

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	5
Abkürzungsverzeichnis .....	15
Literaturverzeichnis .....	25
<b>§ 1 Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 b BGB) .....</b>	<b>27</b>
<b>A. Einleitung/Grundsätze .....</b>	<b>27</b>
I. Die Modernisierungsvarianten im Überblick .....	27
II. Generelle Voraussetzungen einer Modernisierung .....	28
III. Rechtsfolgen der Modernisierung im Überblick .....	29
<b>B. Die einzelnen Modernisierungsvarianten .....</b>	<b>30</b>
I. Energetische Modernisierung .....	30
1. Einsparung von Endenergie .....	30
2. Einsparung in Bezug auf die Mietsache .....	31
3. Nachhaltige Einsparung von Endenergie .....	32
4. Anwendungsfall: Fensteraustausch .....	32
5. Anwendungsfall: Heizungsmodernisierung .....	33
6. Anwendungsfall: Wärmedämmung .....	35
II. Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie und Klimaschutz .....	36
1. Einsparung ohne Bezug zur Mietsache .....	36
2. Einsparung ohne Auswirkung auf die Energiebilanz .....	37
3. Sonstige das Klima schützende bauliche Veränderungen .....	38
III. Reduzierung des Wasserverbrauchs .....	38
IV. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache .....	39
1. Anwendungsbereich .....	39
2. Übersicht: Einschlägige Baumaßnahmen .....	41
V. Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse .....	42
1. Anwendungsbereich .....	42
2. Neubauten, Rückbauten, Substanzverbesserungen .....	42
VI. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen .....	43
1. Anwendungsbereich .....	44
2. Beispiele nicht zu vertretender Modernisierungen .....	44
VII. Schaffung von neuem Wohnraum .....	46
<b>C. Neue Betriebskosten .....</b>	<b>47</b>
I. Voraussetzungen der Umlagefähigkeit .....	47
II. Umstellung auf Wärmelieferung .....	49
<b>D. Modernisierungspflichten .....</b>	<b>49</b>
I. Keine Modernisierungspflicht des Vermieters .....	49
II. Maßnahmen zur vertragsgemäßen Nutzbarkeit .....	50
III. Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung 2014 .....	51
<b>§ 2 Erhaltungsmaßnahmen (§ 555 a BGB) .....</b>	<b>55</b>
<b>A. Rechtspflichten .....</b>	<b>55</b>
I. Allgemeines/Grundsätze .....	55
II. Sachlicher Anwendungsbereich .....	55
III. Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen .....	56
IV. Duldungspflicht des Mieters .....	59
V. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters .....	61

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>VI. Übersicht .....</b>	<b>61</b>
<b>B. Abgrenzung zur Modernisierung .....</b>	<b>62</b>
I. Modernisierende Instandsetzung .....	62
II. Ersatzungsmaßnahmen .....	63
III. Veränderungsmaßnahmen .....	64
 <b>§ 3 Ankündigung der Modernisierung (§ 555 c BGB) .....</b>	<b>65</b>
<b>A. Allgemeines/Grundsätze .....</b>	<b>65</b>
I. Zweck und Anwendungsbereich .....	65
II. Erklärender und Adressat .....	66
III. Form der Ankündigung .....	67
IV. Frist der Ankündigung .....	67
<b>B. Inhalt .....</b>	<b>68</b>
I. Allgemeines/Grundsätze .....	68
II. Art und voraussichtlicher Umfang .....	69
1. Anforderungen an die Darstellung .....	69
2. Besonderheit: Energetische Modernisierung .....	71
III. Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer .....	72
1. Voraussichtlicher Beginn .....	72
2. Voraussichtliche Dauer .....	73
3. Verzögerung bei Beginn und Veränderung der Dauer .....	73
IV. Voraussichtliche Mieterhöhung und künftige Betriebskosten .....	75
1. Miete .....	75
2. Betriebskosten .....	77
V. Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands .....	78
1. Zeitpunkt und Form des Hinweises .....	78
2. Inhalt des Hinweises/Formulierungsempfehlung .....	79
VI. Auswirkung von Fehlern in der Ankündigung .....	79
1. Keine Duldungspflicht des Mieters .....	79
2. Um sechs Monate verspätete Mieterhöhung .....	80
3. Verspäterter Härteeinwand ist beachtlich .....	81
4. Schadensersatz, Rückbau, Vertragsaufhebung .....	82
<b>C. Befreiung von der Ankündigung .....</b>	<b>82</b>
I. Allgemeines/Grundsätze .....	82
II. Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache .....	83
III. Unerhebliche Mieterhöhung .....	83
IV. Übersicht: Bagatellmaßnahmen iSv § 555 c Abs. 4 BGB .....	84
 <b>§ 4 Duldungspflicht des Mieters (§ 555 d BGB) .....</b>	<b>87</b>
<b>A. Inhalt der Duldungspflicht .....</b>	<b>87</b>
I. Anwendungsbereich und Reichweite .....	87
II. Voraussetzungen der Duldungspflicht .....	89
III. Keine Duldungspflicht bei „Luxusmodernisierungen“ .....	89
<b>B. Härteeinwand des Mieters .....</b>	<b>90</b>
I. Allgemeines .....	90
II. Begünstigter Personenkreis .....	91
III. Wirtschaftliche Härte unbeachtlich .....	91
IV. Härtegründe zugunsten des Mieters .....	92
1. Vorzunehmende Arbeiten .....	92

2. Bauliche Folgen .....	93
3. Vorausgegangene Aufwendungen .....	95
4. Sonstige Härtegründe .....	96
<b>V. Gegenläufige Interessen .....</b>	<b>97</b>
1. Vermieter .....	97
2. Andere Mieter .....	98
3. Energieeinsparung und Klimaschutz .....	98
4. Abwägung widerstreitender Interessen .....	99
<b>VI. Beachtlicher Härteeinwand .....</b>	<b>100</b>
1. Form der Mitteilung .....	100
2. Frist der Mitteilung .....	100
3. Begründung der Härte .....	102
<b>VII. Unverschuldete Fristversäumnis .....</b>	<b>102</b>
1. Nicht ordnungsgemäße Belehrung .....	103
2. Entschuldigte Verspätung .....	103
3. Sonderfall Mieterhöhung .....	104
<b>C. Rechte und Rechtsschutz .....</b>	<b>105</b>
I. Pflichtwidrige Nichtduldung .....	105
1. Klage auf Duldung der Modernisierung .....	105
2. Einstweilige Verfügung .....	106
3. Kündigung durch den Vermieter .....	107
4. Schadensersatz .....	107
II. Rechtmäßige Nichtduldung .....	108
1. Einstweilige Verfügung .....	108
2. Kündigung durch den Mieter .....	109
<b>§ 5 Rechte des duldungspflichtigen Mieters .....</b>	<b>111</b>
<b>A. Anspruch auf Aufwendungsersatz .....</b>	<b>111</b>
I. Anwendungsbereich .....	111
II. Art der Aufwendungen .....	111
III. Umfang der Kosten .....	113
IV. Anspruch auf Kostenvorschuss .....	113
V. Umlagefähigkeit der Aufwandskosten .....	114
<b>B. Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes .....</b>	<b>114</b>
<b>C. Schadensersatz .....</b>	<b>116</b>
<b>D. Mietminderung .....</b>	<b>116</b>
I. Allgemeines .....	116
1. Voraussetzungen der Minderung .....	117
2. Bemessungsgrundlage der Minderung .....	118
3. Rechte des Vermieters bei unberechtigter Mietminderung .....	118
II. Energetische Modernisierung .....	119
1. Begünstigte Arbeiten .....	120
2. Dauer des Minderungsausschlusses .....	121
3. Beginn des Minderungsausschlusses .....	121
4. Beeinträchtigungsfreie Zeiten .....	122
5. Energetische Modernisierung und sonstige Arbeiten .....	123
6. Mehrere energetische Modernisierungsmaßnahmen .....	125
E. Zurückbehaltungsrecht .....	125
F. Sonderkündigungsrecht (§ 555 e BGB) .....	126
I. Anwendungsbereich .....	126

II. Kündigungs voraussetzungen .....	126
III. Kündigungsfrist .....	127
IV. Ausschluss des Kündigungsrechts .....	129
V. Rechtsfolgen .....	129
 <b>§ 6 Mieterhöhung nach Modernisierung .....</b>	 131
A. Zulässigkeit der Mieterhöhung .....	131
I. Zweck/Anwendungsbereich .....	131
II. Zur Mieterhöhung berechtigende Baumaßnahmen .....	131
III. Ausschluss des Rechts auf Mieterhöhung .....	132
1. Vertraglicher Ausschluss .....	132
2. Staffelmiete (§ 557 a BGB) .....	132
3. Indexmiete (§ 557 b BGB) .....	133
4. Zeitmietvertrag (§ 575 BGB) .....	134
5. Vorübergehende Vermietung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB) .....	134
6. Teils selbst bewohnte Mieträume (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB) .....	134
7. Weitervermietung durch juristische Person (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB) .....	135
8. Wohnraum im Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB) .....	135
9. Vorherige Kündigung (§ 561 BGB) .....	135
10. Wirtschaftliche Härte (§ 559 Abs. 4 BGB) .....	135
11. Gewerbenietverträge (§ 578 Abs. 2 BGB) .....	135
12. Preisbindung/Kostenmiete .....	136
13. Mietermodernisierung .....	136
B. Arten der Mieterhöhungen .....	136
I. Übersicht .....	136
II. Modernisierungszuschlag (§ 559 BGB) .....	137
III. Mieterhöhung auf Ortsniveau (§ 558 BGB) .....	138
IV. Kombination beider Mieterhöhungen .....	140
1. Variante: § 558 BGB ohne Modernisierung und § 559 BGB .....	141
2. Variante: § 559 BGB und § 558 BGB mit Modernisierung .....	141
3. Beispiel/Illustration .....	142
V. Vereinbarungen zur Miethöhe .....	143
C. Voraussetzungen einer Mieterhöhung .....	144
I. Allgemeines/Grundsätze .....	144
II. Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen .....	145
III. Vermieter als Bauherr .....	146
D. Berechnung der Mieterhöhung .....	147
I. Berechnungsgrundsatz/Dauer der Mieterhöhung .....	147
II. Umlagefähige Kosten .....	148
1. Allgemeines/Grundsätze .....	148
2. Kosten und Kostenpositionen .....	150
a) Architektenleistungen .....	150
b) Aufwendungsersatz .....	150
c) Mietminderung/Schadensersatz .....	151
d) Finanzierungskosten .....	151
e) Rechtsanwaltskosten .....	151
f) Schönheitsreparaturen .....	152
g) Gutachterkosten .....	152
h) Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes .....	153
III. Abzug von Kosten für Erhaltungsmaßnahmen .....	153

1. Erhaltungskosten .....	153
2. Modernisierende Instandsetzung .....	153
3. „Sowieso-Kosten“ .....	155
4. Ermittlung der ersparten Erhaltungskosten .....	155
<b>IV. Kostenverteilungsschlüssel .....</b>	<b>157</b>
1. Zulässige Kostenverteilungsschlüssel .....	157
2. Unzulässige Kostenverteilungsschlüssel .....	159
<b>E. Anrechnung von Drittmitteln (§ 559 a BGB) .....</b>	<b>160</b>
I. Anwendungsbereich .....	160
II. Voraussetzungen der Anrechnung von Drittmitteln .....	161
1. Berechtigung zur Mieterhöhung .....	161
2. Anrechnungsbedürftige Drittmittel .....	161
III. Die einzelnen Drittmittel .....	162
1. Zuschüsse des Mieters oder für den Mieter .....	162
2. Öffentliche Zuschüsse, Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen .....	162
3. Zinsverbilligte und zinsfreie Darlehen .....	163
4. Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen .....	165
IV. Die Verteilung der Drittmittel auf mehrere Wohnungen .....	166
V. Zeitpunkt und Dauer der Anrechnung .....	166
<b>F. Mieterhöhungserklärung (§ 559 b) .....</b>	<b>166</b>
I. Formerfordernisse/Darstellung .....	166
1. Zeitpunkt der Erklärung .....	167
2. Erklärender und Adressat .....	168
3. Form der Erklärung .....	169
II. Berechnung der Mieterhöhung .....	170
1. Ermittlung und Darstellung der Gesamtkosten .....	170
2. Belege und Belegeinsicht .....	174
III. Erläuterung der Modernisierung .....	175
1. Anforderungen/Bezugnahme .....	175
2. Energetische Modernisierung .....	177
<b>G. Rechtsfolgen/Fälligkeit der Mieterhöhung .....</b>	<b>178</b>
I. Allgemeines .....	178
II. Regelfall der Mieterhöhung .....	178
III. Verspätete Mieterhöhung .....	179
1. Nicht ordnungsgemäße Ankündigung .....	179
2. Mieterhöhung mehr als 10 Prozent höher als angekündigt .....	180
3. Übersicht zur Fälligkeit der Mieterhöhung .....	181
<b>H. Ausschluss der Mieterhöhung wegen Härte .....</b>	<b>182</b>
I. Allgemeines .....	182
II. Begründetheit des Härteeinwandes .....	182
1. Zu erwartende Mieterhöhung .....	183
2. Höhe des Monatseinkommens .....	184
3. Belastbarkeitsgrenze .....	185
4. Darlegungs- und Beweislast .....	186
III. Rechtsfolgen .....	186
IV. Geltendmachung des Härteeinwandes .....	187
1. Form und Frist .....	187
a) Ordnungsgemäße Modernisierungskündigung mit Belehrung .....	187
b) Ordnungsgemäße Modernisierungskündigung ohne Belehrung .....	188
c) Anknüpfung an die Mieterhöhung .....	188
d) Anknüpfung an die schuldlose Fristversäumnis .....	189

e) Anknüpfung an die Unerheblichkeit der Modernisierung .....	190
2. Übersicht: Fristen für die Mitteilung von Härtegründen .....	190
V. Gesetzlicher Ausschluss des Härteeinwandes .....	191
1. Allgemein üblicher Zustand .....	191
2. Nicht zu vertretende Umstände .....	193
I. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung .....	194
I. Mieterhöhung wegen Modernisierung .....	194
1. Zahlungsklage .....	194
2. Darlegungs- und Beweislast .....	195
3. Vorteilsanrechnung/Bereicherungsausgleich .....	197
II. Mieterhöhung auf Ortsniveau .....	198
III. Kündigung wegen nicht gezahlter Mieterhöhung .....	199
J. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung (§ 561 BGB) .....	200
I. Allgemeines .....	200
II. Form und Frist .....	200
III. Rechtsfolgen .....	202
 § 7 Bauliche Veränderungen durch den Mieter .....	205
A. Anspruch des Mieters auf Barrierefreiheit .....	205
I. Allgemeines .....	205
II. Verlangen des Mieters .....	205
III. Zustimmungspflicht/Verweigerungsbefugnis des Vermieters .....	207
IV. Zusätzliche Sicherheit des Mieters .....	208
V. Interessen anderer Mieter/Wohnungseigentümer .....	209
VI. Rechtsfolgen .....	210
B. Sonstige bauliche Änderungen und Einrichtungen .....	211
I. Allgemeines .....	211
II. Anspruch des Mieters .....	211
III. Zustimmungspflicht/Verweigerungsbefugnis des Vermieters .....	213
IV. Rechtsprechungsübersicht .....	215
V. Sonderfall: Parabolantennen .....	216
VI. Rechtsfolgen .....	218
1. Mieterhöhung .....	218
2. Wegnahmerecht des Mieters und Rückbauanspruch des Vermieters .....	219
C. Rechtsfolgen rechtswidriger baulicher Veränderungen .....	220
D. Zustimmungsfreie Gebrauchsrechte des Mieters .....	221
I. Allgemeines/Grundsätze .....	221
II. Rechtsprechungsübersicht .....	221
 § 8 Vereinbarungen über Baumaßnahmen (§ 555 f BGB) .....	223
A. Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	223
I. Anwendungsbereich/Vorteile .....	223
II. Nach Abschluss des Mietvertrages .....	224
III. Konkrete Baumaßnahmen .....	224
IV. Form/Einbeziehung als AGB .....	224
V. Rechtsfolgen .....	225
B. Gebotene Inhalte der Vereinbarung .....	226
I. Allgemeines .....	226

II. Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen .....	226
III. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatz des Mieters .....	227
IV. Künftige Höhe der Miete .....	228
V. Weitere Inhalte/Gestaltungsmöglichkeiten .....	228
<b>§ 9 Exkurs: Modernisierung in der Geschäftsraummieter .....</b>	<b>231</b>
<b>Anhang 1: Rechtsprechungsübersicht zu Modernisierungsmaßnahmen von A bis Z .....</b>	<b>235</b>
<b>Anhang 2: Musterschreiben Modernisierungskündigung .....</b>	<b>251</b>
<b>Anhang 3: Musterschreiben Mieterhöhungserklärung .....</b>	<b>253</b>
<b>Anhang 4: Muster Modernisierungsvereinbarung .....</b>	<b>255</b>
<b>Anhang 5: Muster Vereinbarung über Mietermodernisierung .....</b>	<b>259</b>
<b>Anhang 6: Mietrechtliche Normen im BGB (Auszug) .....</b>	<b>261</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>	<b>267</b>