

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



# 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 Denk

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: 978-3-8288-6520-4

(Dieser Titel ist zugleich als gedrucktes Buch unter  
der ISBN 978-3-8288-3793-5 im Tectum Verlag erschienen.)

Satz und Layout: Mareike Gill | Tectum Verlag

Alle Rechte vorbehalten

Besuchen Sie uns im Internet  
[www.tectum-verlag.de](http://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.

# Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Januar 2016 von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Köln als Dissertation angenommen. Die Disputation fand im März 2016 statt. Rechtsprechung und Literatur wurden bis Herbst 2015 berücksichtigt.

Mein zuvorderst ausgesprochener Dank gilt meinem Doktorvater Herrn *Prof. Dr. Christian Rolfs* für die durchweg freundliche Betreuung des Promotionsvorhabens. Herrn *Prof. Dr. Ulrich Ehrlicke* bin ich für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens dankbar.

Des Weiteren bedanke ich mich bei der Kanzlei Loschelder für die Gewährung des Loschelder Promotionsstipendiums. Ebenfalls gebührt Dank der Kanzlei Orth Kluth, namentlich dem Team Vertragsrecht, für die lehrreiche Tätigkeit und die stets angenehme Arbeitsatmosphäre während meiner Zeit als wissenschaftliche Mitarbeiterin.

Besonderer Dank gilt Herrn *Dr. Tobias Bünnten* für die fortwährende Unterstützung, den stetigen Zuspruch und die kritischen Anregungen.

Abschließend danke ich meiner Familie für den beständigen Rückhalt und insbesondere meinen Eltern und meiner Großmutter für die Ermöglichung meines Studiums.

Düsseldorf, April 2016



# 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
<b>VII.</b>	<b>Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen .....</b>	<b>364</b>
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> .....		425
<b>A)</b>	<b>Schlussbetrachtung</b> .....	425
I.	Berücksichtigung früherer Problembereiche, Rechtsprechung und Literatur.....	425
II.	Stimmigkeit des Gesamtkonzepts.....	427
III.	Auswirkungen auf weitere Rechtsbereiche.....	428
IV.	Ausblick.....	429
<b>B)</b>	<b>Novellierungsvorschlag</b> .....	429
<b>Literaturverzeichnis</b> .....		437



# Abkürzungsverzeichnis

1. BImSchV	Erste Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen)
a. A.	andere(r) Ansicht
a. E.	am Ende
a. F.	alte Fassung
ABl.	Amtsblatt (der Europäischen Union)
Abs.	Absatz/Absätze
AEUV	Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingung(en)
Alt.	Alternative(n)
AnwBl	Anwaltsblatt (Zeitschrift)
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BAG	Bundesarbeitsgericht
BAnz AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayOblG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BBB	Bundesbaublatt (Zeitschrift)
Bearb.	Bearbeitung
BeckRS	Beck-Rechtsprechung
Begr.	Begründer
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BFW	Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BID	Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz

BMJV	Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz
BMU	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
BR-Drucks.	Drucksache des Deutschen Bundesrates
BRAK	Bundesrechtsanwaltskammer
BSG	Bundessozialgericht
BSI	Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft
BT-Drucks.	Drucksache des Deutschen Bundestages
BUND	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.
BV	Berechnungsverordnung (II. BV = Zweite Berechnungsverordnung)
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BWEWärmeG	Erneuerbare-Wärme-Gesetz in Baden-Württemberg
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
CC	Climate Change (Zeitschrift)
CO <sub>2</sub>	Kohlen(stoff)dioxid
dena	Deutsche Energie-Agentur
DIN	Deutsches Institut für Normung
DS	Der Sachverständige (Zeitschrift)
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EEA	European Environment Agency
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz
EG	Europäische Gemeinschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
endg.	endgültig
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EnWG	Energiewirtschaftsgesetz
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUV	Vertrag über die Europäische Union

EuZW	Europäische Zeitschrift für Wirtschaftsrecht
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
f.	und folgende(r)
CCC	Framework Convention on Climate Change
FD-MietR	Fachdienst Miet- und Wohnungseigentumsrecht (Zeitschrift)
ff.	und folgende
Fn.	Fußnote(n)
GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
gem.	gemäß
GeschOBT	Geschäftsordnung des Deutschen Bundestages
GG	Grundgesetz
HeizAnlV	Heizungsanlagen-Verordnung
HeizBetrV	Heizungsbetriebs-Verordnung
HeizkostenV	Verordnung über Heizkostenabrechnung
Hrsg.	Herausgeber
HS	Halbsatz
i. E.	im Ergebnis
i. S.	im Sinne
i. V. m.	in Verbindung mit
IMA	Interministerielle Arbeitsgruppe
IMR	Immobilien- und Mietrecht (Zeitschrift)
info also	Informationen zum Arbeitslosenrecht und Sozialhilferecht (Zeitschrift)
IPCC	Intergovernmental Panel on Climate Change
Kap.	Kapitel
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KG	Kammergericht
KJ	Kritische Justiz (Zeitschrift)
LG	Landgericht
Lit.	Literatur
m. (w.) N.	mit (weiteren) Nachweisen
m. W. v.	mit Wirkung vom
MAP	Marktanreizprogramm
MBO	Musterbauordnung
MDR	Monatsschrift für deutsches Recht (Zeitschrift)
MHRG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe
MietNovG	Mietrechtsnovellierungsgesetz
MietRÄndG	Mietrechtsänderungsgesetz

MietRB	Miet-Rechtsberater (Zeitschrift)
MK	Mietrecht kompakt (Zeitschrift)
MM	Mietrechtliche Mitteilungen (Zeitschrift)
ModEnG	Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJW-RR	Neue Juristische Wochenschrift – Rechtsprechungs- Report Zivilrecht (Zeitschrift)
No	Nummer (lat.: numero)
Nr.	Nummer
Nrn.	Nummern
NuR	Natur und Recht (Zeitschrift)
NvWZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
NZS	Neue Zeitschrift für Sozialrecht
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
PiG	Partner im Gespräch (Schriftenreihe)
Rn.	Randnummer(n)
Rspr.	Rechtsprechung
S.	Satz/Sätze/Seite(n)
SGB	Sozialgesetzbuch
str.	streitig
u. a.	und andere(r)
UBA	Umweltbundesamt
UN	United Nations
USA	United States of America
vgl.	vergleiche
WärmeschutzV	Wärmeschutzverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WImmoT	Weimarer Immobilienrechtstage (Schriftenreihe)
WKSchG	Wohnraumkündigungsschutzgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
z. B.	zum Beispiel
ZdW Bay	Zeitschrift der Wohnungswirtschaft Bayern
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZIA	Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.
Ziff.	Ziffer(n)

ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
ZUR	Zeitschrift für Umweltrecht
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht



# Erster Teil: Einleitung

## A) Thematische Hinführung

Die singuläre Betrachtung eines Rechtsgebiets verbietet sich und der Gesetzgeber sowie der Rechtsanwender haben das Zusammenspiel verschiedener Themenkomplexe zu beachten. Auf Grund dieser fortschreitenden Verschränkung kommen Legislative und Rechtswissenschaft nicht umhin, sich vertieft auch der Untersuchung derartiger Schnittbereiche zu widmen. Die §§ 555b–555f BGB, die mit Wirkung zum 1. Mai 2013 mit dem „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)“<sup>1</sup> in das BGB eingefügt wurden, können als eine der wichtigsten Verbindungspunkte zwischen Energierecht und Mietrecht bezeichnet werden und behandeln unter anderem die energetische Sanierung im vermieteten Wohnbestand. Circa 40 Prozent der benötigten Energie wird in Deutschland für das Heizen von Räumen und für das Erwärmen von Wasser verbraucht. Hiervon übernehmen Privathaushalte – damit also Wohngebäude – mit zwei Dritteln den größten Anteil.<sup>2</sup> Dies führt dazu, dass die Gebäudewärme für circa 20–30 Prozent der klimaschädigenden Kohlendioxidemissionen verantwortlich zu machen ist.<sup>3</sup> Der Gesetzgeber hat die Mitverantwortung<sup>4</sup> des Mietrechts für eine gelungene Klimaschutzpolitik bzw. ein wirksames Klimaschutzrecht erkannt und hat versucht, in der nicht nur mit rechtlichen, sondern auch mit politischen Ambitionen betriebenen Reform

---

1 Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) vom 11.3.2013, BGBl. I 2013, 434.

2 Laut dem *BMWi*, Energiegewinnung und Energieverbrauch, verbrauchen Haushalte für Raumwärme 65,8 Prozent und für Warmwasser 15,9 Prozent ihrer gesamten Endenergie. Bei *Klinski*, WuM 2012, 354, 355, finden sich leicht abweichende Zahlen.

3 *Klinski*, WuM 2012, 354, 354 f., spricht von 30 Prozent; *Herlitz*, ZMR 2012, 762, 763, und der Gesetzentwurf der Bundesregierung, Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), BT-Drucks. 17/10485, 13, geben lediglich 20 Prozent an (sie beziehen sich dabei aber auf Gebäude im Allgemeinen, nicht nur auf deren Wärmebedarf).

4 *Klinski*, WuM 2012, 354, 354.

der Sanierung entgegenstehende Hemmnisfaktoren, insbesondere das als primäre Reformmotivation zu bezeichnende Vermieter-Mieter-Dilemma, abzubauen und zugleich mietrechtliche Anreize für Modernisierungen zu setzen.

Den Kern der Regelungen bilden die Vorschriften zu den Modernisierungsmaßnahmen, die Pflicht des Mieters zu deren Duldung und die darauffolgende Möglichkeit einer Mieterhöhung seitens des Vermieters. Sie werden seit der Mietrechtsreform 2013 ergänzt durch einen Minderausschluss für den Fall einer bestimmten Modernisierungsart sowie durch eine Norm zu Modernisierungsvereinbarungen. Lediglich auf den ersten Anschein erschöpfen sich die Paragraphen in einer bloßen Umstrukturierung. Denn der Gesetzgeber hat gravierende Neuerungen vorgenommen. Die dreijährige Entwicklungsphase des Gesetzes, die zahlreichen Anträge während des Gesetzgebungsverfahrens und die vom Bundesrat durch dessen Rechtsausschuss geübte Kritik sowie seine Erwägung, den Vermittlungsausschuss einzuberufen, stehen sinnbildhaft für die Diskussionswürdigkeit dieser Reform. Daher erscheint es mehr als fraglich, ob der Gesetzgeber ein in dogmatischer Hinsicht solides Konzept vorgestellt hat.

Ziel dieser Untersuchung ist es, die genannten durch das MietRÄndG eingefügten oder novellierten Normen kritisch zu beleuchten und mit der vorherigen Gesetzeslage zu vergleichen. Dabei stehen die der Energieeinsparung dienenden Modernisierungsmaßnahmen im Mittelpunkt. Durch die Gegenüberstellung der Rechtslage vor und nach der Reform soll die Abhandlung ermitteln, inwieweit es dem Gesetzgeber gelungen ist, der alten Rechtslage immanente Probleme befriedigend zu lösen, und ob er im Zuge der Neuerungen die Tendenzen und Leitlinien in herrschender Literatur und (höchststrichterlicher) Rechtsprechung aufgenommen hat. Es stellt sich dabei die Frage, ob bekannte Problematiken übernommen oder sogar neue Widersprüche kreiert worden sind. Weiterer Schwerpunkt der Behandlung soll es sein, das Gesamtkonzept des ausgewählten Normengerüsts der Mietrechtsreform 2013 auf seine Stimmigkeit zu überprüfen, sodass im Fokus diejenigen Paragraphen stehen, welche aufeinander aufbauen bzw. ineinander greifen. Aus diesem Grund beschäftigt sich die Arbeit damit, ob die einzelnen Vorschriften bei dogmatischer Betrachtungsweise für sich sinnvoll und in ihrem Wechselspiel abgestimmt sind. Dies ist auch für die vorzunehmende Analyse relevant, inwieweit sich die

zivilrechtlichen Regelungen auf weitere, ausgewählte Rechtsbereiche auswirken.

## **B) Gang der Untersuchung**

Die Untersuchung wird auf das Wohnungsmietrecht beschränkt sowie lediglich auf Ebene des Bundesrechts behandelt. Das durch die Reform ebenfalls ausgestaltete so genannte Contracting wird ausgeklammert und tiefer gehende Ausführungen zu den Betriebskosten, speziell im Hinblick auf §§ 556 ff. BGB, finden nicht statt. Nur teilweise wird an passender Stelle ein Bezug hergestellt. Das Augenmerk liegt – den zu untersuchenden Normen entsprechend – auf dem materiellen Recht.

Es muss zunächst ein technischer Teil vorangehen, der in verständlicher Sprache den wissenschaftlichen Hintergrund der energetischen Sanierung im Gebäudebereich, vornehmlich die unterschiedlichen Sanierungsarten, sowie die dazugehörigen Fachtermini – vor allem die Begriffe Primärenergie, Endenergie und Nutzenergie – erläutert. Dies ist notwendig, da sich die Sanierungsmöglichkeiten in ihrer Energieeinsparungsform unterscheiden und infolgedessen eine unterschiedliche rechtliche Behandlung nach sich ziehen können bzw. müssen. Ebenfalls vorangestellt wird eine historische Abhandlung der rechtlichen Maßnahmen auf dem Gebäudesektor auf völkerrechtlicher, unionseuropäischer und nationaler Ebene, um eine Einbettung der Mietrechtsreform zu ermöglichen. Eine grundlegende Betrachtung des Klimaschutzes wird nicht ausgelassen. Für eine exakte Eingliederung, insbesondere hinsichtlich der Bezüge der Mietrechtsreform zum Energie- und Klimarecht, müssen auch die Regelwerke des EEG, des EnEG, der EnEV und des EEWärmeG und ihre Einflüsse auf den vermieteten Gebäudesektor kurz dargestellt werden.

Nach Darlegung von Zweck und Umfang der erfolgten Neuerungen wird im Rahmen der sich anschließenden rechtlichen Würdigung abschnittsweise zunächst die alte, darauf folgend jeweils die neue Rechtslage erörtert, und es werden die im Hinblick der energetischen Sanierung bestehenden Probleme analytisch herausgearbeitet, wobei Alternativvorschläge zum Meinungsstand in Literatur und Rechtsprechung unterbreitet werden sollen. Wo dies passend erscheint, soll ein Vorschlag für eine Änderung des Gesetzeswortlauts vorgestellt werden. Fortwährend soll das Augenmerk auf die Beziehung der Vorschriften zueinander gelegt werden. Bei der

Betrachtung der Normen ist eine weite Perspektive zu wählen. Ansonsten würde der Blick auf die Gesamtkonzeption der Reform verstellt.

Bei der Gliederung bietet sich eine Orientierung an der gesetzlichen Regelung an. Vorangestellt wird die der Arbeit als Grundlage dienende Abgrenzung von Erhaltungs- zu Modernisierungsmaßnahmen sowie der unterschiedlichen Arten von Modernisierungsmaßnahmen des § 554 Abs. 2 S. 1 BGB a.F. bzw. § 555b BGB. Wegen der elementaren Unterscheidung dieser Maßnahmenarten, insbesondere hinsichtlich ihrer Rechtsfolgen, muss die Abgrenzung in all ihren Facetten einen Schwerpunkt bilden. Darauffolgend wird die Behandlung auf energiebezogene Modernisierungsmaßnahmen eingegrenzt, mithin auf solche Maßnahmen, die eine Energieeinsparung zum Zweck haben. Anschließend werden die weiteren neuen bzw. geänderten Normen dargestellt und strukturell im Kontext der gesamten Sanierungsproblematik verortet.

Dabei soll der zur Bearbeitung der alten Rechtslage gewählten Gliederung jeweils soweit wie möglich gefolgt werden, ohne die neue Struktur des Gesetzes zu verlassen. Es ist zum einen zu erörtern, ob und inwieweit zwischen der alten und der aktuellen Rechtslage Konvergenz besteht. Zum anderen sollen Unterschiede zwischen beiden Regelungskomplexen aufgezeigt und in komparativer Gegenüberstellung bewertet werden, bevor in einem zweiten Schritt Rechtsprobleme herausgearbeitet werden, welche die Reform mit sich bringt oder welche durch die praktische Umsetzung entstehen können. Ferner wird deutlich gemacht, welche Probleme der Gesetzgeber gesetzlich zu klären versäumt hat.

Nach der Gegenüberstellung der §§ 554, 559 BGB a. F. und der §§ 555a–555f, 559 BGB sowie der sie begleitenden Normen sollen die Folgen der Reform für das WEG, also die zu beachtenden Besonderheiten bei der Modernisierung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum, und für das SGB II, das heißt, deren Verhältnis zu den Sozialleistungen für Unterkunft und Heizung, untersucht werden.

Ein Resümee der gefundenen Ergebnisse bildet den Schluss der gesamten vergleichenden Abschnitte. Als Fazit muss die Frage beantwortet werden, ob die Reform als bislang letzte Neuerung der energetischen Vorschriften im Mietrecht durch den Gesetzgeber eine überzeugende Lösung präsentiert und an welche weiteren Novellierungen darüber hinaus gedacht wer-

den könnte. Der Vorschlag für eine Neuregelung bzw. „Nachjustierung“, der von dem neuen Normenkomplex ausgehend die vorherige Analyse berücksichtigt und damit auch einen Weg aufzeigt, wie Fehler hätten vermieden werden können, bildet einen Teil der abschließenden Betrachtung.

Soweit ersichtlich widmen lediglich *Osthus*<sup>5</sup> und *Himmen*<sup>6</sup> ihre Dissertationen der Mietrechtsreform 2013. Beide Werke unterscheiden sich in ihrer Schwerpunktsetzung und in ihren Lösungsansätzen von dem vorliegenden. Sie sollen als Anreiz gesehen werden, sich mit weiteren Herangehensweisen zu beschäftigen und einen Diskurs zu eröffnen, der für neue Denkanstöße in der Literatur und beim Gesetzgeber sorgen kann.

---

5 *Osthus*, Energetische Gebäudemodernisierung.

6 *Himmen*, Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.



## Zweiter Teil: Wissenschaftlicher und technischer Hintergrund

### A) Klimawandel in Zahlen

Dem Jahresbericht zum globalen Klima der *World Meteorological Organization* zufolge stellte das Jahr 2014 das wärmste seit Beginn der Messungen dar. Insgesamt fallen 14 der 15 wärmsten Jahre in das 21. Jahrhundert.<sup>7</sup> Auch über größere Zeitspannen betrachtet zeichnet sich ein deutlicher Trend ab: Die Jahre 2002 bis 2011 wiesen eine Durchschnittstemperatur (der Luft in Bodennähe) in Europa auf, die im Vergleich zur vorindustriellen Zeit 1,3 Grad Celsius wärmer war.<sup>8</sup> Weltweit war ein Anstieg der mittleren Temperatur in Bodennähe um 0,85 Grad Celsius im Zeitraum von 1880 bis 2012 zu verzeichnen.<sup>9</sup> Bis Ende des 21. Jahrhunderts wird von einem weiteren Anstieg der mittleren Erdoberflächentemperatur von 1,8 bis 4,0 Grad Celsius (leichte Schwankungen außer Betracht gelassen) ausgegangen, sofern gleichbleibende Treibhausgasemissionen wie im Jahr 2000 angenommen werden; Referenzzeitraum sind die Jahre 1980 bis 1999.<sup>10</sup>

Grund des zu beobachtenden Klimawandels ist der so genannte Treibhauseffekt. Für den weiterhin erfolgenden Anstieg von Treibhausgasen in der Atmosphäre können als Ursache natürliche und menschliche Einflüsse unterschieden werden (entsprechend wird zwischen dem natürlichen und dem anthropogenen<sup>11</sup> Treibhauseffekt differenziert). Das wichtigste anthropogene Treibhausgas stellt Kohlendioxid dar. Hauptursache für den steigenden Kohlendioxidgehalt ist der Verbrauch fossiler Brennstoffe (wie

---

7 *World Meteorological Organization*, WMO statement on the status of the global climate in 2014, 3.

8 *European Environment Agency*, EEA Report No 12/2012, 59.

9 *UBA*, CC 24/2014, 68.

10 *Solomon/Qin/Manning*, IPCC 2007, Tabelle SPM.3 auf S. 13.

11 Eine gute Darstellung des anthropogenen Treibhauseffekts findet sich in: Erster Bericht der Enquête-Kommission „Schutz der Erdatmosphäre“ zum Thema Klimaänderung gefährdet globale Entwicklung, Zukunft sichern – Jetzt handeln, BT-Drucks. 12/2400.