

Wissenschaftliche Beiträge
aus dem Tectum Verlag

Reihe: Rechtswissenschaften
Band 84

Susanne Denkl

Modernisierung von Wohnraum zur Energieeinsparung

Eine rechtsdogmatische Untersuchung der Regelungen zu
energiebezogenen Modernisierungsmaßnahmen im vermieteten
Gebäudebestand vor dem Hintergrund der Mietrechtsreform 2013

Tectum Verlag

Susanne Denkl

Modernisierung von Wohnraum zur Energieeinsparung.
Eine rechtsdogmatische Untersuchung der Regelungen zu
energiebezogenen Modernisierungsmaßnahmen im vermieteten
Gebäudebestand vor dem Hintergrund der Mietrechtsreform 2013

Wissenschaftliche Beiträge aus dem Tectum Verlag
Reihe: Rechtswissenschaften; Bd. 84

© Tectum Verlag Marburg, 2016

Zugl. Diss. Universität zu Köln 2016

ISBN: 978-3-8288-3793-5

ISSN: 1861-7875

Satz und Layout: Mareike Gill | Tectum Verlag

Druck und Bindung: CPI buchbücher.de, Birkach
Printed in Germany
Alle Rechte vorbehalten

Besuchen Sie uns im Internet
www.tectum-verlag.de



Bibliografische Informationen der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Angaben sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Erster Teil: Einleitung	1
A) Thematische Hinführung	1
B) Gang der Untersuchung	3
Zweiter Teil: Wissenschaftlicher und technischer Hintergrund	7
A) Klimawandel in Zahlen	7
B) Terminologie	9
I. Nutzenergie, Endenergie und Primärenergie	9
II. Energetische Gebäudesanierung	11
C) Energieeinsparung bei Gebäuden	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
Dritter Teil: Klimapolitischer und -rechtlicher Hintergrund	19
A) Völkerrechtlicher und europarechtlicher Hintergrund	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)	Nationaler Hintergrund	36
I.	Umweltschutz im Grundgesetz	37
II.	Klimaschutzpolitik der Bundesrepublik	38
1.	Bundestags-Enquête-Kommissionen	39
2.	Weitere Klimaschutzpolitik im Überblick	43
a)	CO ₂ -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
	Vierter Teil: Die Mietrechtsreform 2013	55
A)	Gesetzgebungszuständigkeit und Gesetzgebungsverfahren	55
B)	Reformmotivation	59
C)	Mietrechtsreform 2001	62
D)	Der neue Regelungskomplex	64
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)	Nachrüstplichten 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
E)	Modernisierung von Wohnungseigentumsanlagen	380
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
F)	Modernisierung von gemäß SGB II unterstütztem Wohnraum	412
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
Fünfter Teil: Fazit		425
A)	Schlussbetrachtung	425
I.	Berücksichtigung früherer Problembereiche, Rechtsprechung und Literatur	425
II.	Stimmigkeit des Gesamtkonzepts	427
III.	Auswirkungen auf weitere Rechtsbereiche.....	428
IV.	Ausblick	429
B)	Novellierungsvorschlag	429
Literaturverzeichnis		437