

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	XVII
<b>Erster Teil: Einleitung</b> .....	1
<b>A) Thematische Hinführung</b> .....	1
<b>B) Gang der Untersuchung</b> .....	3
<b>Zweiter Teil: Wissenschaftlicher und technischer Hintergrund</b> .....	7
<b>A) Klimawandel in Zahlen</b> .....	7
<b>B) Terminologie</b> .....	9
I. Nutzenergie, Endenergie und Primärenergie .....	9
II. Energetische Gebäudesanierung .....	11
<b>C) Energieeinsparung bei Gebäuden</b> .....	11
I. Sanierung der Gebäudehülle .....	13
II. Anlagentechnik .....	14
1. Niedertemperatur- und Brennwertkessel .....	15
2. Blockheizkraftwerk als Beispiel der Kraft-Wärme-Kopplung .....	15
3. Holzpellet-Anlage .....	16
4. Wärmepumpe und Geothermie .....	16
5. Solarenergie: Photovoltaik, Solarthermie und Photothermie .....	17
<b>Dritter Teil: Klimapolitischer und -rechtlicher Hintergrund</b> .....	19
<b>A) Völkerrechtlicher und europarechtlicher Hintergrund</b> .....	19
I. Klimarahmenkonvention und Kyoto-Protokoll .....	20
1. Klimarahmenkonvention .....	20
2. Kyoto-Protokoll .....	21
3. Weiterer Verlauf .....	23
II. Maßnahmen der Europäischen Union .....	24

1.	Bauprodukte-Richtlinie und Bauprodukte-Verordnung .....	26
2.	Heizkessel-Richtlinie .....	27
3.	SAVE-Richtlinie .....	28
4.	Gebäudeeffizienz-Richtlinien .....	29
a)	Gebäudeeffizienz-Richtlinie 2002 .....	29
b)	Gebäudeeffizienz-Richtlinie 2010 .....	31
5.	Erneuerbare-Energien-Richtlinie .....	32
6.	Richtlinie zur Energieeffizienz .....	33
7.	Zusammenfassende Stellungnahme .....	35
<b>B)</b>	<b>Nationaler Hintergrund .....</b>	<b>36</b>
I.	Umweltschutz im Grundgesetz .....	37
II.	Klimaschutzpolitik der Bundesrepublik .....	38
1.	Bundestags-Enquête-Kommissionen .....	39
2.	Weitere Klimaschutzpolitik im Überblick .....	43
a)	CO <sub>2</sub> -Minderungsprogramm und Nationale Klimaschutzprogramme .....	43
b)	Eckpunkte für ein integriertes Energie- und Klimaprogramm .....	44
c)	Energiekonzept und Energiepaket der Bundesregierung .....	46
d)	Nationaler Aktionsplan Energieeffizienz, Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 und Klimaschutzplan 2050 .....	48
3.	Zusammenfassende Stellungnahme .....	50
III.	EEG, EnEG, EnEV und EEWärmeG als zentrale Regelungswerke .....	50
	<b>Vierter Teil: Die Mietrechtsreform 2013 .....</b>	<b>55</b>
<b>A)</b>	<b>Gesetzgebungszuständigkeit und Gesetzgebungsverfahren .....</b>	<b>55</b>
<b>B)</b>	<b>Reformmotivation .....</b>	<b>59</b>
<b>C)</b>	<b>Mietrechtsreform 2001 .....</b>	<b>62</b>
<b>D)</b>	<b>Der neue Regelungskomplex .....</b>	<b>64</b>
I.	Systematik .....	64
1.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	64
2.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	64
3.	Vergleichende Stellungnahme .....	65
II.	Anwendungsbereich .....	66

1.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	66
2.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	66
3.	Vergleichende Stellungnahme .....	67
III.	Abgrenzung der Modernisierungs- von den Erhaltungsmaßnahmen .....	67
1.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	68
a)	Erhaltungsmaßnahmen .....	68
b)	Modernisierungsmaßnahmen i. S. von § 554 Abs. 2 S. 1 BGB a. F. ....	70
aa)	Verbesserungsmaßnahmen .....	71
bb)	Maßnahmen zur Einsparung von Energie .....	72
(1)	Grundlagen .....	72
(2)	Problem der Primärenergieeinsparung .....	73
cc)	Nachhaltigkeit .....	79
dd)	Abgrenzung der Verbesserungsmaßnahmen von den Maßnahmen zur Einsparung von Energie .....	80
c)	Streitige Fälle .....	81
aa)	Modernisierende Instandsetzung .....	81
bb)	Austausch veralteter Anlagen .....	84
cc)	Nachrüstpflichten nach der EnEV .....	88
(1)	Maßnahmen nach § 9 EnEV .....	89
(2)	Maßnahmen nach § 10 EnEV .....	93
dd)	Nicht zu vertretende Maßnahmen .....	96
d)	Zwischenergebnis .....	103
2.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	104
a)	Erhaltungsmaßnahmen .....	104
b)	Modernisierungsmaßnahmen .....	104
aa)	Oberbegriff der baulichen Veränderungen .....	105
bb)	Die einzelnen Maßnahmen .....	108
(1)	Erhöhung des Gebrauchswerts und Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse .....	108
(2)	Energetische Modernisierung und sonstige energetische Modernisierungsmaßnahmen .....	109
(a)	Entwicklung im Gesetzgebungsverfahren .....	109
(b)	Beurteilung der Regelung zur energetischen Modernisierung .....	113
i.	Definition der energetischen Modernisierung .....	113
ii.	Energieeinsparung in Bezug auf die Mietsache .....	114

iii.	Klärung des Streits um den Einbezug von Primärenergie .....	118
iv.	Problem der Sonnenkollektoren .....	118
v.	Problem der Hybridkollektoren .....	120
(c)	Beurteilung der sonstigen energetischen Modernisierungsmaßnahmen: Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie und sonstige klimaschützende Maßnahmen .....	122
(3)	Nicht zu vertretende Maßnahmen .....	125
(a)	Entwicklung im Gesetzgebungsverfahren .....	125
(b)	Beurteilung der Regelung .....	127
(c)	Regelungen der Maßnahmen nach der EnEV .....	131
cc)	Kriterium der Nachhaltigkeit .....	133
dd)	Abgrenzung der Verbesserungsmaßnahmen von der energetischen Modernisierung sowie sonstigen energetischen Baumaßnahmen .....	135
c)	Nicht behobene Probleme .....	136
aa)	Modernisierende Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen ..	136
bb)	Austausch veralteter Anlagen .....	138
3.	Vergleichende Stellungnahme .....	138
IV.	Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen .....	141
1.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	141
a)	Verfahren .....	141
aa)	Grundsätzliches zur Mitteilungspflicht .....	141
(1)	Frist .....	144
(2)	Inhalt .....	144
(a)	Art, Umfang, Beginn und Dauer .....	144
(b)	Mieterhöhung .....	148
(c)	Betriebskosten .....	150
bb)	Entfallen der Mitteilungspflicht .....	151
cc)	Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Mitteilungspflicht .....	155
(1)	Auswirkungen auf die Durchführung der Maßnahme .....	155
(a)	Unterlassung der Maßnahme .....	155
(b)	Rückgängigmachung der Maßnahme .....	156
(2)	Auswirkungen auf die Mieterhöhung .....	164
(3)	Schadensersatz .....	165
dd)	Besonderheiten .....	167
b)	Interessenabwägung .....	168

aa)	Abwägungsmaßstab .....	169
(1)	Interessen des Mieters .....	169
(2)	Interessen des Vermieters .....	172
(3)	Öffentliche Interessen .....	173
bb)	Geltendmachung der Härtegründe durch den Mieter .....	174
c)	Kündigungsrecht des Mieters .....	175
d)	Possessorischer Rechtsschutz des Mieters .....	181
e)	Zwischenergebnis .....	186
2.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	188
a)	Verfahren .....	189
aa)	Grundsätzliches zur Mitteilungspflicht .....	189
(1)	Frist .....	193
(2)	Inhalt .....	194
(a)	Art, Umfang, Beginn und Dauer .....	195
(b)	Mieterhöhung .....	197
(c)	Betriebskosten .....	200
(d)	Weiterer Inhalt der Modernisierungsankündigung .....	204
i.	Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte .....	204
ii.	Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands .....	207
bb)	Entfallen der Mitteilungspflicht .....	212
cc)	Rechtsfolgen eines Verstoßes gegen die Mitteilungspflicht .....	216
(1)	Auswirkungen auf die Durchführung der Maßnahme .....	217
(a)	Unterlassung der Maßnahme .....	217
(b)	Rückgängigmachung der Maßnahme .....	217
(2)	Auswirkungen auf die Mieterhöhung .....	221
(3)	Schadensersatz .....	224
(4)	Sonstige gesetzliche Rechtsfolgen .....	225
dd)	Besonderheiten .....	225
b)	Interessenabwägung .....	226
aa)	Abwägungsmaßstab .....	227
(1)	Interessen des Mieters .....	227
(2)	Interessen des Vermieters .....	236
(3)	Öffentliche Interessen .....	237
bb)	Geltendmachung der Härtegründe durch den Mieter .....	241

(1) Grundregel .....	241
(2) Ausnahme .....	246
c) Kündigungsrecht des Mieters .....	254
d) Possessorischer Rechtsschutz des Mieters .....	257
3. Vergleichende Stellungnahme .....	258
V. Recht des Vermieters zur Mieterhöhung .....	261
1. Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	261
a) Voraussetzungen der Mieterhöhung .....	262
aa) Begriff der baulichen Maßnahme .....	262
bb) Energieeinsparung .....	263
(1) Begriff der Energieeinsparung .....	264
(a) Umfang des Energieeinsparbegriffs .....	264
(b) Handhabung eines weiten Energieeinsparbegriffs .....	266
(2) Kriterium der Nachhaltigkeit .....	269
(3) Gebot der Wirtschaftlichkeit .....	269
cc) Nicht zu vertretende Maßnahmen .....	272
dd) Formelle und materielle Duldungspflicht .....	273
b) Umfang der Mieterhöhung .....	275
aa) Grundzüge .....	275
bb) Modernisierende Instandsetzung .....	275
c) Durchführung der Mieterhöhung .....	276
aa) Geltendmachung .....	276
bb) Wirkung .....	279
d) Kündigungsrecht des Mieters .....	279
e) Zwischenergebnis .....	280
2. Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	282
a) Voraussetzungen der Mieterhöhung .....	283
aa) Modernisierungsmaßnahme .....	283
bb) Begriff der baulichen Maßnahme .....	285
cc) Formelle und materielle Duldungspflicht .....	285
b) Umfang der Mieterhöhung .....	286
aa) Grundzüge .....	286
bb) Modernisierende Instandsetzung .....	287
cc) Weitere Abzugsposten .....	290
c) Interessenabwägung .....	291

aa)	Abwägungsmaßstab .....	292
(1)	Interessen des Mieters .....	297
(a)	Maßgeblicher Zeitpunkt der Berücksichtigung der Mieterhöhung .....	298
(b)	Maßgeblicher Zeitpunkt der Berücksichtigung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Mieters .....	298
(2)	Interessen des Vermieters .....	305
bb)	Entfallen der Interessenabwägung .....	306
cc)	Geltendmachung der Härtegründe durch den Mieter .....	310
(1)	Grundregel .....	310
(2)	Ausnahme .....	311
d)	Durchführung der Mieterhöhung .....	314
aa)	Geltendmachung .....	314
bb)	Wirkung .....	316
e)	Kündigungsrecht des Mieters .....	319
3.	Vergleichende Stellungnahme .....	319
4.	Mietrechtsnovellierung 2015 .....	322
a)	Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung .....	324
b)	Änderung der Modernisierungsmieterhöhungsvorschrift .....	325
VI.	Ausschluss der Minderung .....	326
1.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	326
2.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	329
a)	Verfassungsmäßigkeit des Minderungsausschlusses .....	330
b)	Störung des Äquivalenzverhältnisses .....	331
c)	Adressatenkreis .....	336
d)	Voraussetzungen des Minderungsausschlusses .....	338
aa)	Tauglichkeitsminderung .....	339
bb)	Dienende Maßnahme .....	340
(1)	Maßnahmenverbund .....	340
(2)	Modernisierende Instandhaltung .....	344
(3)	Verbesserungsmaßnahmen mit Endenergieeinsparung .....	347
cc)	Formelle und materielle Duldungspflicht .....	349
(1)	Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung .....	349
(2)	Materielle Duldungspflicht .....	353
e)	Rechtsfolge .....	355

aa)	Beginn der Tauglichkeitsminderung .....	356
bb)	Modernisierungsmaßnahmenstaffelung und -kumulierung .....	359
cc)	Verschleppung der Modernisierungsdurchführung .....	361
3.	Vergleichende Stellungnahme .....	362
VII.	Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen .....	364
1.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	364
2.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	366
a)	Mieterschutzklauseln .....	366
b)	Anlassbezogene Vereinbarungen .....	368
aa)	Zeitpunkt und Anlassbezogenheit der Vereinbarung .....	369
bb)	Inhalt der Vereinbarung .....	373
cc)	Verhältnis zu den Mieterschutzklauseln .....	376
dd)	Rechtsfolge eines Verstoßes .....	378
3.	Vergleichende Stellungnahme .....	379
<b>E)</b>	<b>Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen .....</b>	<b>380</b>
I.	Modernisierung von Sondereigentum .....	380
1.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	381
2.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	383
II.	Modernisierung von Gemeinschaftseigentum .....	384
1.	Der Modernisierungsbegriff im WEG-Recht .....	384
a)	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	385
b)	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	392
2.	Besonderheiten bei der Modernisierung von Gemeinschaftseigentum .....	394
a)	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	395
aa)	Modernisierungsdurchführung .....	395
bb)	Modernisierungsmieterhöhung .....	404
b)	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	406
aa)	Modernisierungsdurchführung .....	406
bb)	Modernisierungsmieterhöhung .....	409
III.	Vergleichende Stellungnahme .....	409
<b>F)</b>	<b>Modernisierung von gemäß SGB II unterstütztem Wohnraum .....</b>	<b>412</b>
I.	Überblick über die Leistungen für Unterkunft und Heizung .....	412
II.	Rechtslage vor der Mietrechtsreform 2013 .....	415



1.	Modernisierungsdurchführung .....	415
2.	Modernisierungsmieterhöhung .....	421
III.	Rechtslage nach der Mietrechtsreform 2013 .....	423
1.	Modernisierungsdurchführung .....	423
2.	Modernisierungsmieterhöhung .....	423
IV.	Vergleichende Stellungnahme .....	424
<b>Fünfter Teil: Fazit .....</b>		<b>425</b>
<b>A) Schlussbetrachtung .....</b>		<b>425</b>
I.	Berücksichtigung früherer Problembereiche, Rechtsprechung und Literatur .....	425
II.	Stimmigkeit des Gesamtkonzepts .....	427
III.	Auswirkungen auf weitere Rechtsbereiche .....	428
IV.	Ausblick .....	429
<b>B) Novellierungsvorschlag .....</b>		<b>429</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>		<b>437</b>