

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	19
Kapitel 1 Einleitung	23
A. Einführung und Problemaufriss	23
B. Zielsetzung	27
C. Gang der Untersuchung	28
Kapitel 2 Begriffsbestimmung und der systematische und methodische Rahmen des Untersuchungsgegenstandes	30
A. Begriffserklärung	30
I. Einordnung der Endenergie	30
II. Energieeinsparung und Energieeffizienz	32
III. Steigerung der Endenergieeffizienz	34
B. Instrumente und Maßnahmen zur Steigerung der Endenergieeffizienz	36
C. Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Instrumente zur Steigerung der Endenergieeffizienz im Gebäudebestand	37
I. Öffentlich-rechtliche Endenergieeffizienzinstrumente im Gebäudebestand	37
II. Privatrechtliche Endenergieeffizienzinstrumente im Gebäudebestand	40
D. Typisierung der Endenergieeffizienzinstrumente	41
I. Instrumente direkter Verhaltenssteuerung	41
1. Allgemeine Beschreibung des Instrumententyps	41
2. Bewertung des Instrumententyps	42
II. Instrumente indirekter Verhaltenssteuerung	44
1. Allgemeine Beschreibung des Instrumententyps	44
a. Indirekte Verhaltenssteuerung durch ökonomische Instrumente	44
b. Indirekte Verhaltenssteuerung durch flexible Instrumente	45

2.	Bewertung der Instrumente indirekter Verhaltenssteuerung	46
3.	Rückkopplungseffekte bei ökonomischen Instrumenten	48
III.	Instrumentenmix beziehungsweise Instrumentenmischform	49
E.	Maßstab für die Beurteilung der Endenergieeffizienzinstrumente	53
I.	Auswahl geeigneter Bewertungskriterien	53
II.	Optimierungskriterien	55
1.	Effektivität	55
a.	Eignung zur Zielförderung	56
b.	Dynamische Effektivität	57
c.	Zielgenauigkeit	57
d.	Gefahr von Neben- und Folgewirkungen	57
e.	Flexibilität	58
f.	Schneller beziehungsweise rechtzeitiger und sicherer Wirkungseintritt	58
2.	Effizienz	58
3.	Vollziehbarkeit beziehungsweise Vermeidung von Vollzugsdefiziten	61
a.	Verständlichkeit	61
b.	Umsetzungsaufwand und Praktikabilität	62
c.	Kontroll- und Durchsetzungsmittel	62
d.	Akzeptanz	63
III.	Rechtskonformität als Konformitätskriterium	63
1.	Allgemeiner Maßstab der Rechtskonformität	63
2.	Konkreter Maßstab der Rechtskonformität für die gegenständliche Untersuchung	65
IV.	Bedeutungsgehalt einzelner Bewertungskriterien	66
V.	Ursachen der Wirkungsdefizite	68
1.	Instrumententyp	68
2.	Konkrete inhaltliche Ausgestaltung des Instruments	69
3.	Rechtstechnische und sprachliche Ausgestaltung	69
VI.	Anwendungsschwierigkeiten der Bewertungskriterien	70
Kapitel 3 Mietrechtliche Rahmenbedingungen zur Steigerung der Endenergieeffizienz		72
A.	Energetische Gebäudesanierung und Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB	72

B. Energetische Modernisierung nach § 555b Nummer 1 BGB als Endenergieeffizienzmaßnahme	73
I. Bauliche Veränderungen gemäß § 555b BGB	73
II. Endenergieeinsparung gemäß § 555b Nummer 1 BGB und Endenergieeffizienzsteigerung	74
III. Energetische Modernisierung durch Erneuerbare Energien	77
IV. Endenergieeinsparung beziehungsweise Endenergieeffizienzsteigerung in Bezug auf die Mietsache und Nachhaltigkeit der Einsparung	78
C. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme im Sinne des § 555b Nummer 6 BGB als Endenergieeffizienzmaßnahme	79
D. Abgrenzung zwischen Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) und Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB)	81
I. Modernisierungsmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen	81
II. Rechtliche Einordnung der modernisierenden Instandsetzung	82
III. Rechtliche Einordnung der Erneuerungsmaßnahmen	84
E. Modernisierungsankündigungspflicht nach § 555c BGB	86
I. Anforderungen an die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB	86
II. Wegfall der Modernisierungsankündigungspflicht nach § 555c Absatz 4 BGB	90
III. Rechtsfolgen einer Modernisierungsankündigung	92
F. Weitere Mieterschutzbestimmungen im Rahmen der Modernisierung	93
I. Mieterschutz im Rahmen der Modernisierung	93
II. Mieterschutz durch das Mietrechtsanpassungsgesetz	95
1. Vermutung der Pflichtverletzung zugunsten des Mieters nach § 559d BGB	95
2. Mieterschutz durch Sanktionierung der Herausmodernisierung nach § 6 WiStG	98
a. Normzweck und Anwendungsbereich	98
b. Sanktionierung der Herausmodernisierung durch den Bußgeldtatbestand des § 6 WiStG	99
G. Modernisierung nach dem Vereinfachten Verfahren (§ 559c BGB)	100
I. Normzweck und Anwendungsvoraussetzungen	100
II. Erleichterungen für den Vermieter	101

III. Beschränkungen zugunsten des Mieterschutzes	102
H. Bewertung	103
I. Rechtsnatur der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummern 1 und 6 BGB	103
II. Energetische Modernisierung nach § 555b Nummer 1 BGB	105
III. Verpflichtende Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 6 BGB	109
IV. Modernisierende Instandsetzung und Erneuerungsmaßnahmen	110
V. Modernisierungsankündigungspflicht gemäß § 555c BGB	111
VI. Regelungen zum Mieterschutz	112
VII. Vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB	114
VIII. Verfassungsrechtliche Verankerung der Endenergieeffizienzmaßnahmen als Grundlage für die Konformitätsprüfung	114
 Kapitel 4 Mietrechtliche Instrumente zur Steigerung der Endenergieeffizienz	 117
A. Mietminderungsausschluss bei energetischer Modernisierung nach § 536 Absatz 1a in Verbindung mit § 555b Nummer 1 BGB als mietrechtliches Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	117
I. Allgemeines zum Instrument des Minderungsausschlusses	117
II. Anwendungsbereich des Minderungsausschlusses nach § 536 Absatz 1a BGB	118
III. Voraussetzungen des Minderungsausschlusses nach § 536 Absatz 1a BGB	119
IV. Bewertung des Instruments	124
1. Effektivität	124
2. Vollziehbarkeit	129
3. Effizienz	132
4. Rechtskonformität	132
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	138
V. Optimierungsvorschläge	140

B. Mieterseitige Duldungspflicht nach § 555d BGB als mietrechtliches Instrument zum Abbau von rechtlichen Hindernissen für die Steigerung der Endenergieeffizienz	146
I. Anwendungsbereich und Voraussetzungen der Duldungspflicht nach § 555d BGB	146
1. Anwendbarkeit und allgemeine Voraussetzungen der Duldungspflicht	146
2. Folgen der Modernisierungsankündigung	147
II. Gegenstand der Duldungspflicht nach § 555d BGB	148
III. Ausschluss der Duldungspflicht	150
1. Interessenabwägung nach § 555d Absatz 2 BGB	150
2. Härtegründe der Mieterseite	153
3. Berechtigte Interessen auf Vermieterseite	154
a. Vermieterinteressen	154
b. Berechtigte Interessen anderer Mieter zugunsten des Vermieters	156
c. Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes zugunsten des Vermieters	156
IV. Prozessuale Durchsetzung der Duldungspflicht und Rechte des Vermieters	158
V. Gegenrechte des Mieters	160
1. Unterlassungsanspruch des Mieters	160
2. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	162
3. Gewährleistungsrechte des Mieters	163
VI. Bewertung des Instruments	164
1. Effektivität	164
2. Vollziehbarkeit	168
3. Effizienz	173
4. Rechtskonformität	175
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	177
VII. Optimierungsvorschläge	178
1. Härtefallprüfung nach § 555d Absatz 2 BGB	178
2. Modernisierungsankündigung und Maßstab für Endenergieeffizienzeffekte	182
3. Sonstige Effektivitäts- und Vollzugsdefizite	192
C. Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Absatz 1 in Verbindung mit § 555 b Nummer 1 oder 6 BGB als Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	193
I. Allgemeines zum Regelungsgegenstand der Modernisierungsmieterhöhung	193

II. Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559b BGB	195
III. Prozessuale Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung	197
IV. Rechtsfolgen einer mangelhaften oder unterlassenen Modernisierungsankündigung	198
V. Bedeutung des vereinfachten Verfahrens für das Modernisierungsmieterhöhungsrecht	199
1. Konkrete Erleichterungen in Bezug auf die Mieterhöhungserklärung	200
2. Konkrete Erleichterungen in Bezug auf die Modernisierungsankündigung	201
VI. Umlagerecht des Vermieters	202
1. Umlagemöglichkeit des Vermieters nach § 559 Absatz 1 BGB	202
2. Abzug von Instandsetzungskosten nach § 559 Absatz 2 BGB	203
3. Abzug von Drittmitteln nach § 559a BGB	204
4. Umlageschlüssel nach § 559 Absatz 3 BGB	205
5. Kappungsgrenze nach § 559 Absatz 3a BGB	206
6. Ausschluss des Modernisierungsmieterhöhungsrechts aus wirtschaftlichen Härtegründen nach § 559 Absatz 4 BGB	209
a. Ausschluss der Härte nach § 559 Absatz 4 Satz 2 BGB	210
b. Maßstab für die wirtschaftliche Härte	212
c. Vermieterinteressen und Belange der Endenergieeffizienz	215
d. Maßgeblicher Zeitpunkt der Härtefallprüfung	216
e. Geltendmachung der Härtegründe nach § 559 Absatz 5 BGB	217
(1) Nachträgliche Geltendmachung wirtschaftlicher Härte unter Einhaltung der absoluten Ausschlussfrist	218
(2) Nachträgliche Geltendmachung wirtschaftlicher Härte ohne Begrenzung durch die absolute Ausschlussfrist	219
f. Ausweg aus der wirtschaftlichen Härte durch die Mieterhöhung nach § 558 BGB	220
VII. Bewertung des Instruments	221
1. Effektivität	221

2. Effizienz	229
3. Vollziehbarkeit	231
4. Rechtskonformität	234
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	239
VIII. Optimierungsvorschläge	242
1. Ökologischer Mietspiegel als alternatives Instrument zur Endenergieeffizienzsteigerung	242
2. Einsparabhängiges Modernisierungsmieterhöhungssystem als alternatives Instrument zur Endenergieeffizienzsteigerung	243
3. Bewertung des alternativen Instruments zur Endenergieeffizienzsteigerung	247
D. Modernisierungsvereinbarung im Sinne des § 555f in Verbindung mit § 555b Nummer 1 oder 6 BGB als mietrechtliches Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	252
I. Anwendungsbereich und Regelungszweck	252
II. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Modernisierungsvereinbarung	253
III. Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten der Modernisierungsvereinbarung	254
IV. Weitere Regelungsmöglichkeiten	257
V. Behandlung halbzwingender Vorschriften	258
VI. Rechtsfolgen der Modernisierungsvereinbarung	260
VII. Bewertung der Modernisierungsvereinbarung als Optimierungsinstrument	261
1. Effektivität	261
2. Effizienz	265
3. Vollziehbarkeit	266
4. Rechtskonformität	267
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	270
Kapitel 5 Nachbarrechtliche Duldungspflicht als Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	271
A. Konfliktsituation zwischen dem privaten Nachbarrecht und angrenzenden Rechtsgebieten bei Endenergieeffizienzmaßnahmen	271

B. Rechtliche Ausgangslage für eine Konfliktlösung zugunsten der Endenergieeffizienz	274
I. Nachbarrechtliche Duldungspflicht zum Abbau von rechtlichen Hindernissen für die Endenergieeffizienzsteigerung	276
1. Pflicht zur Duldung des Wärmeschutzüberbaus in nachbarrechtlichen Regelungen der Länder	276
2. Pflicht zur Duldung des Wärmeschutzüberbaus nach Bundesrecht	277
a. Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus an der Grenz wand	277
(1) Grenz wand (Grenzmauer)	277
(2) Grenz wand und Wärmedämmung	278
(3) Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus	279
(a) Duldungspflicht aus § 912 Absatz 1 BGB	279
(b) Duldungspflicht aus § 912 Absatz 1 BGB analog	280
(c) Duldungspflicht aus § 275 Absatz 2 BGB	282
(d) Duldungspflicht aus § 905 Satz 2 BGB	285
(e) Duldungspflicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis	289
(f) Duldungspflicht aus nachbarschaftlicher Vereinbarung	293
b. Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus an der Nachbar wand	297
(1) Nachbar wand	297
(2) Nachbar wand und Wärmedämmung	298
(3) Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus	299
(a) Duldungspflicht aus § 745 Absatz 2 in Verbindung mit § 922 Satz 4 BGB	299
(b) Regelungen in Nachbargesetzen der Länder	301
c. Grenz nahe Wand	302
(1) Grenz nahe Wand und Wärmedämmung	302
(2) Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus	303

3. Duldungspflicht hinsichtlich des Betretens und der Benutzung des Nachbargrundstücks zwecks Errichtung des Wärmeschutzüberbaus (Hammerschlags- und Leiterrecht)	303
a. Gegenstand der Duldungspflicht	303
b. Rechtsgrundlagen	304
c. Gemeinsamkeiten der Rechtsgrundlagen	305
(1) Inhalt	306
(2) Voraussetzungen	306
(a) Rechtmäßigkeit	306
(b) Anzeigepflicht	308
(c) Durchsetzung und Schadensersatz	308
II. Bewertung	310
1. Grenzwand und grenznahe Wand	310
a. Nachbarrechtliche Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus nach dem Landesrecht	310
(1) Rechtskonformität	311
(2) Schlussfolgerung	315
(3) Hammerschlags- und Leiterrecht	315
b. Nachbarrechtliche Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus nach dem Bundesrecht	316
(1) Geeignete Rechtsgrundlage für die nachbarrechtliche Duldungspflicht	316
(2) Bewertung der Duldungspflicht aus nachbarschaftlicher Vereinbarung	317
(a) Effektivität	317
(b) Effizienz	319
(c) Vollziehbarkeit	320
(d) Rechtskonformität	321
(3) Zusammenfassung	322
(4) Optimierungsvorschlag hinsichtlich der nachbarschaftlichen Vereinbarung	324
(5) Regelungsvorschlag zur nachbarrechtlichen Duldungspflicht	325
(a) Ausgestaltung einer konformen und leistungsfähigen Duldungsregelung nach Maßgabe der Bewertungskriterien	325
(b) Folgen der vorgeschlagenen Duldungsregelung	333

2. Nachbarwand	335
a. Nachbarrechtliche Duldungspflicht für den Wärmeschutzüberbau nach dem Landesrecht	335
(1) Rechtskonformität	336
(2) Schlussfolgerung	338
b. Nachbarrechtliche Duldungspflicht für den Wärmeschutzüberbau nach dem Bundesrecht	339
(1) Effektivität	339
(2) Effizienz	342
(3) Vollziehbarkeit	343
(4) Rechtskonformität	345
(5) Zusammenfassung	347
(6) Optimierungsvorschläge	348
 Kapitel 6 Zusammenfassung der Ergebnisse in Thesen	 351
A. Durchsetzung der Endenergieeffizienz durch privatrechtliche Instrumente im Wohngebäudebestand	351
B. Mietrechtliche Rahmenbedingungen zur Steigerung der Endenergieeffizienz	352
C. Mietrechtliche Instrumente zur Steigerung der Endenergieeffizienz	356
I. Mietminderungsausschluss	356
II. Mieterseitige Duldungspflicht	357
III. Modernisierungsmieterhöhung	359
IV. Modernisierungsvereinbarung	361
D. Nachbarrechtliche Duldungspflicht als privatrechtliches Instrument zum Abbau von rechtlichen Hindernissen für die Steigerung der Endenergieeffizienz	362
 Literaturverzeichnis	 367