

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	15
Literaturverzeichnis	25
§ 1 Modernisierungsmaßnahmen (§ 555 b BGB)	27
A. Einleitung/Grundsätze	27
I. Die Modernisierungsvarianten im Überblick	27
II. Generelle Voraussetzungen einer Modernisierung	28
III. Rechtsfolgen der Modernisierung im Überblick	29
B. Die einzelnen Modernisierungsvarianten	30
I. Energetische Modernisierung	30
1. Einsparung von Endenergie	30
2. Einsparung in Bezug auf die Mietsache	31
3. Nachhaltige Einsparung von Endenergie	32
4. Anwendungsfall: Fensteraustausch	32
5. Anwendungsfall: Heizungsmodernisierung	33
6. Anwendungsfall: Wärmedämmung	35
II. Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie und Klimaschutz	36
1. Einsparung ohne Bezug zur Mietsache	36
2. Einsparung ohne Auswirkung auf die Energiebilanz	37
3. Sonstige das Klima schützende bauliche Veränderungen	38
III. Reduzierung des Wasserverbrauchs	38
IV. Nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache	39
1. Anwendungsbereich	39
2. Übersicht: Einschlägige Baumaßnahmen	41
V. Dauerhafte Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse	42
1. Anwendungsbereich	42
2. Neubauten, Rückbauten, Substanzverbesserungen	42
VI. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahmen	43
1. Anwendungsbereich	44
2. Beispiele nicht zu vertretender Modernisierungen	44
VII. Schaffung von neuem Wohnraum	46
C. Neue Betriebskosten	47
I. Voraussetzungen der Umlagefähigkeit	47
II. Umstellung auf Wärmelieferung	49
D. Modernisierungspflichten	49
I. Keine Modernisierungspflicht des Vermieters	49
II. Maßnahmen zur vertragsgemäßen Nutzbarkeit	50
III. Maßnahmen nach der Energieeinsparverordnung 2014	51
§ 2 Erhaltungsmaßnahmen (§ 555 a BGB)	55
A. Rechtspflichten	55
I. Allgemeines/Grundsätze	55
II. Sachlicher Anwendungsbereich	55
III. Anündigung von Erhaltungsmaßnahmen	56
IV. Duldungspflicht des Mieters	59
V. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	61

VI. Übersicht	61
B. Abgrenzung zur Modernisierung	62
I. Modernisierende Instandsetzung	62
II. Ersetzungsmaßnahmen	63
III. Veränderungsmaßnahmen	64
§ 3 Anündigung der Modernisierung (§ 555 c BGB)	65
A. Allgemeines/Grundsätze	65
I. Zweck und Anwendungsbereich	65
II. Erklärender und Adressat	66
III. Form der Anündigung	67
IV. Frist der Anündigung	67
B. Inhalt	68
I. Allgemeines/Grundsätze	68
II. Art und voraussichtlicher Umfang	69
1. Anforderungen an die Darstellung	69
2. Besonderheit: Energetische Modernisierung	71
III. Voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer	72
1. Voraussichtlicher Beginn	72
2. Voraussichtliche Dauer	73
3. Verzögerung bei Beginn und Veränderung der Dauer	73
IV. Voraussichtliche Mieterhöhung und künftige Betriebskosten	75
1. Miete	75
2. Betriebskosten	77
V. Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwands	78
1. Zeitpunkt und Form des Hinweises	78
2. Inhalt des Hinweises/Formulierungsempfehlung	79
VI. Auswirkung von Fehlern in der Anündigung	79
1. Keine Duldungspflicht des Mieters	79
2. Um sechs Monate verspätete Mieterhöhung	80
3. Verspäteter Härteeinwand ist beachtlich	81
4. Schadensersatz, Rückbau, Vertragsaufhebung	82
C. Befreiung von der Anündigung	82
I. Allgemeines/Grundsätze	82
II. Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache	83
III. Unerhebliche Mieterhöhung	83
IV. Übersicht: Bagatellmaßnahmen iSv § 555 c Abs. 4 BGB	84
§ 4 Duldungspflicht des Mieters (§ 555 d BGB)	87
A. Inhalt der Duldungspflicht	87
I. Anwendungsbereich und Reichweite	87
II. Voraussetzungen der Duldungspflicht	89
III. Keine Duldungspflicht bei „Luxusmodernisierungen“	89
B. Härteeinwand des Mieters	90
I. Allgemeines	90
II. Begünstigter Personenkreis	91
III. Wirtschaftliche Härte unbeachtlich	91
IV. Härtegründe zugunsten des Mieters	92
1. Vorzunehmende Arbeiten	92

2. Bauliche Folgen	93
3. Vorausgegangene Aufwendungen	95
4. Sonstige Härtegründe	96
V. Gegenläufige Interessen	97
1. Vermieter	97
2. Andere Mieter	98
3. Energieeinsparung und Klimaschutz	98
4. Abwägung widerstreitender Interessen	99
VI. Beachtlicher Härteeinwand	100
1. Form der Mitteilung	100
2. Frist der Mitteilung	100
3. Begründung der Härte	102
VII. Unverschuldete Fristversäumnis	102
1. Nicht ordnungsgemäße Belehrung	103
2. Entschuldigte Verspätung	103
3. Sonderfall Mieterhöhung	104
C. Rechte und Rechtsschutz	105
I. Pflichtwidrige Nichtduldung	105
1. Klage auf Duldung der Modernisierung	105
2. Einstweilige Verfügung	106
3. Kündigung durch den Vermieter	107
4. Schadensersatz	107
II. Rechtmäßige Nichtduldung	108
1. Einstweilige Verfügung	108
2. Kündigung durch den Mieter	109
§ 5 Rechte des duldungspflichtigen Mieters	111
A. Anspruch auf Aufwendungsersatz	111
I. Anwendungsbereich	111
II. Art der Aufwendungen	111
III. Umfang der Kosten	113
IV. Anspruch auf Kostenvorschuss	113
V. Umlagefähigkeit der Aufwandskosten	114
B. Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes	114
C. Schadensersatz	116
D. Mietminderung	116
I. Allgemeines	116
1. Voraussetzungen der Minderung	117
2. Bemessungsgrundlage der Minderung	118
3. Rechte des Vermieters bei unberechtigter Mietminderung	118
II. Energetische Modernisierung	119
1. Begünstigte Arbeiten	120
2. Dauer des Minderungsausschlusses	121
3. Beginn des Minderungsausschlusses	121
4. Beeinträchtigungsfreie Zeiten	122
5. Energetische Modernisierung und sonstige Arbeiten	123
6. Mehrere energetische Modernisierungsmaßnahmen	125
E. Zurückbehaltungsrecht	125
F. Sonderkündigungsrecht (§ 555 e BGB)	126
I. Anwendungsbereich	126

II. Kündigungsvoraussetzungen	126
III. Kündigungsfrist	127
IV. Ausschluss des Kündigungsrechts	129
V. Rechtsfolgen	129
§ 6 Mieterhöhung nach Modernisierung	131
A. Zulässigkeit der Mieterhöhung	131
I. Zweck/Anwendungsbereich	131
II. Zur Mieterhöhung berechtigende Baumaßnahmen	131
III. Ausschluss des Rechts auf Mieterhöhung	132
1. Vertraglicher Ausschluss	132
2. Staffelmiete (§ 557 a BGB)	132
3. Indexmiete (§ 557 b BGB)	133
4. Zeitmietvertrag (§ 575 BGB)	134
5. Vorübergehende Vermietung (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	134
6. Teils selbst bewohnte Mieträume (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	134
7. Weitervermietung durch juristische Person (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	135
8. Wohnraum im Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB)	135
9. Vorherige Kündigung (§ 561 BGB)	135
10. Wirtschaftliche Härte (§ 559 Abs. 4 BGB)	135
11. Gewerbemietverträge (§ 578 Abs. 2 BGB)	135
12. Preisbindung/Kostenmiete	136
13. Mietermodernisierung	136
B. Arten der Mieterhöhungen	136
I. Übersicht	136
II. Modernisierungszuschlag (§ 559 BGB)	137
III. Mieterhöhung auf Ortsniveau (§ 558 BGB)	138
IV. Kombination beider Mieterhöhungen	140
1. Variante: § 558 BGB ohne Modernisierung und § 559 BGB	141
2. Variante: § 559 BGB und § 558 BGB mit Modernisierung	141
3. Beispiel/Illustration	142
V. Vereinbarungen zur Miethöhe	143
C. Voraussetzungen einer Mieterhöhung	144
I. Allgemeines/Grundsätze	144
II. Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen	145
III. Vermieter als Bauherr	146
D. Berechnung der Mieterhöhung	147
I. Berechnungsgrundsatz/Dauer der Mieterhöhung	147
II. Umlagefähige Kosten	148
1. Allgemeines/Grundsätze	148
2. Kosten und Kostenpositionen	150
a) Architektenleistungen	150
b) Aufwendersersatz	150
c) Mietminderung/Schadensersatz	151
d) Finanzierungskosten	151
e) Rechtsanwaltskosten	151
f) Schönheitsreparaturen	152
g) Gutachterkosten	152
h) Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustandes	153
III. Abzug von Kosten für Erhaltungsmaßnahmen	153

1. Erhaltungskosten	153
2. Modernisierende Instandsetzung	153
3. „Sowieso-Kosten“	155
4. Ermittlung der ersparten Erhaltungskosten	155
IV. Kostenverteilungsschlüssel	157
1. Zulässige Kostenverteilungsschlüssel	157
2. Unzulässige Kostenverteilungsschlüssel	159
E. Anrechnung von Drittmitteln (§ 559 a BGB)	160
I. Anwendungsbereich	160
II. Voraussetzungen der Anrechnung von Drittmitteln	161
1. Berechtigung zur Mieterhöhung	161
2. Anrechnungsbedürftige Drittmittel	161
III. Die einzelnen Drittmittel	162
1. Zuschüsse des Mieters oder für den Mieter	162
2. Öffentliche Zuschüsse, Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen	162
3. Zinsverbilligte und zinsfreie Darlehen	163
4. Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen	165
IV. Die Verteilung der Drittmittel auf mehrere Wohnungen	166
V. Zeitpunkt und Dauer der Anrechnung	166
F. Mieterhöhungserklärung (§ 559 b)	166
I. Formerfordernisse/Darstellung	166
1. Zeitpunkt der Erklärung	167
2. Erklärender und Adressat	168
3. Form der Erklärung	169
II. Berechnung der Mieterhöhung	170
1. Ermittlung und Darstellung der Gesamtkosten	170
2. Belege und Belegeinsicht	174
III. Erläuterung der Modernisierung	175
1. Anforderungen/Bezugnahme	175
2. Energetische Modernisierung	177
G. Rechtsfolgen/Fälligkeit der Mieterhöhung	178
I. Allgemeines	178
II. Regelfall der Mieterhöhung	178
III. Verspätete Mieterhöhung	179
1. Nicht ordnungsgemäße Ankündigung	179
2. Mieterhöhung mehr als 10 Prozent höher als angekündigt	180
3. Übersicht zur Fälligkeit der Mieterhöhung	181
H. Ausschluss der Mieterhöhung wegen Härte	182
I. Allgemeines	182
II. Begründetheit des Härteeinwandes	182
1. Zu erwartende Mieterhöhung	183
2. Höhe des Monatseinkommens	184
3. Belastbarkeitsgrenze	185
4. Darlegungs- und Beweislast	186
III. Rechtsfolgen	186
IV. Geltendmachung des Härteeinwandes	187
1. Form und Frist	187
a) Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung mit Belehrung	187
b) Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung ohne Belehrung	188
c) Anknüpfung an die Mieterhöhung	188
d) Anknüpfung an die schuldlose Fristversäumnis	189

e) Anknüpfung an die Unerheblichkeit der Modernisierung	190
2. Übersicht: Fristen für die Mitteilung von Härtegründen	190
V. Gesetzlicher Ausschluss des Härteeinwandes	191
1. Allgemein üblicher Zustand	191
2. Nicht zu vertretende Umstände	193
I. Gerichtliche Durchsetzung der Mieterhöhung	194
I. Mieterhöhung wegen Modernisierung	194
1. Zahlungsklage	194
2. Darlegungs- und Beweislast	195
3. Vorteilsanrechnung/Bereicherungsausgleich	197
II. Mieterhöhung auf Ortsniveau	198
III. Kündigung wegen nicht gezahlter Mieterhöhung	199
J. Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung (§ 561 BGB)	200
I. Allgemeines	200
II. Form und Frist	200
III. Rechtsfolgen	202
§ 7 Bauliche Veränderungen durch den Mieter	205
A. Anspruch des Mieters auf Barrierefreiheit	205
I. Allgemeines	205
II. Verlangen des Mieters	205
III. Zustimmungspflicht/Verweigerungsbefugnis des Vermieters	207
IV. Zusätzliche Sicherheit des Mieters	208
V. Interessen anderer Mieter/Wohnungseigentümer	209
VI. Rechtsfolgen	210
B. Sonstige bauliche Änderungen und Einrichtungen	211
I. Allgemeines	211
II. Anspruch des Mieters	211
III. Zustimmungspflicht/Verweigerungsbefugnis des Vermieters	213
IV. Rechtsprechungsübersicht	215
V. Sonderfall: Parabolantennen	216
VI. Rechtsfolgen	218
1. Mieterhöhung	218
2. Wegnahmerecht des Mieters und Rückbauanspruch des Vermieters	219
C. Rechtsfolgen rechtswidriger baulicher Veränderungen	220
D. Zustimmungsfreie Gebrauchsrechte des Mieters	221
I. Allgemeines/Grundsätze	221
II. Rechtsprechungsübersicht	221
§ 8 Vereinbarungen über Baumaßnahmen (§ 555 f BGB)	223
A. Wirksamkeitsvoraussetzungen	223
I. Anwendungsbereich/Vorteile	223
II. Nach Abschluss des Mietvertrages	224
III. Konkrete Baumaßnahmen	224
IV. Form/Einbeziehung als AGB	224
V. Rechtsfolgen	225
B. Gebotene Inhalte der Vereinbarung	226
I. Allgemeines	226

II. Zeitliche und technische Durchführung der Maßnahmen	226
III. Gewährleistungsrechte und Aufwendungsersatz des Mieters	227
IV. Künftige Höhe der Miete	228
V. Weitere Inhalte/Gestaltungsmöglichkeiten	228
§ 9 Exkurs: Modernisierung in der Geschäftsraummiete	231
Anhang 1: Rechtsprechungsübersicht zu Modernisierungsmaßnahmen von A bis Z	235
Anhang 2: Musterschreiben Modernisierungsankündigung	251
Anhang 3: Musterschreiben Mieterhöhungserklärung	253
Anhang 4: Muster Modernisierungsvereinbarung	255
Anhang 5: Muster Vereinbarung über Mietermodernisierung	259
Anhang 6: Mietrechtliche Normen im BGB (Auszug)	261
Stichwortverzeichnis	267