

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
	7

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-Wärmegesetz (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 Modernisierungsankündigung	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.	Modernisierungsbegriff 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 Holzpellettheizung	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 Modernisierungsankündigung im Überblick	164
2. Einzuhaltende Formalien der Ankündigung	165
3. Inhaltliche Anforderungen an die Ankündigung – Darlegung der Energieeinsparung	165
4. Entbehrlichkeit 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 Modernisierungsankündigung – § 559 Abs. 2 S. 2 BGB	190

VII. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung – § 561 BGB	193
VIII. Keine Anwendung bei Index und Staffelmietertträgen	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