

# **Modernisierungs- Handbuch**

## **Wohn- und Geschäftsraum**

von

**Dr. Ulf. P. Börstinghaus**

Richter am Amtsgericht; Lehrbeauftragter an der Universität Bielefeld

**Norbert Eisenschmid**

Rechtsanwalt  
Berlin

**Ingeborg Esser**

Dipl.Kfm., Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin  
Berlin

2014



© 2014 Verlag C. H. Beck oHG  
Wilhelmstraße 9, 80801 München

Satz: Druckerei C. H. Beck Nördlingen  
Druck und Bindung: fgb · freiburger graphische betriebe GmbH & Co. KG  
Bebelstr. 11, 79108 Freiburg

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier  
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

## Vorwort

Die Modernisierung des Wohnungsbestandes hat eine immense Bedeutung. Nicht nur, dass nach Angaben der Banken ungefähr doppelt so viel Geld für Modernisierung wie für den Neubau aufgewandt wird, die Erhaltung des Wohnungsbestandes ist für Mieter, aber auch Vermieter, generell von besonderer Bedeutung. Gebäude als langlebige Wirtschaftsgüter müssen den sich wandelnden Anforderungen permanent angepasst werden. Die Umsetzung erfolgt in verschiedenen Schritten. Es geht um die mietrechtliche Durchsetzung der Maßnahme, ihre Finanzierung, ihre steuerliche Behandlung und die Möglichkeit der Mieterhöhung. Das vorliegende Handbuch soll neben einem Überblick auch eine vertiefende Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen geben, die bei der Modernisierung von Gebäuden, insbesondere von Wohnraum zu beachten sind. Neben den mietrechtlichen Rahmenbedingungen sind auch steuerrechtliche und förderungsrechtliche Aspekte aufgenommen worden.

Dabei haben wir besonders berücksichtigt, dass der Gesetzgeber der 17. Legislaturperiode mit dem MietRÄndG 2013 dem Umstand Rechnung tragen wollte, dass der Energiebedarf in den kommenden Jahren bei immer knapper werdenden Energiereserven weiter wachsen wird. Die Energieeinsparung sowie die damit einhergehende Verminderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zum Zwecke des Klimaschutzes gehört somit zu den wichtigen Zukunftsaufgaben. Das MietRÄndG 2013 soll daher ein Baustein sein, den Primärenergiebedarf im Gebäudebestand bis 2050 um 80 % zu senken und die energetische Sanierungsrate für Gebäude von 1 % auf 2 % zu verdoppeln. Vor allem der Wohngebäudesektor spielt für die Energieeffizienz und den Klimaschutz eine Schlüsselrolle. 40 % des deutschen Endenergieverbrauchs und rund 20 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen entfallen auf Gebäude. Die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes, einschließlich des vermieteten Wohnraums, ist daher in der Zukunft von zentraler Bedeutung.

Im Anhang des Buches finden sich zahlreiche Materialien und Musterschreiben, die für die Praxis bei der Modernisierung unerlässlich sind und sowohl Mietern wie auch Vermietern und Investoren eine konkrete Hilfestellung bieten.

Gelsenkirchen und Berlin im April 2014  
Richter am AG Dr. Ulf Börstinghaus  
RA Norbert Eisenschmid

**Es haben bearbeitet:**

Dr. Ulf. P. Börstinghaus: Kap. 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13  
Norbert Eisenschmid: Kap. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 14  
Ingeborg Esser: Kap. 15, 16

## Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis .....	IX
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXV
Kap. 1 Instandhaltung, Instandsetzung, Ersetzung und Modernisierung ( <i>Eisenschmid</i> ) .....	1
Kap. 2 Die Duldung von Instandsetzungsmaßnahmen ( <i>Eisenschmid</i> ) .....	7
Kap. 3 Die Modernisierungsmaßnahmen ( <i>Eisenschmid</i> ) .....	22
Kap. 4 Die Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB ( <i>Börstinghaus/ Eisenschmid</i> ) .....	63
Kap. 5 Die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ( <i>Eisenschmid</i> ) .....	103
Kap. 6 Vereinbarungen anlässlich von Erhaltungs- und Modernisierungs- maßnahmen ( <i>Eisenschmid</i> ) .....	123
Kap. 7 Die prozessuale Durchsetzung des Duldungsanspruchs ( <i>Börstinghaus/ Eisenschmid</i> ) .....	126
Kap. 8 Die verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierungsmaßnahme ( <i>Börstinghaus/Eisenschmid</i> ) .....	133
Kap. 9 Die Mieterhöhung nach § 559 BGB ( <i>Börstinghaus</i> ) .....	146
Kap. 10 Die Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b BGB ( <i>Börstinghaus</i> ) .....	207
Kap. 11 Rechtsfolgen der Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b BGB ( <i>Börstinghaus</i> ) .....	227
Kap. 12 Die prozessuale Durchsetzung der Mieterhöhung gemäß § 559 BGB ( <i>Börstinghaus</i> ) .....	233
Kap. 13 Die Rechte des Mieters vor, während und nach einer Modernisierung ( <i>Börstinghaus/Eisenschmid</i> ) .....	239
Kap. 14 Die Mietermodernisierung ( <i>Eisenschmid</i> ) .....	292
Kap. 15 Bilanzielle und steuerliche Behandlung von Modernisierungs- maßnahmen ( <i>Esser</i> ) .....	303
Kap. 16 Öffentliche Förderung am Beispiel der KfW ( <i>Esser</i> ) .....	309
Anhang .....	311
Sachverzeichnis .....	475

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Inhaltsübersicht .....	VII
Abkürzungsverzeichnis .....	XIX
Literaturverzeichnis .....	XXV
<b>Kapitel 1. Instandhaltung, Instandsetzung, Ersetzung und Modernisierung</b>	
A. Entstehungsgeschichte der gesetzlichen Regelung .....	1
B. Regelungszweck .....	3
C. Anwendungsbereich .....	4
<b>Kapitel 2. Die Duldung von Instandsetzungsmaßnahmen</b>	
A. Maßnahme .....	7
B. Erhaltung der Mietsache .....	8
I. Umfang der Erhaltungsmaßnahmen .....	9
II. Die Ersetzung veralteter Anlagen und Bauteile .....	9
III. Maßnahmen nach § 9 EnEV .....	10
IV. Maßnahmen nach § 10 EnEV .....	11
V. Erforderlichkeit .....	11
VI. Einzelfälle .....	12
C. Duldungspflicht des Mieters .....	13
I. Umfang der Duldungspflicht .....	13
II. Zumutbarkeit der Maßnahme .....	14
III. Mitwirkungspflicht des Mieters .....	15
D. Ankündigungspflicht des Vermieters .....	16
E. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters .....	17
F. Abweichende Vereinbarungen .....	18
G. Verhältnis des § 555a zu Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Kündigungsregelungen .....	18
H. Schadensersatzanspruch des Vermieters .....	20
I. Prozessuales .....	21
<b>Kapitel 3. Die Modernisierungsmaßnahmen</b>	
A. Grundlagen der Neuregelung .....	23
B. Die Änderung des vertragsgemäßen Zustands .....	25
C. Die Tatbestände der Modernisierung .....	26
I. Einsparung von Endenergie .....	26
1. Bauliche Veränderung .....	26
2. Die Einsparung von Endenergie .....	27
a) Die Endenergie .....	27
b) Die Energieeffizienz .....	28
3. Die Nachhaltigkeit .....	29
	IX

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
4. In Bezug auf die Mietsache .....	29
5. Wirtschaftlichkeit der Energieeinsparmaßnahme .....	30
6. Einzelfälle .....	31
a) Fenster .....	31
b) Heizungsanlage .....	32
c) Heizungskessel .....	32
d) Leitungen und Armaturen .....	33
e) Thermostatventile .....	33
f) Ausstattung zur Verbrauchserfassung .....	34
g) Wärmedämmung .....	35
II. Einsparung von (nicht erneuerbarer) Primärenergie .....	36
1. Der Primärenergiefaktor .....	36
2. Die EnEV .....	37
3. Kraft-Wärme-Kopplung .....	37
4. Wärmepumpe .....	38
5. Ausnahmen .....	38
III. Der nachhaltige Klimaschutz .....	39
IV. Einsparung des Wasserverbrauchs .....	39
V. Wohnwertverbesserung .....	40
1. Erhöhung des Gebrauchswerts .....	40
2. Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse .....	42
3. Abgrenzungsfragen .....	42
a) Der anzulegende Bewertungsmaßstab .....	42
b) Rückbaumaßnahmen .....	43
c) Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit .....	44
d) Maßnahmen nach einer Wohnwertverbesserung .....	44
e) Modernisierende Instandsetzung .....	44
f) Weitergehende Maßnahmen .....	45
g) Sonstiges .....	45
4. Einzelfälle .....	46
a) Antenne .....	46
b) Aufzug .....	49
c) Badezimmer .....	50
d) Balkon .....	51
e) Behindertengerechte Ausstattung .....	52
f) Fahrstuhl .....	52
g) Fußboden .....	53
h) Gegensprechanlage .....	53
i) Haustür .....	53
k) Kabelanschluss .....	53
l) Kacheln .....	54
m) Küche .....	54
n) Multimedia .....	54
o) Nebenräume .....	54
p) Rauchwarnmelder .....	55
q) Sattelitenschüssel .....	57
r) Schallschutz .....	57
s) Versorgungsleitung .....	58
t) Treppenhaus .....	58
u) Türschließenanlage .....	59
v) Warmwasser .....	59
w) Wohnumfeld .....	59
x) Wohnungstür .....	59
y) Zentralheizung .....	59
VI. Nicht zu vertretende Maßnahmen .....	60

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
VII. Schaffung neuen Wohnraums .....	61
1. Errichten eines neuen selbstständigen Gebäudes .....	61
2. Beseitigung von Schäden .....	61
3. Änderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung von Gebäuden .....	61
4. Anpassung an geänderte Wohnbedürfnisse .....	62
<b>Kapitel 4. Die Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB</b>	
A. Allgemeines .....	64
B. Der richtige Absender .....	65
I. Allgemeines .....	65
II. Einschaltung von Hausverwaltungen .....	65
III. Personenmehrheiten auf Vermieterseite .....	66
1. Eheleute .....	66
2. BGB-Gesellschaften .....	67
3. Erbengemeinschaften .....	69
4. Wohnungseigentümer .....	70
a) Vermietung erfolgt nach Aufteilung .....	70
b) Vermietung erfolgt vor Aufteilung .....	70
IV. Rechtsfolgen .....	72
V. Maßgeblicher Zeitpunkt .....	72
VI. Stellvertretung .....	74
C. Der richtige Adressat .....	77
I. Mieter .....	77
1. Eheleute als Mieter .....	78
2. Gesellschaft bürgerlichen Rechts .....	80
II. Bevollmächtigung .....	81
III. Tod des Mieters .....	82
D. Die richtige Form .....	82
I. Allgemeines .....	82
II. Textform .....	82
1. Allgemeines .....	82
2. Anlagen .....	83
3. Vollmachten .....	83
E. Zugang der Erklärung .....	84
I. Allgemeines .....	84
II. Zustellung durch Gerichtsvollzieher .....	86
III. Öffentliche Zustellung .....	87
IV. Besonderheiten .....	87
F. Der richtige Inhalt .....	88
I. Allgemeines .....	88
II. Art, voraussichtlicher Umfang, voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer .....	88
1. Die Art der Maßnahme .....	91
2. Der voraussichtliche Umfang .....	91
3. Voraussichtlicher Beginn der Maßnahme .....	93
4. Voraussichtliche Dauer der Maßnahme .....	94
III. Die zu erwartende Erhöhung der Miete .....	94
IV. Der Hinweis auf den Härteeinwand .....	97
	XI

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
V. Der Hinweis auf Pauschalwerte .....	98
VI. Entbehrlichkeit der Mitteilung/Bagatellmaßnahme .....	98
VII. Nichterfüllung, Schlechterfüllung der Mitteilungspflicht .....	100
G. Rechte und Pflichten des Vermieters .....	101
I. Vorschusspflicht .....	101
II. Kündigung .....	101
III. Schadensersatz .....	102
H. Sonstiges .....	102
I. Nachteilsverbot .....	102
<b>Kapitel 5. Die Duldung von Modernisierungsmaßnahmen</b>	
A. Überblick .....	103
B. Die Duldungspflicht des Mieters .....	104
I. Umfang der Duldungspflicht .....	104
II. Unterlassungspflicht .....	106
C. Die Härtegründe .....	107
I. Die Härtegründe des Mieters .....	107
1. Die vorzunehmenden Arbeiten .....	108
2. Die baulichen Folgen .....	109
3. Die vorausgegangene Aufwendung des Mieters .....	110
4. Die zu erwartende Mieterhöhung .....	112
5. Sonstige Härten .....	112
II. Die zu berücksichtigenden Personen auf der Mieterseite .....	113
III. Die zu berücksichtigenden Personen auf der Vermieterseite .....	114
IV. Die gegenstehenden Interessen .....	114
1. Die Vermieterinteressen .....	114
2. Die Interessen anderer Mieter .....	115
3. Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes .....	115
V. Das Abwägungsgebot .....	116
D. Gewerberaum .....	116
E. Die Mitteilungspflicht des Mieters .....	116
I. Der Fristbeginn .....	116
II. Ablauf der Frist .....	117
F. Rechtsfolgen bei Verletzung der Hinweispflicht des Vermieters .....	119
G. Aufwendungsersatz .....	120
H. Abweichende Vereinbarungen .....	120
I. Das Verhältnis der Modernisierungsregelungen zu den Erfüllungs- und Gewährleistungsvorschriften .....	120
<b>Kapitel 6. Vereinbarungen anlässlich von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen</b>	
A. Einleitung .....	123
B. Der Normenkonflikt .....	123
C. Die Wohnraummiete .....	124
D. Die Gewerberaummiete .....	125

## Inhaltsverzeichnis

<b>Kapitel 7. Die prozessuale Durchsetzung des Duldungsanspruchs</b>		Seite
A. Allgemeines .....		126
B. Klageantrag .....		127
C. Das gerichtliche Verfahren .....		127
D. Der Streitwert .....		128
E. Die Darlegung- und Beweislast .....		128
F. Einstweiliger Rechtschutz .....		129
I. Allgemeines .....		129
II. Erhaltungsmaßnahmen .....		129
III. Modernisierungsmaßnahmen .....		130
IV. Einstweiliger Rechtschutz für den Mieter .....		130
G. Zwangsvollstreckung .....		131
<b>Kapitel 8. Die verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten nach einer Modernisierungsmaßnahme</b>		
A. Die verschiedenen Mietpreissysteme .....		133
B. Der preisfreie Wohnungsbau .....		134
I. Allgemeines .....		134
II. Mieterhöhung nach § 558 BGB .....		135
III. Mieterhöhung nach § 559 BGB .....		138
IV. Die Kombination verschiedener Mieterhöhungsmöglichkeiten .....		138
C. Der preisgebundene Wohnungsbau .....		141
I. Formale Anforderungen .....		141
II. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung .....		142
III. Mieterhöhungsgründe .....		143
1. Gesteigerte Kapitalkosten .....		143
2. Vorzeitige Rückzahlung öffentlicher Mittel .....		143
3. Verwaltungs- und Instandsetzungskosten .....		143
4. Mieterhöhung bei degressivem Abbau öffentlicher Mittel .....		143
5. Mieterhöhung nach Modernisierung .....		144
IV. Die Mietsenkung .....		145
<b>Kapitel 9. Die Mieterhöhung nach § 559 BGB</b>		
A. Allgemeine .....		147
I. Entstehungsgeschichte der Vorschrift .....		147
II. Inhalt und Zweck der Norm .....		149
1. Allgemeines .....		149
2. Zweck der Vorschrift .....		150
a) Im privatrechtlichen Bereich .....		150
b) Öffentlich-rechtlich .....		151
c) Wohnungspolitisch .....		151
d) Umweltpolitisch .....		151
e) Mieterschutz .....		152
B. Anwendungsbereich der Vorschrift .....		152
I. Allgemeines .....		152

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Ausschlusstatbestände .....	154
1. Gesetzliche Ausschlusstatbestände .....	154
2. Vertragliche Ausschlusstatbestände .....	154
III. Abgrenzung zu §§ 555 ff. BGB .....	155
C. Allgemeine Voraussetzungen für eine Mieterhöhung .....	155
I. Vermieter als Bauherr .....	155
1. Allgemeines .....	155
2. Besondere Mietverhältnisse .....	157
a) Untermietverträge .....	157
b) Zwischenvermietungen .....	157
c) Eigentumswohnungen .....	157
3. Mietermodernisierung .....	158
4. Fälle der Rechtsnachfolge .....	158
5. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen .....	159
II. Der Begriff der baulichen Veränderung .....	160
III. Abgrenzung zur Instandsetzung und Instandhaltung .....	165
IV. Die einzelnen Modernisierungstatbestände .....	168
D. Der Umfang der Mieterhöhung .....	168
I. Die zu berücksichtigenden Kosten .....	169
1. Allgemeines .....	169
2. Einzelne Kostenarten .....	172
a) Architektenhonorar .....	172
b) Aufwendungsersatz .....	172
c) Baunebenkosten .....	173
d) Finanzierungskosten .....	174
e) Mietausfall .....	175
f) Schönheitsreparaturen .....	175
3. Nichtberücksichtigung von Instandsetzungskosten .....	176
II. Der Umlageschlüssel .....	179
1. Allgemeines .....	179
2. Die einzelnen Umlageschlüssel .....	180
III. Die Ermittlung der neuen Miete .....	183
IV. Die Anrechnung von Kürzungsbeträgen .....	184
1. Allgemeines .....	184
2. Voraussetzungen für den Abzug von Kürzungsbeträgen .....	185
a) Zuschüsse gem. § 559a Abs. 1 BGB .....	185
b) Gewährung von zinsverbilligten oder zinslosen Darlehen gem. Abs. 2 .....	187
c) Mieterdarlehen gem. § 559a Abs. 3 BGB .....	188
3. Berechnung der Anrechnung .....	188
a) Zinsverbilligte Darlehen .....	188
b) Aufwendungszuschüsse .....	190
c) Aufwendungsdarlehen .....	191
d) Baukostenzuschüsse .....	191
4. Verteilung der Drittmittel auf verschiedene Wohnungen (§ 559a Abs. 4 BGB) .....	191
5. Dauer der Anrechnung .....	192
V. Steuerliche Auswirkungen .....	192
VI. Die Begrenzung der Mieterhöhung .....	193
E. Der Ausschluss der Mieterhöhung gem. § 559 Abs. 4 BGB .....	196
I. Allgemeines .....	196
II. Die Abwägungskriterien .....	197
1. Die zu erwartende Mieterhöhung .....	198
2. Höhe des Mietereinkommens .....	198

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
3. Vermieterinteressen .....	200
4. Teilweiser Ausschluss .....	201
5. Geltendmachung des Härteeinwands .....	201
6. Ausschluss des Härteeinwands .....	201
a) Allgemein üblicher Zustand .....	201
b) Nicht zu vertretende Umstände .....	202
c) Form und Frist für Erhebung der Einwendungen .....	203
<b>Kapitel 10. Die Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b BGB</b>	
A. Allgemeines .....	207
B. Form der Erklärung .....	207
I. Absender .....	207
II. Adressat .....	208
III. Form .....	208
C. Inhalt der Erklärung .....	209
I. Allgemeines .....	209
II. Berechnung .....	211
1. Erläuterung .....	215
2. Erhöhungsbetrag .....	222
D. Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung .....	223
<b>Kapitel 11. Die Rechtsfolgen einer Mieterhöhungserklärung gemäß § 559b BGB</b>	
A. Die Mieterhöhung .....	227
I. Allgemeines .....	227
II. Wirkungszeitpunkt der Mieterhöhung .....	228
B. Die Kündigung .....	232
<b>Kapitel 12. Die prozessuale Durchsetzung einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB</b>	
A. Vom Vermieter betriebene Verfahren .....	233
B. Vom Mieter betriebene Verfahren .....	236
C. Streitwert .....	237
<b>Kapitel 13. Die Rechte des Mieters vor, während und nach einer Modernisierung</b>	
A. Die Minderung der Miete .....	240
I. Grundsätze der Mietminderung .....	240
1. Der Mangelbegriff .....	240
a) Der maßgebliche Zeitpunkt .....	241
b) Der Einfluss technischer Regelwerke .....	243
c) Anpassung an zeitgemäße Wohnverhältnisse .....	246
d) Modernisierung .....	248
2. Abgrenzung zum unerheblichen Mangel .....	249
a) Die Wohnungsgröße als Mangel .....	251
b) Einzelfälle geringfügiger Mängel .....	255
II. Ausschluss der Minderung bei Modernisierung .....	256
1. Energetische Modernisierung (§ 555b Nummer 1) .....	256
a) Die dreimonatige Frist .....	257
b) Der Begriff der Maßnahme .....	258
c) Parallele Maßnahmen .....	259
2. Sonstige Modernisierung .....	260
3. Sonstiges .....	260

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
B. Schadensersatz .....	260
C. Aufwendungsersatz .....	261
I. Konkurrenzverhältnis zu § 536a Abs. 2 BGB und § 539 Abs. 1 BGB .....	262
II. Umfang des Aufwendungsersatzes .....	263
III. Vorschuss .....	265
IV. Sonstiges .....	266
D. Die Kündigung des Mietverhältnisses .....	266
I. Die ordentliche Kündigung .....	266
II. Die außerordentliche fristgemäße Kündigung .....	267
1. Nach einer Modernisierungsankündigung .....	267
2. Nach der Modernisierungsmieterhöhung .....	268
a) Allgemeines .....	268
b) Anwendungsbereich .....	269
c) Voraussetzungen .....	269
d) Die Kündigung .....	273
e) Wirkung der Kündigung .....	277
3. Die außerordentliche fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 2 BGB .....	278
a) Allgemeines .....	278
b) Die einzelnen Kündigungstatbestände .....	278
c) Nur erhebliche Mängel berechtigen zur Kündigung .....	280
d) Keine zusätzlichen allgemeinen Zumutbarkeitserwägungen .....	282
e) Erforderlichkeit einer Fristsetzung .....	286
f) Angemessene Frist zur Geltendmachung des Kündigungsgrunde .....	287
4. Die außerordentliche fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung gem. § 569 Abs. 1 BGB .....	289
a) Allgemeines .....	289
b) Voraussetzungen .....	289
c) Einzelfälle im Zusammenhang mit Bau- und Modernisierungsarbeiten .....	290
d) Fristsetzung .....	291
e) Begründungserfordernis .....	291
<b>Kapitel 14. Die Mietermodernisierung</b>	
A. Mietmodernisierung .....	292
I. Grundsätze .....	292
II. Verbote .....	293
III. Erlaubnisvorbehalte .....	294
IV. Maßnahmen zur Bestandserhaltung .....	294
V. Unterbliebene Vertragsabsprache .....	295
1. Fehlende Beeinträchtigung .....	295
2. Berücksichtigung des Vertragszwecks .....	296
VI. Anspruch auf Sicherung .....	296
VII. Regeln der Technik .....	297
VIII. Störender Eindruck .....	298
IX. Erheblicher Eingriff .....	298
X. Erhaltungspflicht des Mieters .....	299
XI. Rückbau und Verwendungsersatz .....	300
B. Mustervertrag .....	301
<b>Kapitel 15. Bilanzielle und steuerliche Behandlung von Modernisierungsmaßnahmen</b>	
A. Allgemeines .....	303
B. Bilanzielle Behandlung von Modernisierungsmaßnahmen .....	304
I. Vorbemerkungen .....	304

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Aktivierungsvoraussetzungen .....	304
1. Herstellung eines Vermögensgegenstands .....	304
2. Erweiterung eines Vermögensgegenstands .....	304
3. Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung .....	305
a) Gesamtnutzungsdauer .....	305
b) Gebrauchswert .....	305
4. Zusammenhängende Baumaßnahmen .....	305
a) Zeitlicher Zusammenhang .....	306
b) Sachlicher Zusammenhang .....	306
III. Außerplanmäßige Abschreibungen bei nicht rentierlichen Herstellungskosten .....	306
C. Steuerliche Behandlung von Modernisierungsmaßnahmen .....	306
I. Vorbemerkung .....	306
II. Anschaffungsnahe Aufwendungen .....	307
III. Steuerermäßigung für sog. Handwerkerleistungen bei selbstgenutztem Wohneigentum .....	307
1. Voraussetzungen .....	308
2. Höhe der Steuerermäßigung .....	308

### Kapitel 16. Öffentliche Förderung am Beispiel der KfW

#### Anhang

A. Materialien	
I. BGB. §§ 536, 555a–555f, 557–561 .....	313
II. Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2007) vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) (ohne die Änderungen von 2014) .....	320
III. Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951) .....	336
IV. Modernisierungs- und Energieeinspargesetz – ModEnG in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Juli 1978 (BGBl. I S. 993) .....	357
V. Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß § 6 Abs. 3 ModEnG über den Katalog energiesparender Maßnahmen .....	363
VI. Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand vom 30. Juli 2009 .....	365
VII. Mustervereinbarung „Modernisierung durch Mieter“ .....	384
VIII. Hinweise zur Integration der energetischen Beschaffenheit und Ausstattung von Wohnraum in Mietspiegeln – Arbeitshilfen für die kommunale Mietspiegelerstellung .....	389
IX. Anwendungsschreiben zu § 35a EStG; Überarbeitung des BMF-Schreibens vom 15. Februar 2010 – IV C 4 – S 2296-b/07/0003 (2010/0014334) –; BStBl. I Seite 140 vom 10. Januar 2014 .....	401
X. Abgrenzung von Anschaffungskosten, Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen bei der Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden; vom 18. Juli 2003 .....	433
B. Formulare und Muster	
I. Duldungsverfahren .....	441
1. Musterschreiben für die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555c BGB für Maßnahme gem. § 555b Ziff. 1 BGB mit Senkung der Betriebskosten .....	441

## Inhaltsverzeichnis

2. Musterschreiben für die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555c BGB für eine Maßnahme gem. § 555b Ziff. 2 BGB .....	442
3. Musterschreiben für die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555c BGB für Maßnahme gem. § 555b Ziff. 5 BGB mit Neueinführung von Betriebskosten .....	443
4. Musterschreiben für die Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555c BGB für Maßnahme gem. § 555b Ziff. 6 BGB .....	444
II. Mieterhöhungsverfahren .....	445
1. Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierung auf ortsübliche Vergleichsmiete ...	445
2. Zurückweisung des Mieterhöhungsverlangens eines Vertreters .....	452
3. Teilweise Zustimmung des Mieters .....	453
4. Zurückweisung eines Mieterhöhungsverlangens durch den Mieter .....	454
5. Mieterhöhung gem. § 559 BGB nach energetischer Modernisierung .....	455
6. Mieterhöhung gem. § 559 BGB für energetische Modernisierung unter Anrechnung von Fördermitteln .....	457
7. Mieterhöhung gem. § 559 BGB unter Anrechnung von ersparten Instandsetzungsaufwendungen .....	459
8. Mieterhöhung gem. § 559 BGB für energetische Modernisierung nach rechtzeitiger Geltendmachung von Härtegründen durch Mieter .....	461
9. Mieterhöhung gem. § 559 BGB für energetische Modernisierung nach Geltendmachung nicht zu berücksichtigender Härtegründe durch den Mieter .....	463
III. Klageverfahren .....	465
1. Klage auf Duldung einer Modernisierungsmaßnahme .....	465
2. Klage auf Zustimmung zur Erhöhung einer Nettomiete gemäß § 558 BGB (Begründungsmittel: einfacher Mietspiegel) nach Modernisierungsmaßnahme und Ausführungen zur Kappungsgrenze .....	467
3. Zahlungsklage nach Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung gemäß § 559 BGB .....	470
4. Zahlungsklage nach Mieterhöhung gem. § 559 BGB wegen energetischer Modernisierung nach Geltendmachung von wirtschaftlichen Härtegründen verbunden mit Klage auf zukünftige Leistung .....	472
Sachverzeichnis .....	475