

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	VII
Einführung, Abgrenzung der Thematik und Gang der Untersuchung	1
Teil 1 Intelligente Systeme und altersgerechter Umbau	9
A. Der altersgerechte Umbau	11
I. Begriffsdefinition.....	11
1. Barrierefrei	12
2. Barrierearm.....	15
3. Rollstuhlgerecht.....	16
4. Behindertengerecht.....	17
5. Altersgerecht.....	18
6. Abgrenzung der Begrifflichkeiten.....	20
II. Bedeutung für die Gesellschaft.....	23
III. Bedeutung für die Vermieterseite.....	28
IV. Bedeutung für die Mieterseite	31
B. Die intelligenten Systeme in der mitdenkenden Wohnung	33
I. Definition vom Smart Home	33
II. Einleitendes Szenario	36
III. Gegenwärtiger Stand der Technik und Zukunftsmusik.....	37
1. Smart Home-Produkte im Überblick.....	38
a) Vor der Haustür.....	38
b) Eingangsbereich/Flur.....	41
c) Wohnzimmer.....	42
d) Küche	44
e) Schlafzimmer	48
f) Badezimmer.....	49
g) Kinderzimmer	52
h) Garage.....	53
i) Allgemein	53
j) Zusammenfassung	59
2. Speziell für Vermieter interessante Produkte.....	61
3. Speziell für ältere Menschen interessante Produkte (AAL).....	62
IV. Realisierungsaufwand.....	65
Teil 2 Gesetzliche Rahmenbedingungen für den Umbau	69
A. Die Vertragsänderung beim Dauerschuldverhältnis im Allgemeinen	73

B. Die Regelungen für das Mietverhältnis	77
I. Preisfreier Wohnraum	78
1. Historische Entwicklung der Duldungspflicht	78
2. Modernisierung gem. § 555b BGB	84
a) Überblick	84
b) Bauliche Veränderung	85
c) Tatbestände der Modernisierung	89
aa) Einsparung von Endenergie	89
bb) Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie & Klimaschutz	91
cc) Einsparung von Wasser	91
dd) Gebrauchswerterhöhung	92
(1) Definition und Bewertungsmaßstab	93
(a) Ältere Menschen als zu vernachlässigende Minderheit?	94
(b) Ausschluss von Luxusmodernisierungen	98
(c) Subjektive Verhältnisse des Mieters	101
(2) Zugehörige Maßnahmen	103
(3) Abgrenzung zur Umgestaltung der Mietsache	108
(4) Zusammenfassung	109
ee) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	110
ff) Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen	110
gg) Schaffung neuen Wohnraums	111
3. Ankündigung der Modernisierung gem. § 555c BGB	111
a) Normzweck	112
b) Modernisierungsankündigung	112
aa) Qualifikation der Ankündigung	113
bb) Inhaltliche Anforderungen	114
(1) „Vereinfachtes Verfahren“ nach § 559c BGB	115
(2) Voraussichtlicher Umfang in wesentlichen Zügen	116
(3) Zu erwartende Mieterhöhung	120
(4) Künftige Betriebskosten	120
(a) Begriffsdefinition	121
aa) Insbesondere Wartungskosten	124
(bb) Insbesondere Anmiet-/Leasingkosten	131
(cc) Zusammenfassung	135
(b) Umlagefähigkeit neuer/neuartiger Betriebskosten	136
(c) Zusammenfassung	146

(5) Hinweis auf Härteeinwand	147
c) Folgen fehlerhafter oder unterbliebener Ankündigungen	151
d) Bagatellmaßnahmen	155
4. Duldungspflicht gem. § 555d BGB	156
a) Ausschluss der Duldungspflicht	156
aa) Drittwirkung von Grundrechten	159
bb) Grundrecht auf „analoges Wohnen“?	161
cc) Abwägung der Interessen	165
dd) Zwischenergebnis	174
b) Possessorischer Rechtsschutz?	175
c) Auswirkung der Duldungspflicht auf das Mietverhältnis	179
5. Mieterhöhung nach Modernisierung gem. § 559 BGB	186
a) Umlagefähige Kosten	188
aa) Insbesondere Mietausfälle und Finanzierungskosten	189
bb) Insbesondere Schönheitsreparaturen	190
cc) Insbesondere Aufwendungen	194
b) Form und Inhalt der Mieterhöhungserklärung/Begründung	197
c) Wirksamkeitszeitpunkt der Erhöhung	201
d) Ausschluss der Mieterhöhung	201
e) Verhältnis zur Mieterhöhungsmöglichkeiten nach § 558 BGB	204
aa) Zulässigkeit der „Mieterhöhungszange“?	204
bb) Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete	206
6. Sonderkündigungsrechte gem. §§ 555e und 561 BGB	209
7. Temporärer Ausschluss der Minderung gem. § 536 Abs. 1a BGB	210
a) Parallel- und „Misch-“ Maßnahmen	210
b) Kein Erfordernis ordnungsgemäßer Ankündigung	214
8. Zwischenfazit	216
II. Preisgebundener Wohnraum	217
1. Duldungspflicht des Mieters	217
2. Mieterhöhungsmöglichkeiten	218
3. Auslaufende Preisbindung	219
C. Die Regelungen für das Wohn- und Betreuungsverhältnis	221
I. Anwendungsbereich	222
II. Regelungsgehalt	224
1. Informationspflichten	225
2. Vertragsschluss	226

3. Wechsel der Vertragsparteien	227
4. Leistungspflichten	228
5. Vertragsanpassungsregelungen	228
a) Änderung des Pflege- und Betreuungsbedarfs	229
b) Änderung der Berechnungsgrundlage	229
aa) Notwendigkeit der Investition	230
bb) Angemessenheit des erhöhten Entgelts/der Erhöhung.....	232
cc) Verteilung der Kosten.....	236
dd) Erhöhungsverfahren	237
ee) Wirkung der Erhöhung	238
ff) Zwischenergebnis	240
6. Nicht-/Schlechtleistung	241
7. Kündigung	243
8. Leistungsersatz und Umzugskosten	245
9. Sicherheitsleistungen.....	245
10. Zwischenfazit	246
III. Anwendbarkeit mietrechtlicher Vorschriften?	249
IV. Analoge Anwendbarkeit mietrechtlicher Vorschriften?.....	252
V. Treu und Glauben.....	254
D. Fazit	255