

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 607

Modernisierungsmaßnahmen und Besitzschutzrecht bei Mietverhältnissen

Zur Förderung der Gebäudesanierung im Mietrecht
und ihrer Behinderung durch possessorisches
Besitzschutzansprüche

Von

Anna Florina Polke



Duncker & Humblot · Berlin

ANNA FLORINA POLKE

Modernisierungsmaßnahmen und Besitzschutzrecht
bei Mietverhältnissen

Schriften zum Bürgerlichen Recht

Band 607

Modernisierungsmaßnahmen und Besitzschutzrecht bei Mietverhältnissen

Zur Förderung der Gebäudesanierung im Mietrecht
und ihrer Behinderung durch possessorische
Besitzschutzansprüche

Von

Anna Florina Polke



Duncker & Humblot · Berlin

Der Fachbereich Rechtswissenschaften der Philipps-Universität Marburg
hat diese Arbeit im Jahre 2024 als Dissertation angenommen.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in
der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten
sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten
© 2026 Duncker & Humblot GmbH, Berlin
Satz: 3w+pGmbH, Rimpär
Druck: Prime Rate Kft., Budapest, Ungarn

ISSN 0720-7387
ISBN 978-3-428-19612-8 (Print)
ISBN 978-3-428-59612-6 (E-Book)

Gedruckt auf alterungsbeständigem (säurefreiem) Papier
entsprechend ISO 9706 ☺

Verlagsanschrift: Duncker & Humblot GmbH, Carl-Heinrich-Becker-Weg 9,
12165 Berlin, Germany | E-Mail: info@duncker-humblot.de
Internet: <https://www.duncker-humblot.de>

Meinen Eltern

Vorwort

Die Arbeit wurde im September 2024 von dem Fachbereich Rechtswissenschaften der Philipps-Universität Marburg als Dissertation angenommen. Gesetzesstand, Rechtsprechung und Literatur konnten bis Juli 2024 berücksichtigt werden.

Besonderer Dank gilt meinem Doktorvater Herrn Prof. Dr. Michael Kling für die hervorragende Betreuung des gesamten Promotionsvorhabens und das entgegengebrachte Vertrauen. Er hat meine Arbeit stets durch äußerst wertvolle Anregungen bereichert.

Herrn Prof. Dr. Constantin Willems danke ich für die Übernahme des Zweitgutachtens, dessen zügige Erstellung und die hilfreichen Anmerkungen.

Bedanken möchte ich mich zudem bei Frau Prof. Dr. Scarlett Jansen und Christiane Acker, die beide stets ein offenes Ohr und wertvollen Rat für mich haben. Großer Dank gebührt Dr. Famke Termath und Anna Hürten für die fachliche und persönliche Unterstützung.

Herzlichst möchte ich mich bei Martin Schoofs für die Unterstützung auf meinem langen Weg durch Studium, Promotion und Referendariat bedanken. Ich danke dir für deinen Zuspruch und dein Verständnis.

Für die liebevolle und bedingungslose Unterstützung meiner Eltern bin ich unendlich dankbar. Ihr habt mir auf meinem gesamten Lebensweg immer Rückhalt gegeben. Euch ist diese Arbeit gewidmet.

Köln, im Oktober 2025

Anna Florina Polke

Inhaltsübersicht

Kapitel 1

Einleitung	21
§ 1 Klimaschutz und Energieeinsparung durch energetische Gebäudesanierung . . .	21
§ 2 Mietrecht und Klimaschutz	24
§ 3 Anlass und Ziel der Arbeit	26
§ 4 Gang der Untersuchung	28

Kapitel 2

Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und anschließende Mieterhöhung – eine Darstellung der §§ 555b–555f, 536 Abs. 1a, 558, 559–559c BGB	30
---	----

§ 1 Duldungspflicht des Mieters nach § 555d Abs. 1 BGB	30
§ 2 Temporärer Minderungsausschluss nach § 536 Abs. 1a BGB	58
§ 3 Mieterhöhungsmöglichkeiten des Vermieters nach §§ 558, 559 BGB	60
§ 4 Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen nach § 555f BGB	74
§ 5 Zusammenfassung	75

Kapitel 3

Kritische Würdigung aus Mietersicht	77
--	----

§ 1 Duldungspflicht	78
§ 2 Finanzielle Auswirkungen	124
§ 3 Modernisierungsvereinbarung	172
§ 4 Fazit	173

Kapitel 4

Schuldrechtlicher Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch des Mieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB	175
---	-----

§ 1 Schuldrechtlicher Unterlassungsanspruch	175
§ 2 Schuldrechtlicher Beseitigungsanspruch	176
§ 3 Fazit	182

Kapitel 5

Einführung in das Besitzschutzrecht des BGB	183
§ 1 Besitzschutzansprüche als Mittel zum Schutz des allgemeinen Friedens	183
§ 2 Anspruch wegen Besitzentziehung nach § 861 Abs. 1 BGB	185
§ 3 Anspruch wegen Besitzstörung nach § 862 Abs. 1 BGB	185
§ 4 Gemeinsame Voraussetzung: Verbotene Eigenmacht nach § 858 Abs. 1 BGB	187
§ 5 Der Grundsatz der Unerheblichkeit petitorischer Einwendungen nach § 863 BGB	188
§ 6 Erlöschensgründe nach § 864 BGB	189
§ 7 Durchsetzung der Besitzschutzansprüche	190

Kapitel 6

Besitzschutzansprüche des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters	192
§ 1 Besitzstörung durch Modernisierungsmaßnahmen?	192
§ 2 § 555d Abs. 1 BGB als gesetzliche Gestattung?	264
§ 3 Weitere Voraussetzungen der Besitzschutzansprüche	301
§ 4 Kein Ausschluss oder Erlöschen der Ansprüche	304
§ 5 Ergebnis und Fazit	312
§ 6 Prozessuale Durchsetzung	314

Kapitel 7

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Fazit	322
Gesetzesmaterialien	327
Literaturverzeichnis	328
Stichwortverzeichnis	346

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1

Einleitung	21
§ 1 Klimaschutz und Energieeinsparung durch energetische Gebäudesanierung . . .	21
§ 2 Mietrecht und Klimaschutz	24
§ 3 Anlass und Ziel der Arbeit	26
§ 4 Gang der Untersuchung	28

Kapitel 2

Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und anschließende Mieterhöhung – eine Darstellung der §§ 555b–555f, 536 Abs. 1a, 558, 559–559c BGB

§ 1 Duldungspflicht des Mieters nach § 555d Abs. 1 BGB	30
A. Zweck	31
B. Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB	32
I. Abgrenzung zu Erhaltungsmaßnahmen	33
II. Bauliche Veränderung als gemeinsame Voraussetzung	34
III. Nachhaltigkeit als weitere gemeinsame Voraussetzung	35
IV. Energetische Modernisierung gemäß § 555b Nr. 1 BGB	35
V. Modernisierung zur Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder zum Schutz des Klimas gemäß § 555b Nr. 2 BGB	37
1. Maßnahmen zur Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie	38
2. Maßnahmen zum Schutz des Klimas	39
VI. Modernisierung zur nachhaltigen Reduzierung des Wasserverbrauchs gemäß § 555b Nr. 3 BGB	40
C. Kein Ausschluss aufgrund einer nicht zu rechtfertigenden persönlichen Härte nach § 555d Abs. 2 BGB	40
I. Zweck	41
II. Voraussetzungen	41
1. Härte für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts	42

2. Interessen zugunsten des Vermieters	44
a) Interessen des Vermieters	44
b) Interessen anderer Mieter in dem Gebäude	45
c) Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes	45
3. Interessenabwägung	46
4. Mitteilungspflicht des Mieters und Folgen bei verspäteter Mitteilung	46
a) Pflicht zur rechtzeitigen Mitteilung in Textform	46
b) Ausschlussfristen bei verspäteter Mitteilung	47
D. Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme nach § 555c BGB als Fälligkeitsvoraussetzung	48
I. Zweck	49
II. Ankündigungspflicht und ihre Ausnahme	50
III. Textform und dreimonatige Frist als formelle Anforderungen	51
IV. Erforderliche Angaben	52
V. Bezugnahme auf Pauschalwerte	52
VI. Hinweis auf den Härteeinwand und Folgen bei Nichtbeachtung	53
E. Inhalt und Umfang der Duldungspflicht	53
F. Unwirksamkeit abweichender nachteiliger Vereinbarungen	55
G. Rechtsfolgen bei unrechtmäßiger Duldungsverweigerung des Mieters	55
H. Durchsetzung des Duldungsanspruchs gemäß § 555d Abs. 1 BGB	56
I. Duldungsklage	56
II. Keine einstweilige Verfügung	57
§ 2 Temporärer Minderungsausschluss nach § 536 Abs. 1a BGB	58
A. Zweck	58
B. Voraussetzungen	58
C. Maßnahmen mit mehreren Zwecken und verbundene Maßnahmen	59
D. Dreimonatsfrist	60
§ 3 Mieterhöhungsmöglichkeiten des Vermieters nach §§ 558, 559 BGB	60
A. Anwendungsbereich der §§ 558–559c BGB	62
B. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB	63
C. Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen nach § 559 BGB	64
I. Das Vermieter-Mieter-Dilemma als Hintergrund	64
II. Ziele des § 559 BGB	65
III. Voraussetzungen	67
1. Modernisierungsmaßnahmen	67
2. Kein Ausschluss aufgrund einer nicht zu rechtfertigenden wirtschaftlichen Härte	68
3. Kein Ausschluss der Härtefallprüfung	69
4. Rechtzeitige Mitteilung des Mieters	70
5. Erhöhungserklärung des Vermieters	70

IV. Rechtsfolge	71
1. Neue Miethöhe	71
2. Begrenzung durch absolute Kappungsgrenze	72
3. Anrechnung von Drittmitteln	73
V. Vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB	73
§ 4 Vereinbarung über Modernisierungsmaßnahmen nach § 555f BGB	74
§ 5 Zusammenfassung	75

Kapitel 3

Kritische Würdigung aus Mietersicht

§ 1 Duldungspflicht	78
A. Einseitige Umgestaltung des Vertragsgegenstands als dogmatische Besonderheit und ihre Folgen für die Gewährleistungsrechte	79
I. Modernisierungsbedingte Veränderung des vertragsgemäßen Zustands?	80
1. Meinungsstand	80
a) Keine Veränderung des vertragsgemäßen Zustands durch Vornahme der Arbeiten	80
b) Änderung des vertragsgemäßen Zustands durch einvernehmliche Vertragsänderung	81
c) Schuldrechtlicher Anspruch auf Umgestaltung des Vertragsgegenstands	82
d) Einseitige Veränderung des vertragsgemäßen Zustands durch Ausübung des Gestaltungsrechts	82
2. Auslegung des § 555d Abs. 1 BGB	84
a) Grammatikalische Auslegung	84
b) Systematische Auslegung	84
aa) Vertragsprinzip	84
bb) Gebotene Anpassung des Soll-Zustands an den Ist-Zustand	85
cc) Kritik an der Vertragslösung	86
dd) Kein Rückbauanspruch des Mieters	86
ee) Härtefallprüfung, § 555d Abs. 2 BGB	87
ff) Verhältnis zur Mieterhöhung nach § 559 BGB	88
c) Historische Auslegung	89
aa) Wille des Reformgesetzgebers von 2013	89
bb) Gesetzesbegründung des Mietrechtsanpassungsgesetzes	90
d) Teleologische Auslegung	90
e) Ergebnis	92
II. Folgen für das Minderungsrecht des Mieters	95
1. Meinungsstand	95
a) Minderung bejahend	95

b) Minderung bei vermeidbaren Gebrauchsbeeinträchtigungen	97
c) Minderung verneinend	98
2. Würdigung	99
a) Historische Auslegung	99
aa) Gesetzesmaterialien zu § 541b BGB a.F.	99
bb) Wille des Reformgesetzgebers von 2013	100
cc) § 536 Abs. 1a BGB als abschließende Regelung?	101
dd) Zwischenergebnis	103
b) Systematische Auslegung	104
aa) Modernisierungsvorschriften nach §§ 536 Abs. 1a, 555d Abs. 2, 559 BGB	104
bb) Veränderter vertragsgemäßer Zustand	105
cc) Kritik an dem Kriterium der Vermeidbarkeit	107
dd) Statischer Mangelbegriff	108
ee) Zwischenergebnis	109
c) Teleologische Auslegung	109
d) Ergebnis	111
B. Kritische Aspekte der Duldungspflicht	112
I. Kein Mindestsparumfang als Voraussetzung einer Modernisierungsmaß- nahme	112
II. Keine Klarstellung der zentralen Rechtsfolge einer unterlassenen oder nicht ordnungsgemäßen Ankündigung	114
III. Keine hohen Erfolgsaussichten des Überwiegens persönlicher Härtegründe des Mieters	115
IV. Keine hohen Erfolgsaussichten für das Überwiegen persönlicher Härtegründe des Mieters trotz Verletzung der Hinweisobliegenheit durch den Vermieter	116
C. Rechte des Mieters nach §§ 555b–555e BGB	118
I. Aufwendungsersatz	118
II. Sonderkündigungsrecht	120
D. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	123
§ 2 Finanzielle Auswirkungen	124
A. Keine Mietminderung trotz geminderter Gebrauchstauglichkeit der Wohnung	125
I. Finanziell nachteilige Regelung für den Mieter	127
II. Eingriff in das Äquivalenzverhältnis zulasten des Mieters	128
B. Mieterhöhung	130
I. Kritische Aspekte der Mieterhöhung infolge einer Modernisierung nach § 559 BGB	130
1. Einseitige Erhöhung der Miete	131
2. Keine differenzierte Rechtsfolge bei unterlassener und fehlerhafter An- kündigung	132

3. Keine wirtschaftliche Härtefallprüfung bei Versetzung der Mietsache in einen allgemein üblichen Zustand und bei vom Vermieter nicht zu vertretenden Maßnahmen	134
4. Keine wirtschaftliche Härtefallprüfung bei unverschuldeter verspäteter Mitteilung des Mieters	136
5. Keine wirtschaftliche Härtefallprüfung bei unverschuldeter verspäteter Mitteilung des Mieters trotz Verletzung der Hinweisobliegenheit durch den Vermieter	139
a) Diskussion	140
b) Würdigung	141
6. Keine effektive Begrenzung der neuen Miethöhe	145
a) Keine unumgängliche Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von Wohnraum mit niedrigen Ausgangsmieten	146
b) Keine zeitliche Beschränkung	147
c) Keine bedeutenden Anreize zur Begrenzung der Modernisierungskosten	149
d) Keine ausreichende Berücksichtigung der Betriebskosten-/Energieeinsparung	150
aa) Keine Koppelung der neuen Miethöhe an eine Betriebskosten-/Energieeinsparung	150
bb) Kein Wirtschaftlichkeitsgebot	151
cc) Berücksichtigung im Rahmen der wirtschaftlichen Härtefallprüfung	152
e) Keine bedeutsamen Regelungen zum Schutz vor überhöhten Mieten: § 5 WiStG und § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB	153
aa) Gründe für die praktisch geringe Bedeutung des § 5 WiStG	154
bb) Milde zivilrechtliche Folgen	156
cc) Erkannter Änderungsbedarf ohne Folgen für § 5 WiStG	156
dd) § 291 Abs. 1 Nr. 1 StGB als wenig bedeutsamer Schutz vor Mietswucher	157
f) Zwischenergebnis	158
7. Keine wirtschaftliche Härtefallprüfung im vereinfachten Mieterhöhungsverfahren	159
II. Vergleichsweise kritische Aspekte der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB	160
1. Keine Ankündigungspflicht	161
2. Keine wirtschaftliche Härtefallprüfung	162
III. Rechte des Mieters	164
1. Einsichtsrecht in Belege	164
2. Klage auf Herabsetzung des Erhöhungsbetrages	164
3. Sonderkündigungsrecht	165
IV. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	165
C. Keine gewährleistete Betriebskostensparnis	167
D. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Fallbeispiel	170

§ 3 Modernisierungsvereinbarung	172
§ 4 Fazit	173

Kapitel 4

Schuldrechtlicher Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch des Mieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB 175

§ 1 Schuldrechtlicher Unterlassungsanspruch	175
§ 2 Schuldrechtlicher Beseitigungsanspruch	176
A. Grundsätzlich abzulehnen	176
B. Ausnahme bei fehlender/nicht ordnungsgemäßer Ankündigung?	177
I. Meinungsstand	177
II. Würdigung	179
§ 3 Fazit	182

Kapitel 5

Einführung in das Besitzschutzrecht des BGB 183

§ 1 Besitzschutzansprüche als Mittel zum Schutz des allgemeinen Friedens	183
§ 2 Anspruch wegen Besitzentziehung nach § 861 Abs. 1 BGB	185
§ 3 Anspruch wegen Besitzstörung nach § 862 Abs. 1 BGB	185
§ 4 Gemeinsame Voraussetzung: Verbotene Eigenmacht nach § 858 Abs. 1 BGB ...	187
§ 5 Der Grundsatz der Unerheblichkeit petitorischer Einwendungen nach § 863 BGB	188
§ 6 Erlöschensgründe nach § 864 BGB	189
§ 7 Durchsetzung der Besitzschutzansprüche	190

Kapitel 6

Besitzschutzansprüche des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters 192

§ 1 Besitzstörung durch Modernisierungsmaßnahmen?	192
A. Meinungsstand	192
I. OLG München, Jost Emmerich	193
II. 63. Kammer des LG Berlin als Berufungsinstanz, AG Bremen	194
III. 63. Kammer des LG Berlin als Beschwerdeinstanz, 67. Kammer des LG Ber- lin	196

- IV. 65. und 66. Kammer des LG Berlin 196
- V. Erste Literaturansicht: Differenzierung nach Allein- und Mitbesitz 199
- VI. Zweite Literaturansicht: Differenzierung nach Innen- und Außenmaßnahmen 200
- B. Würdigung 202
 - I. Besitzverhältnisse 202
 - 1. Mieter als unmittelbarer Allein-/Teilbesitzer der Wohnung 202
 - 2. Mitbesitz des Mieters 203
 - a) Mitbesitz an Gemeinschaftsräumen 204
 - b) Kein Mitbesitz an der Hausfassade 204
 - c) Kein Mitbesitz an den Gemeinschaftsflächen 205
 - aa) Meinungsstand 205
 - bb) Stellungnahme 206
 - d) Beschränkter Besitzschutz bei Mitbesitz nach § 866 BGB 210
 - e) Zwischenergebnis 211
 - 3. Würdigung der Differenzierung nach Innen- und Außenmaßnahme der zweiten Literaturansicht 211
 - 4. Würdigung der Differenzierung nach körperlichen Eingriffen und Immissionen des OLG München und Jost Emmerich 212
 - II. Besitzstörung bei physischen Eingriffen, Immissionen und der Ankündigung von Außenmaßnahmen 212
 - 1. Physische Einwirkungen 215
 - 2. Einwirkung von Immissionen 215
 - 3. Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen außerhalb der Mietwohnung 218
 - 4. Keine Besitzstörung bei verstärkter Einsehbarkeit, erhöhter Einbruchgefahr, durch den Entzug von Licht 221
 - 5. Zwischenergebnis 223
 - III. Begrenzung des Besitzschutzanspruchs bei Störungen durch die Einwirkung von Immissionen 223
 - 1. Keine Begrenzung durch vertragliche Regelungen 224
 - 2. Anwendung des § 906 Abs. 1, 2 S. 1 BGB im Verhältnis Mieter–Vermieter? 227
 - a) Würdigung des ersten Arguments: Vergleich der Rechtsstellung des Besitzers zu der des Eigentümers 231
 - aa) Überzeugendes Argument für das Verhältnis Besitzer–Grundstückseigentümer bzw. Dritter 231
 - bb) Unvollständige Argumentation für das Verhältnis Mieter–Vermieter 235
 - b) Würdigung des zweiten Arguments: Verweis auf höchstrichterliche Rechtsprechung 236
 - c) Würdigung des dritten Arguments: Von Beteiligten unabhängige Geltung des § 906 BGB 238

d) Analogie	239
aa) Regelungsplan des § 906 BGB	240
bb) Keine planwidrige Regelungslücke	241
cc) Fehlendes Regelungsbedürfnis wegen mietrechtlicher Vorschriften	244
dd) Zwischenergebnis	245
e) Berücksichtigung des Rechtsgedankens	245
f) Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	247
3. Zwischenergebnis	247
IV. Begrenzung des Anspruchs nach § 862 Abs. 1 BGB auf nicht unerhebliche Störungen	248
1. Meinungsstand	248
2. Würdigung	249
a) Bedürfnis nach Beschränkung	249
b) Wortlaut	250
c) Historische Auslegung	250
d) Systematische Auslegung	251
e) Teleologische Auslegung	254
f) Zwischenergebnis	255
3. Bestimmung der Unerheblichkeit	256
a) Dauer der Maßnahmen	256
b) Intensität, Art und Umfang der Bauarbeiten	257
c) Räumlicher Aspekt	258
d) Bei Immissionen: Rückgriff auf die zu § 906 Abs. 1 BGB entwickelten Maßstäbe	258
e) Zwischenergebnis	261
V. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	261
§ 2 § 555d Abs. 1 BGB als gesetzliche Gestattung?	264
A. Meinungsstand	264
I. Ablehnende Meinung	264
II. Befürwortende Meinung	267
III. Differenzierende Ansicht von Lehmann-Richter	268
B. Würdigung	269
I. Wortlaut	269
II. Systematik	271
1. Interessenabwägung nach § 555d Abs. 2 BGB und einstweiliges Verfü-	
gungsverfahren	271
2. Fehlender Selbsthilfecharakter – anders als bei § 562b Abs. 1 BGB	272
3. Keine zügige Wiederherstellung der ursprünglichen Besitzlage	275
4. Vergleich zu den Duldungspflichten des Eigentümers nach §§ 904 S. 1, 905	
S. 2, 906 Abs. 1, 2 S. 1 BGB	276

5. Vergleich zu § 57 Abs. 1 TKG a.F.	278
a) BGH zur Einordnung des § 57 Abs. 1 TKG a.F. als gesetzliche Gestattung	279
b) Wortlautauslegung	279
c) Teleologische Auslegung	280
d) Zwischenergebnis	281
6. Duldungspflicht Dritter von Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft oder anderen Wohnungseigentümern nach § 15 Nr. 2 WEG	281
7. Zwischenergebnis	282
III. Historie	284
IV. Normzweck	287
1. Ermöglichen von Modernisierungsmaßnahmen im laufenden Mietverhältnis	287
2. Förderung energetischer und klimaschützender Modernisierungsmaßnahmen	288
a) Teleologisches Argument für eine Gestattung	289
b) Erfordernis einer Abwägung	290
c) Berechtigte Interessen an zügiger Durchführung	291
d) Keine Notwendigkeit einer Gestattung zur Vermeidung des Hinauszögerns der Modernisierung	293
e) Klägerrolle des Vermieters?	294
f) Mehr Planungs- und Rechtssicherheit für den Vermieter	295
g) Schwerwiegender Eingriff in die Privatsphäre des Mieters bei Innenmaßnahmen	296
h) Zwischenergebnis	298
3. Schutz des Mieters nach § 555d Abs. 2 BGB	299
4. Zwischenergebnis	299
V. Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Fazit	300
§ 3 Weitere Voraussetzungen der Besitzschutzansprüche	301
A. Gegen oder ohne den Willen des Mieters	302
B. Fortdauernde Störung/Wiederholungs-/Erstbegehungsgefahr	302
C. Vermieter als Anspruchsgegner	303
D. Anspruchsinhalt	303
§ 4 Kein Ausschluss oder Erlöschen der Ansprüche	304
A. Ausschluss nach §§ 861 Abs. 2, 862 Abs. 2 BGB	304
B. Ausschlussfrist nach § 864 Abs. 1 BGB	304
C. Rechtskräftige Verurteilung des Mieters nach § 864 Abs. 2 BGB	305
D. Treu und Glauben nach § 242 BGB	309
§ 5 Ergebnis und Fazit	312

§ 6 Prozessuale Durchsetzung	314
A. Hauptsacheverfahren	315
B. Einstweiliger Rechtsschutz	315
C. Petitorische(r) Widerklage/-antrag des Vermieters	318
D. Zusammenfassung	320

Kapitel 7

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse und Fazit	322
Gesetzesmaterialien	327
Literaturverzeichnis	328
Stichwortverzeichnis	346

Kapitel 1

Einleitung

§ 1 Klimaschutz und Energieeinsparung durch energetische Gebäudesanierung

Die energetische Sanierung des Gebäudebestands wird zu Recht als „der zentrale Schlüssel zur Modernisierung der Energieversorgung und zum Erreichen der Klimaschutzziele“¹ bezeichnet.

Der Gebäudesektor umfasst die Emissionen der Verbrennungsprozesse und der damit in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten der Bereiche Gewerbe, Handel, Dienstleistung, Haushalte und Militär.² Im Jahr 2021 war er für knapp 37 Prozent des deutschen Endenergieverbrauchs verantwortlich.³ 31,8 Prozent entfallen auf Raumwärme in Gebäuden und 4,9 Prozent auf Warmwasser.⁴ Der Endenergieverbrauch privater Haushalte lag im Jahr 2021 bei 27,8 Prozent.⁵

Der Gebäudesektor war 2022 für 111,7 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente verantwortlich, das heißt 15 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland.⁶

¹ BT-Drs. 17/3049, S. 13, Unterrichtung der Bundesregierung über das Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung und das 10-Punkte-Sofortprogramm – Monitoring und Zwischenbericht der Bundesregierung.

² Anlage 1 des Bundes-Klimaschutzgesetzes (KSG) vom 12.12.2019, BGBl. 2019 I, S. 2513; UBA, Berechnung der Treibhausgasemissionsdaten für das Jahr 2022 gemäß Bundesklimaschutzgesetz, Begleitender Bericht, Kurzfassung vom 15.03.2023, S. 20, abrufbar unter https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/361/dokumente/vjs_2022_-_begleitbericht_final_kurzfassung.pdf.

³ UBA, Indikator: Energieverbrauch für Gebäude, 08.02.2023, abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltindikatoren/indikator-energieverbrauch-fuer-gebäude#die-wichtigsten-fakten>.

⁴ UBA, Indikator: Energieverbrauch für Gebäude, 08.02.2023.

⁵ UBA, Energieverbrauch nach Energieträger und Sektoren, 17.03.2023, abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/energie/energieverbrauch-nach-energietraegerern-sektoren#entwicklung-des-endenergieverbrauchs-nach-sektoren-und-energietragern>; näher dazu UBA, Energieverbrauch privater Haushalte, 03.03.2023, abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/energieverbrauch-privater-haushalte#endenergieverbrauch-der-privaten-haushalte>.

⁶ UBA, Berechnung der Treibhausgasemissionsdaten für das Jahr 2022 gemäß Bundesklimaschutzgesetz, Begleitender Bericht, Kurzfassung vom 15.03.2023, S. 21; *dass.*, Emissionsübersichten nach Sektoren des Bundesklimaschutzgesetzes 1990–2022, Stand 15.03.

10,8 Prozent davon verursachten Haushalte.⁷ Trotz rückgängiger Emissionen verfehlte der Gebäudesektor 2022 erneut die erlaubte Jahresemissionsmenge und zwar um circa 4 Prozent.⁸ Im Vergleich zum Jahr 1990 sind die Treibhausgasemissionen im Gebäudebereich im Jahr 2022 um knapp 47 Prozent und in Haushalten um etwa 39 Prozent zurückgegangen.⁹

Für das Jahr 2030 sieht die Bundesregierung als Zwischenziel eine Minderung auf 70–72 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente im Gebäudebereich vor.¹⁰ Dies wäre ein Rückgang von knapp 67 Prozent gegenüber dem Jahr 1990.¹¹ Das zentrale Ziel im Gebäudesektor ist ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050.¹² Klimaneutral bedeutet demnach, dass die Gebäude einen sehr geringen Energiebedarf aufweisen und der verbleibende Energiebedarf überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird.¹³ Die wesentlichen Eckpfeiler für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand sind also die Energieeffizienz und die Integration erneuerbarer Energien.¹⁴ Dafür ist eine Senkung des Wärmebedarfs notwendig.¹⁵ Der Primärenergiebedarf soll bis zum Jahr 2050 um 80 Prozent gemindert werden.¹⁶

Das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands kann nur mit einem Instrumentenmix erreicht werden, der sowohl Neubauten als auch Bestandsgebäude adressiert.¹⁷ Neubauten sind so zu errichten, dass sie möglichst wenig Energie ver-

2023, Spalte THG-Anteile (ohne LULUCF), abrufbar unter <https://www.umweltbundesamt.de/daten/klima/treibhausgas-emissionen-in-deutschland#nationale-und-europaische-klimaziele>.

⁷ UBA, Emissionsübersichten nach Sektoren des Bundesklimaschutzgesetzes 1990–2022, Stand 15.03.2023, Spalte THG-Anteile (ohne LULUCF).

⁸ UBA, Berechnung der Treibhausgasemissionsdaten für das Jahr 2022 gemäß Bundesklimaschutzgesetz, Begleitender Bericht, Kurzfassung vom 15.03.2023, S. 20.

⁹ UBA, Emissionsübersichten nach Sektoren des Bundesklimaschutzgesetzes 1990–2022, Stand 15.03.2023, Spalte THG-Trends (ohne LULUCF).

¹⁰ BT-Drs. 19/13900, S. 40, Unterrichtung der Bundesregierung über das Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesregierung zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050; BMU, Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, November 2016, S. 8, 45.

¹¹ BT-Drs. 19/13900, S. 40; BMU, Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, November 2016, S. 8, 45.

¹² BT-Drs. 17/3049, S. 13; BMWi, Energieeffizienzstrategie Gebäude – Wege zu einem nahezu klimaneutralen Gebäudebestand, November 2015; BMU, Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, November 2016, S. 8, 42–45.

¹³ BT-Drs. 17/3049, S. 13.

¹⁴ BMU, Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, November 2016, S. 45.

¹⁵ BT-Drs. 17/3049, S. 13.

¹⁶ BT-Drs. 17/3049, S. 13; der Begriff der Primärenergie ist weiter als der der Endenergie, denn er berücksichtigt die Endenergie zuzüglich des vorgelagerten Aufwands, BT-Drs. 17/10485, S. 19; s. ausführlicher zu dem Begriff Kap. 2 § 1 B.V.1.

¹⁷ BMU, Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, November 2016, S. 44–47, auch zu den übrigen Maßnahmen und das aus Sicht

brauchen.¹⁸ Dazu gehört, dass sie nicht mehr auf die Nutzung fossiler Energieträger angewiesen sind und möglichst einfach und wirtschaftlich auf erneuerbare Energie umgestellt werden können.¹⁹ Erneuerbare Energie soll verstärkt zur Wärme-, Kälte- und Stromversorgung genutzt werden.²⁰ Beim Neubau müssen die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes eingehalten werden.

Der überwiegende Teil der Gebäude in Deutschland weist jedoch ein älteres Baujahr auf: Etwa 25 Prozent der Wohnungen wurden vor 1948 gebaut und weitere etwa 40 Prozent der Wohnungen zwischen 1949 und 1978.²¹ Dies geschah vor der ersten Wärmeschutzverordnung, also ohne verpflichtende Energieeffizienzstandards.²² Von 1979 bis 1990 entstanden etwa 12 Prozent der Wohnungen und von 1991 bis 2010 weitere ungefähr 16 Prozent.²³ Die erste Energieeinsparverordnung trat 2002 in Kraft. Nur knapp 3 Prozent der Wohnungen wurden seit 2011 errichtet.²⁴ Drei Viertel des Altbaubestandes, d. h. errichtet vor 1979, ist oft gar nicht oder nur kaum energetisch saniert.²⁵ Insgesamt sind knapp 36 Prozent der Wohngebäude in Deutschland unsaniert und nur 5,5 Prozent vollsaniert.²⁶ Zu fokussieren ist daher der Bestand des Gebäudebereichs, der erhebliche Potenziale zur Energie- und CO₂-Einsparung bietet.²⁷

Durch energetische Sanierungsmaßnahmen, wie die Dämmung der Gebäudehülle, die Erneuerung von Fenstern und den Austausch veralteter Heizungsanlagen, kann die Energieeffizienz gesteigert werden.²⁸ Zu den Sanierungsmaßnahmen zählen außerdem die Integration elektrischer Wärmepumpen und erneuerbarer Ener-

der Bundesregierung erforderliche integrale Konzept, Stichwort Sektorkoppelung, das hier nicht vorgestellt wird, um den Rahmen der Arbeit nicht zu sprengen.

¹⁸ *BMWi*, Die Energiewende gemeinsam zum Erfolg führen, September 2015, S. 12.

¹⁹ *BMU*, Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, November 2016, S. 44.

²⁰ *BMU*, Klimaschutzplan 2050 – Klimaschutzpolitische Grundsätze und Ziele der Bundesregierung, November 2016, S. 46–48.

²¹ *Statistisches Bundesamt*, Wohnungen nach Baujahr und Bundesländern 2018, Stand 26.05.2020, abrufbar unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/wohneinheiten-nach-baujahr.html>; ebenfalls mit Zahlen zum Baujahr der Wohnungen, allerdings aus dem Jahr 2014, *BMWi*, Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung, August 2020, S. 23–24.

²² *BMWi*, Langfristige Renovierungsstrategie der Bundesregierung, August 2020, S. 23.

²³ *Statistisches Bundesamt*, Wohnungen nach Baujahr und Bundesländern 2018.

²⁴ *Statistisches Bundesamt*, Wohnungen nach Baujahr und Bundesländern 2018.

²⁵ BT-Drs. 17/3049, S. 13.

²⁶ *co2online*, Anteil der Wohngebäude nach Sanierungsstand (alle Bundesländer, 2002–2022) abrufbar unter <https://www.wohngebäude.info/daten/#/sanieren/bundesweit>.

²⁷ So schon BT-Drs. 17/3049, S. 12–13.

²⁸ *BMWi*, Die Energiewende gemeinsam zum Erfolg führen, September 2015, S. 12–13.