

Ismail Öztürk

Durchsetzung der Energieeffizienz im Privatrecht

Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen der Steigerung der
Endenergieeffizienz im Mietrecht und im privaten Nachbarrecht



Nomos

Veröffentlichungen zum deutschen und
europäischen Energierecht

Herausgegeben von

Professor Dr. Ulrich Ehricke, LL.M. (London), M.A.,
o. Professor an der Universität zu Köln

Band 193

Ismail Öztürk

Durchsetzung der Energieeffizienz im Privatrecht

Rechtliche Möglichkeiten und Grenzen der Steigerung der
Endenergieeffizienz im Mietrecht und im privaten Nachbarrecht



Nomos



Onlineversion
Nomos eLibrary

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

Zugl.: Köln, Univ., Diss., 2021

ISBN 978-3-8487-8212-3 (Print)

ISBN 978-3-7489-2617-7 (ePDF)

Die Bände 1 bis 189 erschienen in der Reihe „Veröffentlichungen des Instituts für Energierecht an der Universität zu Köln“.

1. Auflage 2021

© Nomos Verlagsgesellschaft, Baden-Baden 2021. Gesamtverantwortung für Druck und Herstellung bei der Nomos Verlagsgesellschaft mbH & Co. KG. Alle Rechte, auch die des Nachdrucks von Auszügen, der fotomechanischen Wiedergabe und der Übersetzung, vorbehalten. Gedruckt auf alterungsbeständigem Papier.

*Meinen Eltern
Hacer und Mustafa*

Vorwort

Die vorliegende Arbeit wurde im Wintersemester 2020/2021 von der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität zu Köln als Dissertation angenommen. Sie befindet sich auf dem Rechtsstand vom 17. April 2021. Die Entwicklungen in der Gesetzgebung konnten bis zu diesem Datum berücksichtigt werden.

Mein besonderer Dank gilt Herrn Prof. Dr. Ulrich Ehrlicke, LL.M. (London), M.A., der die Arbeit hervorragend betreut und das Erstgutachten erstellt sowie die Aufnahme in diese renommierte Schriftenreihe ermöglicht hat. Herzlich danke ich auch Frau Prof. Dr. Barbara Dauner-Lieb für die zügige Erstellung des Zweitgutachtens.

Die Arbeit wäre nicht möglich gewesen ohne die vielfältigen Ratschläge, Hinweise und Hilfestellungen aus meinem privaten wie beruflichen Umfeld. Jedem, dessen Unterstützung ich erfahren habe, sei an dieser Stelle herzlich gedankt. Einen besonderen Dank möchte ich an Dr. Şaban Sincar, LL.M. (Köln/ Istanbul) richten, der in fachlicher Diskussion zum Gelingen der Arbeit beigetragen hat.

Die vorliegende Arbeit entstand größtenteils während meiner Tätigkeit bei der Kanzlei Freshfields Bruckhaus Deringer. Für die Freiheiten und Flexibilität bedanke ich mich bei allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dieser Kanzlei sowie bei den Kolleginnen und Kollegen, die mich unterstützt haben und immer für Diskussionen offen waren.

Darüber hinaus bin ich meiner Familie mit großem Dank verbunden, die mich – insbesondere in den schwierigen Zeiten der Corona-Pandemie – mit ihrem Rückhalt und ihrer Unterstützung in meinem Vorhaben bestärkt hat.

Der größte Dank gebührt meinen Eltern Hacer und Mustafa Öztürk, die meinen Weg zur Promotion mit großem Interesse und Zuspruch begleitet und mir in allen Vorhaben Ihre bedingungslose Unterstützung zugesagt haben. Ohne sie wäre ich nicht der Mensch, der ich heute bin. Ihnen ist diese Arbeit gewidmet.

Köln, im April 2021

Ismail Öztürk

2. Bewertung der Instrumente indirekter Verhaltenssteuerung	46
3. Rückkopplungseffekte bei ökonomischen Instrumenten	48
III. Instrumentenmix beziehungsweise Instrumentenmischform	49
E. Maßstab für die Beurteilung der Endenergieeffizienzinstrumente	53
I. Auswahl geeigneter Bewertungskriterien	53
II. Optimierungskriterien	55
1. Effektivität	55
a. Eignung zur Zielförderung	56
b. Dynamische Effektivität	57
c. Zielgenauigkeit	57
d. Gefahr von Neben- und Folgewirkungen	57
e. Flexibilität	58
f. Schneller beziehungsweise rechtzeitiger und sicherer Wirkungseintritt	58
2. Effizienz	58
3. Vollziehbarkeit beziehungsweise Vermeidung von Vollzugsdefiziten	61
a. Verständlichkeit	61
b. Umsetzungsaufwand und Praktikabilität	62
c. Kontroll- und Durchsetzungsmittel	62
d. Akzeptanz	63
III. Rechtskonformität als Konformitätskriterium	63
1. Allgemeiner Maßstab der Rechtskonformität	63
2. Konkreter Maßstab der Rechtskonformität für die gegenständliche Untersuchung	65
IV. Bedeutungsgehalt einzelner Bewertungskriterien	66
V. Ursachen der Wirkungsdefizite	68
1. Instrumententyp	68
2. Konkrete inhaltliche Ausgestaltung des Instruments	69
3. Rechtstechnische und sprachliche Ausgestaltung	69
VI. Anwendungsschwierigkeiten der Bewertungskriterien	70
Kapitel 3 Mietrechtliche Rahmenbedingungen zur Steigerung der Endenergieeffizienz	72
A. Energetische Gebäudesanierung und Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b BGB	72

B. Energetische Modernisierung nach § 555b Nummer 1 BGB als Endenergieeffizienzmaßnahme	73
I. Bauliche Veränderungen gemäß § 555b BGB	73
II. Endenergieeinsparung gemäß § 555b Nummer 1 BGB und Endenergieeffizienzsteigerung	74
III. Energetische Modernisierung durch Erneuerbare Energien	77
IV. Endenergieeinsparung beziehungsweise Endenergieeffizienzsteigerung in Bezug auf die Mietsache und Nachhaltigkeit der Einsparung	78
C. Vom Vermieter nicht zu vertretende Maßnahme im Sinne des § 555b Nummer 6 BGB als Endenergieeffizienzmaßnahme	79
D. Abgrenzung zwischen Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) und Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB)	81
I. Modernisierungsmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen	81
II. Rechtliche Einordnung der modernisierenden Instandsetzung	82
III. Rechtliche Einordnung der Erneuerungsmaßnahmen	84
E. Modernisierungsankündigungspflicht nach § 555c BGB	86
I. Anforderungen an die Modernisierungsankündigung nach § 555c BGB	86
II. Wegfall der Modernisierungsankündigungspflicht nach § 555c Absatz 4 BGB	90
III. Rechtsfolgen einer Modernisierungsankündigung	92
F. Weitere Mieterschutzbestimmungen im Rahmen der Modernisierung	93
I. Mieterschutz im Rahmen der Modernisierung	93
II. Mieterschutz durch das Mietrechtsanpassungsgesetz	95
1. Vermutung der Pflichtverletzung zugunsten des Mieters nach § 559d BGB	95
2. Mieterschutz durch Sanktionierung der Herausmodernisierung nach § 6 WiStG	98
a. Normzweck und Anwendungsbereich	98
b. Sanktionierung der Herausmodernisierung durch den Bußgeldtatbestand des § 6 WiStG	99
G. Modernisierung nach dem Vereinfachten Verfahren (§ 559c BGB)	100
I. Normzweck und Anwendungsvoraussetzungen	100
II. Erleichterungen für den Vermieter	101

III. Beschränkungen zugunsten des Mieterschutzes	102
H. Bewertung	103
I. Rechtsnatur der Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummern 1 und 6 BGB	103
II. Energetische Modernisierung nach § 555b Nummer 1 BGB	105
III. Verpflichtende Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 6 BGB	109
IV. Modernisierende Instandsetzung und Erneuerungsmaßnahmen	110
V. Modernisierungsankündigungspflicht gemäß § 555c BGB	111
VI. Regelungen zum Mieterschutz	112
VII. Vereinfachtes Verfahren nach § 559c BGB	114
VIII. Verfassungsrechtliche Verankerung der Endenergieeffizienzmaßnahmen als Grundlage für die Konformitätsprüfung	114
 Kapitel 4 Mietrechtliche Instrumente zur Steigerung der Endenergieeffizienz	 117
A. Mietminderungsausschluss bei energetischer Modernisierung nach § 536 Absatz 1a in Verbindung mit § 555b Nummer 1 BGB als mietrechtliches Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	117
I. Allgemeines zum Instrument des Minderungsausschlusses	117
II. Anwendungsbereich des Minderungsausschlusses nach § 536 Absatz 1a BGB	118
III. Voraussetzungen des Minderungsausschlusses nach § 536 Absatz 1a BGB	119
IV. Bewertung des Instruments	124
1. Effektivität	124
2. Vollziehbarkeit	129
3. Effizienz	132
4. Rechtskonformität	132
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	138
V. Optimierungsvorschläge	140

B. Mieterseitige Duldungspflicht nach § 555d BGB als mietrechtliches Instrument zum Abbau von rechtlichen Hindernissen für die Steigerung der Endenergieeffizienz	146
I. Anwendungsbereich und Voraussetzungen der Duldungspflicht nach § 555d BGB	146
1. Anwendbarkeit und allgemeine Voraussetzungen der Duldungspflicht	146
2. Folgen der Modernisierungsankündigung	147
II. Gegenstand der Duldungspflicht nach § 555d BGB	148
III. Ausschluss der Duldungspflicht	150
1. Interessenabwägung nach § 555d Absatz 2 BGB	150
2. Härtegründe der Mieterseite	153
3. Berechtigte Interessen auf Vermieterseite	154
a. Vermieterinteressen	154
b. Berechtigte Interessen anderer Mieter zugunsten des Vermieters	156
c. Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes zugunsten des Vermieters	156
IV. Prozessuale Durchsetzung der Duldungspflicht und Rechte des Vermieters	158
V. Gegenrechte des Mieters	160
1. Unterlassungsanspruch des Mieters	160
2. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	162
3. Gewährleistungsrechte des Mieters	163
VI. Bewertung des Instruments	164
1. Effektivität	164
2. Vollziehbarkeit	168
3. Effizienz	173
4. Rechtskonformität	175
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	177
VII. Optimierungsvorschläge	178
1. Härtefallprüfung nach § 555d Absatz 2 BGB	178
2. Modernisierungsankündigung und Maßstab für Endenergieeffizienzeffekte	182
3. Sonstige Effektivitäts- und Vollzugsdefizite	192
C. Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 Absatz 1 in Verbindung mit § 555 b Nummer 1 oder 6 BGB als Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	193
I. Allgemeines zum Regelungsgegenstand der Modernisierungsmieterhöhung	193

II. Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559b BGB	195
III. Prozessuale Geltendmachung der Modernisierungsmieterhöhung	197
IV. Rechtsfolgen einer mangelhaften oder unterlassenen Modernisierungsankündigung	198
V. Bedeutung des vereinfachten Verfahrens für das Modernisierungsmieterhöhungsrecht	199
1. Konkrete Erleichterungen in Bezug auf die Mieterhöhungserklärung	200
2. Konkrete Erleichterungen in Bezug auf die Modernisierungsankündigung	201
VI. Umlagerecht des Vermieters	202
1. Umlagemöglichkeit des Vermieters nach § 559 Absatz 1 BGB	202
2. Abzug von Instandsetzungskosten nach § 559 Absatz 2 BGB	203
3. Abzug von Drittmitteln nach § 559a BGB	204
4. Umlageschlüssel nach § 559 Absatz 3 BGB	205
5. Kappungsgrenze nach § 559 Absatz 3a BGB	206
6. Ausschluss des Modernisierungsmieterhöhungsrechts aus wirtschaftlichen Härtegründen nach § 559 Absatz 4 BGB	209
a. Ausschluss der Härte nach § 559 Absatz 4 Satz 2 BGB	210
b. Maßstab für die wirtschaftliche Härte	212
c. Vermieterinteressen und Belange der Endenergieeffizienz	215
d. Maßgeblicher Zeitpunkt der Härtefallprüfung	216
e. Geltendmachung der Härtegründe nach § 559 Absatz 5 BGB	217
(1) Nachträgliche Geltendmachung wirtschaftlicher Härte unter Einhaltung der absoluten Ausschlussfrist	218
(2) Nachträgliche Geltendmachung wirtschaftlicher Härte ohne Begrenzung durch die absolute Ausschlussfrist	219
f. Ausweg aus der wirtschaftlichen Härte durch die Mieterhöhung nach § 558 BGB	220
VII. Bewertung des Instruments	221
1. Effektivität	221

2. Effizienz	229
3. Vollziehbarkeit	231
4. Rechtskonformität	234
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	239
VIII. Optimierungsvorschläge	242
1. Ökologischer Mietspiegel als alternatives Instrument zur Endenergieeffizienzsteigerung	242
2. Einsparabhängiges Modernisierungsmieterhöhungssystem als alternatives Instrument zur Endenergieeffizienzsteigerung	243
3. Bewertung des alternativen Instruments zur Endenergieeffizienzsteigerung	247
D. Modernisierungsvereinbarung im Sinne des § 555f in Verbindung mit § 555b Nummer 1 oder 6 BGB als mietrechtliches Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	252
I. Anwendungsbereich und Regelungszweck	252
II. Wirksamkeitsvoraussetzungen der Modernisierungsvereinbarung	253
III. Inhaltliche Gestaltungsmöglichkeiten der Modernisierungsvereinbarung	254
IV. Weitere Regelungsmöglichkeiten	257
V. Behandlung halbzwingender Vorschriften	258
VI. Rechtsfolgen der Modernisierungsvereinbarung	260
VII. Bewertung der Modernisierungsvereinbarung als Optimierungsinstrument	261
1. Effektivität	261
2. Effizienz	265
3. Vollziehbarkeit	266
4. Rechtskonformität	267
5. Zusammenfassung und Schlussfolgerung	270
Kapitel 5 Nachbarrechtliche Duldungspflicht als Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz	271
A. Konfliktsituation zwischen dem privaten Nachbarrecht und angrenzenden Rechtsgebieten bei Endenergieeffizienzmaßnahmen	271

B. Rechtliche Ausgangslage für eine Konfliktlösung zugunsten der Endenergieeffizienz	274
I. Nachbarrechtliche Duldungspflicht zum Abbau von rechtlichen Hindernissen für die Endenergieeffizienzsteigerung	276
1. Pflicht zur Duldung des Wärmeschutzüberbaus in nachbarrechtlichen Regelungen der Länder	276
2. Pflicht zur Duldung des Wärmeschutzüberbaus nach Bundesrecht	277
a. Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus an der Grenz wand	277
(1) Grenz wand (Grenzmauer)	277
(2) Grenz wand und Wärmedämmung	278
(3) Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus	279
(a) Duldungspflicht aus § 912 Absatz 1 BGB	279
(b) Duldungspflicht aus § 912 Absatz 1 BGB analog	280
(c) Duldungspflicht aus § 275 Absatz 2 BGB	282
(d) Duldungspflicht aus § 905 Satz 2 BGB	285
(e) Duldungspflicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis	289
(f) Duldungspflicht aus nachbarschaftlicher Vereinbarung	293
b. Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus an der Nachbar wand	297
(1) Nachbar wand	297
(2) Nachbar wand und Wärmedämmung	298
(3) Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus	299
(a) Duldungspflicht aus § 745 Absatz 2 in Verbindung mit § 922 Satz 4 BGB	299
(b) Regelungen in Nachbargesetzen der Länder	301
c. Grenz nahe Wand	302
(1) Grenz nahe Wand und Wärmedämmung	302
(2) Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus	303

3. Duldungspflicht hinsichtlich des Betretens und der Benutzung des Nachbargrundstücks zwecks Errichtung des Wärmeschutzüberbaus (Hammerschlags- und Leiterrecht)	303
a. Gegenstand der Duldungspflicht	303
b. Rechtsgrundlagen	304
c. Gemeinsamkeiten der Rechtsgrundlagen	305
(1) Inhalt	306
(2) Voraussetzungen	306
(a) Rechtmäßigkeit	306
(b) Anzeigepflicht	308
(c) Durchsetzung und Schadensersatz	308
II. Bewertung	310
1. Grenzwand und grenznahe Wand	310
a. Nachbarrechtliche Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus nach dem Landesrecht	310
(1) Rechtskonformität	311
(2) Schlussfolgerung	315
(3) Hammerschlags- und Leiterrecht	315
b. Nachbarrechtliche Duldungspflicht hinsichtlich des Wärmeschutzüberbaus nach dem Bundesrecht	316
(1) Geeignete Rechtsgrundlage für die nachbarrechtliche Duldungspflicht	316
(2) Bewertung der Duldungspflicht aus nachbarschaftlicher Vereinbarung	317
(a) Effektivität	317
(b) Effizienz	319
(c) Vollziehbarkeit	320
(d) Rechtskonformität	321
(3) Zusammenfassung	322
(4) Optimierungsvorschlag hinsichtlich der nachbarschaftlichen Vereinbarung	324
(5) Regelungsvorschlag zur nachbarrechtlichen Duldungspflicht	325
(a) Ausgestaltung einer konformen und leistungsfähigen Duldungsregelung nach Maßgabe der Bewertungskriterien	325
(b) Folgen der vorgeschlagenen Duldungsregelung	333

2. Nachbarwand	335
a. Nachbarrechtliche Duldungspflicht für den Wärmeschutzüberbau nach dem Landesrecht	335
(1) Rechtskonformität	336
(2) Schlussfolgerung	338
b. Nachbarrechtliche Duldungspflicht für den Wärmeschutzüberbau nach dem Bundesrecht	339
(1) Effektivität	339
(2) Effizienz	342
(3) Vollziehbarkeit	343
(4) Rechtskonformität	345
(5) Zusammenfassung	347
(6) Optimierungsvorschläge	348
 Kapitel 6 Zusammenfassung der Ergebnisse in Thesen	 351
A. Durchsetzung der Endenergieeffizienz durch privatrechtliche Instrumente im Wohngebäudebestand	351
B. Mietrechtliche Rahmenbedingungen zur Steigerung der Endenergieeffizienz	352
C. Mietrechtliche Instrumente zur Steigerung der Endenergieeffizienz	356
I. Mietminderungsausschluss	356
II. Mieterseitige Duldungspflicht	357
III. Modernisierungsmieterhöhung	359
IV. Modernisierungsvereinbarung	361
D. Nachbarrechtliche Duldungspflicht als privatrechtliches Instrument zum Abbau von rechtlichen Hindernissen für die Steigerung der Endenergieeffizienz	362
 Literaturverzeichnis	 367

Abkürzungsverzeichnis

a.F.	alte Fassung
Abs.	Absatz
AcP	Archiv für civilistische Praxis
AG	Amtsgericht
Arge	Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
Art.	Artikel
Artt.	Artikel (plural)
BauR	baurecht (Zeitschrift)
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BeckOGK	Beck-Online Großkommentar
BeckOK	Beck'scher Online-Kommentar
BeckRS	Beck online Rechtsprechung
BFuP	Betriebswirtschaftliche Forschung und Praxis
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen
BMU	Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
BMWi	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
BR-Drs.	Bundesrats-Drucksache
BRÄK	Bundesrechtsanwaltskammer
BT-Drs.	Bundestags-Drucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BWNNotZ	Zeitschrift für das Notariat in Baden-Württemberg
bzw.	beziehungsweise
CO ²	Kohlendioxid
d.h.	das heißt
DAV	DeutscherAnwaltVerein
dena	Deutsche Energie-Agentur GmbH

Abkürzungsverzeichnis

DMB	Deutscher Mieterbund
Drs.	Drucksache
DVBl	Deutsches Verwaltungsblatt
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche
EL	Ergänzungslieferung
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
EnWorKS	Energieeffizienter Wohnraum am Beispiel Kassel
EnWZ	Zeitschrift für das gesamte Recht der Energiewirtschaft
etc.	et cetera
e. V.	eingetragener Verein
EU	Europäische Union
f.	folgende
ff.	fort folgende
GE	Das Grundeigentum
GEG	Gebäudeenergiegesetz
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
HK-BGB	Handkommentar zum BGB von Schulze / Dörner / Ebert
Hrsg.	Herausgeber
HS.	Halbsatz
idR	in der Regel
ieS	im engeren Sinne
iHv	in Höhe von
iRd	im Rahmen der/des
iSd	im Sinne der/des
iVm	in Verbindung mit
IWM	Industrieverband WerkMörtel e.V.
IWU	Institut Wohnen und Umwelt
JuS	Juristische Schulung
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
maW	mit anderen Worten
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MietAnpG	Mietrechtsanpassungsgesetz

MietRB	Miet-Rechtsberater
MüKo	Münchener Kommentar
mwN	mit weiteren Nachweisen
NJOZ	Neue juristische Online-Zeitschrift
NJW	Neue Juristische Wochenschrift
NJW-RR	NJW Rechtsprechungs-Report Zivilrecht
NK-BGB	NomosKommentar BGB
Nr.	Nummer
NuR	Natur und Recht
NVwZ	Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht
NVwZ-RR	NVwZ Rechtsprechungs-Report
NZBau	Neue Zeitschrift für Baurecht und Vergaberecht
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
o.g.	oben genannt/e/r/s
OLG	Oberlandesgericht
S.	Satz
SH LT- Drs.	Schleswig-Holsteinischer Landtag Drucksache
sog.	sogenannte(r/s)
u.a.	unter anderem
UBA	Umweltbundesamt
UPR	Zeitschrift für Umwelt- und Planungsrecht
Urt.	Urteil
v.	von
VBIBW	Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg
Verw	Die Verwaltung
vgl.	vergleiche
WimmoT	Weimarer Immobilienrechtstage
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
ZAU	Zeitschrift für angewandte Umweltforschung
zB	zum Beispiel
ZfIR	Zeitschrift für Immobilienrecht
ZfU	Zeitschrift für Umweltpolitik und Umweltrecht
ZG	Zeitschrift für Gesetzgebung
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung

Abkürzungsverzeichnis

ZRP	Zeitschrift für Rechtspolitik
ZUR	Zeitschrift für Umweltrecht
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

Kapitel 1 Einleitung

A. Einführung und Problemaufriss

Angesichts der gegenwärtigen Herausforderungen der Energiewende und des Klimaschutzes nimmt die Bedeutung der Energieeffizienz immer mehr zu. Hierbei hat sich die Steigerung der Energieeffizienz als ein ideales Mittel hervorgetan, um zugleich Energieverbrauch und -kosten zu senken, Treibhausgase zu verringern und die Abhängigkeit von Importen fossiler Brennstoffe zu reduzieren. Die Steuerung der Energieeffizienz bildet mittlerweile eine zentrale Säule der internationalen und nationalen Energie- und Klimapolitik.¹Die Energieeffizienz-Offensive, die insbesondere nach der Reaktorkatastrophe von Fukushima in Gang gekommen ist, ist keine bloße Aufforderung zur Energieeinsparung, wie es etwa in den siebziger Jahren als Reaktion auf die Ölkrise der Fall war. Vielmehr wird mit der Steigerung der Energieeffizienz eine darüber hinaus gehende nachhaltige Lösung für die gegenwärtigen energiepolitischen Probleme angestrebt.²

Einen hohen Stellenwert erfährt die Energieeffizienz vor allem aufgrund der Verknappung der fossilen Energieträger und dem ständig zunehmenden weltweiten Energieverbrauch und die damit einhergehende global steigende Nachfrage nach Energie. Dies bedeutet für die Europäische Union und Staaten wie Deutschland, die mangels ausreichender eigener Energiequellen mehr als die Hälfte ihres Energiebedarfs durch Importe abdecken, eine verstärkte Abhängigkeit von Energieimporten und die Gefahr der Instabilität der Wirtschaft aufgrund starker Schwankungen der Energiepreise.³ Dieser Umstand hat mittelbare Auswirkungen auf die Versorgungssicherheit dieser Länder. Vor diesem Hintergrund kann der Einsatz

1 Pielow, ZUR 2010, 115, 116 f.; BBSR-Online-Publikation 13/2016, S. 18.

2 Wüstemann, Die Vorgaben der Europäischen Union im Bereich der Energieeffizienz, S. 21, 28 f.; Pielow, ZUR 2010, 115, 118; Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 12.

3 Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 16; Statistisches Bundesamt und Eurostat Datenbank, Stand 16. April 2020: Abhängigkeit von Energieimporten in der Europäischen Union betrug 2018 circa 56 Prozent und in Deutschland circa 64 Prozent, abrufbar unter: <https://www.destatis.de/Europa/DE/Thema/Basistabelle/Umwelt-Energie.html;jsessionid=DDE33CC925D3C5692E48647E5F8F853B.internet732>, zuletzt abgerufen am 6. Mai 2020.

von Energieeffizienzmaßnahmen einen erheblichen Anteil zur Reduzierung der Energieimportabhängigkeit beisteuern und einen Beitrag zur Versorgungssicherheit leisten.⁴

Ferner ist Energieeffizienz für die Energiewende, also für den Umstieg der Energieversorgung von fossiler Energie und Kernbrennstoffen (Braunkohle, Erdöl, Erdgas, Uran und Steinkohle) auf Erneuerbare Energien unabdingbar. Das Ziel der deutschen Energiewende besteht nämlich darin, die Treibhausgasemissionen in Deutschland zu verringern und bis zum Jahr 2050 fast ausschließlich Erneuerbare Energien zu nutzen. Im Gebäudesektor möchte die Bundesregierung bis 2050 einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand erreichen. Dazu muss der Primärenergiebedarf in einem erheblichen Umfang von circa 80 Prozent gegenüber dem Jahr 2008 gesenkt werden. Hierfür ist neben einem höheren Anteil an Erneuerbaren Energien am Wärmeverbrauch eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs für Wärme und Kälte durch Energieeffizienzmaßnahmen erforderlich. Daher stellt die Reduzierung des Energieverbrauchs durch eine sparsame und effiziente Nutzung der Energie, neben dem Ausbau Erneuerbarer Energien die zweite Säule der Energiewende dar.⁵

Außerdem ist die Energieeffizienz über die Energiepolitik hinaus ein wesentlicher Bestandteil und Bindeglied zur Klimapolitik. Sie ist zur Erreichung der – durch das Pariser Klimaabkommen fortgeschriebenen – internationalen und nationalen Klimaschutz- und Dekarbonisierungsziele unverzichtbar. Hierbei hat sich Deutschland Klimaschutzziele gesetzt, die sich vor allem aus der UN-Klimarahmenkonvention⁶ und aus EU-Vereinbarungen ergeben.⁷ Die ambitionierten Ziele der Bundesrepublik sehen eine Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen um 40 Prozent bis zum Jahr 2020 gegenüber dem Jahr 1990 und bis 2050 sogar um 80–95 Prozent vor.⁸ Allerdings hat Deutschland seine 2020-Ziele wie viele andere Länder

4 Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 13 ff., 16.

5 Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 23 f.; Zweiter Fortschrittsbericht "Energie der Zukunft" (BMWi), S. 77 ff., 102; Energieeffizienzstrategie 2050, BMWi, S. 6 f.

6 Rahmenübereinkommen der Vereinten Nationen über Klimaänderungen (United Nations Framework Convention on Climate Change, UNFCCC), das am 21. März 1994 in Kraft getreten ist.

7 Energieeffizienzstrategie Gebäude (BMWi), S. 4 ff., 9 ff.; Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 23 f.

8 Energieeffizienzstrategie Gebäude (BMWi), S. 5, 10.

deutlich verfehlt.⁹ Dabei sind die beträchtlichen Folgen des Klimawandels nicht nur erkennbar, sondern nehmen mit fortschreitender Zeit immer mehr zu, so dass sich das Europäische Parlament am 28. November 2019 dazu veranlasst sah, den Klima- und Umweltnotstand auszurufen.¹⁰

Zur Bekämpfung der Bedrohung durch den Klimawandel und zum Erreichen der ambitionierten Klimaschutzziele sind neben der Förderung Erneuerbarer Energien auch diverse Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz zwingend erforderlich.¹¹

Vor diesem Hintergrund werden in Deutschland bereits eine große Anzahl an vielfältigen Energieeffizienzmaßnahmen, die im Einklang mit der Energie- und Klimapolitik der Europäischen Union stehen, auf Bundes- und Landesebene eingesetzt.¹² Hierbei bilden europäische und nationale ordnungsrechtliche Instrumente zur Steigerung der Energieeffizienz den Rahmen und legen die Spielregeln fest. Es gibt eine Vielzahl von marktorientierten Instrumenten zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Erzielung von Energieeinsparungen beim Endverbraucher. Namentlich handelt es sich dabei um Instrumente zur Verbesserung der Markttransparenz sowie Informations- und Beratungsangebote, die die Nachfrage nach Energieeffizienz fördern und Marktanreize setzen sollen. Außerdem sollen Angebote an Fördermittel den Endenergienutzer zusätzlich motivieren noch ungenutzte Energieeffizienzpotenziale in ihrem Handlungsfeld und aus eigenem Antrieb heraus zu erschließen.¹³ Energieeffizienzinstrumente werden im Bereich des Gebäudesektors, der Industrie, der energieverbrauchsrelevanten Produkte, des Verkehrssektors sowie sektorübergreifend eingesetzt.¹⁴ Gesetzlich sind diese Instrumente sowohl im Energierecht als auch in anderen Rechtsgebieten verankert. Hierbei waren das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) die wichtigsten nationalen

9 Tagesschau: Klimaziele noch klarer verfehlt, über dieses Thema berichtete die Tagesschau am 13. Juni 2018 um 15:00 Uhr, abrufbar unter: <https://www.tagesschau.de/inland/treibhausgasemissionen-101.html>, zuletzt abgerufen am 6. Mai 2020.

10 Entschließung des Europäischen Parlaments vom 28. November 2019 zum Klima- und Umweltnotstand, P9_TA-PROV(2019)0078.

11 Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 13 ff.; Energieeffizienzstrategie Gebäude (BMWi), S. 6; Falke, ZUR 2020, 115, 117.

12 Energieeffizienzstrategie Gebäude (BMWi), S. 67, 72 ff.

13 Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 23 ff.

14 Energieeffizienzstrategie 2050, BMWi, S. 13 ff.; Zweiter Fortschrittsbericht "Energie der Zukunft" (BMWi), S. 104 ff.; Wüstemann, Die Vorgaben der Europäischen Union im Bereich der Energieeffizienz, S. 127 ff., 242 ff.

Rechtsgrundlagen zur Steigerung der Energieeffizienz, die im Jahr 2020 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG)¹⁵ ersetzt worden sind.¹⁶

Bei alledem kommt dem Gebäudesektor im Hinblick auf die energie- und klimapolitischen Ziele eine Schlüsselrolle zu. Denn der Gebäudesektor ist verantwortlich für rund 35 Prozent des Endenergieverbrauchs in Deutschland und der Betrieb von Gebäuden verursacht rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen und dementsprechend groß sind hier die Energieeffizienz- und Klimaschutzpotenziale.¹⁷

Trotz seiner bisherigen Bemühungen hat der deutsche Gesetzgeber dieses erhebliche Potenzial im Gebäudebereich bei weitem nicht ausschöpfen können. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Instrumente zur Steigerung der Energieeffizienz angefangen von der unzureichenden Finanzierung der Energieeffizienzmaßnahmen über rechtliche Hindernisse bis hin zu ihrer zum Teil mangelhaften Effektivität durch eine Vielzahl von Unzulänglichkeiten geprägt sind.¹⁸

Obschon bei Neubauten große Fortschritte im Hinblick auf die Energieeffizienz verzeichnet werden konnten, besteht bei Bestandsgebäuden ein erheblicher Nachholbedarf, so dass hier ein hohes Energieeffizienz- bzw. Energieeinsparpotenzial weiterhin besteht, zumal circa zwei Drittel der Gebäude aus einer Zeit stammen, in der es keine Wärmeschutzverordnung gab und damit keine Vorgaben in Bezug die Energieeffizienz existierten.¹⁹

Die Erschließung der Energieeffizienzpotenziale bei Bestandsgebäuden stellt sich aufgrund der langen Investitionszyklen und der hohen Kapital-

15 Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 13. August 2020 im Bundesgesetzblatt verkündet.

16 Klinski, Klimaschutzkonzepte im Gebäudebereich (2013), S. 314 ff.; Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 28.05.2019, Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude, S. 1, 2 ff.; Kaßler, ZWE 2020, 58, 59 ff.; Lübbecke-Wolff, NVwZ 2001, 481, 482 ff., 490.

17 Energieeffizienz in Zahlen (2019), BMWi, S. 59; Klimaschutz in Zahlen: der Sektor Gebäude (2019), BMWi; Zweiter Fortschrittsbericht "Energie der Zukunft" (BMWi), S. 105 f.; Energiesparende Gebäude, Umweltbundesamt (UBA), Stand: 18.11.2019, abrufbar unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energiesparende-gebäude#eigentuermer>, zuletzt abgerufen am 6. Mai 2020.

18 Klinski, Klimaschutzkonzepte im Gebäudebereich (2013), S. 19, 20 f.; Gsell/Siegmund NZM 2019, 489, 490.

19 Die Verordnung über einen energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden, die sogenannte Wärmeschutzverordnung (WärmeschutzV) trat erstmals am 1. November 1977 in Kraft; Klimaschutz und Energieeffizienz, BMU (2017), S. 27 f.

intensität sowie sozialer und rechtlicher Hindernisse als eine große Herausforderung dar.²⁰

B. Zielsetzung

Diese Arbeit befasst sich mit der Energieeffizienz im Gebäudesektor, der über ein besonders hohes Energieeffizienz- und Energieeinsparpotenzial verfügt. Dabei beschränkt sich die Untersuchung auf die Wohngebäude im Bestand, die mit einem Anteil von 64 Prozent hauptverantwortlich für den Gebäudeenergieverbrauch sind.²¹

Auf diesem Anwendungsgebiet verdienen die privatrechtlichen Instrumente zur Steigerung der Endenergieeffizienz – also der Energieeffizienz auf der Nachfrageseite – eine besondere Aufmerksamkeit.²² In der rechtswissenschaftlichen Literatur fehlt es bislang an einer geordneten und systematischen Darstellung und eingehenden Bewertung von privatrechtlichen Instrumenten zur Endenergieeffizienzsteigerung im Gebäudesektor. Dabei verfügen diese Instrumente wegen ihrer privatrechtlichen Natur über ein besonders hohes Endenergieeffizienz- und Endenergieeinsparpotenzial, weil sie sich direkt an den Endverbraucher richten, der die effiziente Nutzung der Energie beeinflussen kann. Es wird öfters verkannt, dass Endenergieeffizienzinstrumente nicht nur im öffentlichen Energierecht, sondern auch im Zivilrecht vorhanden sind.²³ Insbesondere wird in der Literatur nur ein Bruchteil von den die Steigerung der Endenergieeffizienz hindern den Rechtsproblemen, die auf den Konflikt zwischen dem Energierecht und dem Zivilrecht zurückzuführen sind, behandelt.²⁴ Zudem sind die vorhandenen Darstellungen und Lösungsansätze in diesem Zusammenhang wegen den ständigen Novellierungen der einschlägigen Rechtsvorschriften und wegen Rechtsfortbildungen teilweise überholt.²⁵

20 Klinski, Klimaschutzkonzepte im Gebäudebereich (2013), S. 19 f.

21 Dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019, S. 10.

22 Schomerus/Sanden, Rechtliche Konzepte für eine effizientere Energienutzung, S. 16; Walker, Klimaschutz in föderalen Mehrebenensystemen, S. 29; Pehnt, in: Energieeffizienz, S. 3.

23 Lübbe-Wolff, NVwZ 2001, 481, 490.

24 ZB Moser, Klimaschutz durch die Energieeinsparverordnung, S. 171 ff.; Halama, Rechtsprobleme der Energieeffizienz am Beispiel der Gebäudesanierung, S. 319 ff.

25 ZB Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsa-

Die aufgezeigten Forschungslücken sollen mit der vorliegenden Untersuchung geschlossen werden. Im Mittelpunkt der Untersuchung steht die Frage, inwieweit die nationale rechtliche Steuerung durch privatrechtliche Instrumente geeignet ist, das energie- und klimapolitische Ziel der Endenergieeffizienzsteigerung zu unterstützen bzw. zu erreichen und welche rechtlichen Lösungsansätze sich anbieten, um Hindernissen auf dem Weg zur Zielerreichung adäquat begegnen zu können.

Es erfolgt eine vertiefte und systematische rechtliche Auseinandersetzung mit den privatrechtlichen Instrumenten, die unmittelbar oder mittelbar auf die Steigerung der Endenergieeffizienz im Wohngebäudebestand abzielen.

Namentlich handelt es sich dabei in erster Linie um mietrechtliche Instrumente. Diese treffen Regelungen zu Mietwohnungen, die rund 58 Prozent des Wohngebäudebestands ausmachen und damit einen breiten Anwendungsbereich für die Umsetzung von Endenergieeffizienzpotenzialen öffnen.²⁶ Das private Nachbarrecht ist ein weiterer Bereich, der für die Endenergieeffizienzsteigerung sehr bedeutend ist. Hierbei wird es darum gehen, ob das private Nachbarrecht rechtliche Probleme im Zusammenhang mit der Umsetzung von grenzüberschreitenden Endenergieeffizienzmaßnahmen in Gestalt der Wärmedämmung an der Gebäudeaußenwand bzw. Nachbarwand lösen kann.

C. Gang der Untersuchung

Nachdem einleitenden ersten Kapitel erfolgt im **zweiten Kapitel** zunächst eine Begriffsbestimmung, um den konkreten Gegenstand der Untersuchung klarzustellen. Dem folgen eine Systematisierung des Untersuchungsgegenstandes und die Erörterung des methodischen Rahmens der Arbeit. Zu diesem Zweck werden im Rahmen einer Bestandsanalyse die für die Endenergieeffizienzsteigerung relevanten Instrumententypen und Grundlagen dargestellt und bewertet. Anschließend werden geeignete Bewertungskriterien für die Beurteilung der privatrechtlichen Endenergieeffizienzinstrumente ausgewählt, dargestellt und analysiert.

che (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG), das am 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist.

26 Statistisches Bundesamt (Veröffentlichungsdatum 2019), abrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/237719/umfrage/verteilung-der-haushalte-in-deutschland-nach-miete-und-eigentum/>, zuletzt abgerufen am 6. Mai 2020.

Im **dritten Kapitel** werden die mietrechtlichen Rahmenbedingungen für die Steigerung der Endenergieeffizienz dargestellt, erläutert und bewertet.

Dem schließt sich das **vierte Kapitel** an, das sich mit dem ersten Schwerpunkt der Arbeit, nämlich den mietrechtlichen Instrumenten zur Endenergieeffizienzsteigerung befasst. Diese werden identifiziert, erörtert und sodann am Maßstab der ausgewählten Bewertungskriterien auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft. Hierbei wird herausgearbeitet, inwiefern das jeweilige Instrument die Steigerung der Endenergieeffizienz fördert oder hindert. Sollte Optimierungsbedarf bestehen, sind am Ende der Beurteilung des jeweiligen Instruments entsprechende Verbesserungsvorschläge zu machen.

Das **fünfte Kapitel** hat die nachbarrechtliche Duldungspflicht als Instrument zur Steigerung der Endenergieeffizienz zum Gegenstand, die den zweiten Schwerpunkt der Arbeit bildet. Dazu wird zunächst durch Darstellung der Konfliktsituation in die Problemstellung eingeführt und die rechtliche Ausgangslage für eine Konfliktlösung geschildert. Danach wird untersucht, ob auf Landes- oder Bundesebene nachbarrechtliche Duldungsregelungen zum Abbau von rechtlichen Hindernissen für Endenergieeffizienzmaßnahmen in unterschiedlichen Überbausituationen existieren. Fehlt es an solchen rechtlichen Instrumenten oder sind diese unzulänglich, werden Optimierungsvorschläge gemacht.

Im Abschließenden **sechsten Kapitel** werden die Ergebnisse der Arbeit in Thesen zusammengefasst.

Kapitel 2 Begriffsbestimmung und der systematische und methodische Rahmen des Untersuchungsgegenstandes

A. Begriffserklärung

Zur besseren Verständlichkeit der Endenergieeffizienz und ihrer Bedeutung werden im Folgenden die Begriffe der Endenergie, der Energieeinsparung und der Energieeffizienz sowie der Endenergieeffizienz in ihrem Gesamtkontext erläutert.

I. Einordnung der Endenergie

Bei der End-, Primär- und Nutzenergie handelt es sich um technische Begrifflichkeiten aus dem Energieeinsparrecht (insbesondere Gebäudeenergiegesetz (GEG), ehemals Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und Energieeinsparverordnung (EnEV)). Die Nutzenergie ist danach diejenige Energiemenge, die der Endverbraucher – also damit insbesondere der Mieter – am Verbrauchsort für eine bestimmte Energiedienstleistung, etwa für Raumwärme oder Warmwasser benötigt. Dagegen werden Verluste bei der Umwandlung von Energie, also die Umwandlungsverluste der Anlagentechnik (zB Heizkessel) und des Verteilungssystems (zB Leitungssystem der Zentralheizung) nicht von der Nutzenergie erfasst. Ebenso wenig ist die zum Betreiben der Anlagentechnik erforderliche Hilfsenergie Gegenstand der Nutzenergie.²⁷

Die Endenergie meint hingegen die zur Deckung der Nutzenergie und der Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, Verteilung, Speicherung und Erzeugung von Wärme im Gebäude erforderliche Energiemenge, die der Anlagentechnik des Gebäudes, also für die Heizungsanlage, raumluftechnische Anlage und für die Warmwasserbereitungsanlage zur Verfügung gestellt wird. Die Endenergie ist also ein weiter Begriff, der neben der Nutzenergie auch den Energiebedarf zum Ausgleich von Anlagen-

²⁷ BT-Drs. 17/10485, S. 19; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 14. Aufl. 2019, BGB § 555b Rn. 16; Klinski, WuM 2012, 354, 356.