

Inhaltsübersicht

Kapitel 1 - Einleitung	1
A. Ausgangslage	1
I. Industrielle Revolution	1
II. Gegenwärtige Herausforderungen	2
III. Energiekonzept der Bundesregierung	6
B. Mietrecht und Klimaschutz.....	9
I. Die Duldungspflicht als Fundament des Modernisierens	9
II. Die Modernisierungsumlage als finanzieller Anreiz	11
III. Deutschland als Mieterland	12
C. Bestehende Modernisierungshemmnisse.....	14
I. Das „Mieter-Vermieter-Dilemma“	15
II. Die mietrechtlichen Vorschriften als Modernisierungshemmnis	16
D. Ziel des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013.....	19
E. Gang der Untersuchung	21
Kapitel 2 - Durchführung einer energetischen Modernisierung.....	23
A. Energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB	25
I. Überblick.....	25
II. Voraussetzungen der energetischen Modernisierung	27
III. Bewertung der neuen Energiebegriffe	35
B. Modernisierungskündigung, § 555c BGB	61
I. Überblick.....	61
II. Voraussetzungen der Modernisierungskündigung, § 555c BGB	65
III. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Ankündigungspflicht.....	129
IV. Abschließende Stellungnahme	144
C. Duldungsanspruch des Vermieters, § 555d BGB	146
I. Überblick über Neuerungen	146
II. Duldungspflichtige Maßnahmen	148
III. Inhalt und Umfang des Duldungsanspruchs	149
IV. Ordnungsgemäße Modernisierungskündigung gemäß § 555c BGB	151
V. Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 2 bis 5 BGB	152
VI. Zwischenergebnis	187
D. Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB	189
I. Überblick.....	189
II. Sinn und Zweck	190
III. Veränderungen gegenüber alter Rechtslage	190
IV. Voraussetzungen	193
V. Ausschluss des Kündigungsrechts	194
E. Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555f BGB.....	195
I. Voraussetzungen	196
II. Inhalt der Vereinbarung	197

III. Praktische Relevanz	198
IV. Zwischenergebnis.....	199
F. Minderungsausschluss gemäß § 536 Abs. 1a BGB.....	200
I. Überblick.....	200
II. Die Mietminderung, § 536 Abs. 1 BGB.....	201
III. Ausschluss der Minderung, § 536 Abs. 1a BGB.....	203
G. Fazit und Ausblick	271
I. Fazit	271
II. Ausblick	272
Kapitel 3 - Zusammenfassung der Ergebnisse	277
A. Energetische Modernisierung	277
B. Modernisierungsankündigung.....	278
C. Duldungsanspruch des Vermieters	281
D. Zeitweiser Ausschluss der Mietminderung.....	282

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 - Einleitung	1
A. Ausgangslage.....	1
I. Industrielle Revolution	1
II. Gegenwärtige Herausforderungen.....	2
1. Klimawandel.....	2
2. Rohstoffwende.....	5
III. Energiekonzept der Bundesregierung.....	6
1. Allgemeine Zielsetzung	6
2. Gebäudesanierung als Schlüssel zu mehr Energieeffizienz	7
B. Mietrecht und Klimaschutz	9
I. Die Duldungspflicht als Fundament des Modernisierens.....	9
II. Die Modernisierungsumlage als finanzieller Anreiz	11
III. Deutschland als Mieterland	12
C. Bestehende Modernisierungshemmnisse.....	14
I. Das „Mieter-Vermieter-Dilemma“	15
II. Die mietrechtlichen Vorschriften als Modernisierungshemmnis	16
D. Ziel des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013	19
E. Gang der Untersuchung	21
Kapitel 2 - Durchführung einer energetischen Modernisierung.....	23
A. Energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB	25
I. Überblick.....	25
II. Voraussetzungen der energetischen Modernisierung	27
1. Bauliche Veränderung.....	27
2. Einsparung von Endenergie	28
a) Begriffsbestimmung	28
b) Reduzierung des Endenergiebedarfs	29
c) Abgrenzung zur Primärenergie	30
3. Nachhaltigkeit	33
4. Bezug zur Mietsache.....	34
III. Bewertung der neuen Energiebegriffe.....	35
1. Darstellung der Sachlage	35
2. Energieeinsparung im Rahmen der Duldungspflicht	38
a) BGH-Urteil zur Kraft-Wärme-Kopplung.....	38
b) Stellungnahme	41
3. Energieeinsparung im Mieterhöhungsrecht gemäß § 559 BGB	42
a) Reichweite des Energiebegriffs nach bisheriger Rechtslage	43
aa) Problematik	43
bb) Restriktive Auslegung	44
cc) Extensive Auslegung.....	45

(1) Literaturmeinungen.....	45
(2) BGH-Rechtsprechung.....	46
(3) Der Energiebegriff im Gesetzgebungsverfahren zum MietRÄndG.....	47
dd) Zwischenergebnis	48
b) Würdigung der Entscheidung des Gesetzgebers	48
aa) Unabhängigkeit des Gesetzgebers.....	49
bb) Dogmatische Erwägungen.....	49
cc) Teleologische Erwägungen.....	51
c) Zwischenergebnis.....	52
4. Differenzierung zwischen Maßnahmen	
nach § 555b Nr. 1 und Nr. 2 BGB	53
a) Grundsatz	54
b) Ersatz fossiler Energiequellen durch Verwendung erneuerbarer Energien.....	54
c) Ersatz erneuerbarer Energien durch Verwendung erneuerbarer Energien mit günstigerem Primärenergiefaktor	56
d) Einsparung „zu bezahlender“ Endenergie.....	56
e) Lösungsmöglichkeiten.....	58
f) Erläuterung	59
5. Zwischenergebnis	60
B. Modernisierungsankündigung, § 555c BGB	61
I. Überblick	61
1. Sinn und Zweck der Ankündigung	62
2. Schwachstellen nach alter Rechtslage	63
II. Voraussetzungen der Modernisierungsankündigung, § 555c BGB	65
1. Überblick	65
2. Form und Frist der Ankündigung.....	66
a) Beginn der Maßnahme	66
b) Dreimonatsfrist als Mindestfrist	68
aa) Missbrauchsgefahr	69
bb) Zwischenergebnis	71
3. Inhalt der Ankündigung.....	71
a) Überblick	72
b) Art der Maßnahme, § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB	73
aa) Voraussetzungen.....	73
bb) Bezugnahme auf Pauschalwerte, § 555c Abs. 3 BGB	74
(1) Hintergrund der Regelung	74
(2) Stellungnahme	76
(3) Ungewollte Verschärfung der Anforderungen?	77
(4) Allgemein anerkannte Pauschalwerte	78
(5) Zwischenergebnis	79

c) Voraussichtlicher Umfang der Maßnahme,	
§ 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB	80
aa) Überblick	81
bb) Sinn und Zweck der Angaben zum Umfang der Maßnahme ..	82
cc) Meinungsstand	83
dd) Praktischer Umgang mit der neuen Rechtslage	86
(1) Umfang des Informationsinteresses des Mieters	87
(2) Kein Raum für alternative Normgestaltung	88
(3) Rechtsprechungsentwicklung	89
(4) Pflichtgemäßes Vorgehen von Vermietern	90
ee) Zwischenergebnis	92
d) Beginn und Dauer der Maßnahme, § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB ...	93
aa) Voraussichtlicher Beginn	93
(1) Verzögerung des Maßnahmenbeginns	95
(a) Grammatikalische Auslegung.....	97
(b) Historische Auslegung.....	98
(c) Systematische Auslegung.....	100
(d) Teleologische Auslegung.....	102
(2) Zwischenergebnis	104
bb) Voraussichtliche Dauer	105
e) Mieterhöhung und Betriebskosten, § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB..	108
aa) Überblick	108
bb) Die zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB	109
(1) Fehlerhafte Angabe der Mieterhöhung	111
(2) Keine Angaben zur Miethöhe	112
cc) Voraussichtliche künftige Betriebskosten.....	114
(1) Betriebskostensenkungen	114
(2) Gleichbleiben der Betriebskosten	115
(3) Berechnung der Betriebskosten.....	116
(4) Umlagefähigkeit neu entstehender Betriebskosten	117
(5) Fehlerhafte oder fehlende Angabe	120
f) Hinweis auf den Härteeinwand, § 555c Abs. 2 BGB	123
4. Bagatellklausel, § 555c Abs. 4 BGB	124
a) Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache.....	125
b) Unerhebliche Mieterhöhung.....	127
c) Rechtsfolgen.....	128
III. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Ankündigungspflicht.....	129
1. Fortfall der Duldungspflicht	129
a) Entkoppelung der Modernisierungskündigung von der Duldungspflicht?	130
b) Stellungnahme	131
aa) Duldungspflicht als Voraussetzung des Mieterhöhungsrechts nach § 559 BGB.....	132

(1) Keine analoge Anwendung des § 559b Abs. 2 S. 2 BGB a.F.	133
(2) Faktische Dulding des Mieters	134
bb) Fristenregelung, § 555d Abs. 3 S. 2 BGB	135
c) Zwischenergebnis.....	136
2. Hemmung des Fristlaufs, § 555d Abs. 3 S. 2 BGB	137
3. Zeitpunkt der Mieterhöhung, § 559b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB	138
4. Kündigung des Mietverhältnisses.....	140
a) Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB	140
b) Fristlose Kündigung, § 543 BGB	140
5. Schadensersatzanspruch, § 280 BGB.....	142
a) Anspruch auf Vertragsaufhebung	142
b) Ansprüche auf Geldzahlung	143
IV. Abschließende Stellungnahme	144
C. Duldungsanspruch des Vermieters, § 555d BGB	146
I. Überblick über Neuerungen	146
II. Duldungspflichtige Maßnahmen	148
III. Inhalt und Umfang des Duldungsanspruchs.....	149
1. Zweck der Duldungspflicht	149
2. Umfang der Duldungspflicht.....	150
IV. Ordnungsgemäße Modernisierungskündigung gemäß § 555c BGB.....	151
V. Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 2 bis 5 BGB	152
1. Überblick	152
2. Maßgeblicher Interessenkreis.....	153
3. Härtegründe des Mieters	155
a) Einzelne Härtegründe	155
aa) Die vorzunehmenden Arbeiten.....	156
bb) Die baulichen Folgen	157
cc) Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters	157
dd) Sonstige Härten	158
b) Zweiteilung der Härtefallprüfung.....	159
aa) Intention des Gesetzgebers	159
bb) Würdigung der zweiteiligen Härtefallprüfung.....	160
cc) Verweis auf Feststellungsklage.....	162
dd) Vermeidung von Luxusmodernisierungen.....	164
ee) Zwischenergebnis	165
4. Mitteilung von Härtegründen, § 555d Abs. 3 BGB	167
a) Überblick	167
b) Form und Frist	167
c) Inhalt	168
d) Präklusion.....	169
aa) Unverschuldet Fristüberschreitung.....	170

bb) Ungenügende Modernisierungskündigung	172
(1) Systematische Erwägungen.....	174
(2) Teleologische Erwägungen.....	175
(3) Unbillige Härten.....	177
cc) Zwischenergebnis	178
e) Hinweispflicht des Vermieters gemäß § 555d Abs. 5 BGB.....	178
5. Interessen des Vermieters	180
a) Persönliche Interessen des Vermieters.....	180
b) Interessen anderer Mieter	182
c) Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes	183
aa) Härten mit geringer Eingriffsintensität.....	184
bb) Härten mit hoher Eingriffsintensität	185
6. Interessenabwägung.....	186
VI. Zwischenergebnis.....	187
D. Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB	189
I. Überblick.....	189
II. Sinn und Zweck	190
III. Veränderungen gegenüber alter Rechtslage.....	190
IV. Voraussetzungen	193
V. Ausschluss des Kündigungsrechts	194
E. Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen	
gemäß § 555f BGB	195
I. Voraussetzungen	196
II. Inhalt der Vereinbarung	197
III. Praktische Relevanz.....	198
IV. Zwischenergebnis	199
F. Minderungsausschluss gemäß § 536 Abs. 1a BGB	200
I. Überblick.....	200
II. Die Mietminderung, § 536 Abs. 1 BGB	201
III. Ausschluss der Minderung, § 536 Abs. 1a BGB	203
1. Würdigung des Minderungsausschlusses	204
2. Verfassungsrechtliche Zulässigkeit.....	206
a) Verstoß gegen die Eigentumsgarantie, Art. 14 GG	209
aa) Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG.....	209
bb) Eingriff in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG.....	211
(1) Beschränkung des Besitzrechts des Mieters.....	213
(2) Minderungsausschluss als Entzug einer konkreten Rechtsposition.....	216
cc) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung	218
(1) Legitimer Zweck	219
(2) Geeignetheit	220
(3) Erforderlichkeit.....	222
(4) Angemessenheit	223

(a) Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses	223
(aa) Bedeutung der Minderung.....	224
(bb) Abweichen vom gesetzlichen Leitbild	225
(b) Gesamtbetrachtung.....	227
(aa) Einseitige Lastenverteilung.....	227
(bb) Intensität des Eingriffs	231
(c) Abwägung.....	234
b) Zwischenergebnis.....	237
3. Praktische Anwendbarkeit	238
a) Die Dreimonatsfrist.....	238
aa) Fristbeginn.....	238
bb) Unterbrechungen während Dreimonatsfrist.....	240
cc) Sonstige Fragen zur Dreimonatsfrist.....	242
(1) Staffelmodernisierung	242
(a) Maßnahmen mit einer Bauzeit von unter drei Monaten	242
(b) Maßnahmen mit einer Bauzeit von über drei Monaten.....	244
(aa) Verweis auf § 242 BGB.....	244
(bb) Maßnahme im Sinne von § 536 Abs. 1a BGB....	246
(cc) Ordentlicher Kaufmann der Wohnungswirtschaft.....	248
(dd) Stellungnahme	249
(2) Verschleppen oder Verzögern von Modernisierungsmaßnahmen	250
(a) Absichtliche Verzögerungen	252
(b) Sonstige Verzögerungen	253
(3) Zwischenergebnis	254
b) Kombinierte Maßnahmen	255
aa) Parallele Maßnahmen	255
bb) Einheitliche Maßnahmen (Mischfälle)	258
(1) Minderungsausschluss für gesamte Maßnahme	259
(2) Trennung der einzelnen Gewerke nach ihrer Art	260
(3) Stellungnahme	261
cc) Zwischenergebnis	263
c) Erfordernis ordnungsgemäßer Ankündigung?	264
aa) Keine ausdrückliche Regelung.....	264
bb) Parallelen zum Mieterhöhungsrecht	265
cc) Wertungsgesichtspunkte.....	265
dd) Zwischenergebnis	268
4. Abschließende Würdigung.....	269

G. Fazit und Ausblick271
I. Fazit.....	.271
II. Ausblick272
Kapitel 3 - Zusammenfassung der Ergebnisse.....	277
A. Energetische Modernisierung277
B. Modernisierungsankündigung.....	.278
C. Duldungsanspruch des Vermieters.....	.281
D. Zeitweiser Ausschluss der Mietminderung282