

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Abkürzungsverzeichnis | 13 |
| 1. Kapitel – Einleitung | 15 |
| A. Ausgewählte Problembereiche – Entkopplung der Duldungspflicht von der Modernisierungsumlage | 17 |
| I. Der Begriff der Energieeinsparung als zentrales Tatbestandsmerkmal | 19 |
| II. Die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme | 21 |
| III. Die Abwägung mit öffentlichen Interessen | 22 |
| IV. Mieterhöhung infolge unterlassener Modernisierungsankündigung | 23 |
| B. Fragestellung und Aufbau | 23 |
| 2. Kapitel – Klimapolitische Entwicklungen in Deutschland der letzten Jahrzehnte | 26 |
| A. Völkerrechtliche Rahmenbedingungen | 29 |
| B. Europäische Rahmenbedingungen | 30 |
| C. Nationale Rahmenbedingungen | 31 |
| 3. Kapitel – Der Gebäudebestand in Deutschland | 36 |
| A. Einsparpotenziale im Gebäudebereich | 36 |
| I. Die Sanierungsquote als Leitlinie in der politischen Diskussion | 37 |
| II. Der Wohngebäudebestand | 38 |
| III. Bisherige Sanierungen im Bestand | 43 |
| IV. Modernisierungstrend | 44 |
| B. Zusammenfassung der Ergebnisse für den Mietwohnungsbestand | 44 |
| 4. Kapitel – Die Geschichte der energetischen Modernisierung im Wohnungsbestand | 47 |
| A. Technische Entwicklung der energetischen Modernisierung | 47 |
| I. Wärmeschutz durch Dämmung der Gebäudehülle | 49 |
| II. Heizungs- und Anlagentechnik | 54 |
| III. Einsatz erneuerbarer Energien im Gebäudebereich | 56 |

| | | |
|--|---|-----|
| B. | Sozialpolitisch | 58 |
| C. | Die rechtlichen Einflussgrößen | 62 |
| I. | Energieeinsparungsgesetz (EnEG) | 64 |
| 1. | Wärmeschutzverordnung (WSchV) | 64 |
| 2. | Heizanlagenverordnung (HeizAnlV) | 65 |
| 3. | Energieeinsparungsverordnung (EnEV) | 66 |
| a) | Entwicklung der EnEV | 66 |
| b) | Anforderungen an Bestandsgebäude | 69 |
| 4. | Heizkostenverordnung (HeizkV) | 72 |
| 5. | Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) | 74 |
| II. | Fazit | 76 |
| D. | Aktuelle Kosten einer energetischen Sanierung | 78 |
| 5. Kapitel – Aktuelle Fördermöglichkeiten | | 82 |
| A. | Förderprogramme | 82 |
| I. | Förderprogramme auf Bundesebene (MAP und KfW) | 82 |
| II. | Förderprogramme auf Landesebene und sonstige regionale Förderprogramme | 84 |
| B. | Steuerliche Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen | 85 |
| I. | Gebäudeabschreibung und sofortabzugsfähiger Erhaltungsaufwand | 85 |
| II. | Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden – §§ 7 e, 10 k EStG-E | 87 |
| III. | Steuerermäßigung bei Handwerkerleistungen – § 35 a EStG | 88 |
| IV. | Anrechnung steuerlicher Förderungen als Drittmittel – § 559 a BGB | 89 |
| 6. Kapitel – Strukturen der Duldungspflicht nach § 554 BGB a. F. | | 92 |
| A. | Erhaltungsmaßnahmen | 92 |
| B. | Modernisierungsmaßnahmen | 93 |
| I. | Energieeinsparung i. S. des § 554 Abs. 2 S. 1 BGB a. F. | 94 |
| 1. | Begriffsbestimmungen | 94 |
| 2. | Auslegung des Begriffs der Energieeinsparung – § 554 Abs. 2 BGB a. F. | 97 |
| 3. | Behandlung von erneuerbaren Energien | 100 |
| II. | Zwischenergebnis | 101 |
| C. | Duldungspflicht aus § 242 BGB | 102 |
| D. | Klimaschützende Maßnahmen zur „Verbesserung der Mietsache“ | 103 |
| E. | Das Ankündigungsverfahren und Sonderkündigungsrecht | 104 |
| F. | Mieterschutz | 108 |
| I. | Härtefallprüfung | 108 |
| II. | Maßnahmen aufgrund gesetzlicher Pflicht | 112 |

| | | |
|------|--|-----|
| G. | Inhalt und Rechtsfolge der Duldungspflicht | 113 |
| H. | Fazit | 113 |
| | | |
| 7. | Kapitel – Koordination von Mieterhöhung und Duldungspflicht nach der alten Rechtslage | 114 |
| A. | Gleichlauf zwischen Sondermieterhöhung und Duldungspflicht | 115 |
| I. | Sondermieterhöhung ohne Modernisierungskündigung | 115 |
| II. | Sondermieterhöhung bei gesetzlich verpflichtenden Maßnahmen | 117 |
| III. | Keine Anwendung des § 559 BGB a. F. auf Gewerberaummietverhältnisse | 118 |
| IV. | Keine Anwendung des § 559 BGB a. F. bei Festmieten und auf Staffel- und Indexmietverträgen | 118 |
| V. | Bauliche Maßnahme als unterschiedliche Voraussetzung | 118 |
| B. | Energieeinsparung als gemeinsame Voraussetzung | 119 |
| C. | Begründung des Mieterhöhungsverlangens – § 559 b BGB a. F. | 120 |
| D. | Wirtschaftlichkeitsgrundsatz als Grenze | 122 |
| E. | Sondermieterhöhung in der Praxis | 126 |
| | | |
| 8. | Kapitel – Neuregelung der Duldungspflicht | 127 |
| A. | Entstehung der Norm | 127 |
| B. | Interpretation | 134 |
| I. | Duldung von Modernisierungsmaßnahmen – § 555 d Abs. 1 BGB | 134 |
| II. | Modernisierungsmaßnahmen – § 555 b BGB | 135 |
| 1. | Begriff der energetischen Modernisierung – § 555 b Nr. 1 BGB | 136 |
| a) | Endenergieeinsparung | 136 |
| b) | Einsparung in Bezug auf die Mietsache | 140 |
| c) | Merkmal der Nachhaltigkeit | 140 |
| 2. | Modernisungsbegriff nach § 555 b Nr. 2 BGB – Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie | 141 |
| a) | Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie – § 555 b Nr. 2 Var. 1 BGB | 142 |
| b) | Nachhaltiger Klimaschutz – § 555 b Nr. 2 Var. 2 BGB | 146 |
| c) | Ausnahmeregelung – § 555 b Nr. 2 BGB | 148 |
| d) | Einzelmaßnahmen | 149 |
| aa) | Thermische Ertüchtigung der Gebäudehülle | 149 |
| bb) | Austausch einer konventionellen Heizungsanlage | 149 |
| cc) | Fotovoltaik | 150 |
| dd) | Windkraft | 151 |
| ee) | Solarthermie | 152 |

| | | |
|------|--|-----|
| ff) | Blockheizkraftwerke | 153 |
| gg) | Umstellung auf Holzpelletheizung | 154 |
| hh) | Fernwärme durch Kraft-Wärme-Kopplung | 154 |
| ii) | Wärmepumpen/Geothermie | 155 |
| jj) | Umstellung von einem fossilen Brennstoff auf einen klimafreundlicheren fossilen Brennstoff | 156 |
| e) | Zwischenergebnis | 156 |
| 3. | Nicht zu vertretende Maßnahmen – § 555 b Nr. 6 BGB | 157 |
| III. | Erhaltungsmaßnahmen – § 555 a BGB | 159 |
| 1. | Instandhaltung und Instandsetzung | 159 |
| 2. | Ersetzung und modernisierende Instandsetzung | 160 |
| 3. | Die Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen – § 555 a Abs. 2 BGB | 162 |
| IV. | Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen – § 555 c BGB | 164 |
| 1. | Die Modernisierungskündigung im Überblick | 164 |
| 2. | Einhaltende Formalien der Ankündigung | 165 |
| 3. | Inhaltliche Anforderungen an die Ankündigung – Darlegung der Energieeinsparung | 165 |
| 4. | Entbehrllichkeit der Ankündigung – § 555 c Abs. 4 BGB | 171 |
| V. | Sonderkündigungsrecht – § 555 e BGB | 173 |
| VI. | Mieterschutz und Ausschlussfrist | 174 |
| 1. | Härtefallabwägung – § 555 d Abs. 2 BGB | 174 |
| 2. | Ausschlussfrist – § 555 d Abs. 3, 4 BGB | 176 |
| VII. | Fazit | 178 |
| | | |
| 9. | Kapitel – Neuregelung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung | 181 |
| A. | Entstehung der Norm | 181 |
| B. | Interpretation | 181 |
| I. | Mieterhöhung nach Modernisierung – § 559 BGB | 181 |
| II. | Wirtschaftliche Härten | 182 |
| 1. | Absolute Ausschlussfrist – § 555 d Abs. 4 S. 2 BGB | 184 |
| 2. | Ausschluss einer Härtefallprüfung – § 559 Abs. 4 S. 2 BGB | 186 |
| III. | Beibehaltung der Höhe der Modernisierungsumlage | 186 |
| IV. | Nichtberücksichtigung von Instandsetzungskosten – § 559 Abs. 2 BGB | 187 |
| V. | Anrechnung von Drittmitteln – § 559 a BGB | 189 |
| VI. | Geltendmachung der Mieterhöhung, Wirkung der Erklärung – § 559 b BGB | 190 |
| 1. | Das allgemeine Verfahren zur Erhöhung der Miete | 190 |
| 2. | Mieterhöhung trotz fehlerhafter oder unterlassener Modernisierungskündigung – § 559 Abs. 2 S. 2 BGB | 190 |

| | |
|--|-----|
| VII. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung – § 561 BGB | 193 |
| VIII. Keine Anwendung bei Index und Staffelmieterrägen | 194 |
| IX. Fazit | 194 |
| 10. Kapitel – Prozessuale Umsetzung | 195 |
| 11. Kapitel – Weitere Bestandteile des Mietrechtsänderungsgesetzes im Hinblick auf die energetische Modernisierung | 198 |
| A. Der Mietminderungsausschluss – § 536 Abs. 1 a BGB | 198 |
| I. Entstehung der Norm | 199 |
| II. Interpretation | 200 |
| 1. Energetische Modernisierung – § 555 b Nr. 1 BGB | 200 |
| 2. Abgrenzung zu anderen Maßnahmen | 201 |
| 3. Beginn des Mietminderungsausschlusses | 204 |
| 4. Verfassungsrechtliche Aspekte | 205 |
| 5. Fazit | 206 |
| B. Die Modernisierungsvereinbarung – § 555 f BGB | 207 |
| C. Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten – § 556 c BGB | 207 |
| I. Anwendungsbereich | 208 |
| II. Kostenneutralität als maßgebliche Voraussetzung | 209 |
| III. Umstellungsankündigung und Verhältnis zur Modernisierung | 210 |
| IV. Folge einer Umstellung auf Contracting nach § 556 c BGB | 213 |
| D. Die ortsübliche Vergleichsmiete – § 558 BGB | 214 |
| 12. Kapitel – Ansprüche des Mieters auf eine verbesserte energetische Beschaffenheit der Mietsache | 217 |
| A. Mieteransprüche auf eine verbesserte energetische Beschaffenheit auch im Hinblick auf die EnEV | 217 |
| I. Anspruch des Mieters auf bestimmte energetische Eigenschaften allgemein | 217 |
| 1. Gebot der Wirtschaftlichkeit | 218 |
| 2. Zusicherung einer Eigenschaft | 219 |
| 3. Einhaltung allgemeiner Standards | 220 |
| 4. Vorgaben der EnEV | 223 |
| 5. Zwischenergebnis | 227 |
| II. Abzug eines Teils der Heizkosten – § 556 Abs. 3 S. 1 BGB | 227 |
| III. Nebenleistungspflichten des Vermieters aufgrund der EnEV | 228 |

| | |
|--|-----|
| IV. Fazit | 230 |
| B. Pflicht zur Vorlage des Energieausweises | 230 |
| | |
| 13. Kapitel – Zusammenfassung der Ergebnisse | 232 |
| | |
| Literaturverzeichnis | 241 |
| | |
| Stichwortverzeichnis | 247 |