

Kapitel 1a – Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen

§ 555a Erhaltungmaßnahmen

(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungmaßnahmen).

(2) Erhaltungmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.

(3) ¹Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. ²Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Übersicht	Rn.
1. Allgemeines	1
2. Duldungspflicht	2–8
2.1 Duldungspflichtige Maßnahmen	2
2.2 Gegenstand der Duldungspflicht	3–4
2.3 Umfang der Duldungspflicht	5–8
3. Ankündigungspflicht	9–13
3.1 Ankündigung gegenüber dem Mieter	9
3.2 Inhalt der Ankündigung	10
3.3 Form der Ankündigung	11
3.4 Rechtzeitigkeit der Ankündigung	12
3.5 Entbehrlichkeit der Ankündigung	13
4. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters	14–15
4.1 Umfang des Anspruchs	14
4.2 Vorschussanspruch	15
5. Abweichende Vereinbarungen	16
6. Durchsetzbarkeit des Duldungsanspruchs	17
7. Muster	18

1. Allgemeines

1 § 555a regelt, wann und unter welchen Voraussetzungen der Mieter Maßnahmen des Vermieters zu dulden hat, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind. Ob die Wohnung freifinanziert, preisgebunden oder öffentlich gefördert ist, ist für die Duldungspflicht unerheblich.

Absatz 1 entspricht § 554 Absatz 1 a.F. Die hinzugefügte Legaldefinition der Erhaltungmaßnahme stellt klar, dass sowohl Instandhaltungs- als auch Instandsetzungsmaßnahmen darunter fallen.

Absatz 2 entspricht ebenfalls bislang geltendem Recht. Die zumindest bei Maßnahmen im Außenbereich notwendige Ankündigung war jedoch nicht ausdrücklich geregelt.

Die Absätze 3 und 4 entsprechen bis auf eine rein sprachliche Anpassung § 554 Absatz 4 und 5 a.F.

Soweit die Bestimmungen der alten Fassung des § 554 entsprechen, kann auf die frühere Rechtsprechung dazu zurückgegriffen werden.

2. Duldungspflicht

2.1 Duldungspflichtige Maßnahmen

Nach § 555a Abs. 1 hat der Mieter Maßnahmen zu dulden, die zur **Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache** erforderlich sind. 2

Die **Instandhaltung** umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten und Schäden vorzubeugen. Der Vermieter hat daher keinen Anspruch auf Duldung von Erhaltungsmaßnahmen bei Schäden an Putz und Stuck von Zimmerdecken in der Wohnung, wenn der beschädigte Zustand dem vertragsgemäßen Zustand der Wohnung entspricht (LG Berlin, Urteil v. 30.4.2010, 63 S 493/09, WuM 2010, 564).

Die **Instandsetzung** dient dazu, entstandene Schäden zu beseitigen.

Der **vertragsgemäße Zustand**, dessen Wiederherstellung der Mieter dulden muss, ergibt sich aus dem **Inhalt des Vertrages** (BGH, ZMR 1989, 212 f.; BGH, Urteil v. 6.10.2004, VIII ZR 355/03, GE 2004, 1586 = WuM 2004, 715 = NJW 2005, 218 = NZM 2005, 60), hilfsweise aus den Umständen bei Vertragsschluss, höchst hilfsweise aus der Verkehrssitte. Mietvertragliche Abreden zur Beschaffenheit der Mietsache können auch konkludent in der Weise getroffen werden, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt, wozu jedoch eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters selbst dann nicht genügt, wenn sie dem Vermieter bekannt ist (BGH, Urteil v. 23.9.2009, VIII ZR 300/08, GE 2009, 1426 = WuM 2009, 659 = NZM 2009, 855). Der Vermieter hat den Gebrauch sämtlicher **Einrichtungen** zu gewähren, die entweder ausdrücklich im Mietvertrag aufgeführt oder bei Vertragsschluss tatsächlich zur Nutzung zur Verfügung gestellt worden sind. War ein Bauteil der Mietsache aufgrund seiner fehlerhaften Beschaffenheit bei Vertragsschluss bereits in diesem Zeitpunkt für ihren Zweck ungeeignet und damit unzuverlässig, liegt ein anfänglicher Mangel der Mietsache vor (BGH, Urteil v. 21.7.2010, XII ZR 189/08, NZM 2010, 668 = GE 2010, 1193 = NJW 2010, 3152 = ZMR 2011, 360), dessen Beseitigung der Mieter dulden muss. Verändert sich der Zustand der Mietsache wesentlich in der Zeit zwischen Besichtigung der Mietsache und Vertragsabschluss und weist der Vermieter bei Vertragsabschluss nicht darauf hin, ist aber als vertragsgemäßer Zustand derjenige geschuldet, der zum Besichtigungstermin vorhanden war (LG Berlin, Urteil v. 5.4.2005, 65 S 366/04, GE 2005, 739: Austausch einer hochwertigen gegen eine einfache Einbauküche).

Der **Austausch** von Installationen (Waschbecken, Badewanne) ist daher vom Mieter dann hinzunehmen, wenn sie schadhaft sind oder ihr Ausfall bei sachgerechter Beurteilung zu erwarten ist (LG Hamburg, Urteil v. 6.12.1994, 316 S 307/93, WuM 1995, 267; AG Berlin-Charlottenburg, MM 1993, 111). Den Einbau einer neuen Wohnungstür braucht der Mieter als Instandsetzungsmaßnahme nur dann zu dulden, wenn sie schadhaft ist (LG Köln, Urteil v. 30.4.1992, 1 S 385/91, WuM 1993, 608).

Instandsetzung ist nach der weiterhin verwendbaren Legaldefinition des inzwischen aufgehobenen § 3 Abs. 4 ModEnG die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von solchen, die infolge Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen oder Einwirkungen Dritter entstanden sind, durch Maßnahmen, die den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherstellen. Die Instandsetzung bezieht sich darauf, eingetretene Schäden zu beseitigen, geht mithin über die Instandhaltung hinaus (Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, zu § 554 a.F. Rn. 18).

Voraussetzung für die Duldungspflicht des Mieters gem. § 555a Abs. 1 ist schließlich, dass die **Maßnahme erforderlich – also objektiv notwendig – ist**. Unerheblich ist, wodurch die Schäden entstanden sind. Unter die vom Mieter grundsätzlich und unbedingt zu dulgenden Erhaltungsmaßnahmen fallen zwar nur Maßnahmen, die zur Sicherung der Sache in ihrem ursprünglichen, wirtschaftlichen Bestand erforderlich sind (LG Köln, Urteil v. 30.4.1992, 1 S 385/91, WuM 1993, 608; AG Berlin-Tiergarten, WuM 1989, 365). Das bedeutet aber nicht, dass der Vermieter gleichsam zu einer „restaurierenden“ Instandsetzung verpflichtet wäre (AG Berlin-Charlottenburg, GE 1991, 255). Der Vermieter hat vielmehr das Recht, auch den jeweils **neuesten Stand der Technik** einzuhalten (zum Teil ist er sogar aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften dazu verpflichtet). Die Verpflichtung des Vermieters, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, bedeutet nicht, dass der (Original-)Zustand zu erhalten ist, der bei Mietbeginn bestanden hat (so ist es zulässig, anstelle einer erheblich defekten zentralen Warmwasserbereitung Durchlauferhitzer einzubauen: AG Berlin-Charlottenburg, GE 1991, 255; der Einbau einer Wohnungseingangstür mit größerem Einbruchschutz kann zugleich Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahme sein: LG Berlin, Urteil v. 5.11.2002, 64 S 170/02; LG Berlin, Urteil v. 15.12.2000, 64 S 318/00; AG Berlin-Hohenschönhausen, Urteil v. 13.4.2000, 7 C 66/00, GE 2000, 1035; LG Köln, Urteil v. 30.4.1992, 1 S 385/91, ZMR 1992 Heft 12, XIII; a. A. LG Berlin, GE 1987, 1001, wonach der Mieter den Austausch von Holzkastendoppelfenstern gegen Kunststoff-Isolierfenster mit gleichen Schall- und Wärmedämmeigenschaften als Instandsetzungsmaßnahme nicht zu dulden braucht; ähnlich AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 22.11.2000, 12 C 302/00, GE 2001, 142; AG Berlin-Mitte, Urteil v. 14.10.1999, 4 C 263/99, MM 2000, 280; AG Berlin-Tiergarten, Urteil v. 9.1.1989, 5 C 598/88, GE 1989, 729).

2.2 Gegenstand der Duldungspflicht

- Die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht bezieht sich grundsätzlich nur auf die „**Mietsache**“. Damit werden von § 555a – wie bisher – sowohl Räume als auch Teile des Gebäudes und Außenanlagen erfasst. Zu dulden sind primär Maßnahmen zur Erhaltung der im Mietvertrag als solche bezeichneten vermieteten Sache, bei Wohnungen mithin sämtliche zur Wohnung gehörende Räume einschließlich der mitvermieteten Nebengelasse. Auch die dem Mieter überlassenen Einrichtungsgegenstände gelten als mitvermietet, wenn sie nicht davon ausdrücklich ausgeschlossen worden sind. Der Mieter ist auch dann zur Duldung von **vorbeugenden Erhaltungsarbeiten** verpflichtet, wenn die Mietsache defekt zu werden im Begriffe ist (LG Berlin, Urteil v.

14.11.1991, 12 O 337/91, GE 1992, 1099; LG Berlin, GE 1988, 145; LG Hamburg, Urteil v. 6.12.1994, 316 S 307/93, WuM 1995, 267), also wenn der **Erhaltungsbedarf** zwar nicht akut, aber **absehbar** ist (LG Berlin, GE 1986, 443, Erneuerung der Entwässerungsrohre in einem rund 50 Jahre alten Haus; etwas differenzierender: LG Berlin, GE 1988, 145, wonach man von der Annahme einer erforderlichen Instandsetzung nur ausgehen könne, „wenn die Mietsache in irgendeiner Weise defekt ist oder zumindest defekt zu werden im Begriffe ist“; ebenso LG Berlin, Urteil v. 14.11.1991, 12 O 337/91, GE 1992, 1099: vorbeugende Maßnahme ist grundsätzlich nicht Instandhaltung – Austausch von Bleirohren). Der Mieter braucht jedoch eine Überdachung der zur Wohnung gehörenden Terrasse zum Schutz des Terrassenbodens nicht zu dulden (LG Gießen, Urteil v. 3.4.1996, 1 S 1/96, WuM 1998, 278).

Die **Vorschrift erfasst nicht** Maßnahmen, die der **Umgestaltung** (LG Berlin, GE 1988, 145 – Fensteraustausch zur Vereinheitlichung der Fassadenansicht; LG Göttingen, Urteil v. 8.11.1989, 5 S 104/89, WuM 1990, 205 – einheitliche Gestaltung von Dachgauben), der Verschönerung (AG Köln, Urteil v. 5.12.1985, 214 C 322/85 (A), WuM 1987, 31 – Außenrenovierung der Fassade; VG Berlin, GE 1981, 91 – Austausch einer hölzernen Haustür gegen eine solche aus Metall; VG Berlin, GE 1991, 110 – leitungsverdeckende Abhängung von Decken) dienen **oder** zu einer **Änderung des Vertragsgegenstandes** führen (AG Berlin-Tiergarten, Urteil v. 9.1.1989, 5 C 598/88, GE 1989, 729). Daher braucht der Mieter nicht zu dulden, dass der defekte Gasherd durch einen Elektroherd (LG Berlin, Urteil v. 14.2.2000, 62 S 465/99, GE 2000, 893; LG Berlin, GE 1997, 185 = NJWE-MietR 1997, 222) oder die defekte Nachtstromspeicherheizung durch eine Gasheizung (LG Hamburg, Beschluss v. 20.2.1998, 307 T 20/98, WuM 1998, 279) ersetzt wird. Die Formulklausel, die es dem Vermieter gestattet, durch Austausch der Küchenherde die Energieart zu ändern, ist unwirksam (LG Berlin, GE 1997, 185 = NJWE-MietR 1997, 222).

2.3 Umfang der Duldungspflicht

Der Begriff der **Maßnahmen**, die **zur Erhaltung** der Mietsache erforderlich sind, ist ein umfassender. Er beinhaltet jede Störung des Mieters in dem vertragsgemäßen Gebrauch durch die Erhaltungsmaßnahmen. Der Mieter muss daher den Zugang zu den Mieträumen gestatten (LG Berlin, GE 1997, 245) und darf die Arbeiten nicht verhindern oder behindern. Zu dulden sind auch Belästigungen durch Lärm, Erschütterungen und Schmutz, Entziehung von Licht und Luft durch Bau von Gerüsten. Können die Arbeiten nur durchgeführt werden, wenn die Räume nicht bewohnt werden, ist der Mieter auch zu (**vorübergehendem**) **Auszug** verpflichtet (LG Braunschweig, Urteil v. 20.11.1964, 7 S 315/64, DWW 1965, 85). Der Vermieter ist aber gehalten, die Beeinträchtigungen für den Mieter möglichst gering zu halten. Nur in Ausnahmefällen kann die ansonsten unbeschränkte Duldungspflicht des Mieters eingeschränkt sein (etwa für den Fall eines unmittelbar bevorstehenden Auszugs des Mieters aus der Wohnung, BVerfG v. 14.1.1992, 1 BvR 1273/91, NJW 1992, 1378; vgl. auch zur Selbstmordgefahr bei bevorstehender Durchführung von Schönheitsreparaturen LG Berlin, GE 1986, 283 mit Anm. der Redaktion; sowie *Müller*, GE 1986, 623).

Der Mieter darf die Durchführung der Maßnahmen auch nicht davon abhängig machen, dass sich der Vermieter zur Wiederherstellung des früheren Zustandes oder zur Beseitigung von Schäden bereit erklärt (Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, zu § 554 a.F. Rn. 32).

- 6 Der Mieter muss zwar die zur Erhaltung der Mietsache erforderlichen Maßnahmen dulden, braucht aber an diesen nicht (aktiv) mitzuwirken (LG Berlin, Urteil v. 23.12.2008, 65 S 62/08, WuM 2010, 78 mit Anm. *Schach*; Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, zu § 554 a.F. Rn. 39, *Marschollek*, ZMR 1985, 1 ff.; ZMR 1986, 346 f.; LG Berlin, GE 1996, 187; a.A. *Sternel*, Modernisierung von A bis Z, S. 13; *ders.*, Mietrecht, II Rn. 298 ff. m. w. N.). Unstreitig ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter und den von diesem Beauftragten nach vorheriger Absprache den **Zugang zu seiner Wohnung** zur Planung und Durchführung der Arbeiten zu gewähren (Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, zu § 554 a.F. Rn. 30; AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 3.4.1987, 15 C 96/87, GE 1987, 629); der Vermieter braucht sich nicht auf gleich geschnittene Wohnungen im Hause verweisen zu lassen (AG Berlin-Schöneberg, a. a. O.). Ob die geplanten Maßnahmen zumutbar sind, ist noch nicht im Rahmen des Zutrittsrechts zu prüfen; es gelten im Übrigen für den Zutritt die mietvertraglich vereinbarten Besichtigungszeiten (AG Berlin-Schöneberg, a. a. O.). **Besichtigungen zur Unzeit** braucht der Mieter nicht zu dulden (Sonn- und Feiertage, Samstagnachmittage, Abendstunden ab 19.00 Uhr, *Fuchs-Wissemann*, ZMR 1986, 341), es sei denn, es ist Gefahr in Verzug (*Köhler*, a. a. O.). Bei dringendem Anlass darf der Mieter eine Besichtigung nicht verweigern, sofern der Vermieter seine Absicht 24 Stunden vorher angekündigt hat (AG Berlin-Schöneberg, Urteil v. 9.3.1990, 17 C 707/89, GE 1990, 379; Wasserrohrbruch). Der Vermieter ist beim Betreten der Wohnung nicht verpflichtet, die Schuhe auszuziehen (AG Berlin-Tiergarten, Urteil v. 2.10.1989, 10 C 251/89, GE 1990, 547).

Dass der Mieter Handwerkern den Zutritt zum vereinbarten Termin verweigert, rechtfertigt nicht die fristlose Kündigung (LG Berlin, Urteil v. 31.3.2000, 64 S 534/99, NZM 2001, 40).

Der Mieter ist nicht verpflichtet, Möbel beiseite zu rücken oder auszuräumen (LG Berlin, Urteil v. 23.12.2008, 65 S 62/08, WuM 2010, 78; Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, zu § 554 a.F. Rn. 39; *Marschollek*, ZMR 1985, 1; LG Berlin, Urteil v. 22.2.2005, 63 S 389/04, GE 2005, 621; a.A. AG Berlin-Charlottenburg, Urteil v. 6.4.1982, 8 C 667/81, GE 1983, 35; Blömeke/Blümmel, Modernisierung Teil A, Rn. 14; so wohl auch *Schläger*, ZMR 1985, 193 und ZMR 1986, 348). Nur in Ausnahmefällen kann verlangt werden, dass der Mieter seine Wohnung zeitweilig räumt (OLG Braunschweig, DWW 1965, 85; LG Berlin, MM 1997, 280).

- 7 Der Vermieter hat nach Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen die Beschränkungen in der Gebrauchstauglichkeit zu beseitigen; dem Mieter steht das **Minderungsrecht** des § 536 zu (LG Berlin, Urteil v. 7.5.2002, 63 S 334/01, GE 2002, 1269; Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, zu § 554 a.F. Rn. 46), soweit und solange durch die Maßnahme der vertragsgemäße Gebrauch aufgehoben oder nicht nur unerheblich gemindert wurde. Ein Minderungsrecht steht dem Mieter nicht zu, soweit ein Anspruch des Vermieters auf

Durchführung der Maßnahme nicht bestand, die Maßnahme vom Mieter aber ausdrücklich gewünscht wurde (LG Berlin, Urteil v. 10.3.1988, 61 S 313/97, GE 1988, 409).

Sofern **Erhaltungsmaßnahmen untrennbar mit Modernisierungsmaßnahmen** i. S. d. § 555b verbunden sind, richtet sich die Duldungspflicht des Mieters allein nach § 555d; insoweit hat sich an der bisherigen Rechtslage (vgl. dazu LG Berlin, GE 1994, 927; LG Göttingen, ZMR 1990, 59; AG Dresden, Urteil v. 2.10.2008, 145 C 5372/08, GE 2009, 913; *Sternel*, Modernisierung von A bis Z, 13) nichts geändert.

3. Ankündigungspflicht

3.1 Ankündigung gegenüber dem Mieter

Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind dem Mieter anzukündigen. Mieter ist grundsätzlich derjenige, der den Mietvertrag unterschrieben hat. Ist der Mieter eine Einzelperson, braucht die Ankündigung nur ihm gegenüber erfolgen. Sind Mieter mehrere Personen, müssen die Maßnahmen allen gegenüber angekündigt werden. Werden beide Ehegatten im Vertrag als Mieter aufgeführt und unterschreiben sie auch beide, sind beide Mieter geworden. Die Maßnahmen müssen allen gegenüber angekündigt werden (OLG Frankfurt/Main, WuM 1991, 103; LG Köln, Urteil v. 2.5.1990, 10 S 470/89, WuM 1990, 297). Ein Ehepartner scheidet auch nicht allein dadurch, dass er aus der Wohnung auszieht, aus dem Mietvertrag aus, sodass auch in diesem Fall die Maßnahme gegenüber dem ausgezogenen Mitmieter angekündigt werden muss. Die Ankündigung gegenüber dem allein in der Wohnung verbliebenen Ehepartner reicht nur dann aus, wenn im Ehescheidungsverfahren durch das Familiengericht die eheliche Wohnung allein dem in der Wohnung verbliebenen Ehepartner zugesprochen worden ist oder der andere Ehepartner schon seit mehreren Jahren ohne Hinterlassung einer neuen Anschrift ins Ausland verzogen ist und der in der Wohnung verbliebene Ehepartner mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses allein mit ihm einverstanden war (zur Kündigung: OLG Frankfurt/Main, WuM 1991, 103; LG Frankfurt/Main, Urteil v. 9.7.1991, 2/11 S 281/90, WuM 1992, 128). Unter Umständen ist der Zugang der beiden gegenüber erklärten Ankündigung an nur einen Ehepartner auch dann wirksam, wenn im Mietvertrag – mit Widerrufsmöglichkeit – vereinbart worden ist, dass sich die Mieter gegenseitig zum Empfang von Erklärungen des Vermieters bevollmächtigen. Eine derartige Klausel ist auch in Formularmietverträgen wirksam (BGH, Beschluss v. 10.9.1997, VIII ARZ 1/97, ZMR 1998, 17 = NZM 1998, 22 = GE 1997, 1458).

Sind **beide** Ehegatten im Kopf des Mietvertrages als Mieter **aufgeführt, unterschrieben** hat aber **nur einer** von beiden (vgl. dazu *Kinne*, GE 2006, 1450 m.w.N. und Teil II Rn. 28), sollte sicherheitshalber dennoch die Ankündigung gegenüber beiden erfolgen. Ist nur ein Ehegatte im Mietvertragskopf als Mieter aufgeführt, unterschrieben haben aber beide Ehepartner, so dürfte nur der im Kopf des Mietvertrags aufgeführte Ehegatte Mieter geworden sein (LG Berlin, Urteil v. 15.6.2004, 63 S 237/03, GE 2004, 1096; LG Berlin, Urteil v. 8.10.2001, 62 S 210/01, GE 2002, 189 = NZM 2002, 119; vgl. auch Teil II Rn. 28). Da es aber im Wesentlichen von den Umständen des Einzelfalls abhängt, ob beide Eheleute Vertragspartner werden, wenn nur einer von ihnen unterzeichnet (LG

Hamburg, Beschluss v. 5.8.2010, 333 S 17/10, GE 2011, 615 = ZMR 2011, 128), sollte auch in diesem Fall die Ankündigung an beide Ehegatten gerichtet werden.

Für die **neuen Bundesländer** ist zu beachten, dass gem. § 100 Abs. 3 ZGB bei vor dem 3.10.1990 geschlossenen Mietverträgen beide Ehegatten Mieter wurden, auch wenn nur einer von ihnen den Mietvertrag unterschrieben hatte (vgl. dazu Teil II Rn. 29). Daher ist bei Bestandsmietverhältnissen aus den neuen Bundesländern die Maßnahme immer beiden Ehepartnern anzukündigen.

Bei **Wohngemeinschaften** (vgl. dazu Teil II Rn. 21) kommt es allein auf die vertragliche Gestaltung an. Schließt den Mietvertrag nur ein Mitglied der Wohngemeinschaft ab, so ist nur diese Person Mieter. Der Vermieter braucht daher die Maßnahme nur gegenüber seinem Vertragspartner, dem den Mietvertrag abschließenden Mitglied der Wohngemeinschaft, anzukündigen.

Bei der Vermietung an eine **studentische Wohngemeinschaft** (vgl. dazu Teil II Rn. 21) sind Mieter immer die gegenwärtigen Mitglieder der Wohngemeinschaft, sodass die Ankündigung an diese zusammen gerichtet werden muss.

Bei sonstigen Wohngemeinschaften, die gegen den Vermieter einen Anspruch auf die Entlassung ausscheidender und Aufnahme neuer Mieter in den Mietvertrag haben (vgl. dazu LG Frankfurt, Urteil v. 28.7.2009, 2-11 S 230/08, WuM 2012, 192) muss der Vermieter die Ankündigung ebenfalls an die gegenwärtigen Mitglieder der Wohngemeinschaft richten. Die Ankündigung muss jedem einzelnen Mitglied auch zugehen.

3.2 Inhalt der Ankündigung

- 10 An die Ankündigung dürfen keine übertriebenen Anforderungen gestellt werden. Eine nach § 555a Abs. 2 erforderliche Ankündigung muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Erhaltungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Maßnahme und die zu dessen Erreichung geplanten Arbeiten zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise sein Mietgebrauch durch die geplanten Maßnahmen beeinträchtigt wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch auswirken.
- Die **Mitteilung** muss auch **individuell** sein Angaben, die sich allgemein auf das Gebäude richten, aber die konkrete Situation des betroffenen Mieters nicht berücksichtigen, sondern dafür Alternativen offen lassen, reichen nicht aus. Die Mitteilung darf keine Vorbehalte enthalten, sonst ist sie unwirksam. Allgemein bekannte Umstände müssen nicht angekündigt werden, übliche Baumaßnahmen müssen nicht detailliert in der Ankündigung beschrieben werden. Allerdings ist in einem solchen Fall der Vermieter an den aus dem Ankündigungsschreiben sich ergebenden Rahmen gebunden. Der Mieter darf dann darauf vertrauen, dass ein Regelfall vorliegt und eine Erhaltung im üblichen Rahmen geplant ist; falls kein Regelfall vorliegt, sind auf jeden Fall genauere Angaben erforderlich. Der Vermieter seinerseits darf – etwa im Rahmen der Möblierung – „Üblichkeit“ vermuten und muss nicht damit rechnen, dass der Mieter sämtliche Wände zumöbliert hat.

Kommt es bei umfangreichen Arbeiten zu erheblichen **zeitlichen Verschiebungen** oder zu gravierenden technischen Änderungen, ist die bisherige Mitteilung hinfällig und muss wiederholt werden. Hat der Mieter den Erhaltungsmaßnahmen zugestimmt –, oder sie sogar gefordert – genügt es, wenn der Vermieter bei Verzögerungen der Maßnahme deren spätere Durchführung ein bis zwei Wochen vorher formlos ankündigt (LG Berlin, Urteil v. 5.11.2001, 62 S 280/01, MM 2002, 141).

3.3 Form der Ankündigung

Für die Ankündigung ist eine Form nicht vorgeschrieben. Die Erhaltungsmaßnahmen können daher auch mündlich angekündigt werden. Dennoch sollte die Ankündigung zu Beweis Zwecken schriftlich erfolgen, ohne dass die Anforderungen der gesetzlichen Schriftform eingehalten zu werden brauchen. Ein Aushang im Treppenhaus ist ebenso ausreichend wie ein Rundschreiben an alle Mieter. Weder muss der Vermieter eigenhändig unterschreiben, noch muss aus der Ankündigung hervorgehen, dass sie vom Vermieter stammt. Notwendig ist allerdings, dass sich aus ihr ergibt, ob nur die Wohnung des Mieters oder darüber hinaus auch das Gebäude betroffen ist, in dem die Wohnung liegt. Auch eine **sukzessive Ankündigung** ist zulässig. Wenn die erste Ankündigung für die Information des Mieters nicht ausreichte, kann in einer späteren Ankündigung auf die vorangegangene Ankündigung Bezug genommen werden. Der sichere Weg ist eine erneute Gesamtankündigung. Sofern eine unwirksame Ankündigung vorgelegen hat, kann der Vermieter diesen Mangel im gerichtlichen Verfahren heilen; spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung in erster Instanz müssen die erforderlichen Informationen dem Mieter zugegangen. Der Vermieter hat allerdings die Kosten des Rechtsstreits zu tragen, wenn aufgrund der im gerichtlichen Verfahren nachgereichten Ankündigung der Mieter den Duldungsanspruch sofort anerkennt.

3.4 Rechtzeitigkeit der Ankündigung

Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen. Eine Frist enthält das Gesetz nicht. Die Ankündigung muss so rechtzeitig erfolgen, dass sich der Mieter **auf die Maßnahmen einstellen kann**. Bei geringfügigen Maßnahmen wird die Ankündigungsfrist daher eher kurz sein können, bei einschneidenden Maßnahmen eher länger. Insoweit kann auch eine Ankündigung zwei Tagen vor dem Beginn der Maßnahme ausreichen; diese Frist sollte jedoch nicht unterschritten werden.

3.5 Entbehrlichkeit der Ankündigung

Die vorherige Information des Mieters ist entbehrlich, wenn der Mieter der Erhaltungsmaßnahme wirksam zugestimmt hat (LG Berlin, GE 1990, 315) oder sie tatsächlich geduldet hat, indem er die Handwerker die angekündigte Maßnahme in der Wohnung hat ausführen lassen (KG, RE v. 1.9.1988, 8 RE-Miet 4048/88, GE 1988, 993; OLG Stuttgart, RE v. 24.4.1991, 8 RE-Miet 1/90, NJW-RR 1991, 1108 = GE 1991, 817; OLG Frankfurt/Main, RE v. 5.9.1991, 20 RE-Miet 3/91, NJW-RR 1992, 145 = GE 1991, 829). Wenn der Mieter der Durchführung der Erhaltungsmaßnahme mündlich oder schriftlich widersprochen hat, liegt auch dann keine Duldung vor, wenn er nicht gerichtlich gegen die Maß-

nahme (z.B. im Außenbereich) vorgegangen ist (LG Berlin, MM 1999, 390). Die Ankündigung ist ferner entbehrlich bei einer nur unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache. Das dürften diejenigen Fälle sein, in denen auch eine Minderung wegen der mit den Erhaltungsmaßnahmen verbundenen **Beeinträchtigung ausscheidet, also** bei fiktiver Minderung von 5 % und weniger (Bagatellklausel). Bei Bagatellmaßnahmen besteht für die Mitteilung nach Abs. 2 Satz 1 kein ausreichendes Bedürfnis. Werden allerdings umfangreichere Modernisierungsmaßnahmen zusammen mit Bagatellmaßnahmen durchgeführt, sind auch Letztere nach § 555 Abs. 2 Satz 1 anzukündigen (AG Berlin-Tiergarten, Urteil v. 5.11.1990, 5 C 384/90, GE 1991, 153). Der Vermieter sollte jedoch einen solchen Bagatellfall nicht vorschnell annehmen. Andererseits macht sich der Mieter, der eine unter die Bagatellklausel fallende Maßnahme blockiert, u.U. schadensersatzpflichtig.

Ebenso entfällt die Ankündigungspflicht bei Erhaltungsmaßnahmen, deren sofortige Durchführung zwingend ist (Notmaßnahmen). Zu denken wäre dabei an die Reparatur der Wasserleitung bei Rohrbruch, die Reparatur der Gasleitung bei einem Leck oder Frostschutzmaßnahmen bei Dauerfrost. Nicht dagegen fällt darunter der Einbau einer zusätzlichen Wasserpumpe zur Erhöhung des – für die Versorgung der oberen Geschosse notwendigen – Wasserdrucks.

Schließlich ist die Ankündigung entbehrlich bei Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat (zu § 554 Abs. 3 Satz 1 a.F.: BGH, Versäumnisurteil v. 4.3.2009, VIII ZR 110/08, WuM 2009, 290 = GE 2009, 646; LG Berlin, Hinweisbeschluss v. 14.9.2009, 67 S 345/08, GE 2010, 771). Gleichwohl sind auch derartige Maßnahmen, soweit es sich nicht um Notmaßnahmen handelt, (formlos) anzukündigen.

4. Aufwendungsersatzanspruch des Mieters

4.1 Umfang des Anspruchs

- 14 Zu den ersetzenden Aufwendungen rechnen solche zur Sicherung der Wohnungseinrichtung in Betracht (Abnahme von Gardinen, Aufrollen von Teppichen, Abdecken von Möbeln, Polstersachen und Fußböden, die Sicherung von Gemälden, sonstigem Wandschmuck, Wertsachen, Dokumenten usw., Auslagerung von Möbeln). Aber auch die Aufwendungen des Mieters für das Entfernen von Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, sind erstattungsfähig. Hierzu gehören auch die Kosten für die Demontage und den anschließenden Wiederaufbau einer Einbauküche durch eine Fachfirma, wenn die Küchenmöbel einer umfassenden Strangsanierung im Weg stehen (AG Berlin-Lichtenberg, Urteil v. 26.10.2001, 5 C 291/01, MM 2002, 142).

Des Weiteren kommen Kosten für die Reinigung der Wohnung in Betracht; für die Reinigung einer 33 qm großen Wohnung sind maximal 75 Euro für gerechtfertigt gehalten worden. Ferner kommen Kosten für das Auslagern von Möbeln bis hin zu Hotelkosten – aber unter Ausschluss der Verpflegungskosten – in Frage, wenn das Verweilen in der Wohnung zeitweise unzumutbar war. Bei kurzzeitigem Ausbau von Sanitärgegenständen ist ein Hotelaufenthalt nicht notwendig (AG Hamburg, Urteil v. 19.5.2009, 48 C 49/08, ZMR 2010, 455). Angemessene Aufwendungen des Mieters infolge von Erhaltungsmaß-

nahmen in und an der Wohnung können auch **Pflegedienstleistungen** sein, die eine Unterbringung vorübergehender Art erfordern und Gesamtkosten des Trägers der Pflegeleistung und Unterbringung bewirken, die über die erstatteten Leistungssätze der Pflegeversicherungsstufe hinausgehen; sein Kontingent für Verhinderungspflege braucht der Mieter nicht in Anspruch zu nehmen. Außerdem sind Kosten für Putzarbeiten, die der Mieter selbst durchführt, oder für Schönheitsreparaturen erstattungsfähig, und zwar unabhängig davon, ob Schönheitsreparaturen ohnehin fällig gewesen wären und der Mieter sie vertraglich übernommen hatte (a. A. *Bieber* in MünchKomm, § 554 a. F. Rn. 40). Für die nach einwandfreier Durchführung der Maßnahmen verbleibenden optische Beeinträchtigungen kann der Mieter eine Entschädigung verlangen (AG Dortmund, Urteil v. 30.3.2004, 125 C 8601/03, NZM 2005, 664). Der Mieter hat, wenn er die notwendigen Arbeiten selbst vornimmt, nicht nur Anspruch auf Ersatz der Materialkosten, sondern auch auf Ersatz für die eigene Arbeitsleistung. Er hat auch Anspruch auf Vergütung für die Beaufsichtigung der Handwerker, aber nur in beschränktem Umfang. Ein Mieter kann nicht den (Brutto-)Lohn seines Ehepartners als Aufwendersatz für die Beaufsichtigung der zu sanierenden Räume verlangen, wenn lediglich das Wohnzimmer nicht abschließbar war und der Vermieter seine Handwerker zu beaufsichtigen hatte, selbst wenn keine permanente Kontrolle angeboten wurde (AG Frankfurt/Main, Urteil v. 14.1.2010, 33 C 3674/09-57, ZMR 2010, 861).

Voraussetzung für den Aufwendersatzanspruch ist, dass die Maßnahme des Vermieters kausal für die Aufwendungen war. Außerdem müssen die Aufwendungen den Umständen nach angemessen sein, wobei auf den konkreten Lebenszuschnitt) und die konkrete Lebensweise des Mieters abzustellen ist. Entspricht es den Lebensverhältnissen des Mieters, Arbeiten wie Möbelräumen, Wohnungsreinigung usw. von Fachkräften durchführen zu lassen, so kann er sie in Anspruch nehmen; er braucht seinen gewohnten Standard nicht um des Vermieters Willen aufzugeben. Die Aufwendungen müssen jedoch objektiv notwendig gewesen sein.

Der Mieter kann beispielsweise keinen Kostenersatz für einen Hotelaufenthalt verlangen, wenn die Arbeiten nur wenige Tage in Anspruch nehmen und nur tagsüber eine Störung eintritt.

Auf den Aufwendersatz sind im Übrigen §§ 256, 257 anzuwenden.

Der Aufwendersatzanspruch nach § 555a Abs. 3 schließt weiter gehende Ansprüche des Mieters nicht aus. Als solche kommen in Betracht: Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, Mietminderung bis hin zur völligen Befreiung von der Mietzahlung (§ 536). Eine in einer Erhaltungsvereinbarung enthaltene Abrede einer Minderung bis zu 100 % setzt nur einen Minderungsrahmen; für die Minderung im Einzelnen ist der Mieter darlegungs- und beweispflichtig. Der Mieter kann auch Schadensersatz verlangen, wenn durch Vornahme der Arbeiten seine Sachen beschädigt werden; insofern muss ein Verschulden des Vermieters oder der von ihm Beauftragten vorliegen. Bei Schadens-

ersatz für beschädigte Einrichtungsgegenstände muss sich der Mieter einen Abzug „neu für alt“ anrechnen lassen. Verdienstausfall kann als Schadensersatz nur ersetzt verlangt werden, wenn eine weitere Pflichtwidrigkeit des Vermieters hinzukommt. Auch das Recht des Mieters, nach § 536a den Mangel selbst zu beseitigen und Ersatz der dafür notwendigen Aufwendungen zu verlangen, wird durch die Duldungspflicht nach Abs. 1 nicht ausgeschlossen; das gilt auch für die Mängel, die aus der Maßnahme resultieren (*Bieber* in MünchKomm, § 554 a.F. Rn. 8 m.w.N.) Schließlich kann der Mieter auch gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 bei Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache durch die Erhaltungsarbeiten fristlos kündigen (*Schmidt-Futterer/Eisen-schmid*, § 554 a.F. Rn. 50, 51; *Bieber* a.a.O.).

4.2 Vorschussanspruch

- 15 Der Vermieter hat auf Verlangen Vorschuss zu leisten. Das Vorschussverlangen des Mieters ist formlos, doch müssen Art und Umfang der voraussichtlichen Aufwendungen dargelegt und aufgeschlüsselt werden. Den Aufwendungsersatzanspruch kann der Mieter auch im einstweiligen Verfahren durchsetzen. Solange der Vermieter den Vorschuss nicht geleistet hat, hat der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht (*Bieber* in MünchKomm, zu § 554 Abs. 4 Satz 2 a.F.). Hat der Vermieter endgültig die Leistung des Vorschusses abgelehnt, braucht der Mieter die Erhaltungsmaßnahmen nicht zu dulden.

5. Abweichende Vereinbarungen

- 16 Zunächst haben es die Vertragsparteien in der Hand festzulegen, wie der vereinbarte Gegenstand beschaffen sein muss um als (noch) vertragsgemäß zu gelten. § 555a Abs. 1 ist dispositives Recht; § 555a Abs. 5 erklärt nur von den Abs. 2 oder 3 abweichende Vereinbarungen für unwirksam. Die in vielen Formularmietverträgen zu findende Bestimmung, dass sich der Mieter verpflichtet, auch solche **Erhaltungsmaßnahmen** zu dulden, **die** zwar nicht notwendig, aber **zweckdienlich sind**, ist dann zulässig, wenn sie auch die Interessen des Mieters berücksichtigt (z.B. durch den Zusatz „soweit sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen“). Klauseln, die den Mieter ohne weitere Voraussetzungen zu Duldung von Erhaltungsmaßnahmen verpflichten, sind gem. § 555a Abs. 5 unwirksam Wenn solche vertraglichen Bestimmungen fehlen, ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu klären, ob der Vermieter zu einer „restaurierenden“ Instandsetzung (vgl. LG Berlin, GE 1987, 1001) verpflichtet sein könnte. Im Regelfall steht bei der Instandhaltung und Instandsetzung die **Erhaltung oder Wiederherstellung der Funktion** eines Teils der Mietsache im Vordergrund. In solchen Fällen führt die Forderung nach einer „restaurierenden“ Instandsetzung u.U. zu abwegigen Ergebnissen (z.B. Ersatz von defekten Trinkwasserleitungen aus Blei gegen solche aus demselben Material). Vielfach müsste eine solche Instandsetzung schon daran scheitern, dass bestimmte Materialien überhaupt nicht mehr beschafft werden können. Die dagegen vorgebrachten Einwände (vgl. LG Berlin, GE 1987, 1001: Austausch von schadhafte Kassetentüren gegen glatte Sperrholztüren mit Stahlzargen oder Ersatz von schadhafte stuckverzierten Decken durch solche ohne Putzornamente) überzeugen nicht. Dort, wo

bei bestimmten Bestandteilen der Mietsache die ästhetische Komponente die funktionelle **weit überragt**, könnte eine ergänzende Vertragsauslegung den Vermieter – keineswegs aber immer – zu einer „restaurierenden“ Instandsetzung verpflichten (wenn etwa für die Anmietung einer Wohnung das Vorhandensein von Stuckdecken, Delfter Kacheln oder Glasornament-Türen bestimmend war). Aber auch in solchen Fällen kann dem Vermieter eine „restaurierende“ Instandsetzung u.U. nicht zugemutet werden (§ 242; z.B. Ersatz eines reich gegliederten und ornamentierten Kachelofens).

6. Durchsetzbarkeit des Duldungsanspruchs

Der Duldungsanspruch kann prozessual grundsätzlich nur im Wege der Klage durchgesetzt werden, nicht im Mahnverfahren. Die Klage muss auf Duldung des Mieters zu einer im Einzelnen genau zu bezeichnenden Maßnahme gerichtet sein, nicht auf Zustimmung. Die Klage kann sich u.U. auch auf Unterlassung von Behinderungen oder – soweit eine Mitwirkungspflicht des Mieters bejaht wird – auch auf Mitwirkung an bestimmten Maßnahmen richten. Der Klageantrag auf Duldung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen dürfte aber – ebenso wie derjenige auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen (vgl. dazu BGH, Urteil v. 28.9.2011, VIII ZR 242/10, NZM 2011, 849 = GE 2011, 1545 = ZMR 2012, 94) – hinreichend bestimmt sein, wenn der erstrebte Duldungserfolg sowie der Umfang der zu duldenden Maßnahmen in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten im Antrag umschrieben wird.

Unter Umständen kann bei Erhaltungsmaßnahmen ein schneller Beginn erforderlich sein. Ob die Duldung von Erhaltungsmaßnahmen dem Mieter gegenüber im Wege einer einstweiligen Verfügung durchzusetzen ist, ist umstritten (vgl. *Hinz*, WuM 2005, 615 ff.; *Müller*, GE 1986, 526 ff.). Grundsätzlich können auch Erhaltungsmaßnahmen (AG Berlin-Neukölln, GE 1982, 1043) im einstweiligen Verfahren durchgesetzt werden, jedoch stellt dieser Weg die Ausnahme dar (a.A. *Zimmermann* in Mietprozess, 11. Kap. Rn. 26). Bei Erhaltungsmaßnahmen kann der Vermieter mit dem Erlass einer einstweiligen Verfügung rechnen, wenn ein Notstand bereits eingetreten ist oder der Eintritt des Notstands unmittelbar bevorsteht (*Bieber* in MünchKomm, § 54 a.F.Rn. 44; *Hinz*, WuM 2005, 615, 623; *Müller*, a.a.O., 535; LG Berlin, GE 1977, 245: Reparatur der instandsetzungsbedürftigen Wasserrohre; LG Frankfurt/Main, Urteil v. 31.1.1967, 2/11 S 6/67, MDR 1968, 328: Gefahr für Feuersicherheit und Gesundheit; AG Wuppertal, Urteil v. 23.10.1972, 31 C 464/72, MDR 1973, 409: begonnene Heizungsinstallation und unmittelbar bevorstehender Beginn der Heizperiode); aber auch wenn von einem eigentlichen Notstand noch nicht gesprochen werden kann, eine gewisse Eilbedürftigkeit jedoch zu bejahen ist, bietet sich die einstweilige Verfügung als gerechtfertigt an (*Müller*, a.a.O.). Vielfach wird daran aber die Bedingung geknüpft, dass der Vermieter die Eilbedürftigkeit nicht zu vertreten habe (zweifelnd *Müller*, a.a.O., m.w.N. zum Meinungsstand). Die Eilbedürftigkeit kann jedoch nicht damit begründet werden, dass der Vermieter die Handwerker schon bestellt hat oder die Arbeiten in einem Zuge ausführen lassen will.

7. Muster

Schreiben des Vermietersanwalts auf Duldung von Reparaturmaßnahmen

18

...
Rechtsanwalt
...
(Kanzleianschrift)
(Datum)

Einschreiben/Rückschein
Frau/Herrn
...
(Vor- und Zuname des Mieters/der Mieter)
...
(Straße, Hausnummer und Lage der Wohnung im Gebäude, Ort)
Sehr geehrte(r) Frau/Herr ...,
hiermit zeige ich an, dass ich Herrn/Frau ... vertrete, von dem/denen Sie mit Mietvertrag vom ... die Wohnung im Erdgeschoss/Obergeschoss Mitte/rechts/links des Vorderhauses/Hinterhauses/Seitenflügels/Quergebäudes/Gartenhauses ... straße in ... gemietet haben.
Wie Sie meinem Mandanten mit Schreiben vom ... mitgeteilt haben, befinden sich Feuchtigkeitsschäden in dem ...zimmer der von Ihnen mit Mietvertrag vom ... gemieteten Wohnung. Nachdem die Dachundichtigkeiten beseitigt worden sind, sollen nunmehr auch die Feuchtigkeitsschäden in den einzelnen Räumen beseitigt werden. Mit den entsprechenden Arbeiten hat mein Mandant die Firma ... in ... beauftragt. Namens und in Vollmacht meines Mandanten bitte ich Sie daher, zur Ausführung der entsprechenden Arbeiten den Handwerkern dieser Firma am ... in der Zeit von ... bis ... Zutritt zu Ihrer Wohnung zu gewähren oder zu gewährleisten, dass die Handwerker in Ihre Wohnung gelangen können. Falls Sie mit dem angegebenen Termin nicht einverstanden sind, bitte ich Sie, dies mir bis zum ... mitzuteilen, damit ggf. ein anderer Termin vereinbart werden kann.
Vollmacht anbei
Mit freundlichen Grüßen
...
(Unterschrift)

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Übersicht	Rn.
1. Allgemeines	1
2. Energieeinsparungsmaßnahmen	2–16
2.1 Einsparung von Endenergie	3–13
2.1.1 Wärmedämmung	4–6
2.1.2 Thermostatventile	7
2.1.3 Fensteraustausch	8
2.1.4 Maßnahmen zur Verringerung des Energieverlusts der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen	9
2.1.5 Maßnahmen zur Verminderung des Energieverbrauchs der zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen.	10–12
2.1.6 Einsparung von Strom	13
2.2 Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie	14–16
2.2.1 Primärenergie	14
2.2.2 Nicht erneuerbare Primärenergie	15
2.2.3 Einsparmaßnahmen	16
3. Sonstige Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie oder Klimaschutzmaßnahmen	17–18
3.1 Sonstige Einsparungsmaßnahmen	17
3.2 Klimaschutzmaßnahmen	18
4. Einsparung von Wasser	19–20
5. Gebrauchswerterhöhung	21–46
5.1 Allgemeines	21–24
5.2 Anbau und Fahrstuhl	25
5.3 Maßnahmen für behinderte und alte Menschen	26
5.4 Verbesserung des Zuschnitts der Wohnung	27–28
5.5 Verbesserung der Belichtung und Belüftung	29
5.6 Verbesserung des Schallschutzes	30
5.7 Verbesserung der Energieversorgung, Wasserversorgung und Entwässerung	31–33
5.8 Verbesserung der sanitären Einrichtungen	34–36