schadensbezogenen bauspezifischen Merkmale aufgrund redundanter Eigenschaften und Ähnlichkeiten (vgl. I/3.1.3 sowie Schönfelder 2012):

- *Baustatische Merkmalsklasse*
- *Chemische, biologische, physikalische Merkmalsklasse*
- *Bauphysikalische Merkmalsklasse*
- *Optische Merkmalsklasse*

(vgl. Schönfelder 2012, S. 65)

Diese vier Merkmalsklassen nach Schönfelder ähneln - bis auf die *chemische, biologische, physikalische* - den zuvor erarbeiteten Funktionsbereichen von Bauteilen. In seinem Ansatz zur Beschreibung des in einem Bauteil vorhandenen Abnutzungsvorrates umfasst diese Kategorie *„[...] alle Merkmale, welche den Aufbau sowie die Struktur eines Baustoffes bzw. dessen Abbau durch chemische, biologische bzw. physikalische Prozesse beeinflussen.“* (Schönfelder 2012, S. 66) Merkmale, die Schönfelder tabellarisch dieser Kategorie zuordnet, betreffen entsprechend vordergründig die Beständigkeit sowie die Härte, die Festigkeit und die Dicke des Bauteils (vgl. Schönfelder 2012, S. 67).

Derartige Bauteileigenschaften dienen bei der hier anvisierten Beschreibung des Erfüllungsgrades eines Funktions-Solls der Erfüllung einzelner, funktionsspezifischer Anforderungen an das Bauteil (s.o.). Hier ist folglich zu prüfen, ob nach einer energetischen Maßnahme derartige (und weitere) Eigenschaften am Bauteil vorhanden sind, in deren Folge sich eine oder mehrere seiner Funktionen verbessern.

Dieser Abweichung in der Bewertungslogik des hier zu entwickelnden Instrumentes von jener der Methode nach Schönfelder entsprechend, muss ein neues System zur Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls NEU abgeleitet werden.

ANFORDERUNGSBEREICHE UND BAUTEILEIGENSCHAFTEN

Zur Bewertung der Erfüllungsgrade einzelner Anforderungsbereiche eines Bauteils müssen seine Eigenschaften zunächst hinsichtlich ihres Einflusses auf die Anforderungsbereiche zugeordnet werden. Grundlage können die qualitätsbezogenen Merkmale nach Schönfelder sein. Sie gehen auf eine

umfangreiche Auseinandersetzung mit bauspezifischen Merkmalen zurück und sind entsprechend als weitestgehend vollständig zu bewerten (vgl. Schönfelder 2012, S. 66-67).

Allerdings ist infolge der oben geschilderten Abweichung der Logik der Methode ERAB von der hier zu entwickelnden zunächst die Kategorie *Chemische, biologische, physikalische Merkmalsklasse* aufzulösen. D.h. die in ihr enthaltenden Merkmale sind den erarbeiteten Funktionen eines Bauteils bzw. den ihnen untergeordneten Anforderungsbereichen zuzuordnen. Als Entscheidungsgrundlage wurden die Beschreibungen der Eigenschaften bzw. Merkmale nach Schönfelder herangezogen (vgl. Schönfelder 2012, S. 68–76):

- Die Merkmale *Biologische Beständigkeit*, *Chemische Beständigkeit* und *Farbbeständigkeit* wurden in ihrer Hauptzugehörigkeit dem Anforderungsbereich der *ästhetischen Beständigkeit* und damit der Funktion *Ästhetik* zugeordnet.
- Das Merkmal *Verschmutzungsbeständigkeit* wurde in seiner Hauptzugehörigkeit dem Anforderungsbereich des *Erscheinungsbilds* und damit der Funktion *Ästhetik* zugeordnet.
- Die Merkmale *Erosionsbeständigkeit*, *Korrosionsbeständigkeit* und *pH-Beständigkeit* wurden in ihrer Hauptzugehörigkeit dem Anforderungsbereich der *statischen Beständigkeit* und damit der Funktion *Standsicherheit* zugeordnet.
- Die Merkmale *Salzbeständigkeit*, *Schichtdicke*, *Temperaturwechselbeständigkeit*, *UV-Beständigkeit*, *Verschleißfestigkeit* und *Witterungsbeständigkeit* wurden in ihrer Hauptzugehörigkeit dem Anforderungsbereich der *Dauerhaftigkeit* und damit der Funktion *Feuchtschutz* zugeordnet.

Wie alle anderen Merkmale bzw. Eigenschaften der Zuordnungs-Tabelle nach Schönfelder wurden auch diese als Nebenwirkungen auf andere Anforderungsbereiche bzw. Funktionen zugeordnet. [53]

Über diese Änderungen hinaus wurden aufgrund des Unterschiedes der Bewertungslogik der Methoden zwei weitere Änderungen der Zuordnungen nach Schönfelder vorgenommen:

- Die *Dichte* wurde in ihrer Hauptzugehörigkeit nicht der *bauphysikalischen Merkmalsklasse*, sondern dem Anforderungsbereich der *Druckfestigkeit* und damit der Funktion der *Statik* zugeordnet. Denn die Dichte hat auf die bauphysikalischen Eigenschaften vordergründig Einfluss, insofern sie reziprok zur Porosität des Materials die Diffusionseigenschaften des Materials maßgeblich mitbestimmt. Die Merkmale bzw. die Eigenschaften der *Diffusionsfähigkeit* sowie das der *Porosität* werden jedoch in der Tabelle gesondert gelistet. Um also die Eigenschaft der *Dichte* im *bauphysikalischen Funktionsbereich* nicht überzubewerten, wurde die Dichte der Funktion der *Standsicherheit* zugeordnet. Die *Porosität* wurde unterdessen den *Diffusionseigenschaften* und damit den Funktionen des *Feuchte-* und des *Wärmeschutzes* zugeordnet. Sie ist also der *bauphysikalischen Merkmalsklasse* zugeordnet geblieben.
- Die *Elastizität* ordnet Schönfelder der *baustatischen Merkmalsklasse* zu. In Abhängigkeit des Materials bzw. des Bauteils und seinen Anforderungen und Funktionen hat diese Eigenschaft jedoch größeren Einfluss auf die Feuchtschutzfunktion (bspw. im Fall einer dauerelastischen Fugenabdichtung) oder den Schallschutz (bspw. bei der dauerelastischen Schall-Entkopplung von Fallrohren). Entsprechend wurde dieses Merkmal sowohl dem Anforderungsbereich der *Beständigkeit* der *Standsicherheit* als auch der *Dauerhaftigkeit* des

[53] Die entsprechende tabellarische Übersicht ist in der im Rahmen dieser Arbeit entwickelten, ersten *Excel*-Anwendung zum *Funktionalen Kostensplitting* auf dem Arbeitsblatt *Anforderungen und Eigenschaften* zu finden (siehe auch Fn. 51).

Feuchtschutzes als auch dem des *Körperschall*s und des *Trittschalls* in der Funktion des Schallschutzes zugeordnet.

In Fällen, in denen die Merkmale nach Schönfelder den Anforderungen in der Logik des *Funktionalen Kostensplittings* entsprachen, wurden die Merkmale den Anforderungen als Bauteileigenschaft zugeordnet.

Auf diese Weise ist eine Tabelle entstanden, in der künftige AnwenderInnen des *Funktionalen Kostensplittings* nachvollziehen können, welche Eigenschaft des betreffenden Bauteils auf welchen Anforderungs- und Funktionsbereich desselben Einfluss hat.[54] Mithilfe dieser Basis können sie Veränderungen der Bauteileigenschaften infolge einer neuen Bauteilschicht oder eines neuen Bauteils einfacher und zugleich nachvollziehbarer bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Funktionalität des Bauteils bewerten.

Da auch Schönfelder die hier aufgegriffene Thematik der Wirtschaftlichkeit eines Bauteils nicht in sein Bewertungssystem aufnimmt, nennt er keine qualitätsbezogenen Merkmale diesbezüglich. Auch in dieser Arbeit ist die Aufarbeitung dieses Themenkomplexes nicht das Thema, weshalb unter den Anforderungsbereichen der Funktion der *Wirtschaftlichkeit* keine konkreten Eigenschaften gelistet werden.

VORGEHEN DER BEWERTUNG

Da diese Bauteil-Bewertung zunächst in der unilateralen Phase der Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung vorzunehmen ist, kann davon ausgegangen werden, dass Basisdaten zum Bauteil, seinem Baujahr, seiner Bauart (ggf. sogar seiner Materialität) und seiner Maße bekannt sind. Diese werden im Kopf der entwickelten Tabelle zur Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls NEU eingetragen.[55] Auch Fotos des Objektes und des Bauteils sowie eine Ausführungsskizze der energetischen Maßnahme (z.B. ein

[54] vgl. Fn. 53

[55] Das Formular zur Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls NEU findet sich in der im Rahmen dieser Arbeit entwickelten, ersten *Excel*-Anwendung zum *Funktionalen Kostensplitting* auf dem Arbeitsblatt *Bewertung Verbesserung NEU (siehe auch Fn. 51)*.

Bauteilschnitt) können (auch in Form eines Links) zugunsten der Nachvollziehbarkeit eingefügt werden.

Sollte diese Bewertung erstmalig seitens der MieterInnen nach Erhalt der Modernisierungsankündigung vorgenommen werden, können diese die Angaben zum Objekt, die in der Ankündigung seitens der VermieterInnen gemacht wurden, übernehmen. Ggf. müssen sie eigene Recherchen zu Baujahr und Bauart des Bauteils vornehmen. Werden die Ergebnisse seitens der VermieterInnen nicht akzeptiert, können sie entsprechend vorhandener Nachweise korrigiert werden.

Des Weiteren erfragt das Formular Angaben zu den Basisdaten der Berechnung einer Mieterhöhung gem. § 559 BGB: Es ist ein Feld für den Eintrag der Gesamtkosten der Maßnahme (= zu splittende Kosten), sowie eines für den Verteilerschlüssel vorgesehen. Nach aktueller mietrechtlicher Diskussion eigenen sich für Letzteren die gesamte Mietfläche im Objekt oder Anzahl der Mietwohnungen im Objekt (vgl. Gsell und Siegmund 2019, S. 13).

Dann werden die vom Formular vorgegebenen Eigenschaften des Bauteils vor und nach der energetischen Maßnahme theoretisch verglichen. Als Vergleichs-Methode kann dabei - auf der Basis der vorausgefüllten Angaben im *Excel*-Tool - je Funktion ein Zielbaum vor und nach der Maßnahme erstellt werden (Angaben zu Bauteileigenschaften, die den Vergleich inhaltlich unterstützen und fundieren sind in der entsprechenden Fachliteratur zu finden. Umfassende Übersichten enthält bspw.: Albert 2018). Werden Verbesserungen einzelner Eigenschaften und damit der Bauteilfunktionen, für deren Erfüllung sie relevant sind, festgestellt, sind sie über das setzen eines „x“ oder das Bestätigen der Feststellung mit „ja“ oder „Ja“ in der dafür vorgesehenen Spalte [Ja] nachvollziehbar zu erfassen.

Als Grundlage für diese Bewertung wurde eine vereinfachte Tabelle entwickelt, in der für jeden Anforderungsbereich lediglich die Eigenschaften gelistet werden, die in ihm ihre Hauptzugehörigkeit haben.[56] Diese Vorauswahl verhindert Dopplungen. Die Verbesserung einer Eigenschaft findet bei der

[56] vgl. Fn. 55

Ermittlung der aufgewendeten Modernisierungskosten jeweils in Rahmen ihrer Hauptzugehörigkeit Berücksichtigung. Zudem macht diese Vorauswahl die Anwendung des *Funktionalen Kostensplittings* für baufachliche Laien übersichtlicher und damit einfacher.

Diese Vereinfachung kann natürlich in den bilateralen Phasen der Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung zu Ergebnissen der Bewertung führen, die für eine der Mietvertragsparteien nicht verständlich ist. In solchen Fällen kann an dem Punkt des Prozesses eine sachverständige Meinung oder Erläuterung eingeholt werden. Diese dient dann der Beantwortung einer sehr konkreten baufachlichen Frage, wodurch der Untersuchungsaufwand des zu erstellenden Gutachtens sehr begrenzt gehalten werden kann (vgl. I/2.4.1). Grundsätzlich wird hier aber von der gesetzgeberischen Absicht ausgegangen, dass der Ermittlungsaufwand einer Mieterhöhung nach Modernisierung praxisgerecht sein sollte und entsprechend pauschalierend erfolgen sollte (vgl. I/1.4).

Werden in der entwickelten Tabelle Verbesserungen markiert, wird der Anteil der Funktion(en) am Funktions-Soll NEU den aufgewendeten Modernisierungskosten zugerechnet. Entsprechend werden die Anteile der Funktion(en), die infolge der Veränderten Eigenschaften des Bauteils nicht verbessert wird oder werden, nicht zu den Modernisierungskosten gerechnet. Sie berechtigen nicht zu einer Mieterhöhung nach Modernisierung.

Werden im Zuge dieser Bewertung Verschlechterungen einzelner Funktionen des Funktions-Solls NEU gegenüber denen vor der Maßnahme festgestellt (bspw. eine negative Veränderung der Ästhetik), so muss der prozentuale Anteil der betreffenden Funktion am Funktions-Soll NEU als Negativbetrag in die Spalte der Modernisierungsanteile eintragen werden. Der funktionale Anteil einer verschlechterten Funktion an den Kosten der Maßnahme berechtigt nicht zu einer Mieterhöhung nach Modernisierung – er führt zu einer Minderung des zu einer Mieterhöhung berechtigenden Kostenanteils.

Von den auf diese Weise ermittelten aufgewendeten Modernisierungskosten ist in Schritt 3 des *Funktionalen Kotensplittings* noch der Anteil untererfüllter Funktionen am Funktions-Soll IST abzuziehen.

2.5.6 Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls IST: Die Schätzung der nicht-mieterhöhungsrelevanten Kostenanteile

Stufe 3 des *Funktionalen Kostensplittings* beinhaltet die von dem Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierung geforderte S*chätzung der Kosten, die für den Erhalt erforderlich gewesen wären.*

Bei weiterer Betrachtung der einheitlichen Bezugsgröße der funktionalen Beschaffenheit des Bauteils kann auch diese fortan pauschalierend erfolgen:

Sind Schäden und Mängel am Bauteil vorhanden, infolge derer sich die Eigenschaften des Bauteils verschlechtern, so wird die Funktion, der die Anforderung untergeordnet ist, nicht mehr in vollem Umfang erfüllt. Ist bspw. das Merkmal nach Schönfelder bzw. hier die Eigenschaft des Bauteils bezüglich der *Witterungsbeständigkeit* infolge einer Lücke in der äußeren Farbbeschichtung verschlechtert, so wird die Funktion des Feuchteschutzes nicht mehr vollständig erfüllt. Der Anteil der Untererfüllung des Funktions-Solls IST, welches es seit Ingebrauchnahme des Objektes instand zu halten gilt, entspricht dem Anteil, welcher dem mieterhöhungsrelevanten Kostenanteil der energetischen Maßnahme abzuziehen ist.

Zur Identifikation vorhandener Untererfüllungen wurde die (gemeinsame) Inaugenscheinnahme des betreffenden Bauteils als Methode erarbeitet, die aus Sicht der Mietvertragsparteien geeignet ist (vgl. IV/1.2). Entsprechend müssen sie in die Lage versetzt werden, aus sichtbaren Schäden an Bauteilen Rückschlüsse auf ihre Auswirkungen auf die Funktionalität des Bauteils ziehen zu können. Diese Rückschlüsse müssen zudem in einer für die jeweils andere Mietvertragspartei nachvollziehbaren Art dargelegt werden.

Ein vorgefertigtes Formular, welches im Rahmen einer solchen (gemeinsamen) Objektbegehung ausgefüllt wird, kann entsprechend helfen.[57]

Zugunsten der Anwendbarkeit und Nachvollziehbarkeit durch Laien gilt es in dem Formular unterschiedliche Bauschäden bezüglich ihres Einflusses auf die Bauteileigenschaften im Voraus zuzuordnen. Dann können die AnwenderInnen diese Kausalkette sozusagen rückwärts nachvollziehen: Sie können vom erkannten Schaden auf dessen Wirkungsbereich und von diesem auf vorhandene Minderungen des Grades der Funktionserfüllung schließen. Auch bei dieser Schätzung des Erfüllungsgrades sollte es zugunsten der Handhabbarkeit der Schätzung bei der 10 %-Abstufung nach Aurnhammer (vgl. I/3.1.3) bleiben.

BAUSCHÄDEN UND IHR EINFLUSS AUF BAUTEILEIGENSCHAFTEN

Auch bei der Betrachtung des Themenkomplexes der Bauschäden kann auf die 69 schadensbezogenen Merkmale nach Schönfelder zurückgegriffen werden. Wie die qualitätsbezogenen Merkmale basieren auch diese auf einer umfangreichen Literaturrecherche und können entsprechend als weitestgehend vollständig bewertet werden (vgl. Schönfelder 2012, S. 77).

Schönfelder nennt und beschreibt 69 schadensbezogene Merkmale, die im Sinne dieser Arbeit treffender als Schäden bezeichnet werden können (Schönfelder 2012, S. 78–100). Anschließend werden diese auf Ergänzungen, Abhängigkeiten und Überschneidungen überprüft und in 12 sog. *Abnutzungsmerkmale* zusammengefasst (vgl. Schönfelder 2012, S.104–109). [58] Diese *Abnutzungsmerkmale* können im Sinne dieser Arbeit als *Schadenskategorien* verstanden werden. Schönfelder benennt sie wie folgt:

[57] Das Formular zur Bewertung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls IST findet sich in der im Rahmen dieser Arbeit entwickelten, ersten *Excel*-Anwendung zum *Funktionalen Kostensplitting* auf dem Arbeitsblatt *Bewertung Untererfüllung IST (siehe auch Fn. 51).*

[58] Die Übersichtstabelle, in der Schönfelder die Schäden kategorisiert, ist in der im Rahmen dieser Arbeit entwickelten, ersten *Excel*-Anwendung zum *Funktionalen Kostensplitting* auf dem Arbeitsblatt *Schäden und Kategorien* wiedergegeben. Mit ihrer Hilfe können künftige AnwenderInnen vorgefundene Schadensbilder einfach zuordnen (siehe auch Fn. 51).

- *„Ablagerung (reversibel)*
- *Ablagerung (irreversibel)*
- *Baustoffabtrag*
- *Biologischer Befall*
- *Brandschutz*
- *Feuchteschutz*
- *Riss*
- *Schallschutz*
- *Tragfähigkeitsverlust*
- *Verformung*
- *Volumenänderung*
- *Wärmeschutz“* (Schönfelder 2012, S. 105)

Erneut werden infolge der unterschiedlichen Bewertungslogiken der Methode Schönfelder mit der hier zu entwickelnden, Kategorien gelistet, die im Sinne dieser Arbeit Schutzfunktionen entsprechen.

Die betreffenden Kategorien waren entsprechend aufzulösen, und die in ihnen enthaltenen Schadensbilder separat bezüglich ihrer Wirkungen auf die Bauteileigenschaften zu betrachten. Das betraf die Schäden *Undichtigkeit*, *Versprödung*, *Durchfeuchtung* und *Versottung*. So konnten sieben Schadenskategorien und vier einzelne Schadensbilder bezüglich ihres Einflusses auf die erarbeiteten Anforderungen bzw. Bauteileigenschaften bewertet und zugeordnet werden. Als Entscheidungsgrundlage konnten wieder die Beschreibungen der Schadenskategorien bzw. Schäden nach Schönfelder herangezogen werden (vgl. Schönfelder 2012, S. 105-106 und 94-99):

Schadenskategorien:

Ablagerung reversibel:

„*Unter Ablagerung (reversibel) wird das Verbleiben von nichthaftendem, ursprünglich nicht vorgesehenem Material auf der Bauelementoberfläche verstanden, welches in exogener Form (Staub, Schmutz, ablösbarer biologoscher Bewuchs) auftritt.*“ (Schönfelder 2012, S. 105)

Ablagerung irreversibel:

„*Die Ablagerung (irreversibel) beschreibt das Verblieben von haftendem, teilweise mit dem Baustoff verbindendem, ursprünglich nicht vorgesehenem Material auf der Bauelementoberfläche, welches einerseits in exogener Form (Graffiti, anhaftender biologoscher Bewuchs) oder in endogener Form (Baustoffbestandteile des Bauelements, z. B. Ausblühung) auftritt. Ablagerung (irreversibel) beinhaltet zusätzlich irreversible optische Veränderungen wie Ausbleichung und Verfärbung*." (Schönfelder 2012, S. 105)

Baustoffabtrag

„*Baustoffabtrag beschreibt die Materialreduzierung bzw. –veränderung, d.h. fortschreitende Zerstörung bzw. Zerfall eines Baustoffs meist von der bewitterten Oberflächenseite aus*." (Schönfelder 2012, S. 105)

Biologischer Befall

„*Biologischer Befall bezeichnet die Baustoffschädigung aufgrund biologischer Einflüsse wie Algen, Bakterien, Flechten, Insekten, Pflanzenbewuchs (Kleine Pflanzen, z.B. Moose; große Pflanzen, z.B. Sträucher und Bäume), Schimmelpilze sowie Schwamm*." (Schönfelder 2012, S. 105)

Riss

„*Ein Riss stellt eine ungewollte Gefügetrennung dar, die in unterschiedlicher Breite, Länge und Tiefe auftreten kann. Er entsteht immer durch Spannungen (ein- oder mehrdimensional; z.B. Dehnung, Schwindung, Volumenzunahme), welche zu einer Überbeanspruchung der Bindungskräfte innerhalb des Baustoffs führen. Ein Riss vergrößert sich solange, bis die verursachenden Spannungen abgebaut sind. Erst mit dem Erreichen eines spannungsarmen Zustands kommt auch die Rissbildung zum Stillstand. Risse führen u.a. zu Abblätterung, Absandung, Ablösung, Gefügelockerung und/oder Zerfall*." (Schönfelder 2012, S. 94)

Tragfähigkeitsverlust

„*Tragfähigkeitsverlust beschreibt die Abminderung der maximalen Tragfähigkeit, d.h. den Verlust der höchst möglichen Belastung, die ein Bauelement aufnehmen kann oder nach den Bestimmungen aufnehmen darf.*“ (Schönfelder 2012, S. 97)

Verformung

„*Volumen- bzw. Formänderungen von Bauelementen stellen eine Verformung dar. Es wird in lastabhängige und lastunabhängige Verformung unterschieden. Beispiele für Verformungen sind Deckendurchbiegungen, Ausknickung von Stützen, Verdrehungen und Verschiebungen, Dehnung eines Bauelementes durch Temperaturerhöhung, Volumenänderung von Baustoffen durch Feuchtigkeit usw.*“ (Schönfelder 2012, S. 98)

Volumenänderung

„*Bei einer Volumenänderung dehnt sich ein Medium räumlich aus oder zieht sich zusammen (Ab- oder Zunahme des Volumens), so dass der erreichte Rauminhalt nicht mehr dem Ursprungsrauminhalt entspricht. Ursachen von Volumenänderungen können u.a. Feuchteadsorption durch Wasserdampf oder flüssiges Wasser, Salzkristallisation (Salzsprengung), Temperaturdifferenzen oder Baustoffreaktionen sein.*“ (Schönfelder 2012, S. 99)

Schäden:

Undichtigkeit

„*Unter Undichtigkeit wird die materielle Eigenschaft eines Baustoffs verstanden, gegenüber einem Stoff, Gas, Flüssigkeit, Strahlung, Wärme, Schall o. Ä. durchlässig zu sein. Die Undichtigkeit verhält sich reziprok zur Dichtigkeit.*“ (Schönfelder 2012, S. 98)

Versprödung

„*Unter Versprödung (Brüchigkeit) wird der Verlust von Dehnbarkeit und der Zerfall in kleine Stücke eines Baustoffs verstanden. Versprödung tritt vorwiegend bei organisch synthetischen Baustoffen (bspw. Kunststoffen) auf, wobei es sich hierbei um eine Weichmacherwanderung handelt. Weichmacher sind flüssige oder feste, indifferente organische Substanzen mit geringem Dampfdruck, welche Baustoffen zugesetzt werden, um diesen angestrebte physikalische Eigenschaften wie z.B. erhöhtes Formänderungsvermögen bzw. erhöhte elastische Eigenschaften (wie die Dehnbarkeit) zu verleihen.*“ (Schönfelder 2012, S. 99)

Durchfeuchtung

„*Bei einer Durchfeuchtung eines Baustoffs wird dieser mit Feuchtigkeit durchdrungen, d.h., Wasser in flüssigem oder dampfförmigem Zustand wird durch das Porengefüge eines Baustoffs aufgenommen. Aufgrund von Durchfeuchtung können sich bauphysikalische Eigenschaften wie der Wärmedurchgang verschlechtern. Der Feuchtigkeitsgehalt beschreibt den Anteil des in gasförmigem, flüssigem oder festem Zustand vorkommenden Wassers in einem Baustoff. Er beschreibt massebezogen den Quotienten aus der Masse des verdampfbaren Wassers und der Masse des betrachteten Stoffes oder volumenbezogen den Quotienten aus dem Volumen des verdampfbaren Wassers und dem Volumen des betrachteten Stoffes. […]*“ (Schönfelder 2012, S. 84)

Versottung

„*Versottung bezeichnet die Durchfeuchtung der Schornsteinwandungen mit dem in Rauchgasen enthaltenem Wasserdampf, der sich im kalten Schornsteinzug als Kondenswasser niederschlägt. Hierbei wird die Abnutzung der Schornsteinwandungen durch die in den Rauchgasen enthaltenen schwefeligen Verbrennungsrückständen beschleunigt.*“ (Schönfelder 2012, S. 99)

Die Zuordnung der Wirkungen dieser Schadenskategorien bzw. Schäden auf den Erfüllungsgrad einzelner Anforderungen, die an das Bauteil gestellt werden bzw. auf die Eigenschaften des Bauteils erfolgte (analog zur Zuordnung der qualitätsbezogenen Merkmale) in zwei Wirkungsgraden. Allerdings wurde hier keine Hauptzugehörigkeit angegeben, da die Bewertungsmethode den Grad der Auswirkung eines Schadens berücksichtigt. Hier kommt es folglich nicht zu Bewertungs-Doppelungen, sondern zu einer vielschichtigen Schadens-Bewertung.

Zur Anforderung des Tageslichteinfalls, welchen ein Bauteil zu gewährleisten hat, nennt Schönfelder keine Schäden, welche die Erfüllung dieser Anforderung mindern. Da die Aufarbeitung der Eigenschaften eines Bauteils zur Erfüllung seiner Anforderungen nicht das Thema dieser Arbeit sind, wurden diesbezüglich lediglich die beiden offensichtlichen Möglichkeiten zur Bewertung des Erfüllungsgrades dieser Anforderung ergänzt: Ist die Transparenz, welche einem Bauteil zum Zwecke des Tageslichteinfalls verliehen wurde, gemindert (etwa bei blinden Fensterscheiben) oder werden Fassadenöffnungen durch äußere Gegebenheiten mehr verschattet als ursprünglich vorgesehen, so wird diese Anforderung nicht mehr vollständig erfüllt.

Da infolge veränderter Umwelteinflüsse oder neuer Baumaterialien immer wieder neue Schäden an Bestandsbauten auftreten, bietet das Formular über diese Schäden und Schadenskategorien hinaus Platz für sonstige Beobachtungen.

Die entstandene, tabellarische Übersicht zum Wirkungsbereich einzelner Schäden oder Schadenskategorien erleichtert es künftigen AnwenderInnen des *Funktionalen Kostensplittings* das Ausmaß der Beeinträchtigung einer Eigenschaft infolge eines Schadens prozentual zu schätzen. [59], [60]

[59] Die Zuordnung wurde tabellarisch festgehalten und ist in der im Rahmen dieser Arbeit entwickelten, ersten *Excel*-Anwendung zum *Funktionalen Kostensplitting* auf dem Arbeitsblatt *Kategorien und Wirkungen* wiedergegeben. Mit ihrer Hilfe können künftige

Auf dieser Basis wird es auch ungeübten AnwenderInnen möglich, auf der Basis sichtbarer Schäden ihren Einfluss auf die Bauteileigenschaften und damit auf den Erfüllungsgrad des Funktions-Solls IST in 10 %-Abstufungen zu schätzen.

VORGEHEN DER BEWERTUNG[61]

Auch diese Bauteil-Bewertung erfolgt im Prozess der Herstellung einer Mieterhöhung nach Modernisierung erstmalig in der ersten unilateralen Phase – also seitens der VermieterInnen.

Um den Herstellungsprozess der Mieterhöhung nach Modernisierung abzukürzen, kann die Inaugenscheinnahme der betreffenden Bauteile am Objekt mit den MieterInnen gemeinsam vorgenommen werden. Dann können die Einschätzungen entweder direkt vor Ort besprochen und in ein gemeinsames Formular eingetragen werden oder vor Ort individuell eingetragen und im Nachgang abgestimmt werden.

Für solche Fälle sowie zum Zwecke der Dokumentation bietet das Formular darüber hinaus die Möglichkeit vor Ort aufgenommene Fotos der Schäden mit einem Link zur Datei zu verknüpfen.

Das Formular bietet für die Funktionen des inspizierten Bauteils vorausgewählte Schäden und Schadenskategorien an. Wird festgestellt, dass eine dieser Kategorien oder einer der Schäden vorhanden ist, so muss das

AnwenderInnen die Auswirkungen vorgefundener Schäden und Schadenskategorien einfach ablesen (siehe auch Fn. 51).

60 Zur weiteren Unterstützung für diese Schätzung können Normen zur Beurteilung von Eigenschaften bzw. Schäden herangezogen werden. Für baufachliche Laien können dabei insbesondere die sog. Kalibierbilder bspw. der DIN EN ISO 4628-2 *Beschichtungsstoffe – Beurteilung von Beschichtungsschäden – Bewertung der Menge und der Größe von Schäden und der Intensität von gleichmäßigen Veränderungen im Aussehen - Teil 2: Bewertung des Blasengrades* eine sehr anschauliche, inhaltliche Unterstützung bieten. Sie zeigen deutlich unterschiedliche Grade von Blasenbildungen nach Blasengröße und –menge bzw. -dichte (vgl. DIN EN ISO 4628-2, S. 13-16).

61 vgl. Fn. 57

vorausgefüllte „Nein“ in der entsprechenden Zeile durch ein „Ja“ überschrieben werden. Die anderen vorausgefüllten Felder verlangen nun ebenfalls nach Eingaben.

In Fällen einer vorgefundenen Schadenskategorie bietet das Formular ein Roll-Down-Auswahlmenü an, aus dem das konkrete Schadensbild ausgewählt werden kann. Sind mehrere Schäden der Kategorie vorhanden, so kann die Zeile der Kategorie aktiviert, kopiert und ein weiteres Mal eingefügt werden (Copy-Paste).

Dann muss die schadhafte Fläche [SF] bezüglich ihres Anteils an der gesamten Bauteilfläche geschätzt werden. Das Ergebnis der Schätzung ist ebenfalls in der entsprechenden Zeile und Spalte einzutragen [SF in %].

Das Gleiche ist im nächsten Schritt bezüglich der Auswirkungen des Schadens auf die voreingetragenen Anforderungsbereiche des Bauteils durchzuführen. Dabei ist der geschätzte Erfüllungsgrad der schadhaften Fläche, bzw. die im Bereich der schadhaften Fläche geschätzt weiterhin vorhandenen Eigenschaften [E_{VSF}], welche das Bauteil zur Erfüllung der jeweiligen Anforderungen benötigt, in 10 %-Stufen einzutragen [E_{VSF} in %]. Hierbei kann auf die oben geschilderten Hilfen innerhalb der *Excel*-Anwendung (oder die entsprechenden Normen zur Bewertung von Schäden) zurückgegriffen werden.

Die weiteren Berechnungen nimmt das Formular selbständig vor:

1. Für jeden Schaden errechnet es mit dem Durchschnitt der eingetragenen Resteigenschaften im Bereich der betroffenen Fläche die weiterhin vorhandene durchschnittliche Resteigenschaft der schadhaften Fläche in % [RE_{VSF} = Ø E_{VSF} in %].
2. Diese multipliziert mit dem Anteil der schadhaften Fläche an der Gesamtfläche [SF in %] ergibt den Erfüllungsgrad der betrachteten Funktion [EFG] im Bereich der schadhaften Fläche trotz des festgestellten Schadens in % [EFG_{SF} = SF*RE_{VSF} in %].

3. Dieser addiert zur schadensfreien Bauteilfläche ergibt den noch vorhandenen Erfüllungsgrad der Funktion des Bauteils trotz des festgestellten Schadens in % [EFG_{BT} = (100%-SF)+EFG_{SF} in %].
4. Für die Ermittlung der Minderung der zuvor abgesteckten, aufgewendeten Modernisierungskosten wird zunächst über die Subtraktion des vorhandenen Erfüllungsgrades von einer vollständigen Erfüllung die Untererfüllung der Funktion des Bauteils [UEF] infolge des Schadens berechnet [UEF_S = 100 % - EFG_{BT}].
5. Sind mehrere Schäden vorhanden, die die Erfüllung der Funktion des Bauteils mindern, so werden diese Untererfüllungen addiert [UEF_{BT} = $\sum UEF_S$]. (Sollten sich also Schäden flächenmäßig überlagern, so ist bei der Einschätzung der weiterhin vorhandenen Eigenschaften in der schadhaften Fläche streng zwischen den Auswirkungen der einzelnen Schäden auf die Anforderungsbereiche zu trennen.)
6. Die Untererfüllung der Funktion des Bauteils infolge der festgestellten Schäden multipliziert mit der Bedeutung der Funktion im Funktions-Soll IST des Bauteils [G_{FBT}], ergibt die Gesamtunterfüllung des Bauteils infolge der festgestellten Schäden in dem betrachteten Funktionsbereich in % [UEF_{BT} * G_{FBT}]. Dieser Anteil entspricht den nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten infolge der festgestellten Schäden in einem Funktionsbereich. Anders ausgedrückt ist dies der Anteil, um den die für die Verbesserung dieser Funktion aufgewendeten Modernisierungskosten aufgrund vorhandener Untererfüllungen gemindert werden muss.
7. Entsprechend prüft das Formular, ob zuvor für die Funktion eine Verbesserung infolge der energetischen Maßnahme festgestellt wurde. Sollte dies der Fall sein, so wird der Kostenanteil der Funktion aus dem Funktions-Soll NEU um den Grad der Minderung reduziert. Wird die Funktion nicht verbessert, so betragen die aufgewendeten Modernisierungskosten 0 %.

8. Nachdem alle Bauteilfunktionen auf diese Weise betrachtet wurden, summiert das Formular abschließend den verbleibenden Anteil aufgewendeter Modernisierungskosten in % und errechnet den entsprechenden €-Betrag. Dafür greift es auf den Betrag zurück, der in dem Formular für Stufe 2 unter Gesamtosten für die Maßnahme eingetragen wurde. So ist der Bezug zu den tatsächlich entstandenen Kosten nachvollziehbar und damit sichergestellt.
9. Die so ermittelten aufgewendeten Modernisierungskosten werden sodann über den angegebenen Verteilerschlüssel in einen Mieterhöhungsbetrag umgerechnet: Die Verteilung des Betrags auf die angegebene Gesamtmietfläche im Objekt ergibt einen jährlichen Erhöhungsbetrag für den einzelnen m²-Wohnfläche [€/m² und Jahr]. Die Verteilung auf die angegebene Zahl der Mietwohnungen im Objekt ergibt einen jährlichen Erhöhungsbetrag pro Wohnung [€/Wohnung und Jahr].
10. Die so ermittelten jährlichen Erhöhungsbeträge werden von der Anwendung abschließend mittels Division durch 12 in monatliche Erhöhungsbeträge in €/m² oder €/Wohnung umgerechnet.

Für die konkrete Kommunikation mit einzelnen MieterInnen kann der monatliche Erhöhungsbetrag für die betreffende Wohnung über die Multiplikation des errechneten Betrages in [€/m²] mit der Mietfläche der Partei berechnet und/oder als Betrag der Mieterhöhung nach Modernisierung in €/Wohnung angegeben werden. Im Sinne einer gleichmäßigen Verteilung der Kosten unter den Parteien erscheint Letzteres nur bei gleichen Wohnungsgrundrissen bzw. gleichgroßen Wohnungen im Objekt sinnvoll.

2.5.7 Zur Zusammensetzung der Gesamtkosten

Grundsatz der Anwendung ist, dass nur Kosten für Verbesserungen der funktionalen Beschaffenheit einzelner Bauteile zu einer Mieterhöhung berechtigen. Mit diesem pauschalierenden Ansatz zur Aufteilung von Kosten energetischer Maßnahmen in mieterhöhungsrelevante und nicht-mieterhöhungsrelevante Kosten, entspricht sie der gesetzgeberischen Absicht eines praxisgeeigneten, pauschalierend schätzenden Verfahrens zur Ermittlung

von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen. Die Kosten, welche sie ihren Berechnungen zugrunde legt, sind von den AnwenderInnen anzugeben. Abgefragt werden dabei die Gesamtkosten der zu betrachtenden energetischen Maßnahme. Ob dabei auch die Nebenkosten der Maßnahme (vgl. III/5.2) oder Kosten, die auch im Falle einer reinen Erhaltungsmaßnahme entstanden wären (wie bspw. die Kosten für ein Baugerüst), in die Gesamtkosten zu rechnen sind oder ob diese per se von dem Recht auf eine Mieterhöhung nach Modernisierung auszuschließen sind, bleibt eine juristisch zu klärende Frage.

2.5.8 Übertragbarkeit der Erkenntnisse auf die anderen Bauteile der thermischen Hülle

Die funktionalen Anforderungen an Außenbauteile ähneln sich. Sie alle dienen als bauphysikalische Schutzschicht vor den äußeren Gegebenheiten, der Statik und der Ästhetik. Gemeinsam mit den transparenten Bauteilen sorgen sie für ausreichend Tageslichteinfall und ein ästhetisches Gesamtbild.

Entsprechend ist die Anwendung grundsätzlich für alle Bauteile der thermischen Hülle anwendbar. Aufgrund der unterschiedlichen Materialität der Bauteile (bspw. Kunststoffrahmen bei Fenstern oder Bitumendeckungen auf Flachdächern) ist jedoch davon auszugehen, dass dann die möglichen Schäden und Schadenskategorien zu erweitern und ggf. nach Bauteilen anzulegen sind.

2.6 Fazit: Die Auswirkungen auf die Fallstruktur

Die Anwendung des *Excel*-Tools vereinheitlicht - den hier theoretisch generierten Auswirkungen auf die Fallstruktur zufolge - nicht nur die Bezugsgröße. Sie stellt den gesetzlich vorgesehenen kausalen Zusammenhang zwischen den Kosten einer energetischen Maßnahme, den Kosten, die für den baulichen Erhalt erforderlich gewesen wären, und dem Betrag der Mieterhöhung infolge der energischen Maßnahme verbindlich her. Damit wird das bis dato praktizierte Ordnen des variablen, unvollständigen Objektbezugs bei der Ermittlung des Mieterhöhungsbetrags mittels der drei empirisch identifizierten Elemente hinfällig (vgl. III/4.1):

- Das Kosten-Nutzen-Verhältnis wird über die Darstellung der künftigen Verbesserungen, Verschlechterungen und der vorhandenen Minderungen der funktionalen Beschaffenheit der betreffenden Bauteile nachvollziehbar.
- Durch das Abfragen der entstehenden Kosten der zu betrachtenden Maßnahme, die tabellarische Form der Anwendung sowie ihre dargelegten und automatisierten Kalkulationen wird der finale Umlagebetrag nachvollziehbar.
- Durch das Abfragen des Verteilerschlüssels und seiner automatischen Verknüpfung mit der errechneten Umlage wird auch der Mieterhöhungsbetrag nachvollziehbar.

Damit wird auch das praktizierte Formulieren eines teilweisen Verzichts der Mieterhöhung hinfällig. Dieser relativierte bisher zwar die Bedeutung der Intransparenz in der hergestellten Ordnung für die Ermittlung des Erhöhungsbetrags, maximierte dabei aber zugleich den Grad der Intransparenz des Erhöhungsbetrages selbst.

D.h. die Anwendung des Formulars schafft auf der Basis baufachlicher Kriterien Nachvollziehbarkeit und Transparenz. Über die diversen vorausgefüllten Angaben und Auswahlmenüs sowie über den Berechnungs-Automatismus wird das *Funktionale Kostensplitting* zudem auch für baufachliche Laien anwendbar.

Sollten sich die Parteien dennoch nicht auf Anhieb über den ermittelten Mieterhöhungsbetrag einig sein, können sie ihre Meinungsverschiedenheiten auf konkrete bauliche Gegebenheiten begrenzen. Ggf. können sie sogar die Auswirkungen ihrer unterschiedlichen Ansichten oder Einschätzungen einzelner Bauteilzustände über entsprechende Eingaben in der Anwendung testen. So wird der inhaltliche Unterschied unmittelbar in sein monetäres Verhandlungsrisiko übersetzt und es kann entsprechend fundiert über das Verfahren bzw. über den Aufwand zur inhaltlichen bzw. sachverständigen Klärung entschieden werden. Damit ist auch der bis dato stattfindende argumentative Verhandlungs-Kreislauf (vgl. III/4.1.1) schnell durchbrochen bzw. hinfällig.

Bedingung hierfür ist, dass die Anwendung möglichst vielen NutzerInnen niedrigschwellig zur Verfügung steht. Entsprechend wurde im Rahmen dieser Arbeit eine erste Anwendung des *Funktionalen Kostensplittings* auf der Basis von *Microsoft Excel* entwickelt (vgl. Fn. 51). Diese soll künftig in ihrer Komplexität und Anwenderfreundlichkeit weiterentwickelt werden. Der aktuelle Entwicklungsstand wird auf der Webseite *www.Funktionales-Kostensplitting.de* zur Anwendung bereitgestellt.

3. RESÜMEE & AUSBLICK

3.1 ZUSAMMENFASSUNG

Das Recht auf *Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen* erlaubt VermieterInnen in § 559 Abs. 1 BGB, die jährliche Miete um 8 % der ihnen entstandenen Modernisierungskosten zu erhöhen. Es ist jedoch im Gegenzug zu den laufenden Mieteinnahmen ihre Pflicht, das Mietobjekt in einem zum Wohngebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (vgl. § 535 BGB). Entsprechend fordert der Abs. 2 des § 559 BGB Kosten, die für den Erhalt erforderlich gewesen wären, zu schätzen und von den Modernisierungskosten abzuziehen. Nur die Differenz stellt den tatsächlichen, monetären Modernisierungsaufwand dar und berechtigt zu einer Mieterhöhung.

Aufgrund fehlender, eindeutiger Definitionen der beiden Begrifflichkeiten des Rechts auf Mieterhöhung nach Modernisierung, der *Modernisierungsmaßnahme* und der *erforderlichen Erhaltungsmaßnahme*, ist eine fundierte Ermittlung insbesondere der nicht-mieterhöhungsrelevanten Erhaltungskosten in der Praxis bis dato nicht möglich.

Die Auseinandersetzung mit den vorhandenen theoretischen Aussagen zu Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen sowie mit ihrer Alltagswelt hat offenbart, dass die Übersetzung von bautechnischen Beobachtungen an den betreffenden Bauteilen in Kosten und dann weiter in Mieterhöhungsbeträge das Kernproblem bei der Herstellung akzeptierter Mieterhöhungsbeträge ist: In der Praxis werden die Kostengruppen *Modernisierungskosten* und *Erhaltungskosten* der jeweils anderen Vertragspartei auf der Basis unterschiedlicher Bezugsgrößen erläutert. Dabei ergibt sich ein komplexes aber nicht kausales, intransparentes Zahlenwerk.

Um dennoch die Mieterhöhungsbeträge, welche die VermieterInnen etwa aus unternehmensstrategischen Gründen für sinnvoll halten, möglichst nachvollziehbar darstellen zu können, verwenden sie drei Darstellungselemente. Diese sollen Ordnung in das Zahlenwerk bringen und zugleich dessen Ergebnis bautechnisch veranschaulichen. Da jedoch der kausale Zusammenhang zwischen den beiden Kostengruppen (auch) auf diese

Weise nicht hergestellt werden kann, wohnt auch dem geordneten Zahlenwerk ein großes Maß an Intransparenz inne. Um die Bedeutung dieser Intransparenz für den dargestellten Mieterhöhungsbetrag zu schmälern, formulieren die VermieterInnen regelmäßig einen freiwilligen, anteiligen Mieterhöhungs-Verzicht. D.h. sie reduzieren den dargestellten Betrag pauschal zugunsten der MieterInnen.

Die MieterInnen akzeptieren jedoch die intransparente Begründung des Verzichts nicht und formulieren eine eigene Ordnung, zumeist auf Basis der Darstellung der VermieterInnen mitsamt der Ordnungselemente und der ihnen innewohnenden Intransparenz. Es entsteht ein Verhandlungs- und Argumentationskreislauf, aus dem bis dato nur per gerichtlicher Klärung oder über das außergerichtliche Abwägen von inhaltlichem Klärungsaufwand und monetärem Verhandlungsrisiko herausgefunden wird.

Mit der Anwendung des *Funktionalen Kostensplittings* werden die unterschiedlichen Bezugsgrößen der Kostengruppen mieterhöhungsrelevant und nicht-mieterhöhungsrelevant vereinheitlicht und so ihr kausaler Zusammenhang hergestellt. Folglich werden Strategien, die bis dato angewendet werden, um Mieterhöhungsbeträge möglichst wahrhaftig darstellen zu können, und mit ihnen die geschilderten Verhandlungskreisläufe hinfällig.

Vielmehr gibt das *Funktionale Kostensplitting* ein Herleitungs- und Darstellungsformat für Mieterhöhungsbeträge aus energischen Maßnahmen vor. Da in diesem die Bewertungsschritte und auch die Bewertungsmöglichkeiten weitgehend vorgegeben sind, ist es auch für baufachliche Laien nachvollziehbar anzuwenden. Zudem sind sowohl die Kosten der zu betrachtenden Maßnahme, der Verteilerschlüssel der Kosten als auch jeder Bewertungsschritt anzugeben, wodurch auch ihr Ergebnis nachvollziehbar wird. Dieses wird darüber hinaus in dem in der Praxis bereits akzeptierten Format prozentualer Anteile mieterhöhungsrelevanter Kosten an den Gesamtkosten dargestellt.

Die im Rahmen dieser Arbeit entwickelte erste Anwendung des *Funktionalen Kostensplittings* basiert auf *Microsoft Excel* und wird nach Abschluss der Promotion weiterentwickelt werden. Der aktuelle Entwicklungsstand wird auf der Webseite *www.Funktionales-Kostensplitting.de* zur Verfügung gestellt (vgl. Fn. 51). So wird sie für eine Vielzahl der Computernutzer leicht zugänglich.

Die verwendete einheitliche Bezugsgröße geht aus der empirischen Untersuchung hervor: Die von beiden Mietvertragsparteien akzeptierte Bezugsgröße einer Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung ist die funktionale Beschaffenheit eines Bauteils vor und nach der Maßnahme. Dabei sind sich die Parteien einig, dass nur funktionale Verbesserungen zu einer Mieterhöhung berechtigen. (Diese Einigkeit mag auf die Genesis des Rechts zurückgehen, in welcher der Mieterhöhungsbetrag infolge von Modernisierungsmaßnahmen lange mit einem entstehenden Mehrwert für die MieterInnen gerechtfertigt wurde.) Unter dieser Prämisse können die Kosten einer energetischen Maßnahme in die Gruppen mieterhöhungsrelevante, aufgewendete Modernisierungskosten und nicht-mieterhöhungsrelevante Erhaltungskosten aufgeteilt werden (= *Funktionales Kostensplitting*).

Mieterhöhungsrelevante Kostenanteile entsprechen den Anteilen einzelner Funktionen der zukünftigen, zugunsten des Nutzens der Energieeinsparung veränderten, funktionalen Beschaffenheit des Bauteils.

Die Anteile der daraus tatsächlich zu einer Mieterhöhung berechtigenden Kosten, die aufgewendeten Modernisierungskosten, entsprechen dem Anteil der künftigen funktionalen Beschaffenheit des Bauteils, welcher in Folge der Maßnahme tatsächlich verbessert wird. Funktionale Anteile, welche gegenüber der Funktion vor der Maßnahme verschlechtert werden, sind den aufgewendeten Kosten abzuziehen.

Der Umfang der nicht-mieterhöhungsrelevanten Erhaltungskosten, welche gem. § 559 Abs. 2 BGB den ermittelten, aufgewendeten Kosten für die Berechnung der Mieterhöhung in Abzug zu bringen sind, entspricht dem Anteil

der funktionalen Beschaffenheit des Bauteils vor der Maßnahme, der nicht mehr vollumfänglich seinen Anforderungen gerecht wurde.

Die erforderlichen, schätzenden Bewertungen tatsächlicher Verbesserungen und künftiger wie vorhandener Verschlechterungen werden unter Zuhilfenahme der entwickelten (und künftig weiterzuentwickelnden) Anwendung zum *Funktionalen Kostensplitting* auch für baufachliche Laien auf nachvollziehbare Art möglich.

D.h. die Anwendung zerlegt die entstandenen Kosten zur Herstellung eines Mieterhöhungsbetrages in die prozentualen Anteile der einzelnen Funktionen an der funktionalen Beschaffenheit des betreffenden Bauteils. Dadurch werden sowohl der monetäre Verhandlungsspielraum bei Uneinigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien als auch der inhaltliche Klärungsaufwand auf konkrete Funktionen und ihre Kostenanteile begrenzt. Zudem lassen sich die Auswirkungen der Uneinigkeiten auf den strittigen Mieterhöhungsbetrag in der Anwendung leicht simulieren. So kann ein Entgegenkommen oder ein Verzicht fortan tatsächlich bautechnisch begründet dargestellt werden und wird entsprechend transparent.

Infolge dieser funktionalen Betrachtung entstehender Kosten, wird es auch für VermieterInnen in Marktsituationen ohne Mieterhöhungspotential (oder selbstnutzende EigentümerInnen) möglich, über die bautechnische Sinnhaftigkeit einer energetischen Maßnahme eine Investitionsentscheidung schlüssig treffen zu können.

Denn mit der nachvollziehbaren Bewertung einzelner Bauteile bezüglich ihrer Funktionalität vor und nach einer energetischen Maßnahme, schafft das *Funktionale Kostensplitting* Transparenz als notwendige Voraussetzung von Akzeptanz.

3.2 Diskussion des Erkenntnisweges und der Erkenntnisse

Architektur ist als Forschungsdisziplin noch jung und das architekturspezifische Wissen wurde und wird kaum theoretisiert. D.h. in der Disziplin ist kein spezifisches, wissenschaftliches Methodenspektrum

verankert (vgl. Flach und Kurath, 78). Wenn auch die architektonische Wissenskultur bzw. -produktion unterdessen als transdisziplinär beschrieben wird, so sind dennoch die Methoden bis dato weder aus einer disziplinären (vgl. Flach und Kurath, 78) noch über die wissenschaftstheoretische Auseinandersetzung mit Transdisziplinarität konkretisiert wurden (vgl. Vilsmaier 2018, S. 113).

Zwar konnte der Erkenntnisprozess entlang des grundsätzlichen interdisziplinären Erkenntnisprozesses strukturiert werden, die einzelnen Methoden waren jedoch objektspezifisch zu entwickeln. Hierfür musste auf die Methoden traditioneller Forschungsdisziplinen zurückgegriffen werden. Um die Struktur eines Phänomens, wie hier die der Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen, und vor allem ihrer Herstellung in der Praxis untersuchen und verstehen zu können, kommen die Methoden qualitativer ForscherInnen, wie etwa der SozialwissenschaftlerInnen in Betracht.

Als AnwenderIn solch extern verankerter Methoden in einer für die Methoden fremden Disziplin ist es schwer, im Vorfeld der Untersuchungen die Erkenntnisziele der Disziplin(en), der die Methoden entstammen, und entsprechend ihre Erkenntnismöglichkeiten von den eignen zu unterscheiden. Entsprechend sind das Entwickeln eines Forschungsdesigns und die konkrete Anwendung der Methoden bezüglich des erforderlichen Umfangs und der erforderlichen Intensität aufwendig und eng am Untersuchungsgegenstand vorzunehmen. Da es zu diesem jedoch noch keine Kenntnisse gab, musste die Datenerhebung auf der Basis von Vorannahmen zur Struktur des Phänomens begonnen werden. Die erhobenen Daten haben diese Vorannahmen nur teilweise bestätigt. Infolge der Abweichung der empirischen Befunde von den Vorannahmen ist es jedoch zu keiner Verfälschung der Erkenntnisse gekommen. Die Datenerhebung musste und wurde im Zeitpunkt der Feststellung der Abweichung ohnehin in Richtung Unterschiedsanalyse neu strukturiert (werden).

Die Erkenntnismöglichkeiten und -grenzen adaptierter Methoden zeigen sich erst nach ihrer Anwendung. So kann der Erkenntnisprozess erst dann hinsichtlich der erzielten Aussagen und ihrer Aussagekraft bewertet werden

und kann bzw. muss auch erst dann ggf. nachgearbeitet werden. Damit es nachfolgenden ForscherInnen in der Architektur leichter fällt, die Methoden der ihnen fremden Disziplinen auf die eigenen Erkenntnisziele zu übertragen, wurde der Erkenntnisweg ausführlich hergeleitet und dokumentiert.

Zudem sind die Sprachgebräuche und die Wissensstrukturen in den hier relevanten Disziplinen sehr unterschiedlich und die Möglichkeiten des interdisziplinären Austauschs rar. Um die komplexen Zusammenhänge unserer gebauten Umwelt und des Wohnens in ihr möglichst ganzheitlich erfassen und entsprechend bearbeiten zu können, müssen sie ausgebaut werden.

Diesen Gegebenheiten entsprechend ist das *Funktionale Kostensplitting* als erster Lösungsansatz zu verstehen, der - wenn auch bereits interdisziplinär zur Diskussion gestellt – Disziplinen übergreifend weiterzuentwickeln ist. Es bietet einen neuen Ansatz in der Diskussion um die Mieterhöhungen nach Modernisierungen, in der bisher auch nur disziplinäre Antworten, wie etwa Gesetzesänderungen, gegeben werden. Der Erfolg solcher Maßnahmen lässt bis dato auf sich warten, was den Bedarf nach interdisziplinären Diskursen und Ansätzen bestätigt.

3.3 AUSBLICK

Der Ansatz zur Lösung eines Problems, welches zwischen den angrenzenden Disziplinen und zudem in der Praxis auftritt, wurde im Rahmen eines individuellen, disziplinären Promotionsprojektes entwickelt. Entsprechend wohnt ihm noch interdisziplinäres Entwicklungspotential inne.

Denken wir bspw. an die Forderung nach Klimagerechtigkeit, so müssen die hier unter der Funktion der Wirtschaftlichkeit von Bauteilen angedachten Anforderungen an sie bezüglich ihres Recyclings und der ihnen innwohnenden Grauen Energie dringend bei Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen und bei Ermittlungen von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen berücksichtiget werden. Dafür müssen jedoch zunächst die entsprechenden vorhandenen Eigenschaften von Bauteilen bzw. ihrer Materialien im Bestand konkretisiert werden.

Entwicklungen, wie das am Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt [DLR] in der Entwicklung befindliche Instrument zur berührungslosen Bestimmung und Beurteilung von Bausubstanz bei Gebäuden, können dabei helfen. Die ForscherInnen des DLR wollen es per Drohnenflug ermöglichen, bestehende Gebäude mittels Lichtmessung aus der Luft aufzunehmen und mittels elektromagnetischer Strahlung ihre genaue materielle Zusammensetzung zu bestimmen.[62] Die Ergebnisse solcher Aufnahmen können Grundlage des *Funktionalen Kostensplittings* und dabei insbesondere der Stufe 3 - der Beurteilung des Erfüllungsgrades des Funktions-Solls IST - werden.

Auch die neue Forderung der Rechtswissenschaften nach Formularen, die der Gesetzgeber für die Ermittlung von Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen bereitstellen möge (vgl. Gsell und Siegmund 2019, S. 26), kann mit dem Ansatz des *Funktionalen Kostensplittings* kombiniert werden. Denkbar wäre etwa die interdisziplinäre Entwicklung eines Modernisierungspasses, der - ähnlich wie ein Energiepass - bei Modernisierungsmaßnahmen für das betreffende Objekt auszustellen ist.

Nicht zuletzt wird natürlich auch die Anwendung des *Funktionalen Kostensplittings* in der Praxis selbst Entwicklungsmöglichkeiten offenbaren. Denn die Anwendung konnte hier nur als theoretisches Experiment entwickelt werden und ist nach ihrer Veröffentlichung durch Praxisanwendung einer praktisch-deduktiven Überprüfung zu unterziehen. Erfahrungsberichte können die Anwendung nur verbessern.

Durch den Ansatz der Kostentrennung nach Bauteilfunktionen in Abhängigkeit der künftigen, modernisierten sowie der bisherigen Beschaffenheit des Bauteils kann die Anwendung auch auf andere Nutzen (Steigerung des Wohnkomforts), die durch Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden sollen, ausgedehnt werden.

[62] Podcast zum Thema abrufbar unter: https://www.podcast.de/episode/382957560/Einmal+durchleuchten%2C+bitte%3A+Bausubstanz+ber%C3%BChrungslos+vermessen/ zuletzt geprüft am 04.06.2018

Langfristig kann die Anwendung das Sammeln von Daten zu nicht-mieterhöhungsrelevanten Kosten nach Bauteilen, Baujahren und Bauarten ermöglichen. So werden statistische Aussagen diesbezüglich möglich, auf deren Basis die Herstellung von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen zunehmend einfacher wird.

Auch zur Beschleunigung dieses Prozesses wären die Bereitstellung eines Formulars seitens der Politik, welches für jedes zu modernisierende Objekt ausgefüllt werden muss, wie bspw. eines *Modernisierungspasses*, auf Basis des *Funktionalen Kostensplittings* sowie das Weiterentwickeln des *Excel*-Tools oder einer komplexeren Software sinnvolle Entwicklungen.

LITERATURVERZEICHNIS

Albert, Andrej (Hrsg.) (2018): Bautabellen für Ingenieure. Mit Berechnungshinweisen und Beispielen. 23. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. Online verfügbar unter http://www.bundesanzeiger-verlag.de/xaver/bautabellen/start.xav, zuletzt geprüft am 09.02.2019.

Aurnhammer, H.E. (1978): Verfahren zur Bestimmung von Wertminderungen bei (Bau-) Mängeln und (Bau-) Schäden. In: *Baurecht* (Heft 5), S. 356–367.

Bahr, Carolin; Lennerts, Kunibert (2010): Lebens- und Nutzungsdauer von Bauteilen. Endbericht. Karlsruher Institut für Technologie. Karlsruhe. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ZB/Auftragsforschung/2NachhaltigesBauenBauqualitaet/2009/LebensNutzungsdauer/Endbericht.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 09.02.2019.

BauGB: Baugesetzbuch. BauGB, vom Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

BBSR (2015): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/Downloads/erlaeuterungen_studie.pdf?__blob=publicationFile&v=1, zuletzt geprüft am 05.02.2019.

BBSR (2015 a): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. BBSR-Online-Publikation 02/2015, Bonn, April 2015. Bearbeitung: Cischinsky, Holger; Kirchner, Joachim; Vaché, Martin; Rodenfels, Markus; Nuss, Galina. Institut Wohnen und Umwelt GmbH, Darmstadt. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/BBSROnline_node.html, zuletzt geprüft am 05.02.2019.

BBSR (2016): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Struktur der Bestandsmaßnahmen im Hochbau. Bestandsleistungen im Wohnungs- und Nichtwohnungsbau im Jahr 2014. BBSR-Analysen Kompakt 01/2016, Bonn. Autoren: Rein, Stefan; Schmidt, Christian. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/BBSROnline_node.html, zuletzt geprüft am 20.06.2018.

BBSR (2016 a): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. [1. Auflage]. Leitung: Schürt, Alexander. Stuttgart: Franz Steiner Verlag (Analysen Bau.Stadt.Raum).

BBSR (2017): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Dämmmaßnahmen an Gebäudefassaden. Eine Zusammenfassung derzeit aktueller Diskussionspunkte. BBSR-Analysen Kompakt 11/2017, Bonn, August 2017. Autor: Asam, Claus. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/BBSROnline_node.html, zuletzt geprüft am 30.08.2017.

BBSR (2017 a): Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Börsennotierte Wohnungsunternehmen als neue Akteure auf dem Wohnungsmarkt – Börsengänge und ihre Auswirkungen. BBSR-Online-Publikation 01/2017, Bonn, Januar 2017. Bearbeitung: Kofner, Stefan (Leitung); Jochimsen, Kerstin. Hochschule Zittau/Görlitz, Institut für Transformation, Wohnen und Soziale Raumentwicklung (TRAWOS), Görlitz. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/BBSROnline_node.html, zuletzt geprüft am 13.06.2017.

Bergmann, Jörg R. (2013): Konversationsanalyse. In: Uwe Flick, Ernst von Kardorff und Ines Steinke (Hrsg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Orig.-Ausg., 10. Aufl. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt-Taschenbuch-Verlag (Rororo Rowohlts Enzyklopädie, 55628), S. 523–537.

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch. In der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909, 2003 S. 738) Fassung aufgrund des Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG) vom 18.12.2018 (BGBl. I S. 2648), in Kraft getreten am 01.01.2019. Verfügbar unter: https://dejure.org/gesetze/BGB/559.html, zuletzt aufgerufen am 06.02.2019.

Bgbl 1950 Nr. 48 (24.11.1950): Verordnung über Wirtschaftlichkeits- und Wohnflächenberechnung für neugeschaffenen Wohnraum (Berechnungsverordnung), vom 20.11.1950, S. 753–758. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 11.02.2015.

Bgbl 1952 Teil I Nr. 34 (18.08.1952): Gesetz über den Lastenausgleich (Lastenausgleichsgesetz – LAG), vom 14.08.1952, S. 446–533. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 17.09.2016.

Bgbl 1955 Teil I Nr. 24 (29.07.1955): Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietrechts (Erstes Bundesmietengesetz), vom 27.07.1955, S. 458–468. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 08.07.2016.

Bgbl 1958 Teil I Nr. 28 (29.07.1958): Verordnung über den Mietpreis für den bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertig gewordenen Wohnraum (Altbaumietenverordnung - AMVO), vom 23.07.1958, 549-559. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 09.09.2016.

Bgbl 1960 Teil I Nr. 30 (29.06.1960): Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, vom 23.06.1960, 389-426. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 21.09.2016.

Bgbl 1963 Teil I Nr. 42 (31.07.1963): Gesetz zur Änderung von Fristen des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht, vom 29.07.1963, S. 524–528. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 07.07.2016.

Bgbl 1965 Teil I Nr. 43 (28.08.1965): Gesetz zur Änderung des Schlusstermins für den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über weitere Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietrechts, vom 24.08.1965, S. 969–974. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 09.09.2016.

Bgbl 1971 Teil I Nr. 110 (09.11.1971): Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts und zur Begrenzung des Mietanstiegs sowie zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen, vom 04.11.1971, S. 1745–1750. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 23.09.2016.

Bgbl 1971 Teil I Nr. 118 (27.11.1971): Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum, vom 25.11.1971, S. 1839–1840. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 27.07.2016.

Bgbl 1974 Teil I Nr. 139 (21.12.1974): Zweites Gesetz über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum (Zweites Wohnraumkündigungsschutzgesetz - 2. WKSchG), vom 18.12.1974, S. 3603–3607. Online verfügbar unter www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 05.07.2016.

Bgbl 1976 Teil I Nr. 105 (25.08.1976): Gesetz zur Änderung des Bundesbaugesetzes, vom 18.08.1976, S. 2221–2255. Online verfügbar unter www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 30.09.2016.

Bgbl 1976 Teil I Nr. 109 (31.08.1976): Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz – WoModG), vom 23.08.1976, 2429-2436. Online verfügbar unter www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 08.07.2016.

Bgbl 1978 Teil I Nr. 35 (30.06.1978): Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes, vom 27.06.1978, 878 - 882. Online verfügbar unter www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 05.07.2016.

Bgbl 1990 Teil I Nr. 55 (18.10.1990): Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung - II. BV), vom 12.10.1990, S. 2178–2202. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 11.02.2015.

Bgbl 1993 Teil I Nr. 38 (27.07.1993): Viertes Gesetz zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz), vom 21.07.1993, S. 1257–1261. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 30.09.2016.

Bgbl 2001 Teil I Nr. 28 (25.06.2001): Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts (Mietrechtsreformgesetz), vom 19.06.2001, S. 1141–1204. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 05.07.2016.

Bgbl 2013 Teil I Nr. 13 (18.03.2013): Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), vom 11.03.2013, 434-440. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 05.07.2016.

Bgbl 2013 Teil I Nr. 37 (16.07.2013): Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – HOAI), vom 10.07.2013. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 09.01.2019.

Bgbl 2017 Teil I Nr. 72 (10.11.2017): Baugesetzbuch (BauGB), vom 03.11.2017. Online verfügbar unter http://www.bgbl.de, zuletzt geprüft am 09.01.2019.

Bgbl 2018 Teil I Nr. 48 (21.12.2018): Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG), vom 18.12.2018, http://www.bgbl.de. Online verfügbar unter 09.01.2019.

BGH, Leitsatz vom 17.12.2014, Aktenzeichen VII ZR 88/13, S. 1–21.

Bielefeld, Bert; Schneider, Roland (2017): Basics Kostenplanung. Basel: Birkhäuser (Basics).

Bläsi, Walter (2015): Bauphysik. 9. Aufl. Haan-Gruiten: Verlag. Europa-Lehrmittel (Bibliothek des technischen Wissens).

BMVBS (Hrsg.) (2012): Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: Kosten energierelevanter Bau- und Anlagenteile bei der energetischen Modernisierung von Wohngebäuden. BMVBS-Online-Publikation, 07/2012, Berlin, Juni 2012. Bearbeitung: Hinz, Eberhart. Institut Wohnen und Umwelt (IWU), Darmstadt. Online verfügbar unter https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/ministerien/BMVBS/Online/2012/DL_ON072012.pdf?__blob=publicationFile&v=2, zuletzt geprüft am 24.02.2016.

BMWi (Hrsg.) (2014): Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Sanierungsbedarf im Gebäudebestand. Ein Beitrag zur Energieeffizienzstrategie Gebäude. Berlin, Dezember 2014. Online verfügbar unter https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/sanierungsbedarf-im-gebaeudebestand.pdf?__blob=publicationFile&v=3, zuletzt geprüft am 09.02.2019

BMWi (Hrsg.) (2015a): Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Die Energiewende – ein gutes Stück Arbeit. Warum sanieren? Wo informieren? Wie finanzieren? Ihr Weg in ein energieeffizientes Zuhause. Berlin, Mai 2018. Online verfügbar unter http://www.foerderdatenbank.de/Dateien/BMWi/PDF/energiewende-flyer-warum-sanieren,property=pdf,bereich=foedb,sprache=de,rwb=true.pdf, zuletzt geprüft am 09.02.2019

BMWi (Hrsg.) (2015b): Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: Energieeffizienzstrategie Gebäude. Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand. Berlin, November 2015. Online verfügbar unter https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/energieeffizienzstrategie-gebaeude.pdf?__blob=publicationFile&v=25, zuletzt geprüft am 09.02.20919

BMWi (Hrsg.) (2016): Bundesministerium für Wirtschaft und Energie: „Efficiency first“ - Energieeffizienz als zentrale Säule der Energiewende. Überblick über Ausrichtung, Maßnahmen und Programme der Energieeffizienzpolitik. Berlin, Mai 2016. Online verfügbar unter https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/H/hintergrundpapier-energieeffizienz.pdf?__blob=publicationFile&v=6, zuletzt geprüft am 09.02.2019.

Bögle, Annette; Kasting, Frauke; Popova, Emiliya; Mujica von Seggern, Maria J. (Hrsg.) (2018): think the link City Elements — Infrastructure and Networks Shaping Harbor Areas. Reflections on urban regeneration processes and documentation of the third Baltic International Summer School 2017 at HafenCity University Hamburg (3). Hamburg.

Bogner, Alexander; Littig, Beate; Menz, Wolfgang (Hrsg.) (2005): Das Experteninterview. Theorie, Methode, Anwendung. 2., Aufl. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Bogner, Alexander; Littig, Beate; Menz, Wolfgang (2014): Interviews mit Experten. Eine praxisorientierte Einführung. Wiesbaden: Springer VS (Qualitative Sozialforschung).

Bogusch, Norbert; Brandhorst, Jörg (2013): Sanieren oder Abreißen? Stuttgart: Fraunhofer-IRB-Verlag.

Böhm, Andreas (2013): Theoretisches Codieren: Textanalyse in der Grounded Theory. In: Uwe Flick, Ernst von Kardorff und Ines Steinke (Hrsg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Orig.-Ausg., 10. Aufl. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt-Taschenbuch-Verlag (Rororo Rowohlts Enzyklopädie, 55628), S. 475–485.

Börstinghaus, Ulf P. (2009): Miethöhe-Handbuch. München: C.H. Beck.

Börstinghaus, Ulf P.; Clar, Michael (1997): Mietspiegel. Probleme der Erstellung und Anwendung von Mietspiegeln aus juristischer und statistischer Sicht. München: Beck.

Bosse, Rolf (2014): Positionierung zur Fachdiskussion „Chancen für Hamburgs Wärmeversorgung“. Fachtagung „Klimaschutz in der Metropole – Hamburg kann mehr!“ am 19. und 20. Juni 2014. Online verfügbar unter http://bund-hamburg.bund.net/fileadmin/bundgruppen/bcmslvhamburg/Proj1_Klima_Energie/Fachtagung_Klimaschutz/Vortraege/Positionierung_Bosse_Mieterverein.pdf, zuletzt geprüft am 29.09.2015.

BT-Drucksache 1/567 (1950): Entwurf eines Ersten Wohnungsbaugesetzes. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 01.08.2016.

BT-Drucksache 1/2418 (1951): Antrag der Fraktionen der CDU/CSU, FDP, DP betr. Notlage des Althausbesitzes. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 02.08.2016.

BT-Drucksache 2/1110 (1955): Entwurf eines Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete des Mietpreisrechts (Erstes Bundesmietengesetz). Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 07.07.2016.

BT-Drucksache 3/1234 (1959): Entwurf eines Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Mietrecht. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 07.07.2016.

BT-Drucksache 6/1549 (1970): Gesetzentwurf über Maßnahmen zur Verbesserung des Mietrechts und der Begrenzung des Mietanstiegs (Gesetzentwurf der Bundesregierung). Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 06.07.2016.

BT-Drucksache 7/2011 (1974): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Zweiten Gesetzes über den Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 06.07.2016.

BT-Drucksache 7/4550 (1976): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen. (Wohnungsmodernisierungsgesetz — WoModG). Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 08.07.2016.

BT-Drucksache 7/4551 (1976): Gesetzentwurf des Bundesrates. Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (Wohnungsmodernisierungsgesetz WoModG). Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 08.07.2016.

BT-Drucksache 7/5410 (1976): Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (15. Ausschuß) zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eine Gesetzes zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen (Wohnungsmodernisierungsgesetz - WoModG) - Drucksache 7/4550 - zu dem vom Bundesrat eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung der Wohnverhältnisse (Wohnungsmodernisierungsgesetz - WoModG) - Drucksache 7/4551 -. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 08.07.2016.

BT-Drucksache 8/1692 (1978): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines ersten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 05.07.2016.

BT-Drucksache 8/1782 (1978): Bericht des Ausschusses für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (15. Ausschuß) zu dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes - Drucksachen 8/1692, 8/1764 -. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 29.09.2016.

BT-Drucksache 8/1861 (1978): Gesetz zur Änderung des Wohnungsmodernisierungsgesetzes - Drucksachen 8/1692, 8/1764, 8/1782, 8/1798 - hier: Anrufung des Vermittlungsausschusses. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 30.09.2016.

BT-Drucksache 9/2079 (1982): Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP. Entwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 27.09.2016.

BT-Drucksache 11/2157 (1988): Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU/CSU und FDP. Entwurf eines Steuerreformgesetzes 1990. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 27.09.2016.

BT-Drucksache 12/3254 (1992): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Vierten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften. (Viertes Mietrechtsänderungsgesetz). Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 27.09.2016.

BT-Drucksache 13/159 (1994): Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 27.09.2016.

BT-Drucksache 17/10485 (2012): Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz - MietRÄndG). Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 24.02.2016.

BT-Drucksache 19/6253 (2018): Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (6. Ausschuss) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung – Drucksachen 19/4672, 19/5415, 19/5647 Nr.13 – Entwurf eines Gesetzes zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz - MietAnpG). Vorabfassung - wird durch die lektorierte Fassung ersetzt. Online verfügbar unter http://dipbt.bundestag.de, zuletzt geprüft am 09.01.2019.

BT-Plenarprotokoll 7/125 (1974): Deutscher Bundestag. 125. Sitzung. Bonn, Donnerstag, den 17. Oktober 1974. Online verfügbar unter https://www.bundestag.de/dokumente/protokolle/plenarprotokolle, zuletzt geprüft am 29.09.2016.

BT-Plenarprotokoll 8/84 (1978): Deutscher Bundestag. Stenographischer Bericht 84. Sitzung. Bonn, Freitag, den 14. April 1978. Online verfügbar unter https://www.bundestag.de/dokumente/protokolle/plenarprotokolle, zuletzt geprüft am 29.09.2016.

BT-Plenarprotokoll 8/91 (1978): Deutscher Bundestag, 91. Sitzung. Bonn, Freitag, den 12. Mai 1978. Online verfügbar unter https://www.bundestag.de/dokumente/protokolle/plenarprotokolle, zuletzt geprüft am 30.09.2016.

BT-Plenarprotokoll 8/100 (1978): Deutscher Bundestag. Stenographischer Bericht 100. Sitzung. Bonn, Donnerstag, den 22. Juni 1978. Online verfügbar unter https://www.bundestag.de/dokumente/protokolle/plenarprotokolle, zuletzt geprüft am 30.09.2016.

Bub, Wolf-Rüdiger; Osten, Christian von der (2012): Mietrecht aktuell und kompakt. München: Beck.

Cziesielski, Erich; Vogdt, Frank Ulrich (2007): Schäden an Wärmedämm-Verbundsystemen. 2., überarb. und erw. Aufl. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag (Schadenfreies Bauen, 20).

David, Kirsten (2018): Climate Protection and Rent. In: Annette Bögle, Frauke Kasting, Emiliya Popova und Maria J. Mujica von Seggern (Hrsg.): think the link City Elements — Infrastructure and Networks Shaping Harbor Areas. Reflections on urban regeneration processes and documentation of the third Baltic International Summer School 2017 at HafenCity University Hamburg (3). Hamburg. S. 83–87.

David, Kirsten; Bosse, Rolf; Schreiber, Christian (2014): Das Phantom der energetischen Sanierung. Mietrechtliche und bautechnische Reflexion. In: *Der Bausachverständige* 10 (2), S. 62–67.

dena (Hrsg.) (2010): Deutsche Energie-Agentur GmbH: dena-Sanierungsstudie. Teil 1: Wirtschaftlichkeit energetischer Modernisierung im Mietwohnungsbestand. Begleitforschung zum dena-Projekt „Niedrigenergie-haus im Bestand“. Autoren: Discher, Henning (dena); Hinz, Eberhard (IWU);

Enseling, Andreas (IWU); Leitung: Pillen, Nicole; (dena). Berlin, Dezember 2010. Online verfügbar unter http://www.dena.de/publikationen/gebaeude/dena-sanierungsstudie-teil-1.html?tx_dscoverview%5Bliste%5D=1&tx_dscoverview%5Bpluginid%5D=8, zuletzt geprüft am 01.12.2014.

dena (Hrsg.) (2015): Deutsche Energie-Agentur GmbH: Energetische Sanierung: Fakten statt Mythen. Berlin, Dezember 2015. Online verfügbar unter https://www.dena.de/fileadmin/dena/Dokumente/Pdf/2294_Energetische_Sanierung_Fakten_Mythen.pdf, zuletzt geprüft am 05.02.2019.

Deutscher Mieterbund (2017): Das Mieterlexikon. Ausgabe 2018/2019. Aktuelles Mietrecht und neueste Rechtsprechung. Berlin: DMB-Verlag (Mietrecht).

Deutscher Mieterbund; Deutsche Umwelthilfe (Hrsg.) (2018): Deutsche Umwelthilfe und Deutscher Mieterbund fordern 6-Punkte-Sofortprogramm für sozialverträgliche Gestaltung der energetischen Sanierung und mehr Klimaschutz in Gebäuden. Berlin, Juni 2018. Online verfügbar unter https://www.duh.de/fileadmin/user_upload/download/Projektinformation/Energieeffizienz/6-Punkte-Sofortprogramm_DUH_DMB_280618.pdf, zuletzt geprüft am 09.02.2019

Die Bundesregierung (2010): Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung. Online verfügbar unter https://archiv.bundesregierung.de/resource/blob/656922/779770/794fd0c40425acd7f46afacbe62600f6/energiekonzept-final-data.pdf?download=1, zuletzt geprüft am 09.01.2019.

DIN 18531-4, Juli 2017: Abdichtung von Dächern sowie von Balkonen, Loggien und Laubengängen. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

DIN 18960, Februar 2008: Nutzungskosten im Hochbau. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

DIN 276, Dezember 2018: Kosten im Bauwesen. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

DIN 31051:2012-09, September 2012: Grundlagen der Instandhaltung. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

DIN 4102-1, Mai 1998: Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

DIN EN ISO 4628-1, Juli 2016: Beschichtungsstoffe – Beurteilung von Beschichtungsschäden – Bewertung der Menge und der Größe von Schäden und der Intensität von gleichmäßigen Veränderungen im Aussehen. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

DIN EN ISO 4628-2, Juli 2016: Beschichtungsstoffe – Beurteilung von Beschichtungsschäden – Bewertung der Menge und der Größe von Schäden und der Intensität von gleichmäßigen Veränderungen im Aussehen. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

DIN V 18599-1: Energetische Bewertung von Gebäuden. Berlin: Beuth Verlag. Wiedergegeben mit Erlaubnis des DIN Deutsches Institut für Normung e. V. Maßgebend für das Anwenden der DIN-Norm ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum.

EnEV (2007): Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden. (Energieeinsparverordnung – EnEV), vom 24.07.2007 in der Fassung vom 24.10.2015. Fundstelle: Bgbl 2007 Teil I S. 1519 i.V.m. Bgbl 2015 Teil I S. 1789. Online verfügbar unter https://www.gesetze-im-internet.de/enev_2007/EnEV.pdf, zuletzt geprüft am 09.01.2019.

Flach, Anna; Kurath, Monika (2016): Architektur als Forschungsdisziplin. Ausbildung zwischen Akademisierung und Praxisorientierung. In: Verband Freierwerbender Schweizer Architekten (Hrsg.): *Archithese*, 02/2016, 73–80.

Flick, Uwe (2014): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. 6. Aufl. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt-Taschenbuch-Verlag (Rororo Rowohlts Enzyklopädie, 55694).

Flick, Uwe; Kardorff, Ernst von; Steinke, Ines (Hrsg.) (2013a): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Orig.-Ausg., 10. Aufl. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt-Taschenbuch-Verlag (Rororo Rowohlts Enzyklopädie, 55628).

Flick, Uwe; Kardorff, Ernst von; Steinke, Ines (2013b): Was ist qualitative Forschung? Einleitung und Überblick. In: Uwe Flick, Ernst von Kardorff und Ines Steinke (Hrsg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Orig.-Ausg., 10. Aufl. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt-Taschenbuch-Verlag (Rororo Rowohlts Enzyklopädie, 55628), S. 13–29.

Gabler Wirtschaftslexikon (2016): Definition gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Online verfügbar unter http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Definition/gemeinnuetzige-wohnungsunternehmen.html, zuletzt aktualisiert am 30.09.2016.

GdW (Hrsg.) (2010): Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.: Energieeffizientes Bauen und Modernisieren. Gesetzliche Grundlagen, EnEV 2009, Wirtschaftlichkeit. Hamburg: Hammonia-Verlag (GdW-Arbeitshilfe 64).

Glaser, Barney G. (1978): Theoretical sensitivity. Advances in the methodology of grounded theory. Mill Valley, Calif.: Sociology Press.

Gsell, Beate; Siegmund, Astrid (2019): Modernisierungsmieterhöhung und Abwehrrechte des Mieters. Online verfügbar unter https://www.mietgerichtstag.de/mietgerichtstage/download-vorträge/mietgerichtstag-2019/, zuletzt geprüft am 04.04.2019.

Hannemann, Christine (2014): Zum Wandel des Wohnens. In: Bundeszentrale für politische Bildung (Hrsg.): APuZ. Aus Politik und Zeitgeschichte. Wohnen. 64 (20-21/2014). Beilage zur Wochenzeitung: Das Parlament. Mörfelden-Walldorf: Frankfurter Societäts-Druckerei. S. 36–43.

Hegewald, Antje (2011): Strategische Handlungsempfehlungen für die technische Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen. Dissertation. Bauhaus-Universität Weimar. Fakultät Bauingenieurwesen. (Schriften der Professur Baubetrieb und Bauverfahren). Online verfügbar unter https://e-pub.uni-weimar.de/opus4/frontdoor/deliver/index/docId/1475/file/Dissertation_Hegewald_Juni2011b_pdfa.pdf, zuletzt geprüft am 25.01.2018.

Hentschel, Armin (2009): Nutzeransichten. Wohnarchitektur aus Sicht ihrer Nutzer; Ergebnisse einer Bewohnerbefragung. Dissertation. Humboldt-Universität zu Berlin. Philosophische Fakultät III. Online verfügbar unter http://edoc.hu-berlin.de/dissertationen/hentschel-armin-2009-04-16/, zuletzt geprüft am 25.01.2018.

Hildebrandt, Achim; Jäckle, Sebastian; Wolf, Frieder; Heindl, Andreas (2015): Methodologie, Methoden, Forschungsdesign. Ein Lehrbuch für fortgeschrittene Studierende der Politikwissenschaft. Wiesbaden: Springer VS.

Holm, Andrej; Horlitz, Sabine; Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Hrsg. v. Rosa-Luxemburg-Stiftung. Berlin. (Studien, 5/2017).

IWU (Hrsg.) (2009): Institut Wohnen und Umwelt: Untersuchung zur weiteren Verschärfung der energetischen Anforderungen an Wohngebäude mit der EnEV 2012. Teil 1 - Kosten energierelevanter Bau- und Anlagenteile in der energetischen Modernisierung von Altbauten. 3. Zwischenbericht. Darmstadt, Dezember 2009. Online verfügbar unter

http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/sonstiges/09_12_17_vorläufiger_Bericht_IWU_-_Teil_1_Altbau.pdf, zuletzt geprüft am 09.02.2019

IWU (Hrsg.) (2013): Institut Wohnen und Umwelt: Akteursbezogene Wirtschaftlichkeitsberechnungen von Energieeffizienzmaßnahmen im Bestand. Berechnungen mit dem Vollständigen Finanzplan. Darmstadt, Juli 2013. Autoren: Enseling, Andreas; Hinz, Eberhardt; Vaché, Martin. Online verfügbar unter http://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/energie/sonstiges/IWU_2014_06319012__14002_Akteursbezogene_Wirtschaftlichkeit.pdf, zuletzt geprüft am 06.12.2016.

Jochem, Rudolf; Kaufhold, Wolfgang (Hrsg.) (2016): HOAI-Kommentar. zur Honorarordnung für Architekten und Ingenieure. 6., vollständig überarbeitete und aktualisierte Auflage 2016. Wiesbaden: Springer Vieweg.

Kalusche, Wolfdietrich: Die neue DIN 18960 Nutzungskosten im Hochbau. Brandenburgische Technische Universität (BTU) Cottbus. Online verfügbar unter https://www-docs.tu-cottbus.de/bauoekonomie/public/Forschung/Publikationen/Kalusche-Wolfdietrich/2008/60_neueDIN%2018960%20.pdf, zuletzt geprüft am 04.03.2016.

Kalusche, Wolfdietrich; Bartsch, Franziska (2017): Nutzungskostenermittlung am Beispiel eines Mehrfamilienhauses mit einem Exkurs in die Instandhaltungsstrategien im Wohnungsbau. In: BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Nutzungskosten Gebäude. Statistische Kostenkennwerte von Bestandsimmobilien 2017/2018. Herausgebende Autoren: Christian Stoy, Benjamin Lasshof und Kathrin Quante. Stuttgart (BKI Gebäudemanagement), S. 6–25.

Kamphausen, Peter Andreas (1994): Die Rechts- und Sachverständigenpraxis bei optischen Mängeln im Bau- und Wohnungswesen. In: *Der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige: DS* 10 (10), S. 8–13.

Klaas, Helmut; Schulz, Erich (2002): Schäden an Außenwänden aus Ziegel- und Kalksandstein-Verblendmauerwerk. Mit 161 Abbildungen und 13 Tabellen. Stuttgart: Fraunhofer-IRB-Verlag (Schadenfreies Bauen, Bd. 13).

Kleiber, Wolfgang (Hrsg.) (2016): Wertermittlungsrichtlinien (2016). Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken: Vergleichswertrichtlinie-VW-RL (2014): Ertragswertrichtlinie-EW-RL (2015): Sachwertrichtlinie-SW-RL (2012) mit NHK 2010: Bodenrichtwertrichtlinie-BRW-RL (2011): Wertermittlungsrichtlinien 2006-WertR 2006. 12., aktualisierte und überarbeitete Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag. (Bau und Immobilien).

Koch, Uwe (2005): Mietpreispolitik in Deutschland. Eine empirische Studie unter besonderer Berücksichtigung des qualifizierten Mietspiegels. Dissertation. Universität Augsburg. Wirtschaftswissenschaftliche Fakultät. Online verfügbar unter https://opus.bibliothek.uni-augsburg.de/opus4/frontdoor/deliver/index/docId/440/file/Dissertation_uk.pdf, zuletzt geprüft am 21.10.2016.

Kossmann, Bastian; Wangenheim, Georg von (2015): Missglückter Mieterschutz. Wie die Senkung der Umlagequote bei Modernisierungskosten die Miete erhöht. Universität Kassel. Online verfügbar unter http://www.uni-kassel.de/fb07/fileadmin/datas/fb07/5-Institute/IWR/Deckert/Missgl%C3%BCckter_Mieterschutz.pdf, zuletzt geprüft am 02.11.2015.

Krüger, Martin J. M. (2009): Der Modernisierungsbegriff im Miet- und WEG-Recht. Dissertation. Universität Hamburg. Fakultät für Rechtswissenschaften. 1. Aufl. Baden-Baden: Nomos (Nomos Universitätsschriften, Recht, 645).

Lenk, Thomas; Rottmann, Oliver; Hesse, Mario (2011): Sozialrendite der Kommunalen Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt (KoWo). Universität Leipzig. Kompetenzzentrum Öffentliche Wirtschaft und Daseinsvorsorge. Online verfügbar unter

https://docplayer.org/6247045-Sozialrendite-der-kommunalen-wohnungsgesellschaft-mbh-erfurt-kowo.html, zuletzt geprüft am 28.10.2015.

Leupertz, Stefan; Hettler, Achim (2014): Der Bausachverständige vor Gericht. Mit CD-ROM Praxisleitfaden. 2., überarb. Aufl. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.

Lohse, Moritz (2006): Die wirtschaftliche Situation deutscher Wohnungsunternehmen – eine empirische Untersuchung. In: Andreas Pfnür (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Bd. 7.

März, Steven (2018): Private Kleinvermieter - Ein vergessener Akteur auf dem Weg zur Wärmewende?! Ursprünglich veröffentlicht in: Energiewirtschaftliche Tagesfragen, 68 (2018), 3, S. 17-21. www.et-energie-online.de. Fundstelle: Wuppertal Institut für Klima, Umwelt, Energie gGmbH. Wuppertal. Online verfügbar unter https://epub.wupperinst.org/frontdoor/deliver/index/docId/6980/file/6980_Maerz.pdf, zuletzt geprüft am 09.02.2019.

Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (2010): Experteninterviews - wissenssoziologische Voraussetzungen und methodische Durchführung. In: Barbara Friebertshäuser, Antje Langer und Annedore Prengel (Hrsg.): Handbuch Qualitative Forschungsmethoden in der Erziehungswissenschaft. 3., vollst. überarb. Aufl. (Neuausg.). Weinheim und München: Juventa-Verlag (Juventa-Handbuch), S. 457–471.

Neddermann, Rolf (2007): Kostenermittlung im Altbau. Aktuelle Baupreise - rechtliche Grundlagen - technische Beurteilung - Kostenermittlungsmethoden. 4. Aufl. Köln: Werner.

Newell, William H. (2007): Decision Making in Interdiscplinary Studies. In: Göktug Morcöl (Hrsg.): Handbook of decision making. New York, London: Taylor & Francis (Public Administration and Public Policy, 123), S. 245–264.

Niederberger, Marlen; Wassermann, Sandra (Hrsg.) (2015): Methoden der Experten- und Stakeholdereinbindung in der sozialwissenschaftlichen Forschung. Wiesbaden: Springer VS.

Oswald, Rainer; Abel, Ruth (2005): Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden. Typische Erscheinungsbilder - Beurteilungskriterien - Grenzwerte. Wiesbaden: Vieweg.

Oswald, Martin (2013): Die Restlebens- und Restnutzungsdauer als Entscheidungskriterium für Baumaßnahmen im Bestand. In: Rainer Oswald (Hrsg.): *Aachener Bausachverständigentage* 2013. Bauen und Beurteilen im Bestand. Wiesbaden: Springer Vieweg.

Oswald, Martin; Zöller, Matthias (Hrsg.) (2018): *Aachener Bausachverständigentage* 2018. Fehlerfrei und doch mangelhaft: hinzunehmende Unregelmäßigkeiten, hinnehmbare oder zu beseitigende Mängel. Wiesbaden: Springer Vieweg.

Patitz, Gabriele; Wietersheim, Mark von; Zöller, Matthias (2016): Bauteiluntersuchung. Notwendigkeit und Grenzen. Köln: Bundesanzeiger Verlag - Stuttgart : Fraunhofer IRB Verlag (Der Bausachverständige – Edition Baurechtliche und -technische Themensammlung, Heft 7).

Pfnür, Andreas; Müller, Nikolaus (2013): Energetische Gebäudesanierung in Deutschland. Studie Teil 2: Prognose der Kosten alternativer Sanierungsfahrpläne und Analyse der finanziellen Belastungen für Eigentümer und Mieter bis 2050. In: Andreas Pfnür (Hrsg.): Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Band Nr. 28.

Rambow, Riklef (2000): Experten-Laien-Kommunikation in der Architektur. Zugl.: Frankfurt (Main), Univ., Diss., 1999. Münster: Waxmann (Internationale Hochschulschriften, 344).

Referentenentwurf des BMJV (2016): Entwurf eines Gesetzes zur weiteren Novellierung mietrechtlicher Vorschriften. (Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz – 2. MietNovG). Online verfügbar unter

https://www.grundeigentum-verlag.de/download/referentenentwurf_mietrechtsnovelle_2.pdf, zuletzt geprüft am 19.10.2016.

Rehkugler, Heinz; Jandl, Jan-Otto (2013): Das Vermieter-Mieter-Dilemma bei der energetischen Sanierung von Wohngebäuden. Probleme und Lösungsansätze. In: Alexander Eschbach, Jochen Michaelis, Harald Nitsch und Alexander Spermann (Hrsg.): Nach der Wirtschafts- und Finanzkrise: Ansätze für eine erfolgreiche Geld-, Finanz- und Immobilienpolitik. Festschrift für Hans-Hermann Francke zum 70. Geburtstag. Berlin: Duncker & Humblot, S. 363–391.

Rips, Franz-Georg (2014): § 559 BGB: Eine Baustelle im Mietrecht. In: *WuM Wohnungswirtschaft & Mietrecht* 67 (12), S. 695–701.

Röhrich, Lothar (2017): Das Gutachten des Bausachverständigen. Grundlagen, Aufbau und Inhalt mit Mustern und Beispielen. 4., aktualisierte Auflage. Stuttgart, Köln: Fraunhofer IRB Verlag; Bundesanzeiger Verlag (Bau und Immobilien).

Schneider; Nehm (1962): Bericht Nr. 1815/62 Untersuchung über die Höhe der Kalkulationsquote zur Deckung der Instandhaltungsausgabe für Wohnungsneubauten im Auftrage des Bundesministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. Aktiengesellschaft für Wirtschaftsprüfung Deutsche Baurevision. Düsseldorf.

Schönburg, Kurt (2016): Schäden an Sichtflächen. Bauschäden sind vermeidbar. 4. Aufl. Stuttgart: Beuth Verlag GmbH (Beuth Praxis).

Schönfelder, Uwe (2011): Definition von Bauelementqualitäten mittels ERAB Verfahren. Objektiv prüfbare Kennzahlen für das Service Level Agreement „Instandhaltung“. In: *Facility Management*, 02/2011, (o. S.). Online verfügbar unter https://www.facility-management.de/download/336949/20154_334240.indd.pdf, zuletzt geprüft am 05.02.2018.

Schönfelder, Uwe (2012): Zustandsermittlung von Immobilien mittels Verfahren ERAB. Grundlagen für Instandhaltungsstrategien. Köln: Werner Verlag (Schriftenreihe des Lehrstuhls Baubetrieb und Bauprozessmanagement der Technischen Universität Dortmund, Bd. 4).

Schürger, Uwe (2013): Feuchtemessung zur Beurteilung eines Schimmelpilzrisikos, Bewertung erhöhter Feuchtegehalte. In: Rainer Oswald (Hrsg.): *Aachener Bausachverständigentage* 2013. Bauen und Beurteilen im Bestand. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, S. 64–72.

Siemon, Klaus D. (2016): Baukostenplanung und -steuerung bei Neu- und Umbauten. 6. Aufl. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden.

Sprengard, Christoph; Treml, Sebastian; Holm, Andreas (2013): Technologien und Techniken zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden durch Wärmedämmstoffe. Metastudie Wärmedämmstoffe – Produkte – Anwendungen – Innovationen. Hrsg. v. Forschungsinstitut für Wärmeschutz e.V. München (FIW München). Gräfelfing. (Bericht FO, 12/12).

Stahl, Volker (2004): Mietervertreibung durch energetische Sanierung. In: *MieterJournal* (4/2010), S. 6–8. Hrsg. v. Mieterverein zu Hamburg von 1890 r.V. Hamburg. Online verfügbar unter https://www.mieterverein-hamburg.de/mieterjournal-archiv.html, zuletzt geprüft am 27.04.2016.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2016): Bauen und Wohnen. Mikrozensus-Zusatzerhebung 2014 - Bestand und Struktur der Wohneinheiten; Wohnsituation der Haushalte. 2014. Statistisches Bundesamt. Wiesbaden. (Fachserie 5, Heft 1).

Strauss, Anselm L.; Corbin, Juliet M. (1996): Grounded Theory. Grundlagen qualitativer Sozialforschung. Unveränd. Nachdr. der letzten Aufl. Weinheim: Beltz.

Sturm, Gabriele (2000): Wege zum Raum. Methodologische Annäherungen an ein Basiskonzept raumbezogener Wissenschaften. Zugl.: Dortmund, Univ., Habil.-Schr. Opladen: Leske und Budrich.

Sunikka-Blank, Minna; Galvin, Ray (2012): Introducing the prebound effect. The gap between performance and actual energy consumption. In: *Building Research & Information* 40 (3), S. 260–273. Online verfügbar unter https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09613218.2012.690952, zuletzt geprüft am 09.02.2019.

Testorf, Lars; Voigtländer, Michael; Zens, Thomas (2010): KFW / IW Köln - Wohngebäudesanierer-Befragung 2010. Hintergründe und Motive zur energetischen Sanierung des Wohnungsbestands. Hrsg. v. KfW Bankengruppe und Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V. Frankfurt am Main. Online verfügbar unter https://www.kfw.de/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Sonderpublikationen/Wohngeb%C3%A4udesanierer-Befragung-2010.pdf, zuletzt geprüft am 03.06.2015.

Vilsmaier, Ulli (2018): Grenzarbeit in integrativer und grenzüberschreitender Forschung. In: Martin Heintel, Robert Musil und Norbert Weixlbaumer (Hrsg.): Grenzen. Theoretische, konzeptionelle und praxisbezogene Fragestellungen zu Grenzen und deren Überschreitungen. Wiesbaden: Springer VS (RaumFragen: Stadt - Region - Landschaft), S. 113–134.

Wiedemann, Diana (2016): Energetische Sanierung im historischen Gebäudebestand und Auswirkungen auf die Architektur und Baukultur. Dissertation. Universität Kassel. Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung. Kassel.

Wild, Reiner (2017): Mieterhöhungen nach Modernisierung und Energieeinsparung. Empirische Kurzstudie über 200 Maßnahmen im Berliner Mietwohngebäudebestand. Hrsg. v. Berliner Mieterverein e.V. Berlin. Online verfügbar unter http://www.berliner-mieterverein.de/downloads/pm-1725-modernisierung-bmv-kurzstudie.pdf, zuletzt geprüft am 16.08.2017.

Wissenschaftliche Dienste (2013): Sachstand. Gemeinnützigkeit der Wohnungswirtschaft. Az.: WD 7 – 3000 – 006/13. Fachbereich: Zivil-, Straf-

und Verfahrensrecht, Umweltschutzrecht, Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Hrsg. v. Deutschem Bundestag. Online verfügbar unter https://www.bundestag.de/blob/437804/5ff9abf65d1ceec8839fb2aef36b9c83/wd-7-006-13-pdf-data.pdf, zuletzt geprüft am 17.03.2017.

Wolff, Stephan (2013): Dokumenten- und Aktenanalyse. In: Uwe Flick, Ernst von Kardorff und Ines Steinke (Hrsg.): Qualitative Forschung. Ein Handbuch. Orig.-Ausg., 10. Aufl. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt-Taschenbuch-Verlag (Rororo Rowohlts Enzyklopädie, 55628), S. 502–513.

Zöller, Matthias (2013): Risiken bei der Bestandsbeurteilung: Zum notwendigen Umfang von Voruntersuchungen. In: Rainer Oswald (Hrsg.): *Aachener Bausachverständigentage* 2013. Bauen und Beurteilen im Bestand. Wiesbaden: Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, S. 25–32.

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV): Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist. Online verfügbar unter http://www.gesetze-im-internet.de/bvo_2/BJNR017190957.html, zuletzt geprüft am 27.06.2018.

ANHANG

Erhebungs- und Auswertungsverfahren im Detail

1. BASIS-LEITFADEN DER EXPERTINNENINTERVIEWS

Einleitung: [63]

- Dank für die Bereitschaft
- institutionelle Vorstellung meiner Person und meines Themas
- Zeitfenster für das Interview bestätigen
- Details zum Ablauf: gern ausführliche Antworten da es durchaus um subjektive Sichtweisen und Einschätzungen geht
- Aufzeichnung starten

Einleitende Frage:

Können Sie mir zum Einstieg Ihren beruflichen Werdegang, Ihre jetzige Position und Ihre Aufgaben bei *dem Wohnungsunternehmen* schildern?

Hauptteil:

1.) Wie habe ich mir den Umsetzungs-Prozess der energetischen Bestandsmodernisierung in Ihrem Unternehmen vorzustellen?

a) Welche Ziele verfolgt das Unternehmen? Gibt es Zielkonflikte? Zielverschiebungen?

b) Hat es im Laufe der Zeit Veränderungen im Prozess gegeben? Welche?

c) Wie habe ich mich mir den täglichen Planungs- und Bauprozess vorzustellen? Wer ist wann wie beteiligt?

d) Welchen normativen wie ideellen Orientierungen folgen Sie dabei? Und Ihr Unternehmen?

[63] *Kursiv* gedruckt sind alle Begriffe, die zum Zwecke der Anonymisierung verändert wurden

e) Würden Sie sagen die Klimaziele der Bundesregierung haben einen Einfluss auf die Strategie der Bestandsbewirtschaftung Ihres Unternehmens? Welchen?

2.) Ich habe Ihnen angekündigt, dass ich mit Ihnen gern konkret über *die nachträgliche äußere Wärmedämmung auf Sichtmauerwerk* sprechen möchte. *Können Sie mir einen aus Ihrer Sicht alltäglichen Planungs- und Ausführungsprozess schildern, bei dem die für den regionalen Wohnungsmarkt so typischen Sichtmauerwerks-fassaden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen werden sollen?*

a) Wie werden die energetisch zu modernisierenden Objekte ausgewählt? Was ist der Stein des Anstoßes?

b) Welche Ziele sollen derartige Investitionen erreichen? Können sie sich im Verlauf des Prozesses ändern?

c) Welche Rolle spielt dabei die Umlagefähigkeit der Investition und wie wird sie quantifiziert?

d) Wie wird das Prozedere wann den MieterInnen kommuniziert?

<u>Sondierungen:</u>

Anhand welcher Orientierungen legen Sie im Rahmen der gewöhnlichen Bestandsbewirtschaftung die Erforderlichkeit von Maßnahmen zum baulichen Erhalt sowie deren Art und Umfang fest?

<u>Schluss:</u>

- Haben Sie den Eindruck, dass wir noch Punkte, die aus Ihrer Sicht relevant sind, vergessen haben?
- Können Sie weitere InterviewpartnerInnen empfehlen?

<u>Vielen Dank!</u>

2. Konkretes Vorgehen zur Datenanalyse

2.1 Das Entwickeln der Analysestruktur aus den Interviewdaten

Für Aufbereitung und Analyse der Interviewdaten wurde die unterstützende, etablierte Analysesoftware MAXQDA ausgewählt.

Transkript: Als Grundlage für die Auswertung wurden die Audiodateien, welche in den einzelnen Interviewsituationen entstanden sind, vollständig transkribiert. Die Authentizität des Gesagten war einer möglichen Verdichtung oder Verkürzung der Daten vorzuziehen.

Über die Analyse der Transkripte soll rekonstruiert werden, *was* das Handeln der ExpertInnen bestimmt. Folglich interessiert bei der Wiedergabe der Interviewsituation ebenfalls *was* die ExpertInnen in den Interviews gesagt haben und weniger *wie* sie es gesagt haben. Entsprechend wurde bei der Transkription auf protoverbale und nonverbale Elemente verzichtet.

Jeder einzelne so entstandene Textkorpus hatte einen überschaubaren Umfang und war bezüglich seiner Komplexität gut handhabbar.

Im Anschluss an den Transkriptionsprozess wurden die entstandenen Textdaten vollständig anonymisiert. Alle Textstellen, die Rückschlüsse auf die Identität der ExpertInnen oder des von ihnen repräsentierten Unternehmens oder dessen konkreten Standort zugelassen hätten, wurden verallgemeinernd überschrieben. Beispielsweise wurden Straßennamen mit (Name einer Straße) ersetzt. Lediglich die Nennungen ihrer jeweiligen Unternehmen wurden mit Kürzeln, die noch Rückschlüsse auf die Unternehmensform zulassen, überschrieben, damit das Kontrastieren der Daten innerhalb der Dimensionen der Sampling-Matrix weiterhin möglich war.

Kodieren der einzelnen Interviews: In diesem ersten Analyseverfahren wurden alle Interviews auf der Ebene des Einzelfalls entlang der Themenbereiche des Interviewleitfadens kodiert. Dabei wurden die Kodierungen orientiert an der Themenstruktur des Leitfadens im Material gesucht und aus ihm heraus entwickelt. In einigen Fällen konnten in-vivo-Kodes vergeben werden.

Die Analyseeinheit war in diesem Bearbeitungsschritt ein Satz bzw. ein Sinnzusammenhang. Dieser konnte auch in einem Halbsatz oder über zwei oder mehrere Sätze wiedergegeben werden. Wurden in einer Analyseeinheit mehrere Themen angesprochen, so wurde sie entsprechend mehrfach kodiert.

Selektives Kodieren: Um die Eigenlogik des Textes zu verlassen, konnten mit der Analysesoftware die Inhalte einzelner Kodes angezeigt werden. Der übergeordnete Zusammenhang, in dem die einzelnen Aussagen getroffen wurden, war damit nicht mehr nachvollziehbar, die Eigenlogik des Textes aufgebrochen. Über das Sichten ihrer Inhalte konnten die Kodes inhaltlich paraphrasiert und zusammengefasst werden. Bei diesem Verdichten der Inhalte offenbarten sich bereits erste Beziehungen zu anderen Kodes. Diese wurden dann zu Kategorien gebündelt.

Anschließend wurden die Kodes und Kategorien in Relation gesetzt, gedanklich miteinander verknüpft. Dadurch konnten weitere, komplexere Kategorien entwickelt werden. Hilfestellung bot dabei das Kodierparadigma nach Flick. Mit ihm konnten empirische Ursachen, Strategien und Konsequenzen sowie Kontexte und Interventionen innerhalb der einzelnen Themenbereiche des Leitfadens herausgearbeitet werden. War das Beziehungsgeflecht nicht gleich ersichtlich, konnte über das Stellen der W-Fragen an den Text oder über das Zuordnen der Kodes oder einzelner Inhalte in Kodier-Familien die Struktur nach und nach induktiv entfaltet werden. Inhalte, Eigenschaften, Unterschiede, Unklarheiten oder Widersprüchlichkeiten wurden in Memos zu den Kodes oder den Kategorien festgehalten.

Die Vorannahmen, welche dem Interview-Leitfaden zugrunde lagen, haben sich in diesem Analyseschritt, der sich den Daten gegenüber kritisch öffnete, zum Teil bestätigt und konkretisiert. Zum anderen Teil wurden sie widerlegt.

Thematischer Vergleich: Nach dem Durcharbeiten aller Interviewdaten bis hin zu derartigen Bedingungsstrukturen wurden diese fallübergreifend verglichen. Den Prozess eröffnend wurden die zwei Bedingungsstrukturen gewählt, deren Vergleich den größtmöglichen Erkenntnisgewinn versprach. Verglichen

wurden dabei nicht nur die Strukturen an sich, sondern ebenso auch die jeweiligen Inhalte der Kategorien. Unter weiterer Anwendung des Denkmodells des Kodierparadigmas wurden sie in Beziehung gesetzt. Stellte sich dabei heraus, dass es einen Erkenntnisgewinn brächte auch auf der Ebene der Kodes fallübergreifende Vergleiche anzustellen und Beziehungsgeflechte zu entwickeln, wurde auch in dieser Detailschärfe vorgegangen. In Memos zu den einzelnen Kodes und Kategorien wurden ihre Eigenschaften, Bedingungen und Beziehungen festgehalten. Die Erkenntnisse zu Gemeinsamkeiten, Unterschieden oder Widersprüchlichkeiten wurden in Diagrammen oder Tabellen dargestellt.

Die Verschriftlichung dieses Vorganges erfolgte in Schritten, in denen zunächst sehr ausführlich und dann in Schichten zusammenfassend und abstrakter werdend, die herausgearbeiteten Kategorien und Beziehungen beschrieben wurden.

Die Ergebnisse des thematischen Vergleichs der Interviews mit den VermieterInnen wurden abschließend auf ihre mögliche, theoretische Generalisierbarkeit innerhalb der Sampling-Matrix überprüft. Deutlich wurde an dieser Stelle, dass sich die Zwischenergebnisse aus den Interviews, welche in einer tendenziell wachsenden Marktsituation geführt wurden, auf eine tendenziell schrumpfende sowie auf eine ausgewogene übertragen lassen.

Das finale Kontrastieren der Bedingungsstrukturen der Interviews mit den Wohnungsunternehmen mit der des Interviews mit der Mieterorganisation offenbarte neue Parallelen und Widersprüchlichkeiten in den Beziehungen der Themenbereiche.

Im Ergebnis dieser Gegenüberstellung stand die Bedingungsstruktur der Akzeptanz. Über das Verständnis des herausgearbeiteten Ursache-Wirkungs-Beziehungsgeflechts der akzeptierten Umlagehöhe sollte es möglich werden, die in ihrem Kern erforderliche Sachgerechtigkeit umfassend zu verstehen, beschreiben und final herstellen zu können.

Da diese Struktur jedoch bisher ausschließlich aus den Aussagen zur Phase I des Herstellungsprozesses von Mieterhöhungen nach energetischen

Mieterhöhungen abgleitet wurde, musste sie zuvor um Aspekte der bilateralen Phasen II und II erweitert werden.

2.2 Das empirische Vervollständigen der Fall-Struktur

Wie beschrieben, wurden die Akten mitunter vollständig, zur eigenen Durchsicht zur Verfügung gestellt. Um einen Überblick über die Inhalte der einzelnen 22 Fälle zu erhalten, mussten sie zunächst gesichtet und ihre Inhalte dokumentiert werden. Dabei wurde tabellarisch festgehalten, ob und in welcher Entscheidungs- und Verhandlungsphase der Sampling Matrix eine Einigung über die Mieterhöhung nach Modernisierung erzielt wurde und welche Arten von Dokumentationen der Belange der Mietvertragsparteien in den Herstellungsprozess der Mieterhöhung eingeflossen sind:

Einigung in Forschungsphase II	**Einigung in Forschungsphase III**
• Ohne bautechnische Dokumentation (Gutachten) • Mit Privatgutachten einer Mietvertragspartei • Mit Privatgutachten beider Mietvertragsparteien	• Ohne bautechnische Dokumentation (Gutachten) • Mit Privatgutachten einer Mietvertragspartei • Mit Privatgutachten beider Mietvertragsparteien • Mit (Privatgutachten beider Mietvertragsparteien und) gerichtlich bestelltem Gutachten

ABBILDUNG A/1: INHALTLICHE GLIEDERUNGEN DER STREITFÄLLE DER FORSCHUNGSPHASEN II UND III; (EIGENE DARSTELLUNG).

Darüber hinaus wurde erfasst welche Unternehmensform am Herstellungsprozess beteiligt war und welcher Erhöhungsbetrag angekündigt wurde sowie auf welchen man sich geeinigt hat.

Auf Basis der Tabelle in Abbildung A/1 konnte die Fallauswahl für die empirische Vervollständig der Fall-Struktur nach dem Prinzip des jeweils größtmöglichen Erkenntnisgewinns vorgenommen werden.

Zugunsten der beschriebenen, speziellen Inhalte und Eigenschaften der Dokumente wurden sie während dieser Sichtung und inhaltlichen Dokumentation selbst zum Untersuchungsobjekt: In einer ersten induktiven

Analyse wurden die Dokumente entlang ihrer Chronologie, der Zug-um-Zug-Herstellung einer Ordnung bzw. Mieterhöhung, auf ihre Eigenschaften und die Bedingungen ihrer Erstellung abgeklopft. Dabei erkannte Ordnungselemente, welche zu der Herstellung der Mieterhöhung in ihrem Fall beigetragen haben, wurden markiert und Kode-ähnlich, textnah tituliert. Auf diese Wiese wurden erste institutionalisierte Spuren offenbar. Das Gespräch zwischen den Dokumenten - der Herstellungsprozess - wurde dabei nicht aus der Sequenzialität des Textes herausgerissen.

Dieser die eigentliche Analyse vorbereitende Schritt führte bereits zu einer Verfeinerung bzw. Konkretisierung der Analysestruktur, wodurch der nächste, tiefer gehende Analyseschritt noch strukturierter erfolgen konnte.

Kodieren der einzelnen Fälle: Nach der Auswahl des ersten entlang der Struktur zu analysierenden Falles wurde dieser entlang seiner Entstehungshistorie Schriftstück für Schriftstück entlang der Analysestruktur deduktiv und parallel dazu induktiv kodiert. Die Daten lagen in Papierform vor und konnten infolge ihres Umfangs nicht in MAXQDA bearbeitet werden. Daher wurde eine Kodier-Tabelle in *Excel* erstellt, die mit der Liste der Kodings, wie sie aus MAXQDA hervor geht, vergleichbar ist:

x

Fundstelle	Kategorien Vermieter-Innen	Memos	Induktive Kodes	Memos	Kategorien MieterInnen	Weitere Kodes & Kategorien

y

ABBILDUNG A/2: X-ACHSE DER KODIER-TABELLE DER FORSCHUNGSPHASEN II UND III; (EIGENE DARSTELLUNG).

Im Gegensatz zu Interviewdaten enthalten Dokumente keine situativ auftretenden Details, sondern ausschließlich ausformulierte Sätze oder Absätze, weshalb als Analyseeinheit in diesem Verfahren inhaltliche Absätze wie Stellungnahmen, Widersprüche, Belehrungen, etc. gewählt wurden. Um den enormen Datenumfang auf einen handhabbaren Umfang reduzieren zu können, wurden die Einheiten beim Eintragen in die Kodier-Tabelle häufig zusammengefasst oder paraphrasiert. Nur in Fällen besonderer Aussagekraft

oder unklarer Begrifflichkeiten wurden Analyseeinheiten als Zitat in die Tabelle übernommen. Auf diese Weise konnten auch auffällige Verwendungen oder Erschaffungen einzelner Begrifflichkeiten in der Analyse berücksichtigt werden.

Die Randnotizen blieben bei diesem Analyseschritt erhalten. Sie wurden auf Relevanz und Nachvollziehbarkeit und Ausdrucksstärke ihrer Titel geprüft, und in Abhängigkeit ihres Inhalts entweder in die Spalte der induktiv vergebenen Kodes oder aber in die Memos übertragen.

Erforderte es die Verständlichkeit des Gesprächs der Dokumente, wurden die Inhalte einzelner Absätze innerhalb der Memos kontextualisiert.

Die Verschriftlichung dieses Prozesses erfolgte wiederum in Schritten: Zunächst wurden die Kodier-Tabellen entlang des Gesprächs der Dokumente in einem Fließtext zusammengefasst. Dabei wurden sowohl die Kategorien der X-Achse deduktiv beschrieben, als auch ggf. die Kodes auf der Y-Achse induktiv, kategorisch zusammengefasst und beschrieben. Die kontextualisierenden Memos offenbarten dabei einen erkenntnisreichen Blick hinter die Hergestelltheit der Dokumente und auf ihre Ordnungselemente. Der entstehende Fließtext wurde in den weiteren Überarbeitungsschritten immer wieder Schicht für Schicht verdichtet. Währenddessen wurden X- und Y-Achse der Kodier-Tabelle wiederholt in Beziehung gesetzt und die Kodes so zunehmend der Chronologie entrissen, wodurch sich die Kategorien verfestigten und konkretisierten. In den Fällen der Forschungsphase III blieben zugunsten des abschließenden, fallübergreifenden Vergleichs die Phasen II und III sowie der Phasen-Übergang markiert. Diesen Durcharbeitungsschritt abschließend, war es möglich, die Vorgehensweisen der Mietvertragsparteien (bzw. des Gerichts) in dem jeweils betrachteten Herstellungsprozess einer Mieterhöhung nach Modernisierung zu beschreiben. Mithilfe des Denkmodells der Strategie-Familie konnten dabei Zusammenhänge und widersprüchliche oder auch gleiche Wahrnehmungen der Mietvertragsparteien dargestellt werden.

Der Prozess mündete in einer strukturierenden Beschreibung der Einzelfälle. In dieser waren zwar die Phasen des Herstellungsprozesses zugunsten der weiteren Vergleichbarkeit der Fälle noch ablesebar, die inhaltliche Auseinandersetzung mit der Mieterhöhung nach Modernisierung innerhalb der Phasen wurde jedoch entlang der Bedingungsstruktur der Akzeptanz wiedergegeben.

Abschließend wurden ebenfalls auf Basis dieser Struktur die Strategien der Beteiligten und ihre Zusammenhänge phasenübergreifend feinanalysiert und zusammengefasst. So konnten aus jedem Einzelfall erste Rückschlusse auf das Erkenntnisziel der Untersuchung, auf die im Kern der Bedingungsstruktur erforderliche Sachgerechtigkeit, gezogen werden.

Nachdem drei Fälle dieses Verfahren durchlaufen hatten, festigten sich die vorhandenen Kodes und Kategorien und kamen keine neuen mehr hinzu. Daneben offenbarte sich, dass eine der vorangenommen Dimensionen des Falls keinen so großen Einfluss auf den Herstellungsprozess von Mieterhöhungen nach energetischen Modernisierungen hat, wie erwartet: Die Verschiebung der Verhandlungsmacht zwischen den Mietvertragsparteien infolge der Situation am Wohnungsmarkt (vgl. II/2.1.1) hat vordergründig Einfluss auf den Aufwand, welche die untersuchten Mieterorganisationen zugunsten eines möglichst gleichberechtigten Herstellungsprozess betreiben müssen und betreiben. Infolge ihrer Arbeit hat das Machtgefüge zwischen den Mietvertragsparteien in den untersuchten Fällen kaum inhaltlich argumentativen Einfluss auf die Bedingungsstruktur der Akzeptanz.

D.h., nach der empirischen Vervollständigung der Fall-Struktur versprach das Sampling entlang dieser Sampling-Dimension keinen großen Erkenntnisgewinn mehr. Vielmehr mussten nun die Kategorien, welche in den Einzelfällen besonders großen Einfluss auf die Herstellungsprozesse der Mieterhöhungen haben, fall- und phasenübergreifend herausgearbeitet werden.

2.3 Das Entwickeln der Dimensionen der Unterschiedsanalyse

Zur Identifikation der Kernkategorien der Bedingungsstruktur des Falls wurden zunächst die Aussagen der Einzelfälle zum Erkenntnisziel der Untersuchung zusammengeführt. Auf diese Art wurde das Erkenntnisziel für die weiteren Fälle zugespitzt.

Es folgte der fallübergreifende Vergleich der Bedingungsstrukturen der Akzeptanz der Einzelfälle. Dieser fand nicht nur die Phasen II und III, sondern auch die Phase I übergreifend statt. Insbesondere durch das Stellen der W-Fragen offenbarten sich drei Elemente, welche zwar als Folge der Bedingungsstruktur zu verstehen sind, diese aber nun ihrerseits bedingen.

Inwiefern die drei herausgearbeiteten Elemente die Fallstruktur bedingen oder determinieren, konnte über ihre Feinanalyse entlang eben dieser Struktur nachvollzogen werden. Dabei wurden sie auf der Ebene des Einzelfalls phasenübergreifend, in die Struktur eingebettet und theoretisch befremdet. Das Stellen der W-Fragen führte nun nah an die Handlungs- und Gestaltungsmotive der ProduzentInnen der Dokumente. Schnell zeichnete sich ab, dass die Erkenntnisse zu den Einzelfällen in den meisten Punkten übereinstimmten. Auf die ausführliche Verschriftlichung der Feinanalyse der Elemente auf der Ebene des Einzelfalls wurde daher verzichtet. Die Elemente konnten direkt fallübergreifend und in ihrer Wirkung verdichtet dargestellt werden.

Durch das fallübergreifende Zusammenführen dieser Erkenntnisse mit denen zur Bedingungsstruktur des Falls, konnte auf die Einflussgrößen, welche mögliche Varianten der Elemente hervorrufen, geschlossen werden.

2.4 Die Verallgemeinerung der Kernkategorien

Die zu analysierenden Fälle wurden entlang dieser Einflussgrößen zusammengestellt (= Dimensionen des Daten-Samplings der Unterschiedsanalyse). Um zu verallgemeinernden Aussagen zu kommen, wurden die bereits bearbeiteten drei und acht weitere Fallbeispiele deduktiv bezüglich ihrer Kernkategorien kodiert. In einem davon führte der Streit um

Mieterhöhung nach Modernisierung, die Dimensionen der Unterschiedsanalyse ergänzend, zu keiner Einigung und das betreffende Objekt wurde abschließend nicht modernisiert. In einem anderen wurde die angekündigte Mieterhöhung nach Modernisierung nicht strittig bzw. direkt akzeptiert.

Ähnlich wie beim Vorgehen zur empirischen Vervollständigung der Fall-Struktur wurde eine Kodiertabelle in *Excel* angelegt. Da diese vordergründig dem Zuordnen von Inhalten zu den Kategorien bzw. Elementen dienen sollte, wurden ebendiese auf der x-Achse der Tabelle eingetragen. Links daneben wurden Spalten für die Fundstellen und die Angaben zum Sampling eingefügt. Rechts wurde eine Spalte für induktive Kodes oder notwendig erscheinende Kontextualisierungen bzw. Memos gelassen:

x

Fundstelle	Auswahlkriterium	Kategorien (Elemente)	Induktive Kodes / Memos

y

ABBILDUNG A/3: X-ACHSE DER KODIER-TABELLE DER UNTERSCHIEDSANALYSE; (EIGENE DARSTELLUNG).

Analyseeinheiten waren vordergründig die Darstellungen bzw. die Veränderungen in den Darstellungen der drei Elemente im Laufe eines Herstellungsprozesses einer Mieterhöhung nach Modernisierung. Kodiert wurden sowohl die argumentativen als auch die namentlichen und monetären Darstellungen. Daneben wurden parallele Veränderungen in den Prozessen und Argumentationslinien beobachtet und ggf. kodiert oder als Memo festgehalten.

Die Verschriftlichung der Ergebnisse erfolgte wiederum vergleichbar mit jener zur empirischen Vervollständigung der Fall-Struktur. Wieder wurden zunächst die Katgeorein deduktiv entlang ihrer Inhalte auf der y-Achse beschrieben. Mithilfe der Memos konnten dann die Gemeinsamkeiten und Unterschiede der inhaltlichen Spektren der Kategorien herausgearbeitet und konkretisiert werden. Das wiederholte In-Beziehung-Setzten und das schrittweise Verdichten der Erkenntnisse führten zum Kernproblem und einem ihm entsprechenden Kern-Ordnungselement der Herstellungsprozesse von

Mieterhöhungen nach Modernisierungen. Im Umkehrschluss offenbarte sich das fehlende Element in den Zusammenhangsstrukturen der Herstellungsprozesse.

3. Ansichten der ersten Excel-Anwendung zum Funktionalen Kostensplitting

Die im Rahmen dieser Arbeit entwickelte, erste Anwendung zum *Funktionalen Kostensplitting* basiert auf *Microsoft Excel*. Die Arbeitsmappe enthält die drei Stufen zur Ermittlung von Mieterhöhungen nach energetischen Maßnahmen (vgl. IV/2.5.2) auf jeweils einzelnen Arbeitsblättern sowie weitere Arbeitsblätter mit Informationen zu Bauteileigenschaften, Bauschäden und ihren Wirkungen auf die Eigenschaften, die im Wesentlichen auf Schönfelder (vgl. Schönfelder 2017) zurückgehen (vgl. IV/2.5.4 und 2.5.6):

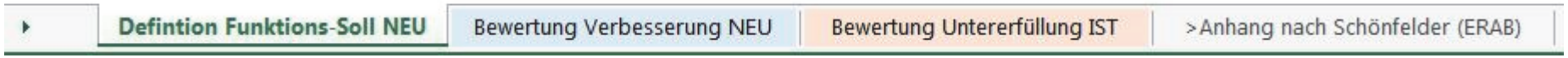


ABBILDUNG A/4: DIE ERSTEN DREI ARBEITSBLÄTTER DES EXCEL-TOOLS ENTHALTEN DIE DREI STUFEN ZUR ANWENDUNG DES *FUNKTIONALEN KOSTENSPLITTINGS*. AUF DEN WEITEREN ARBEITSBLÄTTERN BEFINDEN SICH HINTERGRUNDINFORMATIONEN NACH SCHÖNFELDER (ERAB; VGL. SCHÖNFELDER 2017). EIGENE DARSTELLUNG.

Auf den folgenden Seiten werden die ersten drei Arbeitsblätter vorgestellt. Ziel ist es, die im Teil IV dieser Arbeit hergeleitete Handlungsempfehlung mit ihren einzelnen Arbeitsschritten zu veranschaulichen und so nachvollziehbar zu machen. Abschließend werden die Hintergrundinformationen nach Schönfelder im Anhang der Anwendung gezeigt.

Die Anwendung bzw. ihr jeweils aktueller Entwicklungsstand wird unter *www.Funktionales-Kostensplitting.de* bereitgestellt.

3.1 Definition Funktions-Soll NEU

Das erste Arbeitsblatt des Tools *Definition Funktions-Soll NEU* erfragt Projektdaten und dient der Ermittlung des künftigen Funktions-Solls. Dafür ist sowohl die funktionale Beschaffenheit des Bauteils vor Ausführung der geplanten energetischen Maßnahme(n) (Funktions-Soll IST) als auch die des Bauteils nach Ausführung der Maßnahme(n) (Funktions-Soll MOD) fachlich zu schätzen (vgl. IV/2.5.3). Aus ihnen ergibt sich die künftige funktionale Beschaffenheit des Bauteils (Funktions-Soll NEU; vgl. IV/2.4.3).

Die Abbildung zeigt eine Übersicht des Blattes. Das Vorgehen zur Ermittlung des Funktions-Solls MOD wird unter IV/2.5.3 gezeigt und beschrieben.

ABBILDUNG A/5: ÜBERSICHT ARBEITSBLATT I DES FUNKTIONALEN KOSTENSPLITTINGS: *DEFINITION FUNKTIONS-SOLL NEU* MIT DARSTELLUNG DER FUNKTIONSBEREICHE. EIGENE DARSTELLUNG.

Schritt I: Projektdaten und Gewichtung der mit der Maßnahme geplanten Verbesserungen (555b BGB)

Projekt-daten

Foto Objekt?	Foto Bauteil?	Systemskizze Maßnahme?	Foto nach Ausführung?	Objekt	Adresse	Anzahl Wohnungen im Objekt	Gesamte Mietfläche im Objekt in m²	
				Beispiel	Musterstaße Musterort	6	400,00	
				Bauteil	**Baujahr**	**Maße**	**Maßnahme**	**Kosten**
				Außenwand Hof	1923	Musterlänge x Musterbreite x Musterhöhe Fläche	WDVS	3.000,00 €
				Bauart	**Materialität**	**Maßnahme**	**Geplanter Nutzen**	
				massiv Mauerwerk verputzt	Backstein Putz, Farbbeschichtung	WDVS	nachhaltige Einsparung von Endenergie (energetische Modernisierung)	

Ermittlung Funktions-Soll MOD

tions-Solls NEU - Beipiel: Nachträgliches Aufbringes einer äußeren Wärmedämmung auf dem Bauteil Außenwand - IST = einschaliges Mauerwerk mit Außenputz - NEU = einschaliges M

	Funktions-Soll IST = Funktionen und ihre Gewichtungen des bestehenden Bauteils								Summe
Funktion (1. Ebene)	Standsicherheit	Bauphysik					Ästhetik	Wirtschaftlichkeit	
deutung IST (1. Ebene)	20%	40%					40%	0%	100%
Funktion (2. Ebene)	Standsicherheit	Feuchteschutz	Wärmeschutz	Schallschutz	Brandschutz	Tageslicht	Ästhetik	Wirtschaftlichkeit	
leutung IST (2. Ebene)	20%	8%	8%	8%	8%	8%	40%	0%	100%

	Funktions-Soll MOD = Funktionen und ihre Gewichtungen für den geplanten Nutzen								Summe
Funktion (2. Ebene)	Standsicherheit	Feuchteschutz	Wärmeschutz	Schallschutz	Brandschutz	Tageslicht	Ästhetik	Wirtschaftlichkeit	
tung MOD (2. Ebene)	0%	30%	50%	0%	0%	0%	0%	20%	100%

	Funktions-Soll NEU = Funktionen und ihre Gewichtungen des Bauteils nach der Maßnahme = mittlere Gewichtung des Funktions-Soll IST und des Funktions-Soll MOD								Summe
Funktion (2. Ebene)	Standsicherheit	Feuchteschutz	Wärmeschutz	Schallschutz	Brandschutz	Tageslicht	Ästhetik	Wirtschaftlichkeit	
tung NEU (2. Ebene)	10%	19%	29%	4%	4%	4%	20%	10%	100%

Ergebnisse

Ergebnisse des funktionalen Kostensplittings - mieterhöhungsrelevante und nicht-mieterhöhungsrelvante Kostenanteile der Maßnahme

	ngen einzelner Funktionen des Funktions-Solls NEU am Bauteil nach der energetischen Maßnahme = aufgewendete Modernisierungskosten gem. §559 Abs. 1 BGB (Arbeitsblatt Bewe								Summe
	Standsicherheit	Feuchteschutz	Wärmeschutz	Schallschutz	Brandschutz	Tageslicht	Ästhetik	Wirtschaftlichkeit	
gem. § 559 Abs. 1 BGB	keine Verbesserung	keine Verbesserung	29%	keine Verbesserung	keine Verbesserung	keine Verbesserung	keine Verbesserung	keine Verbesserung	29%

	gen des Funktions-Solls IST am Bauteil = Kostenanteil für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen = nicht-mieterhöhungsrelevanter Kostenanteil gem. §559 Abs. 2 BGB (Arbeitsblatt Bew								Summe
	Standsicherheit	Feuchteschutz	Wärmeschutz	Schallschutz	Brandschutz	Tageslicht	Ästhetik	Wirtschaftlichkeit	
gem. § 559 Abs. 2 BGB	0%	0%	3%	0%	0%	0%	12%	0%	14%

	aufgewendete Modernisierungskosten abzüglich des nicht-mieterhöhungsrelevanten Kostenanteils = mieterhöhungsrelevanter Kostenanteil gem. §559 BGB Abs. 1								Summe
	Standsicherheit	Feuchteschutz	Wärmeschutz	Schallschutz	Brandschutz	Tageslicht	Ästhetik	Wirtschaftlichkeit	
gem. § 559 Abs. 1 BGB	0%	0%	26%	0%	0%	0%	0%	0%	26%

Berechnung des Kostenanteils, der zu einer Mieterhöhung nach Modernisierung gem. § 559 Abs. 1 BGB (aufgewendete Modernisierungskosten) berechtigt = Kosten * mieterhöhungsrelevanter Kostenanteil =	783,60 €
Berechnung der jährlichen Mieterhöhung für das Objekt infolge der funktional gesplitteten Kosten der betrachteten Maßnahme am betracheten Bauteil = aufgewendete Modernisierungskosten * 8% =	62,69 €
Über den Verteilerschlüssel der Anzahl der Wohnungen im Objekt ergibt sich eine Mieterhöhung in € / Wohnung und Jahr:	10,45
Die monatliche Mieterhöhung pro Wohnung in €/Wohnung/Monat beträgt:	0,87
Über den Verteilerschlüssel der gesamten Mietfläche im Objekt ergibt sich eine Mieterhöhung in € / m² und Jahr:	0,16
Die monatliche Mieterhöhung pro m² Mietfläche in €/m²/Monat beträgt:	0,01

3.2 Bewertung Verbesserung NEU

Das zweite Arbeitsblatt des Tools *Bewertung Verbesserung NEU* übernimmt die Projektdaten von Arbeitsblatt 1 und erfragt inwiefern das Funktions-Soll NEU infolge der geplanten Maßnahme tatsächlich verbessert wird. Hierfür stellt es zunächst die künftige funktionale Beschaffenheit des Bauteils – seine Funktionen und ihre künftigen Bedeutungen – dar.

Dann werden die einzelnen Funktionen mit ihren jeweiligen konkreten Anforderungen und den dafür relevanten Eigenschaften gelistet. Anhand dieser Übersicht und unter Zuhilfenahme des Anhangs der Arbeitsmappe (sowie bei Bedarf entsprechender Fachliteratur) können die AnwenderInnen prüfen, ob die Bauteileigenschaften durch die energetische Maßnahme tatsächlich verbessert werden. Das Vorgehen für diese Bewertung ist unter IV/2.5.4 genauer beschrieben und in den folgenden Abbildungen A/6 und A/7 veranschaulicht.

ABBILDUNG A/6: ÜBERSICHT ARBEITSBLATT II DES FUNKTIONALEN KOSTENSPLITTINGS: *BEWERTUNG VERBESSERUNG NEU* MIT DARSTELLUNG DER FUNKTIONSBEREICHE. EIGENE DARSTELLUNG.

Schritt II: Objektdaten und Bewertung der mit den Maßnahmen tatsächlich erreichten Verbesserungen (559 Abs. 1 BGB)

FOTO OBJEKT?

Objekt	Adresse	Mietfläche gesamt im Objekt	Anzahl Wohnungen im Objekt	Datum
Beispiel	Musterstaße Musterort	400,00	6	12.07.2013

Bauteil	Baujahr	Länge (in m geschätzt)	Breite (in m geschätzt	Bauteilfläche (in m²)
Außenwand Hof	1923	7	35	245

Bauart	Materialität	Maßnahme	Kosten der Maßnahme in €
massiv Mauerwerk verputzt	Backstein Putz, Farbbeschichtung	WDVS	3.000,00 €

Nutzen: nachhaltige Einsparung von Endenergie (energetische Modernisierung)

Funktionales Soll NEU: **Funktionen und ihre Gewichtungen des modernisierten Bauteils %**

Standsicherheit	Feuchteschutz	Wärmeschutz	Schallschutz	Brandschutz	Tageslicht	Ästhetik	Wirtschaftlichkeit
10%	19%	29%	4%	4%	4%	20%	10%

FOTO/ SKIZZE OBJEK NACH?

Ermittlung von Verbesserungen einzelner Funktionen des Funktions-Solls NEU am Bauteil nach der energetischen Maßnahme		Aufgewendete Modernisierungskosten	
Standsicherheit	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 10%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Zugfestigkeit**	Biegefestigkeit, Scherfestigkeit		0%
- **Druckfestigkeit**	Dichte, Härte, Tragfähigkeit		
- **Beständigkeit**	Dauerstandfestigkeit, Elastizität, Erosionsbeständigkeit, Haftfestigkeit, Korrosionsbeständigkeit, pH-Beständigkeit, Plastizität, Raumbeständigkeit		
Feuchteschutz	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 19%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Dichtigkeit**	Wasserundurchlässigkeit		0%
- **Dauerhaftigkeit**	Elastizität, Frostbeständigkeit, Salzbeständigkeit, Schichtdicke, Temperaturwechselbeständigkeit. UV-Beständigkeit, Verschleißfestigkeit, Witterungsbeständigkeit		
- **Diffusionseigenschaften**	Diffusionsfähigkeit, Porosität		
Wärmeschutz	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 29%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Diffusionseigenschaften**	Diffusionsfähigkeit, Porosität	Ja	29%
- **Energieeinsparung**	Wärmedurchgang		
- **Luftdichtigkeit**	Luftdichtigkeit		
Schallschutz	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 4%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Luftschall**	Schallabsorptionsvermögen		0%
- **Körperschall**	Elastizität		
- **Trittschall**	Elastizität		
Brandschutz	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 4%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Brandverhalten Bauteil**	Feuerbeständigkeit		0%
- **Brandverhalten Baustoff**	Feuerbeständigkeit		
Tageslicht	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 4%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Ausreichend Tageslichteinfall**	Transparenz		0%
Ästhetik	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 20%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Optisches Erscheinungsbild**	Verschmutzungsbeständigkeit		0%
- **Prestige & Repräsentation**	Verschmutzungsbeständigkeit		
- **Beständigkeit**	Biologische Beständigkeit, Chemische Beständigkeit, Farbbeständigkeit		
Wirtschaftlichkeit	**Gewichtung der Funktion im im Funktions-Soll NEU = G_{FN} 10%**	**Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren**	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
- **Instandhaltbarkeit**	Instandhaltbarkeit		0%
- **Recyclingfähigkeit**	Recyclingfähigkeit		
- **Graue Energie**	Graue Energie		

Von den für die Maßnahmen entstandenen Kosten sind aufgewendete Modernisierungskosten gem. § 559 Abs. 1 BGB: **29%**

Projektdaten

Bewertung der tatsächlichen Verbesserung der einzelnen Funktionen des Funktions-Solls NEU

Ergebnis

Wärmeschutz	Gewichtung der Funktion im Funktions-Soll NEU = G_{FN} = 29%	Verbesserungen? bitte mit "x" oder "Ja" markieren	
Anforderungen	**relevante Eigenschaften**	**Ja?**	**Modernisierungsanteil**
· **Diffusionseigenschaften**	Diffusionsfähigkeit, Porosität	**Ja**	29%
· **Energieeinsparung**	Wärmedurchgang		
· **Luftdichtigkeit**	Luftdichtigkeit		

ABBILDUNG A/7: ÜBERSICHT DES VERFAHRENS ZUR *BEWERTUNG VERBESSERUNG NEU* AM BEISPIEL DER FUNKTION WÄRMESCHUTZ EINER AUßENWAND. DIE ANGEBENE GEWICHTUNG ENTSPRICHT DEM BEISPIEL AUS KAPITEL IV DIESER ARBEIT UND BASIERT NICHT AUF REELLEN DATEN. EIGENE DARSTELLUNG.

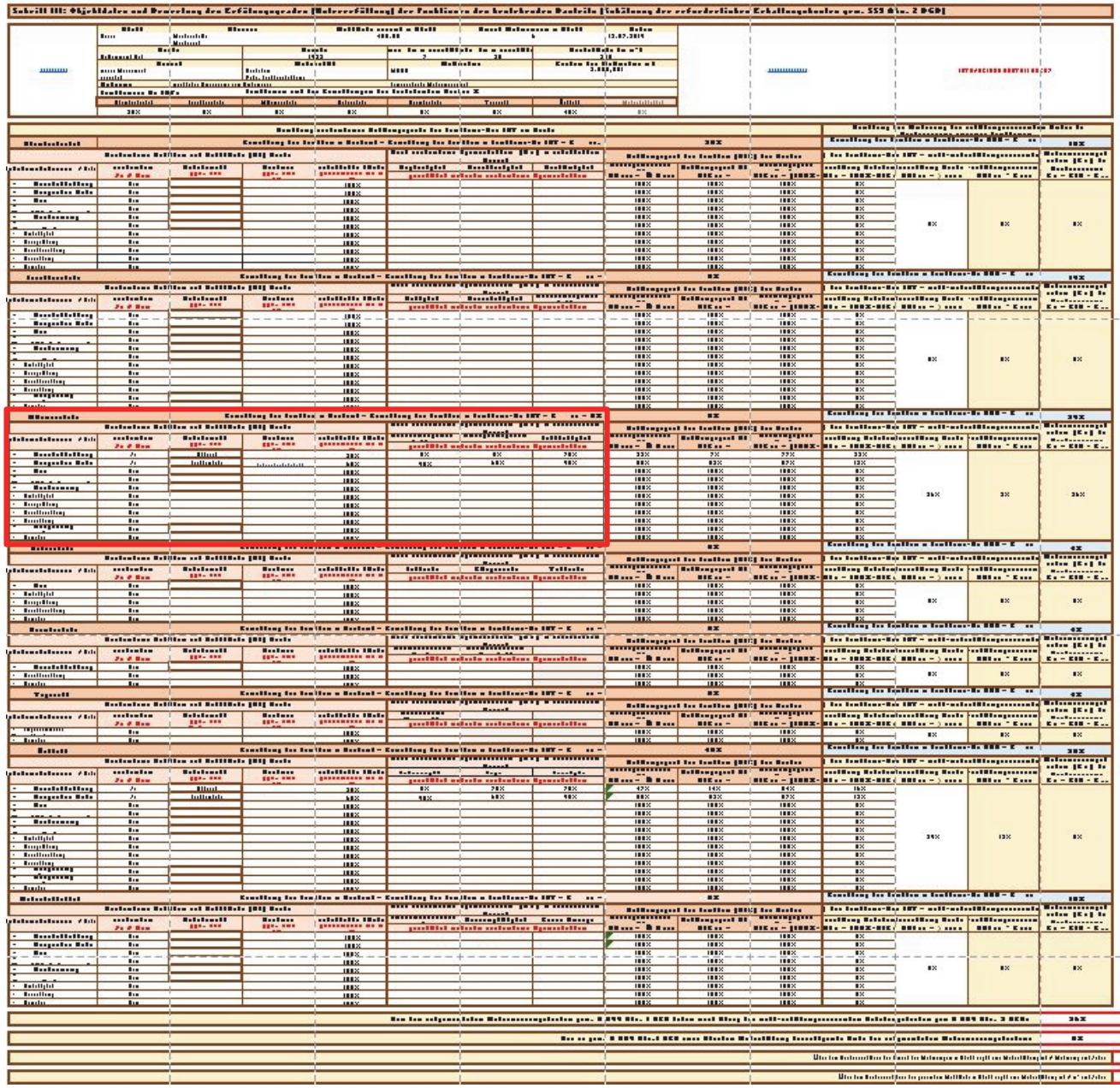
3.3 Bewertung Untererfüllung IST

Das dritte Arbeitsblatt des Tools *Bewertung Untererfüllung IST* übernimmt ebenfalls die Projektdaten von Arbeitsblatt 1 und erfragt ob und inwiefern das Funktions-Soll IST infolge vorhandener Schäden auf den Sichtflächen des Bauteils untererfüllt wird. Hierfür stellt es zunächst die funktionale Beschaffenheit des Bauteils – seine Funktionen und ihre künftigen Bedeutungen – vor Ausführung der geplanten Maßnahme dar.

Dann werden die einzelnen Funktionen mit jeweils möglichen Schäden oder Schadenskategorien, welche im Falle ihres Vorhandenseins Einfluss auf den Grad der Funktionserfüllung haben, gelistet. Anhand dieser Übersicht und unter Zuhilfenahme des Anhangs der Arbeitsmappe (sowie bei Bedarf entsprechender Fachliteratur) können die AnwenderInnen prüfen, ob die gelisteten Schäden und Schadenskategorien sichtbar vorhanden sind oder nicht. Im Falle des Vorhandenseins einzelner Schäden sind ihre Auswirkungen auf die betreffende(n) Bauteilfunktion(en) zu schätzen. Das Vorgehen für diese Bewertung ist unter IV/2.5.6 genauer beschrieben und in den folgenden Abbildungen A/8 und A/9 veranschaulicht.

Die abschließende, mathematische Übertragung der Schätzung auf den Betrag der Mieterhöhung infolge der thematisierten energetischen Maßnahme übernimmt das Tool (vgl. IV/2.5.). Die Ergebnisse werden auch in die dafür vorgesehenen Ergebnis-Felder auf dem ersten Arbeitsblatt übertragen.

ABBILDUNG A/8: ÜBERSICHT ARBEITSBLATT III DES FUNKTIONALEN KOSTENSPLITTINGS: *BEWERTUNG UNTERERFÜLLUNG IST* MIT DARSTELLUNG DER FUNKTIONSBEREICHE. DER ROTE RAHEMN ZEIGT DEN IN ABBILDUNG 9 VERGRÖßERTEN BEREICH. EIGENE DARSTELLUNG.



Projektdaten

Bewertung der Erfüllungsgrade der einzelnen Funktionen des Funktions-Solls IST

Ergebnisse

Wärmeschutz					Gewichtung der Funktion im Bestand = Gewichtung der Funktion im Funktions-Soll IST = G_{FB} = 8%		
Vorhandene Schäden auf Sichtfläche [SF] Bauteil					Noch vorhandene Eigenschaften [E_F] im schadhaften Bereich		
Schadenskategorie / Schaden	vorhanden Ja / Nein	Schadensbild ggr. aus Kategorie	Nachweis ggf. Link einfügen	schadhafte Fläche geschätzte SF in %	Diffusionseigenschaften	Energieeinsparung	Luftdichtigkeit
					geschätzt weiterhin vorhandene Eigenschaften innerhalb SF [E_{FSF}] in %		
- **Baustoffabtrag**	Ja	Abbruch		30%	0%	0%	70%
- **Biologischer Befall**	Ja	Flechtenbefall	Fallbeispiel\Fotos Vor\4aVor.JPG	65%	90%	60%	90%
- **Riss**	Nein			100%			
- **Tragfähigkeitsverlust**	Nein			100%			
- **Verformung**	Nein			100%			
- Undichtigkeit	Nein			100%			
- Versprödung	Nein			100%			
- Durchfeuchtung	Nein			100%			
- Versottung	Nein			100%			
- **Ablagerung irreversibel**	Nein			100%			
- Sonstige	Nein			100%			

Schadensbild
Wählen sie das vorhandene Schadensbild aus!

ABBILDUNG A/9: ÜBERSICHT DES VERFAHRENS ZUR *BEWERTUNG UNTERERFÜLLUNG IST* AM BEISPIEL DER FUNKTION WÄRMESCHUTZ EINER AUßENWAND. DIE ANGEBENE GEWICHTUNG ENTSPRICHT DEM BEISPIEL AUS KAPITEL IV DIESER ARBEIT UND BASIERT NICHT AUF REELLEN DATEN. EBENSO DIENEN DIE EINGETRAGENEN SCHÄTZUNGEN DER NOCH VORHANDENEN EIGENSCHAFTEN LEDIGLICH DER VERANSCHAULICHUNG DER METHODE *DES FUNKTIONALEN KOSTENSPLITTINGS* UND BASIEREN WEDER AUF EINER REELLEN SCHÄTZUNG NOCH AUF EINEM REALBEISPIEL. EIGENE DARSTELLUNG.

In den seitlich anschließenden Feldern (vgl. Abbildung A/8) folgen die unter IV/2.5.6 beschriebenen, automatisierten Berechnungen der Anwendung.

3.4 Anhang nach Schönfelder

Anforderungen und Eigenschaften

Funktionen der Außenbauteile	Standsicherheit			Feuchteschutz			Wärmeschutz			Schallschutz			Brandschutz		Tageslicht	Ästhetik			Wirtschaftlickeit		
Anforderungen je Funktion	Zugfestigkeit	Druckfestigkeit	Beständigkeit	Dichtigkeit	Dauerhaftigkeit	Diffusions-eigenschaft	Diffusions-eigenschaft	Energieeinsparung	Luftdichtigkeit	Luftschall	Körperschall	Trittschall	Brandverhalten	Brandverhalten	Tageslichteinfall	Erscheinungsbild	Prestige	Beständigkeit	Instand-haltbarkeit	Recycling	Graue Energie
34 qualitätsbezogene Merkmale nach Schönfelder (S. 67) = Eigenschaften																					
Biegefestigkeit	x																				
Biologische Beständigkeit			o		o													x	o		
Chemische Beständigkeit			o		o													x	o		
Dauerstandfestigkeit			x																o		
Dichte		x				x	x			o											
Dichtigkeit									o	o									o		
Diffusionsfähigkeit						x	x														
Druckfestigkeit																					
Elastizität			x		x						x	x						o	o		
Erosionsbeständigkeit			x		o														o		
Farbbeständigkeit																		x			
Feuerbeständigkeit													x	x							
Frostbeständigkeit			o		x													o			
Haftfestigkeit			x		o													o			
Härte		x			o													o			
Korrosionsbeständigkeit			x		o																
pH-Beständigkeit			x		o																
Plastizität			x		o																
Porosität			o			x	x														
Raumbeständigkeit			x		o																
Salzbeständigkeit			o		x																
Schallabsorptionsvermögen										x	o	o									
Scherfestigkeit	x																				
Schichtdicke			o		x																
Standsicherheit																					
Temperaturwechselbeständig			o		x																
Tragfähigkeit		x																			
Transparenz															x						
UV-Beständigkeit			o		x																
Verschleißfestigkeit			o		x																
Verschmutzungsbeständigkei																x	x	o			
Wärmedurchgang								x													
Wasserundurchlässigkeit				x																	
Witterungsbeständigkeit			o		x													o			

x = Hauptmerkr = Nebenmerkmauptzugehörigkeit

ABBILDUNG A/10: ÜBERSICHT DES ARBEITSBLATTES *ANFORDERUNGEN UND EIGENSCHAFTEN*, AUF WELCHEM ARBEITSBLATT II BERUHT. TABELLARISCH WERDEN BAUTEILEIGENSCHAFTEN – BZW. QUALITÄTSBEZOGENE MERKMALE NACH SCHÖNFELDER – DEN ANFORDERUNGEN DER EINZELNEN BAUTEILFUNKTIONEN ZUGEORDNET. EIGENE DARSTELLUNG NACH SCHÖNFELDER (VGL. SCHÖNFELDER 2012, S. 67; IV/2.5.4).

KATEGORIEN UND WIRKUNGEN

Funktionen der Anforderungen je Funktion	Standsicherheit			Feuchteschutz			Wärmeschutz			Schallschutz			Brandschutz		Tageslicht	Ästhetik			Wirtschaftlickeit		
	Zugfestigkeit	Druckfestigkeit	Beständigkeit	Dichtigkeit	Dauerhaftigkeit	Diffusions-eigenschaf	Diffusion-seigenscha	Energeie-einsparung	Luftdichtigkeit	Luftschall	Körperschall	Trittschall	Brandverhalten	Brandverhalten	Tageslichteinfall	Erscheinungsbild	Prestige	Beständigkeit	Instand-haltbarkeit	Recycling	Graue Energie
Bauschäden und Schadenskategorien																					
Baustoffabtrag	o	o	x	o	x	o	o	o	o				o			o	x	x	x		
Biologischer Befall	o	o	x	o	x	o	o		o							o	x	x	x		
Riss	x	x	o	x	x	o	o	o	o	o	o					o	x	x	x		
Tragfähikeitsverlust	o	o	x	x	x	o	o		o								o		x		
Verformung	o	o	x		o				o							o		o	o		
Volumenänderung	o	o	x		o											o		o	o		
Undichtigkeit			o	x	o	o	o	o	o	o						o	o	o	o		
Versprödung			o	x	x	o	o		o	o	o	o				o		o			
Durchfeuchtung			o	x	x	x	x	x		o	o	o	o	o		o		o			
Versottung			o		o	o	x	o										o	o		
Ablagerung reversibel																x	x	o			
Ablagerung irreversibel				o												x	x	x			
eingeschränkte Transparenz															x						
Verschattung															x						

ABBILDUNG A/11: ÜBERSICHT DES ARBEITSBLATTES *KATEGORIEN UND WIRKUNGEN*, AUF WELCHEM ARBEITSBLATT III BERUHT. TABELLARISCH WERDEN IN ANLEHNUNG AN SCHÖNFELDER DIE EINFLUSSBEREICHE EINZELNER BAUSCHÄDEN ODER SCHADENSKATEGORIEN DEN ANFORDERUNGEN DER EINZELNEN BAUTEILFUNKTIONEN ZUGEORDNET (VGL. IV/2.5.6). EIGENE DARSTELLUNG NACH SCHÖNFELDER (VGL. SCHÖNFELDER 2012, S. 78-80).

SCHÄDEN UND KATEGORIEN

69 schadensbezogene Merkmale kategorisiert nach Schönfelder (ERAB; S. 108-109)				
Chemische, biologische, physikalsiche Merkmalsklasse		**Baustatische Merkmalsklasse**	**Bauphysikalische Merkmalsklasse**	**Optische Merkmalsklasse**
Baustoffabtrag	**Biologischer Befall**	**Riss**	**Brandschutz**	**Ablagerung reversibel**
Abblätterung	Algenbefall	Riss		Ablagerung
Abbröckelung	Bakterienbefall	Spaltung	**Feuchteschutz**	Verschmutzung
Abbruch	Fäulnis		Undichtigkeit	
Ablösung	Flechtenbefall	**Tragfähigkeitsverlust**	Versprödung	**Ablagerung irreversibel**
Abpellung	Insektenbefall	Ermüdung		Ausbleichung
Abplatzung	Moosbefall	Tragfähigkeitsverlust	**Schallschutz**	Ausblühung
Abrasion	Pflanzenbewuchs			Auslaugung
Absandung	Pilzbefall	**Verformung**	**Wärmeschutz**	Aussinterung
Absplitterung	Schimmelpilzbefall	Ausbauchung	Durchfeuchtung	Flecken
Blasenbildung	Schwammbefall	Ausknickung	Versottung	Verfärbung
Bruch	Verrottung	Durchbiegung		Verkrustung
Erosion		Neigung		
Festigkeitsverlust		Verdrehung		
Gefügelockerung		Verformung		
Haftungsverlust		Versatz		
Kohäsionsverlust		Wölbung		
Korrasion				
Korrosion		**Volumenänderung**		
Kratzer		Quellen		
Kruste		Schwinden		
Kryptoefflorescenz		Treiben		
Oberflächenabtrag		Volumenänderung		
Querschnittsminderung				
Schalenbildung				
Schnitte				
Umwandlung				
Versalzung				
Zerbröckelung				
Zerfall				

ABBILDUNG A/12: ÜBERSICHT DES ARBEITSBLATTES *SCHÄDEN UND KATEGORIEN*, AUF WELCHEM DAS ARBEITSBLATT *KATEGORIEN UND WIRKUNGEN* BERUHT. ES WERDEN DIE ZUORDNUNGEN EINZELNER BAUSCHÄDEN IN KATEGORIEN NACH SCHÖNFELDER TABELLARISCH WIEDERGEGEBEN (VGL. SCHÖNFELDER 2012, S. 104-109; IV/2.5.6) EIGENE DARSTELLUNG NACH SCHÖNFELDER (VGL. SCHÖNFELDER 2012, S. 108-109).

4. EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

HCU HafenCity Universität Hamburg

Die Vorsitzende des

Promotionsausschusses

Überseeallee 16

D-20457 Hamburg

Telefon:040 42827-4585

EIDESSTATTLICHE ERKLÄRUNG

Ich erkläre hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig sowie ohne unzulässige Hilfe Dritter und ohne Benutzung anderer als der angegebenen Hilfsmittel angefertigt habe. Die von der Deutschen Forschungsgemeinschaft (DFG) festgelegten Standards guter wissenschaftlicher Praxis wurden eingehalten. Bei der Auswahl und Auswertung folgenden Materials haben mir die nachstehend aufgeführten Personen in der jeweils beschriebenen Weise unentgeltlich geholfen:

1. /

2. /

Weitere Personen waren an der inhaltlich-materiellen Erstellung der vorliegenden Arbeit nicht beteiligt. Insbesondere habe ich hierfür nicht die entgeltliche Hilfe von Vermittlungs- bzw. Beratungsdiensten (Promotionsberater oder anderer Personen) in Anspruch genommen. Niemand hat von mir unmittelbar oder mittelbar geldwerte Leistungen für Arbeiten erhalten, die im Zusammenhang mit dem Inhalt der vorgelegten Dissertation stehen.

Die Arbeit wurde bisher weder im In- noch im Ausland in gleicher oder ähnlicher Form einer anderen Prüfungsbehörde vorgelegt.

Ich versichere an Eides statt, dass ich nach bestem Wissen die reine Wahrheit gesagt und nichts verschwiegen habe.

Vor Aufnahme der obigen Versicherung an Eides statt wurde ich über die Bedeutung der eidesstattlichen Versicherung und die strafrechtlichen Folgen einer unrichtigen oder unvollständigen eidesstattlichen Versicherung belehrt.

Hamburg, 10.04.2019 Kirsten David

BELEHRUNG

§156 StGB: Falsche Versicherung an Eides Statt

Wer vor einer zur Abnahme einer Versicherung an Eides Statt zuständigen Behörde eine solche Versicherung falsch abgibt oder unter Berufung auf eine solche Versicherung falsch aussagt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

§161 StGB: Fahrlässiger Falscheid; fahrlässige falsche Versicherung an Eides Statt

(1) Wenn eine der in den §§ 154 bis 156 bezeichneten Handlungen aus Fahrlässigkeit begangen worden ist, so tritt Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe ein.

(2) Straflosigkeit tritt ein, wenn der Täter die falsche Angabe rechtzeitig berichtigt. Die Vorschriften des § 158 Abs. 2 und 3 gelten entsprechend.