

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	XI
Kapitel 1: Fragestellung und Legitimation	1
Kapitel 2: Zahlen und Fakten	3
A. Emissionen der Haushalte in Deutschland	3
B. Einflussfaktoren/Einsparpotenziale	4
I. Bausubstanz, Energieträger, Anlagentechnik	4
II. Energie-Monitoring und Verbrauchsverhalten	6
Kapitel 3: Möglichkeiten zur Umsetzung des Emissionsziels	9
A. Modernisierung im Bestand	9
B. Outsourcing der Wärme- und Warmwasserlieferung	10
I. Facility-Management (Voll-Contracting)	10
1. Contracting im Bereich der Energieversorgung/ Wohnungswirtschaft	11
2. Contracting-Vertrag	12
3. Contracting-Modelle	13
a) Energieliefer-Contracting	13
b) Einspar-Contracting	14
c) Finanzierungs-Contracting	15
d) Technisches Anlagenmanagement	15
II. Contracting im Mietverhältnis	16
1. Fullcontracting	16
2. Betreibermodell	17
III. Energieeinsparpotenzial	18
IV. Vorteile für den Contracting-Nehmer	18
Kapitel 4: Rechtliche Rahmenbedingungen	21
A. Völkerrechtliche und europarechtliche Rahmenbedingungen	21
I. Klimarahmenkonvention und Kyoto-Protokoll	21
II. Klimaschutz in Europa	22
1. Europa und das Kyoto-Protokoll	23
2. Europarecht – Bundesrecht	24
B. Nationale Rahmenbedingungen	25
I. Öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen	26
1. Energieeinsparungsgesetz	26
2. Energieeinsparverordnung	27
3. Umsetzung der EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	30
4. Umsetzung der EU-Energiedienstleistungsrichtlinie	30
II. Zivilrechtliche Rahmenbedingungen	31

1. Modernisierung und Instandsetzung, § 554 BGB	31
a) Duldungsverpflichtung des Mieters	32
aa) Duldungsverpflichtung bei gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen am Beispiel der EnEV	33
bb) Duldungsverpflichtung bei Erfüllung der „bedingten Anforderungen“ der EnEV	34
b) Umlage der Kosten	34
aa) Kostenumlage bei gesetzlich vorgeschriebenen Maßnahmen am Beispiel der EnEV	35
bb) Kostenumlage bei Erfüllung der „bedingten Anforderungen“ der EnEV	36
2. Mietspiegel	36
a) Qualifizierter Mietspiegel	37
b) Ökologischer Mietspiegel	38
aa) Wohnwertmerkmale der „wärmetechnischen Beschaffenheit“	39
bb) Vorteile des ökologischen Mietspiegels	41
3. Nebenkosten	45
a) Grundmodell der Miete	45
b) Verbrauchsabhängige Nebenkostenabrechnung, § 556 a BGB	46
aa) Flächenschlüssel als Grundsatz, § 556 a Abs. 1 Satz 1 BGB	46
bb) Umlage nach Verbrauch oder Verursachung, § 556 a Abs. 1 Satz 2 BGB	46
cc) Nachträgliche Umlage nach Verbrauch oder Verursachung, § 556 a Abs. 2 BGB	48
4. Wirtschaftlichkeitsgebot	49
5. Wärmecontracting im Mietverhältnis	55
a) Fullcontracting	55
aa) Bei Neuabschluss	55
bb) Im laufenden Mietverhältnis	57
b) Betreiber-Modell	58
aa) Bei Neuabschluss	58
bb) Im laufenden Mietverhältnis	58
cc) Wärmecontracting und Mieterhöhung	70

Kapitel 5: Ökonomisch-rechtliche Fehlsteuerungen	72
A. Kosten-Nutzen-Dilemma	72
I. Modernisierung	72
1. Umfang der Mieterhöhung und 11 %-Regelung	75
2. Instandmodernisierungen	82
3. Vermieter als Bauherr	84
4. Zu hohe formale Anforderungen	85
5. Härtefall und Sonderkündigungsrecht des Mieters	90
II. Wärmecontracting	94

B.	Beschränkung auf das ordnungsrechtliche Instrumentarium	96
Kapitel 6: Entgegensteuernde Lösungsansätze		100
A.	Mietereigener Anspruch auf optimale Wärmeversorgung	100
I.	Anspruch auf Einhaltung gesetzlicher Vorschriften wie der EnEV	102
II.	Anspruch auf optimale Wärmeversorgung, § 535 Abs. 1 i.V.m. dem Wirtschaftlichkeitsgebot.	107
1.	Wortsinn	112
2.	Entstehungsgeschichte, Sinn und Zweck	117
3.	Systematik.	121
a)	Mietrechtsreformgesetz	122
aa)	§ 556 a BGB.	122
bb)	§§ 554, 559 BGB	123
b)	Art. 20 a GG	127
c)	Art. 14 GG	131
d)	Gemeinschaftsrecht	135
4.	Zusammenfassung, Ergebnis	139
B.	Aufklärung bzw. Transparenz für den Mieter durch Gesetzeskodifizierungen	139
I.	Gesetzliche Verankerung des ökologischen Mietspiegels.	143
1.	Wohnwertmerkmale	144
2.	Politikum Mietspiegel	145
3.	Finanzieller Aspekt.	146
4.	Vergleichbarkeit der Mietsachen	147
II.	Heizkostenspiegel	149
III.	Energieausweis	153
C.	Gesetzliche Verankerung der Kostenumlegung auf den Mieter	157
I.	Wärmecontracting	158
II.	Modernisierung	161
D.	Gesetzliche Verankerung der Teilwarmmiete.	162
I.	Grundidee	162
II.	Rechtliche Einschätzung	168
1.	Gesetzliches Leitbild einer einheitlichen Miete	168
a)	Vereinbarung einer Teilwarmmiete	168
b)	Änderung der gesetzlichen Leitbildfunktion	170
c)	Heizkostenverordnung	171
III.	Bewertung	173
1.	Erhöhung des Betriebskostenanteils	173
2.	Mieterhöhung nach § 558 BGB.	175
3.	Verfahren zur Bestimmung der Grundheizkosten	175
4.	Verzerrung im Mietspiegel	176
5.	Fazit	176

Kapitel 7: Rechtsfolgen und Durchsetzungsprobleme	
des mietereigenen Anspruchs auf optimale Wärmeversorgung	178
A. Erfüllungsanspruch und die rechtlichen Folgen	178
I. Erfüllungsanspruch, § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. dem Wirtschaftlichkeitsgebot.	178
II. Mieterhöhung nach § 559 BGB bzw. § 558 BGB	180
III. Einrede des nichterfüllten Vertrages gemäß § 320 BGB	182
IV. Ausschlussgründe	184
V. Gewährleistungsrechte	184
VI. Gewährleistungsausschluss.	188
B. Durchsetzung des mietereigenen Anspruchs	189
I. Parteien eines gerichtlichen Verfahrens	189
II. Prozessuale Durchsetzung	190
1. Klageart	191
2. Vollstreckung des Leistungsurteils	194
Kapitel 8: Wesentliche Ergebnisse	198
Literaturverzeichnis	201