



Robert Müller

# Energetische Modernisierung nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013

Eine kritische Betrachtung der §§ 555b–555f, 559–559b BGB sowie des zeitweisen Minderungsausschlusses gemäß § 536 Abs. 1a BGB

Robert Müller

# **Energetische Modernisierung nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013**



Robert Müller

# **Energetische Modernisierung nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013**

**Eine kritische Betrachtung der §§ 555b–555f, 559–559b BGB sowie des zeitweisen Minderungsausschlusses gemäß § 536 Abs. 1a BGB**

Tectum Verlag

Robert Müller

Energetische Modernisierung  
nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013  
Eine kritische Betrachtung der §§ 555b–555f, 559–559b BGB sowie des  
zeitweisen Minderungsausschlusses gemäß § 536 Abs. 1a BGB

© Tectum – ein Verlag in der Nomos Verlagsgesellschaft,  
Baden-Baden 2017

Zugl. Diss. Philipps-Universität Marburg 2017

ISBN: 978-3-8288-6745-1

(Dieser Titel ist zugleich als gedrucktes Buch unter der ISBN  
978-3-8288-3943-4 im Tectum Verlag erschienen.)

Umschlagabbildung: Fotolia.com © Kara

Umschlaggestaltung: Norman Rinkenberger | 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.

In Erinnerung an meinen Vater,  
der die Fertigstellung dieser Arbeit  
nicht mehr erleben durfte



## Danksagung

Die Entstehung der vorliegenden Arbeit wäre nicht ohne die endlose Geduld und die uneingeschränkte Unterstützung vieler lieber Menschen in meinem Umfeld möglich gewesen. Hierfür möchte ich all jenen meinen zutiefst empfundenen Dank ausdrücken. Hervorgehoben sei an dieser Stelle mein sehr guter Freund Tobias Bösel, der mir als durchaus erprobter Doktorand vielfach mit Rat und Tat sowie einem offenen Ohr zur Seite gestanden hat.

Besonderer Dank gilt meinem Doktorvater, Herrn Prof. Dr. Ralph Backhaus, für die hervorragende Betreuung des Promotionsvorhabens und die Bereitstellung idealer Arbeitsbedingungen, unter denen diese Arbeit in meiner Zeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter an seinem Lehrstuhl entstanden ist. Daneben gilt mein Dank auch Herrn Prof. Dr. Constantin Willems für die äußerst zügige Erstellung des Zweitgutachtens.

Schließlich möchte ich mich herzlichst bei meiner Mutter, Manuela Müller, für die bedingungslose Förderung und Unterstützung auf meinem langen Weg durch Studium und Promotion bedanken. Nicht unerwähnt bleiben sollen meine Großeltern, Hannelore und Fredi Kruse, die mir das Leben in den vergangenen Jahren durch die eine oder andere Finanzspritze merklich erleichtert haben. Zu guter Letzt danke ich meiner großartigen Lebensgefährtin Nikola Struck, die mich nunmehr durch die Strapazen zweier Staatsexamen sowie die Höhen und Tiefen dieses Promotionsverfahrens mit unglaublich viel Liebe, Geduld und Verständnis begleitet und mich mit ihrem positiven Naturell stets mit frischer Energie versorgt hat. Du bist der wunderbarste Mensch, den ich kenne!

Marburg an der Lahn, Frühjahr 2017



# Inhaltsübersicht

|   |            |
|---|------------|
| <b>Kapitel 1 - Einleitung .....</b>   | <b>1</b>   |
| <b>A. Ausgangslage .....</b>  | <b>1</b>   |
| I. Industrielle Revolution .....  | 1          |
| II. Gegenwärtige Herausforderungen .....                                      | 2          |
| III. Energiekonzept der Bundesregierung .....                                 | 6          |
| <b>B. Mietrecht und Klimaschutz .....</b>                                     | <b>9</b>   |
| I. Die Duldungspflicht als Fundament des Modernisierens .....                 | 9          |
| II. Die Modernisierungumlage als finanzieller Anreiz .....                    | 11         |
| III. Deutschland als Mieterland .....   | 12         |
| <b>C. Bestehende Modernisierungshemmnisse .....</b>                           | <b>14</b>  |
| I. Das „Mieter-Vermieter-Dilemma“ .....                                       | 15         |
| II. Die mietrechtlichen Vorschriften als Modernisierungshemmnis .....         | 16         |
| <b>D. Ziel des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013 .....</b>                     | <b>19</b>  |
| <b>E. Gang der Untersuchung .....</b>   | <b>21</b>  |
| <b>Kapitel 2 - Durchführung einer energetischen Modernisierung .....</b>      | <b>23</b>  |
| <b>A. Energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB .....</b>                 | <b>25</b>  |
| I. Überblick .....  | 25         |
| II. Voraussetzungen der energetischen Modernisierung .....                    | 27         |
| III. Bewertung der neuen Energiebegriffe .....                                | 35         |
| <b>B. Modernisierungsankündigung, § 555c BGB .....</b>                        | <b>61</b>  |
| I. Überblick .....  | 61         |
| II. Voraussetzungen der Modernisierungsankündigung, § 555c BGB .....          | 65         |
| III. Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Ankündigungspflicht .....             | 129        |
| IV. Abschließende Stellungnahme .....   | 144        |
| <b>C. Duldungsanspruch des Vermieters, § 555d BGB .....</b>                   | <b>146</b> |
| I. Überblick über Neuerungen .....  | 146        |
| II. Duldungspflichtige Maßnahmen .....  | 148        |
| III. Inhalt und Umfang des Duldungsanspruchs .....                            | 149        |
| IV. Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB .....          | 151        |
| V. Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 2 bis 5 BGB .....                           | 152        |
| VI. Zwischenergebnis .....  | 187        |
| <b>D. Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB .....</b>                             | <b>189</b> |
| I. Überblick .....  | 189        |
| II. Sinn und Zweck .....  | 190        |
| III. Veränderungen gegenüber alter Rechtslage .....                           | 190        |
| IV. Voraussetzungen .....   | 193        |
| V. Ausschluss des Kündigungsrechts .....                                      | 194        |
| <b>E. Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 555f BGB .....</b> | <b>195</b> |
| I. Voraussetzungen .....  | 196        |
| II. Inhalt der Vereinbarung .....   | 197        |

|   |            |
|---|------------|
| III. Praktische Relevanz .....                              | 198        |
| IV. Zwischenergebnis.....                                   | 199        |
| <b>F. Minderungsausschluss gemäß § 536 Abs. 1a BGB.....</b> | <b>200</b> |
| I. Überblick.....   | 200        |
| II. Die Mietminderung, § 536 Abs. 1 BGB.....                | 201        |
| III. Ausschluss der Minderung, § 536 Abs. 1a BGB.....       | 203        |
| <b>G. Fazit und Ausblick .....</b>                          | <b>271</b> |
| I. Fazit .....  | 271        |
| II. Ausblick .....  | 272        |
| <b>Kapitel 3 - Zusammenfassung der Ergebnisse .....</b>     | <b>277</b> |
| A. Energetische Modernisierung .....                        | 277        |
| B. Modernisierungsankündigung.....                          | 278        |
| C. Duldungsanspruch des Vermieters .....                    | 281        |
| D. Zeitweiser Ausschluss der Mietminderung.....             | 282        |

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Kapitel 1 - Einleitung</b> .....                                      | <b>1</b>  |
| <b>A. Ausgangslage</b> .....   | <b>1</b>  |
| I. Industrielle Revolution .....   | 1         |
| II. Gegenwärtige Herausforderungen .....                                 | 2         |
| 1. Klimawandel.....  | 2         |
| 2. Rohstoffwende.....  | 5         |
| III. Energiekonzept der Bundesregierung .....                            | 6         |
| 1. Allgemeine Zielsetzung .....  | 6         |
| 2. Gebäudesanierung als Schlüssel zu mehr Energieeffizienz .....         | 7         |
| <b>B. Mietrecht und Klimaschutz</b> .....                                | <b>9</b>  |
| I. Die Duldungspflicht als Fundament des Modernisierens .....            | 9         |
| II. Die Modernisierungsumlage als finanzieller Anreiz .....              | 11        |
| III. Deutschland als Mieterland .....                                    | 12        |
| <b>C. Bestehende Modernisierungshemmnisse</b> .....                      | <b>14</b> |
| I. Das „Mieter-Vermieter-Dilemma“ .....                                  | 15        |
| II. Die mietrechtlichen Vorschriften als Modernisierungshemmnis .....    | 16        |
| <b>D. Ziel des Mietrechtsänderungsgesetzes 2013</b> .....                | <b>19</b> |
| <b>E. Gang der Untersuchung</b> .....                                    | <b>21</b> |
| <b>Kapitel 2 - Durchführung einer energetischen Modernisierung</b> ..... | <b>23</b> |
| <b>A. Energetische Modernisierung, § 555b Nr. 1 BGB</b> .....            | <b>25</b> |
| I. Überblick .....   | 25        |
| II. Voraussetzungen der energetischen Modernisierung .....               | 27        |
| 1. Bauliche Veränderung .....  | 27        |
| 2. Einsparung von Endenergie .....                                       | 28        |
| a) Begriffsbestimmung .....  | 28        |
| b) Reduzierung des Endenergiebedarfs .....                               | 29        |
| c) Abgrenzung zur Primärenergie .....                                    | 30        |
| 3. Nachhaltigkeit .....  | 33        |
| 4. Bezug zur Mietsache.....  | 34        |
| III. Bewertung der neuen Energiebegriffe .....                           | 35        |
| 1. Darstellung der Sachlage .....  | 35        |
| 2. Energieeinsparung im Rahmen der Duldungspflicht .....                 | 38        |
| a) BGH-Urteil zur Kraft-Wärme-Kopplung.....                              | 38        |
| b) Stellungnahme .....   | 41        |
| 3. Energieeinsparung im Mieterhöhungsrecht gemäß § 559 BGB .....         | 42        |
| a) Reichweite des Energiebegriffs nach bisheriger Rechtslage .....       | 43        |
| aa) Problematik .....  | 43        |
| bb) Restriktive Auslegung .....  | 44        |
| cc) Extensive Auslegung .....  | 45        |

|   |           |
|---|-----------|
| (1) Literaturmeinungen.....   | 45        |
| (2) BGH-Rechtsprechung.....   | 46        |
| (3) Der Energiebegriff im Gesetzgebungsverfahren<br>zum MietRÄndG.....  | 47        |
| dd) Zwischenergebnis .....  | 48        |
| b) Würdigung der Entscheidung des Gesetzgebers .....  | 48        |
| aa) Unabhängigkeit des Gesetzgebers.....  | 49        |
| bb) Dogmatische Erwägungen.....   | 49        |
| cc) Teleologische Erwägungen.....   | 51        |
| c) Zwischenergebnis.....  | 52        |
| 4. Differenzierung zwischen Maßnahmen<br>nach § 555b Nr. 1 und Nr. 2 BGB.....                                       | 53        |
| a) Grundsatz.....   | 54        |
| b) Ersatz fossiler Energiequellen durch Verwendung<br>erneuerbarer Energien .....                                   | 54        |
| c) Ersatz erneuerbarer Energien durch Verwendung<br>erneuerbarer Energien mit günstigerem Primärenergiefaktor ..... | 56        |
| d) Einsparung „zu bezahlender“ Endenergie.....  | 56        |
| e) Lösungsmöglichkeiten.....  | 58        |
| f) Erläuterung .....  | 59        |
| 5. Zwischenergebnis .....   | 60        |
| <b>B. Modernisierungsankündigung, § 555c BGB .....</b>  | <b>61</b> |
| I. Überblick.....   | 61        |
| 1. Sinn und Zweck der Ankündigung .....   | 62        |
| 2. Schwachstellen nach alter Rechtslage.....  | 63        |
| II. Voraussetzungen der Modernisierungsankündigung, § 555c BGB.....   | 65        |
| 1. Überblick.....   | 65        |
| 2. Form und Frist der Ankündigung.....  | 66        |
| a) Beginn der Maßnahme .....  | 66        |
| b) Dreimonatsfrist als Mindestfrist .....   | 68        |
| aa) Missbrauchsgefahr.....  | 69        |
| bb) Zwischenergebnis .....  | 71        |
| 3. Inhalt der Ankündigung.....  | 71        |
| a) Überblick .....  | 72        |
| b) Art der Maßnahme, § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB.....  | 73        |
| aa) Voraussetzungen.....  | 73        |
| bb) Bezugnahme auf Pauschalwerte, § 555c Abs. 3 BGB .....   | 74        |
| (1) Hintergrund der Regelung .....  | 74        |
| (2) Stellungnahme.....  | 76        |
| (3) Ungewollte Verschärfung der Anforderungen? .....  | 77        |
| (4) Allgemein anerkannte Pauschalwerte .....  | 78        |
| (5) Zwischenergebnis .....  | 79        |

|      |  |     |
|------|--|-----|
| c)   | Voraussichtlicher Umfang der Maßnahme,   |     |
|      | § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BGB .....   | 80  |
| aa)  | Überblick .....  | 81  |
| bb)  | Sinn und Zweck der Angaben zum Umfang der Maßnahme ..                            | 82  |
| cc)  | Meinungsstand .....  | 83  |
| dd)  | Praktischer Umgang mit der neuen Rechtslage .....                                | 86  |
|      | (1) Umfang des Informationsinteresses des Mieters .....                          | 87  |
|      | (2) Kein Raum für alternative Normgestaltung .....                               | 88  |
|      | (3) Rechtsprechungsentwicklung .....   | 89  |
|      | (4) Pflichtgemäßes Vorgehen von Vermietern .....                                 | 90  |
| ee)  | Zwischenergebnis .....   | 92  |
| d)   | Beginn und Dauer der Maßnahme, § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BGB ..                   | 93  |
| aa)  | Voraussichtlicher Beginn .....   | 93  |
|      | (1) Verzögerung des Maßnahmenbeginns .....                                       | 95  |
|      | (a) Grammatikalische Auslegung.....  | 97  |
|      | (b) Historische Auslegung.....   | 98  |
|      | (c) Systematische Auslegung .....  | 100 |
|      | (d) Teleologische Auslegung.....   | 102 |
|      | (2) Zwischenergebnis .....   | 104 |
| bb)  | Voraussichtliche Dauer .....   | 105 |
| e)   | Mieterhöhung und Betriebskosten, § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 3 BGB..                  | 108 |
| aa)  | Überblick .....  | 108 |
| bb)  | Die zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB .....                              | 109 |
|      | (1) Fehlerhafte Angabe der Mieterhöhung .....                                    | 111 |
|      | (2) Keine Angaben zur Miethöhe .....   | 112 |
| cc)  | Voraussichtliche künftige Betriebskosten.....                                    | 114 |
|      | (1) Betriebskostensenkungen .....  | 114 |
|      | (2) Gleichbleiben der Betriebskosten .....                                       | 115 |
|      | (3) Berechnung der Betriebskosten.....   | 116 |
|      | (4) Umlagefähigkeit neu entstehender Betriebskosten .....                        | 117 |
|      | (5) Fehlerhafte oder fehlende Angabe .....                                       | 120 |
| f)   | Hinweis auf den Härteeinwand, § 555c Abs. 2 BGB .....                            | 123 |
| 4.   | Bagatellklausel, § 555c Abs. 4 BGB .....   | 124 |
| a)   | Unerhebliche Einwirkung auf die Mietsache.....                                   | 125 |
| b)   | Unerhebliche Mieterhöhung.....   | 127 |
| c)   | Rechtsfolgen .....   | 128 |
| III. | Rechtsfolgen bei Verstoß gegen die Ankündigungspflicht.....                      | 129 |
| 1.   | Fortfall der Duldungspflicht .....   | 129 |
| a)   | Entkoppelung der Modernisierungsankündigung<br>von der Duldungspflicht? .....    | 130 |
| b)   | Stellungnahme .....  | 131 |
| aa)  | Duldungspflicht als Voraussetzung<br>des Mieterhöhungsrechts nach § 559 BGB..... | 132 |

|  |            |
|--|------------|
| (1) Keine analoge Anwendung<br>des § 559b Abs. 2 S. 2 BGB a.F. ....    | 133        |
| (2) Faktische Duldung des Mieters .....                                | 134        |
| bb) Fristenregelung, § 555d Abs. 3 S. 2 BGB .....                      | 135        |
| c) Zwischenergebnis.....   | 136        |
| 2. Hemmung des Fristlaufs, § 555d Abs. 3 S. 2 BGB .....                | 137        |
| 3. Zeitpunkt der Mieterhöhung, § 559b Abs. 2 S. 2 Nr. 1 BGB .....      | 138        |
| 4. Kündigung des Mietverhältnisses.....                                | 140        |
| a) Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB .....                             | 140        |
| b) Fristlose Kündigung, § 543 BGB .....                                | 140        |
| 5. Schadensersatzanspruch, § 280 BGB .....                             | 142        |
| a) Anspruch auf Vertragsaufhebung.....                                 | 142        |
| b) Ansprüche auf Geldzahlung .....                                     | 143        |
| IV. Abschließende Stellungnahme .....                                  | 144        |
| <b>C. Duldungsanspruch des Vermieters, § 555d BGB .....</b>            | <b>146</b> |
| I. Überblick über Neuerungen .....                                     | 146        |
| II. Duldungspflichtige Maßnahmen .....                                 | 148        |
| III. Inhalt und Umfang des Duldungsanspruchs.....                      | 149        |
| 1. Zweck der Duldungspflicht .....                                     | 149        |
| 2. Umfang der Duldungspflicht.....                                     | 150        |
| IV. Ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung<br>gemäß § 555c BGB..... | 151        |
| V. Härteeinwand gemäß § 555d Abs. 2 bis 5 BGB .....                    | 152        |
| 1. Überblick .....   | 152        |
| 2. Maßgeblicher Interessenkreis.....                                   | 153        |
| 3. Härtegründe des Mieters .....                                       | 155        |
| a) Einzelne Härtegründe .....  | 155        |
| aa) Die vorzunehmenden Arbeiten.....                                   | 156        |
| bb) Die baulichen Folgen .....   | 157        |
| cc) Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters .....                     | 157        |
| dd) Sonstige Härten .....  | 158        |
| b) Zweiteilung der Härtefallprüfung.....                               | 159        |
| aa) Intention des Gesetzgebers .....                                   | 159        |
| bb) Würdigung der zweiteiligen Härtefallprüfung.....                   | 160        |
| cc) Verweis auf Feststellungsklage .....                               | 162        |
| dd) Vermeidung von Luxusmodernisierungen.....                          | 164        |
| ee) Zwischenergebnis .....   | 165        |
| 4. Mitteilung von Härtegründen, § 555d Abs. 3 BGB .....                | 167        |
| a) Überblick .....   | 167        |
| b) Form und Frist .....  | 167        |
| c) Inhalt .....  | 168        |
| d) Präklusion.....   | 169        |
| aa) Unverschuldete Fristüberschreitung.....                            | 170        |

|   |            |
|---|------------|
| bb) Ungenügende Modernisierungsankündigung .....                                  | 172        |
| (1) Systematische Erwägungen .....  | 174        |
| (2) Teleologische Erwägungen .....  | 175        |
| (3) Unbillige Härten .....  | 177        |
| cc) Zwischenergebnis .....  | 178        |
| e) Hinweispflicht des Vermieters gemäß § 555d Abs. 5 BGB .....                    | 178        |
| 5. Interessen des Vermieters .....  | 180        |
| a) Persönliche Interessen des Vermieters .....                                    | 180        |
| b) Interessen anderer Mieter .....  | 182        |
| c) Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes .....                      | 183        |
| aa) Härten mit geringer Eingriffsintensität .....                                 | 184        |
| bb) Härten mit hoher Eingriffsintensität .....                                    | 185        |
| 6. Interessenabwägung .....   | 186        |
| VI. Zwischenergebnis .....  | 187        |
| <b>D. Sonderkündigungsrecht, § 555e BGB .....</b>                                 | <b>189</b> |
| I. Überblick .....  | 189        |
| II. Sinn und Zweck .....  | 190        |
| III. Veränderungen gegenüber alter Rechtslage .....                               | 190        |
| IV. Voraussetzungen .....   | 193        |
| V. Ausschluss des Kündigungsrechts .....  | 194        |
| <b>E. Vereinbarungen über Modernisierungsmaßnahmen<br/>gemäß § 555f BGB .....</b> | <b>195</b> |
| I. Voraussetzungen .....  | 196        |
| II. Inhalt der Vereinbarung .....   | 197        |
| III. Praktische Relevanz .....  | 198        |
| IV. Zwischenergebnis .....  | 199        |
| <b>F. Minderungsausschluss gemäß § 536 Abs. 1a BGB .....</b>                      | <b>200</b> |
| I. Überblick .....  | 200        |
| II. Die Mietminderung, § 536 Abs. 1 BGB .....                                     | 201        |
| III. Ausschluss der Minderung, § 536 Abs. 1a BGB .....                            | 203        |
| 1. Würdigung des Minderungsausschlusses .....                                     | 204        |
| 2. Verfassungsrechtliche Zulässigkeit .....                                       | 206        |
| a) Verstoß gegen die Eigentumsgarantie, Art. 14 GG .....                          | 209        |
| aa) Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG .....                                     | 209        |
| bb) Eingriff in den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG .....                     | 211        |
| (1) Beschränkung des Besitzrechts des Mieters .....                               | 213        |
| (2) Minderungsausschluss als Entzug<br>einer konkreten Rechtsposition .....       | 216        |
| cc) Verfassungsrechtliche Rechtfertigung .....                                    | 218        |
| (1) Legitimer Zweck .....   | 219        |
| (2) Geeignetheit .....  | 220        |
| (3) Erforderlichkeit .....  | 222        |
| (4) Angemessenheit .....  | 223        |

|      |   |     |
|------|---|-----|
| (a)  | Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses .....                    | 223 |
| (aa) | Bedeutung der Minderung .....                                     | 224 |
| (bb) | Abweichen vom gesetzlichen Leitbild .....                         | 225 |
| (b)  | Gesamtbetrachtung .....   | 227 |
| (aa) | Einseitige Lastenverteilung .....                                 | 227 |
| (bb) | Intensität des Eingriffs .....                                    | 231 |
| (c)  | Abwägung .....  | 234 |
| b)   | Zwischenergebnis .....  | 237 |
| 3.   | Praktische Anwendbarkeit .....                                    | 238 |
| a)   | Die Dreimonatsfrist .....   | 238 |
| aa)  | Fristbeginn .....   | 238 |
| bb)  | Unterbrechungen während Dreimonatsfrist .....                     | 240 |
| c)   | Sonstige Fragen zur Dreimonatsfrist .....                         | 242 |
| (1)  | Staffelmodernisierung .....                                       | 242 |
| (a)  | Maßnahmen mit einer Bauzeit<br>von unter drei Monaten .....       | 242 |
| (b)  | Maßnahmen mit einer Bauzeit<br>von über drei Monaten .....        | 244 |
| (aa) | Verweis auf § 242 BGB .....                                       | 244 |
| (bb) | Maßnahme im Sinne von § 536 Abs. 1a BGB .....                     | 246 |
| (cc) | Ordentlicher Kaufmann<br>der Wohnungswirtschaft .....             | 248 |
| (dd) | Stellungnahme .....   | 249 |
| (2)  | Verschleppen oder Verzögern von<br>Modernisierungsmaßnahmen ..... | 250 |
| (a)  | Absichtliche Verzögerungen .....                                  | 252 |
| (b)  | Sonstige Verzögerungen .....                                      | 253 |
| (3)  | Zwischenergebnis .....  | 254 |
| b)   | Kombinierte Maßnahmen .....                                       | 255 |
| aa)  | Parallele Maßnahmen .....   | 255 |
| bb)  | Einheitliche Maßnahmen (Mischfälle) .....                         | 258 |
| (1)  | Minderungsausschluss für gesamte Maßnahme .....                   | 259 |
| (2)  | Trennung der einzelnen Gewerke nach ihrer Art .....               | 260 |
| (3)  | Stellungnahme .....   | 261 |
| cc)  | Zwischenergebnis .....  | 263 |
| c)   | Erfordernis ordnungsgemäßer Ankündigung? .....                    | 264 |
| aa)  | Keine ausdrückliche Regelung .....                                | 264 |
| bb)  | Parallelen zum Mieterhöhungsrecht .....                           | 265 |
| cc)  | Wertungsgesichtspunkte .....                                      | 265 |
| dd)  | Zwischenergebnis .....  | 268 |
| 4.   | Abschließende Würdigung .....                                     | 269 |

|   |            |
|---|------------|
| G. Fazit und Ausblick .....                             | 271        |
| I. Fazit.....   | 271        |
| II. Ausblick .....                                      | 272        |
| <b>Kapitel 3 - Zusammenfassung der Ergebnisse .....</b> | <b>277</b> |
| A. Energetische Modernisierung .....                    | 277        |
| B. Modernisierungsankündigung.....                      | 278        |
| C. Duldungsanspruch des Vermieters.....                 | 281        |
| D. Zeitweiser Ausschluss der Mietminderung .....        | 282        |



## Literaturverzeichnis

- Abramenko, Andrik:** Das neue Mietrecht in der anwaltlichen Praxis, Mietrechtsänderungsgesetz 2013, Bonn 2013 (zit.: Abramenko).
- Abramenko, Andrik:** Modernisierungsvereinbarungen – Voraussetzungen, Inhalt, Folgen, in: MietRB 2014, S. 304 – 307.
- Altevers, Ralf:** Grundrechte, 16. Auflage, Münster, 2015 (zit.: Altevers).
- Artz, Markus:** Stellungnahme zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG; BT-Drs. 17/10485), einsehbar in: Protokoll über die 94. Sitzung des Bundestagsrechtsausschusses am 15. Oktober 2012, S. 68 – 77.
- Artz, Markus:** Die Zulässigkeit von Modernisierungsvereinbarungen nach § 555f BGB im Wohnraummietrecht, in: WImmoT 2014, S. 139 - 150.
- Bamberger, Heinz Georg/Roth, Herbert:** Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 1, 3. Auflage, München 2012 (zit.: Bamberger/Roth/Bearbeiter).
- Bayer, Walter:** Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsausschluß und Vermögensschutz der Aktionäre – Kritische Betrachtung der lex lata und Vorschläge de lege feranda, in: ZHR 163 [1999], S. 505 – 553.
- Bender, Rolf:** Probleme des Konsumentenkredits, in: NJW 1980, S. 1129 – 1136.
- Berg, Wilfried:** Staatsrecht, Grundriss des Staatsorganisationsrechts und der Grundrechte, 6. Auflage, Stuttgart 2011 (zit.: Berg, Staatsrecht, 6. Aufl. 2011).
- Beyer, Dietrich:** Die Durchführung energiesparender Maßnahmen, in: GE 2009, S. 944 - 955.
- Blank, Hubert:** Mietrecht und Energieeffizienz, in: WuM 2008, S. 311 – 319.
- Blank, Hubert:** Energetische Beschaffenheit als Kriterium der ortsüblichen Vergleichsmiete, in: WuM 2011, S. 195 – 200.
- Blank, Hubert:** Rechtsfragen zur energetischen Modernisierung, in: WImmoT 2006, S. 109 - 122.
- Blank, Hubert:** Sach- und Haftpflichtversicherung als neue umlagefähige Betriebskosten, in: NZM 2007, S. 233 – 234.

- Blank, Hubert/Börstinghaus, Ulf:** Miete, Das gesamte BGB-Mietrecht, Kommentar, 3. Auflage, München 2008 (zit.: Blank/Börstinghaus/*Bearbeiter*, 3. Aufl. 2008).
- Blank, Hubert/Börstinghaus, Ulf:** Miete, Das gesamte BGB-Mietrecht, Kommentar, 4. Auflage, München 2014 (zit.: Blank/Börstinghaus/*Bearbeiter*, 4. Aufl. 2014).
- Blümmel, Dieter/Kinne, Harald:** Recht auf Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen abhängig von formgerechter Ankündigung, in: DWW 1988, S. 302 – 308.
- Börstinghaus, Ulf:** Das Mietrechtsreformgesetz – Eine erste Stellungnahme aus der (gerichtlichen) Praxis, in: NZM 2000, S. 583 – 595.
- Börstinghaus, Ulf:** Mieterhöhung nach Bagatellmodernisierung und nach Energieeinsparmaßnahme, in: WuM 2009, S. 282 – 283.
- Börstinghaus, Ulf:** Miethöhe-Handbuch, Wohn- und Geschäftsraummiete, 2. Auflage, München 2016 (zit.: Börstinghaus, Hdb.).
- Börstinghaus, Ulf:** Mietminderungstabelle, Entscheidungssammlung in Tabellenform, 3. Auflage, München 2013 (zit.: Börstinghaus, Mietminderungstabelle).
- Börstinghaus, Ulf:** Stellungnahme aus amtsrichterlicher Sicht zum Entwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes, Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), BT-Dr 17/10485, in: NZM 2012, S. 697 – 707.
- Börstinghaus, Ulf/Eisenschmid, Norbert:** Arbeitskommentar Mietrechtsänderungsgesetz, Bonn 2013 (zit.: Börstinghaus/Eisenschmid/*Bearbeiter*, AK-Mietrechtsänderungsgesetz).
- Börstinghaus, Ulf/Eisenschmid, Norbert:** Modernisierungs-Handbuch, Wohn- und Geschäftsraum, München 2014 (zit.: Börstinghaus/Eisenschmid/*Bearbeiter*).
- Both, Dirk:** Duldung und Mieterhöhung bei großflächiger Sanierung von Wohnungsbeständen, in: NZM 2001, S. 78 – 85.
- Bub, Wolf-Rüdiger/Treier, Gerhard (Hrsg.):** Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage, München 1999 (Bub/Treier/*Bearbeiter*, 3. Aufl. 1999).
- Bub, Wolf-Rüdiger/Kraemer, Hans-Jörg (Hrsg.):** Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Auflage, München 2014 (Bub/Treier/*Bearbeiter*, 4. Aufl. 2014).

**Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID):** Stellungnahme zum Gesetzentwurf der Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (MietRÄndG), einsehbar in: Protokoll über die 94. Sitzung des Bundestagsrechtsausschusses am 15. Oktober 2012, S. 114 – 130.

**Burgi, Martin:** Die Enteignung durch „teilweisen“ Rechtsentzug als Prüfstein für die Eigentumsdogmatik, in: NVwZ 1994, S. 527 – 534.

**Danner, Wolfgang/Theobald, Christian:** Energierecht, Band 1, Kommentar, 89. Ergänzungslieferung, Mai 2016, München 2016 (zit.: Danner/Theobald/Bearbeiter, Energierecht).

**Däubler-Gmelin, Herta:** Mietrechtsreform – für ein sozial ausgewogenes und modernes Mietrecht, in: WuM 2000, S. 159 – 161.

**Dauner-Lieb, Barbara/Langen, Werner:** Nomos Kommentar, BGB Schuldrecht, Band 2/1: §§ 241–610, 2. Auflage, Baden-Baden 2012 (zit.: NK-BGB/Bearbeiter).

**Derleder, Peter:** Mietrechtsreform im Rechtsausschuss, in: NZM 2001, S. 170 – 176.

**Derleder, Peter:** Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen mit energetischem Anspruch, in: NZM 2013, S. 441 – 448.

**Derleder, Peter:** Die Duldung energetischer Modernisierung in laufenden Mietverhältnissen, in: WuM 2010, S. 331 – 336.

**Deutscher Anwaltverein:** Stellungnahme zum RefE für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), in: NZM 2012, S. 105 – 109.

**Deutscher Mietgerichtstag e.V.:** Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz), in: NZM 2012, S. 75 – 78.

**Deutscher Mieterbund e.V. (DMB):** Stellungnahme zum Gesetzentwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes anlässlich der Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages am 15.10.2012, einsehbar in: Protokoll über die 94. Sitzung des Bundestagsrechtsausschusses am 15. Oktober 2012, S. 191 – 222.

**Dickersbach, Marc:** Bedeutung der künftigen Betriebskosten für die Modernisierungsankündigung, in: WuM 2013, S. 575 – 578.

**Dietrich, Ralf:** Das Mietrechtsänderungsgesetz – Überblick zum Referentenentwurf vom 15.10.2011, in: ZMR 2012, S. 241 – 246.

- Dreier, Horst (Hrsg.):** Grundgesetz Kommentar, Band 1, Präambel, Artikel 1-19, 3. Auflage, Tübingen 2013 (zit.: Dreier/*Bearbeiter*, GG-Kommentar).
- Dürig, Günter:** Grundrechte und Zivilrechtsprechung, in: Theodor Maunz (Hrsg.), von Bonner Grundgesetz zur gesamtdeutschen Verfassung, Festschrift zum 75. Geburtstag von Hans Nawiasky, S. 157 – 190, München 1956.
- Eisenschmid, Norbert:** Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 (Teil 1), in: jurisPR-MietR 9/2013 Anm. 1.
- Eisenschmid, Norbert:** Die Energieeinsparung im Sinne der §§ 554, 559 BGB, in: WuM 2006, S. 119 - 122.
- Eisenschmid, Norbert:** Anmerkung zu BGH, Urteil vom 24.09.2008, Az.: VIII ZR 275/07, in: WuM 2009, S. 40 – 41.
- Ekardt, Felix/Schenderlei, Kristin:** Nachhaltigkeit und Klimaschutz im Wohnbereich als Rechtsproblem, in: WuM 2008, S. 179 – 185.
- Emmerich, Volker/Haug, André/Rolfs, Christian/Weitemeyer, Birgit:** Emmerich/Sonnenschein, Miete, Handkommentar, §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, 10. Auflage, Berlin/Boston 2011 (zit.: Emmerich/Sonnenschein/*Bearbeiter*, 10. Aufl. 2011).
- Emmerich, Volker/Emmerich, Jost/Haug, André/Rolfs, Christian:** Emmerich/Sonnenschein, Miete, Handkommentar, §§ 535 bis 580a des Bürgerlichen Gesetzbuches, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, 11. Auflage, Berlin/Boston 2014 (zit.: Emmerich/Sonnenschein/*Bearbeiter*, 11. Aufl. 2014).
- Emmerich, Volker:** Mieterschutz als Modernisierungshemmnis, in: PiG 33 [1991], S. 55 - 72.
- Emmerich, Jost:** Auswirkungen der Mietrechtsänderungen auf Kündigungen, in: WuM 2013, S. 323 – 332.
- Epping, Volker:** Grundrechte, 6. Auflage, Berlin/Heidelberg 2014 (zit.: Epping, Grundrechte).
- Epping, Volker/Hillgruber, Christian (Hrsg.):** Beck'scher Online-Kommentar Grundgesetz, 30. Edition, München 2016 (zit.: Epping/Hillgruber/*Bearbeiter*, Beck'scher OK GG).
- Erman, Walter Alexander (Begr.)/Grunewald, Barbara/Maier-Reimer, Georg/Westermann, Harn Peter (Hrsg.):** Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Handkommentar mit AGG, EGBGB (Auszug), ErbbauRG, LPartG, ProdHaftG, UKlaG, VAHRG und WEG, 13. Auflage, Köln 2011 (zit.: Erman/*Bearbeiter*, 13. Aufl. 2011).

- Erman, Walter Alexander (Begr.)/Grunewald, Barbara/Maier-Reimer, Georg/Westermann, Harm Peter (Hrsg.):** Erman, Bürgerliches Gesetzbuch, Handkommentar mit AGG, EGBGB (Auszug), ErbbauRG, LPartG, ProdHaftG, UKlaG, VAHRG und WEG, 14. Auflage, Köln 2014 (zit.: Erman/*Bearbeiter*, 14. Aufl. 2014).
- Ernst, Wolfgang:** Die Gegenseitigkeit im Vertragsvollzug, in: AcP 199 [1999], S. 485 – 524.
- Europäischer Wirtschafts- und Sozialausschuss:** Stellungnahme zum Thema „Nachwachsende Rohstoffe – Entwicklungsperspektiven für die stoffliche und energetische Nutzung“, in: ABl. C 110 vom 09.05.2006, S. 49 - 59 (zitiert nach juris).
- Feckler, Klaus:** Begrenzung der Mieterhöhung wegen Heizenergiesparmaßnahmen gemäß § 3 MHG – eine Fehlentwicklung?, in: ZMR 1998, S. 545 – 548.
- Figge, Dieter:** Die EnEV 2014/2016 – Neue Anforderungen, in: FWW 2015, Heft 1, S. 12 – 13.
- Flatow, Beate:** Betriebskosten und energetische Modernisierung, in: DWW 2007, S. 193 – 195.
- Flatow, Beate:** Mietrechtsänderungsgesetz 2013, in: NJW 2013, S. 1185 – 1192.
- Flatow, Beate:** Mietrechtsreform: Duldungspflichten des Mieters bei energetischer Modernisierung, in: PiG 90 [2011], S. 15 – 29.
- Flatow, Beate:** Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz, in: WImmoT 2009, S. 209 - 218.
- Fleindl, Hubert:** Das geplante Mietrechtsreformgesetz – Ein Überblick über die wesentlichen Änderungen, in: NZM 2012, S. 57 – 67.
- Franke, Herbert:** Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters (§ 554 BGB) (Teil 1), in: DWW 2009, S. 15 – 22.
- Franke, Herbert:** Modernisierungs- und Erhaltungsmaßnahmen – Duldungspflicht des Mieters (§ 554 BGB) (Teil 2), in: DWW 2009, S. 138 – 145.
- Funke, Andreas/Papp, Andreas:** Rechtsprobleme kommunaler Satzungen, in: JuS 2010, S. 395 – 400.
- Geldmacher, Günther:** Vorauszahlungen auf die Nebenkosten, Schwerpunktfragen zum preisfreien Wohnraum, in: DWW 1997, S. 7 – 11.

**Goette, Wulf/Habersack, Mathias (Hrsg.):** Münchener Kommentar zum Aktiengesetz, Band 4, §§ 179-277, 4. Auflage, München 2016 (zit.: MünchKomm-AktG/Bearbeiter, 4. Aufl. 2016).

**Gramlich, Bernhard:** Mietrecht, Bürgerliches Gesetzbuch (§§ 535 bis 580a BGB), Betriebskostenverordnung, Wirtschaftsstrafgesetz, Heizkostenverordnung, Kommentar, 12. Auflage, München 2013 (zit.: Gramlich).

**Gsell, Beate:** Die Bedeutung technischer Normen, des Stands der Technik und des verkehrsblichen Zustands bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen, in: WuM 2011, S. 491 – 499.

**Hackl, Karl:** Äquivalenzstörung und Sittenwidrigkeit, in: BB 1997, S. 1412 – 1415.

**Hannemann, Thomas:** Mietrechtsreform: Ausschluss des Minderungsrecht sinnvoll?, in: ZRP 2013, S. 30.

**Hannemann, Thomas:** Das Mietrechtsänderungsgesetz 2013 – Teil 1, in: IMR 2013, S. 435.

**Hannemann, Thomas/Horst, Hans Reinold:** Das neue Mietrecht, Die Mietrechtsreform 2013 in der anwaltlichen Praxis, München 2013 (zit.: Hannemann/Horst/Bearbeiter).

**Hannemann, Thomas/Wiegner, Michael (Hrsg.):** Münchener Anwalts Handbuch, Mietrecht, 3. Auflage, München 2010 (zit.: Hannemann/Wiegner/Bearbeiter, MAH Mietrecht, 3. Aufl. 2010).

**Hannemann, Thomas/Wiegner, Michael (Hrsg.):** Münchener Anwalts Handbuch, Mietrecht, 4. Auflage, München 2014 (zit.: Hannemann/Wiegner/Bearbeiter, MAH Mietrecht, 4. Aufl. 2014).

**Hannemann, Thomas/Wiek, Karl Friedrich/Emmert, Thomas:** Handbuch des Mietrechts, Fachanwaltshandbuch zur effizienten Mandatsbearbeitung im Wohn- und Gewerberaummietrecht, 6. Auflage, Köln 2015 (zit.: Hannemann/Wiek/Emmert/Bearbeiter).

**Harsch, Robert:** Modernisierungsankündigung – Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte (§ 555c Abs. 3 BGB), in: MietRB 2013, S. 222 – 224.

**Harsch, Robert:** Auswirkungen der Mietrechtsänderung bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§§ 555a-555f BGB) – Teil 2, in: WuM 2013, S. 578 – 585.

**Hau, Wolfgang:** Mieterrechte bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, in: NZM 2014, S. 809 – 817.

- Hau, Wolfgang:** Mietrechtsreform – Minderung und sonstige Gewährleistungsrechte des Mieters während und nach Modernisierungsmaßnahmen, in: PiG 90 [2011], S. 31 – 44.
- Haus & Grund Deutschland:** Anmerkung zum Gesetzentwurf für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG) – BT-Drs. 17/10485, einsehbar in: Protokoll über die 94. Sitzung des Bundestagsrechtsausschusses am 15. Oktober 2012, S. 223 – 232.
- Hendler, Reinhard:** Zur Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums, in: Max-Emanuel Geis / Dieter Lorenz (Hrsg.), Staat – Kirche – Verwaltung. Festschrift für Hartmut Maurer zum 70. Geburtstag, 2001, S. 127 – 136 (zit.: *Hendler*, FS Maurer, 2001).
- Henssler, Martin/Strohn, Lutz:** Gesellschaftsrecht: GesR, BGB, HGB, PartGG, GmbHG, AktG, GenG, UmwG, InsO, AnfG, IntGesG, 3. Auflage, München 2016 (zit.: *Henssler/Strohn/Bearbeiter*, 3. Aufl. 2016).
- Herberger, Maximilian/Martinek, Michael/Rüßmann, Helmut/Weth, Stephan (Gesamt-Hrsg.):** juris Praxiskommentar BGB, Band 2 – Schuldrecht, 5. Auflage, Saarbrücken 2010 (zit.: *Bearbeiter*, in: jurisPK-BGB, 5. Aufl. 2010).
- Herlitz, Carsten:** Das neue Mietrechtsnovellierungsgesetz, Zum Wirtschaftslichkeitsgebot, in: ZMR 2016, S. 421 – 423.
- Herlitz, Carsten:** Mietrechtsreform muss interessengerechten Ausgleich schaffen, in: ZMR 2012, S. 762 – 764.
- Herrlein, Jürgen/Kandelhard, Ronald (Hrsg.):** Mietrecht, Kommentar, 4. Auflage, Münster 2010 (zit.: *Herrlein/Kandelhard/Bearbeiter*, 4. Aufl. 2010).
- Herzog, Roman/Scholz, Rupert/Herdegen, Matthias/Klein, Hans H. (Hrsg.):** Maunz/Dürig, Grundgesetz, Loseblatt-Kommentar, 78. Ergänzungslieferung, München 2016 (zit.: *Maunz/Dürig/Bearbeiter*, GG, 78. Aufl. 2016).
- Himmen, Andreas Alexander:** Die Neukonzeption von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen nach dem Mietrechtsänderungsgesetz 2013, Dissertation, Hamburg 2014 (zit.: *Himmen*).
- Hinz, Werner:** Referentenentwurf eines Mietrechtsänderungsgesetzes, Eine (erste) Stellungnahme aus Sicht der gerichtlichen Praxis, in: ZMR 2012, S. 153 – 166.
- Hinz, Werner:** Mietrechtsreform: Ausschluss des Minderungsrechts sinnvoll?, in: ZRP 2013, S. 30.
- Hinz, Werner:** Im Überblick: Einstweiliger Rechtsschutz im Mietprozess, in: NZM 2005, S. 841 – 858.

- Hinz, Werner*: Mietrechtsänderung im Rechtsausschuss, in: NZM 2012, S. 777 – 797.
- Hinz, Werner*: Minderungsausschluss und Modernisierungsmieterhöhung nach der Mietrechtsänderung, in: NZM 2013, S. 209 – 227.
- Hinz, Werner*: Energieeinsparung als Modernisierungsmaßnahme, Insbesondere durch Einsatz erneuerbarer Energien, in: ZMR 2011, S. 685 – 697.
- Hölters, Wolfgang*: Aktiengesetz: AktG, Kommentar, 2. Auflage, München 2014 (zit.: *Hölters/Bearbeiter*, Aktiengesetz, 2. Aufl. 2014).
- Hopt, Klaus J./Wiedemann, Herbert (Hrsg.)*: Aktiengesetz Großkommentar, Sechster Band, §§ 150 – 220, 4. Auflage, Berlin 2006 (zit.: *GK-Akt/Bearbeiter*).
- Horst, Reinold*: Mietrechtsnovelle 2013 – Energetische Modernisierung und Wärmecontracting, in: MDR 2013, S. 188 – 194.
- Horst, Hans Reinold*: Das mietrechtliche Verständnis neuer Technologien zur energetischen Instandsetzung und Modernisierung von Wohnraum, in: NZM 2010, S. 761 – 769.
- Jarass, Hans D.*: Inhalts- und Schrankenbestimmung oder Enteignung? Grundfrage der Struktur der Eigentumsgarantie, in: NJW 2000, S. 2841 – 2845.
- Jarass, Hans D./Pieroth, Bodo*: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland: GG, Kommentar, 14. Auflage, München 2016 (zit.: *Jarass/Pieroth/Bearbeiter*, 14. Aufl. 2016).
- Kingreen, Thorsten/Poscher, Ralf*: Grundrechte, Staatsrecht II, 32. Auflage, Heidelberg 2016 (zit.: *Kingreen/Poscher*, 32. Aufl. 2016).
- Kinne, Harald*: Aktuelle Probleme bei der Modernisierung von Wohnraum, in: GE 2000, S. 1070 - 1085.
- Kinne, Harald*: Aktuelle Probleme der Mieterhöhung nach Modernisierung, in: ZMR 2003, S. 396 – 402.
- Kinne, Harald*: Mietrechtliche Probleme beim Einbau von Rauchmeldern und Kaltwasserzählern, in: GE 2014, S. 1504 - 1515.
- Kinne, Harald/Schach, Klaus/Bieber, Hans-Jürgen*: Miet- und Mietprozessrecht, Kommentar zu den §§ 535-580a BGB mit Schriftsatz- und Klagemustern für die Rechtspraxis, 7. Auflage, Freiburg 2013 (zit.: *Kinne/Schach/Bieber/Bearbeiter*, 7. Aufl. 2013).
- Klinski, Stefan*: Schnittstellen zwischen Mietrecht und Energierecht vor dem Hintergrund der anstehenden energiebezogenen Mietrechtsreform, in: WuM 2012, S. 354 – 362.

- Kloepfer, Michael:** Umweltrecht, 4. Auflage, München 2016 (zit.: *Kloepfer*, Umweltrecht, 4. Aufl. 2016).
- Köhler, Wolfgang (Begr.):** Kossmann/Meyer-Abich, Handbuch der Wohnraummiete, 7. Auflage, München 2014 (zit.: Kossmann/*Meyer-Abich*, 7. Aufl. 2014).
- Kraemer, Hans-Jörg:** Zur Gewährleistung im Mietrecht, in: WuM 2000, S. 515 – 523.
- Kroiß, Ludwig (Hrsg.):** FormularBibliothek Zivilprozess, Miete, Wohnungseigentum, Nachbarschaft, 3. Auflage, Baden-Baden 2016 (zit.: Miete/WEG/Nachbarschaft/*Bearbeiter*).
- Kunze, Catharina:** Modernisierungsmieterhöhung nach der Mietrechtsreform, in: MDR 2002, S. 142 – 143.
- Lammel, Siegbert:** Anwaltkommentar Wohnraummietrecht, 3. Auflage, Bonn 2007 (zit.: *Lammel*, 3. Aufl. 2007).
- Landmann, Robert von/Rohmer, Gustav (Begr.)/Beckmann, Martin/Durner, Wolfgang/Mann, Thomas/Röckinghausen, Marc (Hrsg.):** Landmann/Rohmer, Umweltrecht: UmweltR, 81. Ergänzungslieferung, München 2016 (zit.: Landmann/Rohmer/*Bearbeiter*, Umweltrecht, 81. EL 2016).
- Langenberg, Hans/Zehlelein, Kai:** Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Auflage, München 2016 (zit.: *Langenberg/Zehlelein*, Betriebskostenrecht, 8. Aufl. 2016).
- Langenberg, Hans:** Mietzinserhöhung bei Modernisierung - § 3 MHG, in: PiG 40 [1993], S. 59 - 82.
- Lege, Joachim:** Enteignung als Güterbeschaffungsvorgang, Folgt der BGH dem BVerfG?, Und bleibt dieses sich treu?, in: NJW 1993, S. 2565 – 2570.
- Lehmann-Richter, Arnold:** Änderung des Mietvertrags durch Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und die Rechtsfolgen von Verstößen gegen Ankündigungspflichten, in: NZM 2011, S. 572 – 577.
- Leutheusser-Schnarrenberger, Sabine:** Gastkommentar – Das reformierte Mietrecht, in: NZM 2013, S. V – IX.
- Lützenkirchen, Klaus/Dickersbach, Marc Manuel:** Lützenkirchen, Mietrecht, Kommentar, Köln 2013 (zit.: Lützenkirchen/*Bearbeiter*, 2013).
- Mangoldt, Hermann v. (Begr.)/Klein, Friedrich/Starck, Christian (Hrsg.):** Kommentar zum Grundgesetz, Band 1: Präambel, Artikel 1 bis 19, 6. Auflage, München 2010 (zit.: v. Mangoldt/Klein/Starck/*Bearbeiter*, GG-Kommentar).

- Marsch-Barner, Reinhard/Schäfer, Frank A.:** Handbuch börsennotierte AG, Aktien- und Kapitalmarktrecht, 3. Auflage, Köln 2014 (zit.: Marsch-Barner/Schäfer/*Bearbeiter*, 3. Aufl. 2014).
- Maurer, Hartmut:** Staatsrecht I, Grundlagen, Verfassungsorgane, Staatsfunktionen, 6. Auflage, München 2010 (zit.: *Maurer*, Staatsrecht I, 6. Aufl. 2010).
- Mayer-Harport, Dirk:** Fernwärme statt Gasetagenheizung, Zum Modernisierungsbegriff in § 554 II BGB (Theorie der Endenergieeinsparung), in: NZM 2006, S. 524 – 527.
- Mersson, Günter:** Mieterhöhung bei Modernisierung – Ein Überblick über die Voraussetzungen des § 559 BGB, in: DWW 2009, S. 122 – 131.
- Mersson, Günter:** Die Mieterhöhungserklärung bei Modernisierung nach § 559b BGB – eine Sammlung von Fallstricken?, in: DWW 2009, S. 206 – 214.
- Messerschmidt, Burkhard/Voit, Wolfgang (Hrsg.):** Privates Baurecht, Kommentar zu §§ 631 ff. BGB, Kurzkommentierung zur VOB/B, zur HOAI und zum Bauforderungssicherungsgesetz, mit systematischen Darstellungen zu HOAI, Vergaberecht, Bauträgervertrag, Sicherung der Ansprüche aus dem Werkvertrag, internationalen Bau- und Planerverträgen, Insolvenz bei Bau- und Planerverträgen, außergerichtlicher und gerichtlicher Rechtsdurchsetzung, 2. Auflage, München 2012 (zit.: Messerschmidt/Voit/*Bearbeiter*, Privates Baurecht).
- Milkau, Alexander:** Ansätze zur Förderung der erneuerbaren Energien im Wärme- markt, Eine rechtliche Bewertung des EEWärmeG und der alternativen Fördermodelle, Dissertation, Baden-Baden 2009.
- Müller, Ruben:** Das neue Wärmegesetz als Instrument deutscher Klimaschutzpolitik, in: ZNER 2008, S. 132 – 137.
- Müller, Claus/Walther, Richard (Hrsg.):** Miet- und Pachtrecht, Ergänzbarer Kommentar mit weiterführenden Vorschriften, Band I, Berlin 2011 (zit.: Müller/Walther/*Bearbeiter*, Miet- und Pachtrecht).
- Münch, Ingo von (Begr.)/Kunig, Philip (Hrsg.):** Grundgesetz Kommentar, Band 1: Präambel bis Art. 69, 6. Aufl., München 2012 (zit.: von Münch/Kunig/*Bearbeiter*, 6. Aufl. 2012).
- Nagel, Riever:** Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung, in: PiG 90 [2011], S. 45 – 63.
- Neuhaus, Kai-Jochen:** Mietrechtsänderungsgesetz 2013 und Gewerberaummiete, in: ZMR 2013, S. 686 – 694.
- Oschmann, Volker:** Neues Recht für erneuerbare Energien, in: NJW 2009, S. 263 – 268.

- Palandt, Otto (Hrsg.):** Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen, 72. Auflage, München 2013 (zit.: Palandt/*Bearbeiter*, 72. Aufl. 2013).
- Palandt, Otto (Hrsg.):** Palandt, Bürgerliches Gesetzbuch mit Nebengesetzen, 75. Auflage, München 2016 (zit.: Palandt/*Bearbeiter*, 75. Aufl. 2016).
- Papier, Hans-Jürgen:** Die Weiterentwicklung der Rechtsprechung zur Eigentumsgarantie des Art. 14 GG, in: DVBl. 2000, S. 1398 – 1407.
- Paschke, Regine:** Keine Rechtssicherheit durch 2. Mietrechtsnovelle, Der Entwurf für das 2. MietNovG und mögliche Folgen, in: GE 2016, S. 637 – 644.
- Pfeifer, Frank-Georg:** Kabelfernsehen und neue Medien im Mietrecht, in: Theorie und Praxis des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, Festschrift für Hubert Blank zum 65. Geburtstag, Ulf P. Börstinghaus und Norbert Eisenschmid (Hrsg.), 1. Aufl., München 2006 (zit.: Pfeifer, FS Blank)
- Pfeifer, Frank-Georg:** Betriebskosten bei Wohn- und Geschäftsraummiete, Richtig vereinbaren und abrechnen, Dortmund 2002 (zit.: Pfeifer, Betriebskosten).
- Prütting, Hanns/Wegen, Gerhard/Weinreich, Gerd:** Prütting/Wegen/Weinreich, BGB Kommentar, 7. Auflage, Köln 2012 (zit. PWW/*Bearbeiter*, 7. Aufl. 2012).
- Ringel, Christina:** Der Einsatz Erneuerbarer Energien zur Wärmeengewinnung als Modernisierungsmaßnahme im Sinne der §§ 554, 559 BGB, in: WuM 2009, S. 71 – 76.
- Rips, Franz-Georg:** Die ökologische Kompetenz der Mietrechtsreform, in: WuM 2001, S. 419 – 423.
- Röder, Gerhard:** Der Abschluss von Zeitmietverträgen und die Duldungsverpflichtung des Mieters bei Wohnungsmodernisierungen, in: NJW 1983, S. 2665 – 2669.
- Rohde, Dennis/Luczak, Jan-Marco:** Mehr Fairness auf dem Mietmarkt?, in: DRiZ 2016, S. 212 – 213.
- Sachs, Michael (Hrsg.):** Grundgesetz Kommentar, 7. Auflage, München 2014 (zit.: Sachs/*Bearbeiter*, GG-Kommentar).
- Säcker, Franz Jürgen/Rixecker, Roland (Hrsg.):** Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 1, Allgemeiner Teil, §§ 1-240, ProstG, AGG, 7. Auflage 2015; Band 2, Schuldrecht – Allgemeiner Teil, §§ 241-432, 7. Auflage 2016; Band 3, Schuldrecht – Besonderer Teil, §§ 433-610, Finanzierungsleasing, HeizkostenV, BetriebskostenV, CISG, 6. Auflage, München 2012; Band 4, Schuldrecht – Besonderer Teil 2, §§ 611-704, EFZG, TzBfG, KSchG, 6. Aufl. 2012 (zit.: MünchKomm/*Bearbeiter*).

- Schach, Klaus:** Stellungnahme zum Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG), einsehbar in: Protokoll über die 94. Sitzung des Bundestagsrechtsausschusses am 15. Oktober 2012, S. 187 – 190.
- Schach, Klaus/Schultz, Michael (Hrsg.):** Beck'scher Online-Kommentar Mietrecht, 5. Edition, München 2016 (zit.: Schach/Schultz/Bearbeiter, Beck'scher OK Mietrecht).
- Schläger, Edwin:** Das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz: Wesentlicher Inhalt, andere ähnliche Regelungen und zivilrechtliche Folgen, in: ZMR 2009, S. 339 – 341.
- Schläger, Edwin:** Anmerkung zur Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs über Mieter- und Vermieterpflichten bezüglich Energiesparmaßnahmen im Wohnraummietrecht, in: ZMR 2009, S. 827 – 829.
- Schmid, Michael J. (Begr.):** Handbuch der Mietnebenkosten, 15. Auflage, Köln 2016 (zit. Schmid, Mietnebenkosten).
- Schmid, Michael J./Harz, Annegret L. (Hrsg.):** Fachanwaltskommentar Mietrecht, 4. Auflage, Köln 2014 (zit. Schmid/Harz/Bearbeiter, 4. Aufl. 2014).
- Schmidt, Karsten/Lutter, Marcus (Hrsg.):** Aktiengesetz Kommentar, 3. Auflage, Köln 2015 (zit.: K. Schmidt/Lutter/Bearbeiter, 3. Aufl. 2015).
- Schmidt-Futterer, Wolfgang (Begr.)/Blank, Hubert (Hrsg.):** Schmidt-Futterer, Mietrecht, Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, 10. Auflage, München 2011 (zit.: Schmidt-Futterer/Bearbeiter, 10. Aufl. 2011).
- Schmidt-Futterer, Wolfgang (Begr.)/Blank, Hubert (Hrsg.):** Schmidt-Futterer, Mietrecht, Großkommentar des Wohn- und Gewerberaummietrechts, 12. Auflage, München 2015 (zit.: Schmidt-Futterer/Bearbeiter, 12. Aufl. 2015).
- Schneider, Norbert:** Einkommensteuerliche Folgen der Modernisierung von vermieteten Immobilien, Anschaffungskosten, nachträgliche Herstellungskosten oder Erhaltungsaufwendungen, in: DWW 2003, S. 278 – 283.
- Schulze, Reiner:** Bürgerliches Gesetzbuch, Handkommentar, 9. Auflage, Baden-Baden 2016 (zit.: Schulze/Bearbeiter, HK-BGB, 9. Aufl. 2016).
- Schwintowski, Hans-Peter:** Das Wirtschaftlichkeitsgebot – die Rechtspflicht des Vermieters zur optimalen Wärmeversorgung, in: WuM 2006, S. 115 – 119.
- Seldeneck, Ferréol Jay von:** Seldeneck, Betriebskosten im Mietrecht, 1. Auflage, Berlin 1999 (zit.: Seldeneck, Betriebskosten).

- Selk, Michael*: Mietmängel und Mängelrechte, Mietminderung, Schadensersatz, Kostenvorschuss, Kündigung, Handkommentar, 1. Auflage, Baden-Baden, 2015 (zit.: *Selk, Mietmängel und Mängelrechte*).
- Sellmann, Christian*: Die eigentumsrechtliche Inhalts- und Schrankenbestimmung – Entwicklungstendenzen, in: NVwZ 2003, S. 1417 – 1423.
- Soergel, Hs. Th. (Begr.)*: Soergel Bürgerliches Gesetzbuch mit Einführungsgesetzen und Nebengesetzen, Band 8, Schuldrecht 6, §§ 535-610, 13. Auflage, Stuttgart 2007 (zit.: *Soergel/Bearbeiter*, 13. Aufl. 2007).
- Staudinger, J. von (Begr.)*: J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 1: Allgemeiner Teil, §§ 134-138 (Allgemeiner Teil 4a – Gesetzliches Verbot und Sittenwidrigkeit), 15. Auflage, Berlin 2011 (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*, AT, 2011).
- Staudinger, J. von (Begr.)*: J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 305-310; UKlaG (Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen), 15. Auflage, Berlin 2013 (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*, 2013).
- Staudinger, J. von (Begr.)*: J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 315-326 (Leistungsstörungenrecht 2), Neubearbeitung 2015, Berlin 2015 (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*, 2015).
- Staudinger, J. von (Begr.)*: J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 535-562d; HeizkostenV; BetrKV (Mietrecht 1), Neubearbeitung 2011, Berlin 2011 (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*, 2011).
- Staudinger, J. von (Begr.)*: J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, §§ 535-555f (Mietrecht 1 – Allgemeine Vorschriften; Wohnraummiere), Neubearbeitung 2014, Berlin 2014 (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*, 2014).
- Steike, Jörn*: Der Inhalt der Modernisierungsankündigung, in: DWW 2000, S. 47 – 51.
- Sternel, Friedemann*: Neues Wohnraummietrecht (I), Zum Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen, in: MDR 1983, S. 267 – 274.
- Sternel, Friedemann*: Wohnraummodernisierung nach der Mietrechtsreform, in: NZM 2001, S. 1058 – 1069.
- Sternel, Friedemann*: Erleichterung bei energetischen Modernisierungen, in: NZM 2010, S. 721 – 730.

- Sternel, Friedemann*: Wohnraummodernisierung, in: PiG 62 [2001], S. 89 - 128.
- Sternel, Friedemann*: Modernisierung und Mieterhöhung zum Zwecke der Energieeinsparung, in: PiG 85 [2009], S. 19 - 42.
- Sternel, Friedemann*: Probleme des neuen Mietrechts (Teil I), in: ZMR 2001, S. 937 - 943.
- Stürner, Rolf (Hrsg.)*: Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch: BGB, mit Rom-I-, Rom-II-, Rom-III-VO; EGUnt-VO/HUntProt und EuErbVO, Kommentar, 16. Auflage, München 2015 (zit.: Jauernig/*Bearbeiter*, 16. Aufl. 2015).
- Wall, Dietmar*: Betriebskosten-Kommentar, 4. Auflage, Bonn 2015 (zit.: Wall/*Bearbeiter*, Betriebskosten-Kommentar, 4. Aufl. 2015).
- Warnecke, Kai Hinnerk*: Keine Umlage neu entstandener Betriebskosten bei fehlender vertraglicher Vereinbarung, in: jurisPR-MietR 11/2007 Anm. 3.
- Warnecke, Kai Hinnerk*: Die Notwendigkeit der Modernisierung des Mietrechts am Beispiel energetischer Sanierungen, in: DWW 2007, S. 282 - 285.
- Westphalen, Friedrich Graf von/Thüsing, Gregor (Hrsg.)*: Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, 38. Ergänzung, München 2016 (zit.: Graf von Westphalen/*Bearbeiter*, Vertragsrecht).
- Wilcken, Alexander*: Fernwärme statt Gasetagenheizung, Zum Modernisierungsbe-  
griff in § 554 II BGB (Theorie der Primärenergieeinsparung), in: NZM 2006,  
S. 521 - 524.
- Willems, Constantin*: „Zutrittsrecht“ des Vermieters zur Mietwohnung. Neue - und  
ältere - Erkenntnisse zu einem Dauerstreitthema aus Anlass von BGH,  
NZM 2014, 635, in: NZM 2015, 353 - 359.
- Zehelein, Kai*: Der Gesetzesentwurf der Bundesregierung zu dem Gesetz über die  
energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die ver-  
einfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz -  
MietRÄndG) - Anmerkung zu dem Gesetzesentwurf der Bundesregierung mit  
Schwerpunkt auf rechtsdogmatischen und prozessualen Aspekten -, in: WuM  
2012, S. 418 - 426.
- Zehelein, Kai*: Das Mietrechtsänderungsgesetz in der gerichtlichen Praxis - Pro-  
zessuale und dogmatische Aspekte der Mietrechtsreform -, WuM 2013,  
S. 133 - 144.

*Ziehm, Cornelia:* Stellungnahme zum Entwurf der Bundesregierung für ein Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG), BT-Drs. 17/10485, einsehbar in: Protokoll über die 94. Sitzung des Bundestagsrechtsausschusses am 15. Oktober 2012, S. 234 - 242.

*Zöllner, Wolfgang:* Gerechtigkeit bei der Kapitalerhöhung, in: AG 2002, S. 585 – 592.

