

Miete, Wohnungseigentum, Makler- und Bauträgerrecht, Steuern, Versicherungen, Wohnungswirtschaft

Zweiwochenschrift

**6/2024**

Seiten 209–256, 27. Jahrgang, 15. März 2024

Schriftleitung: Rechtsanwalt Dr. Andreas Kappus, Frankfurt a. M.

In Verbindung mit der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV und in Zusammenarbeit mit der Neuen Juristischen Wochenschrift (NJW) herausgegeben von Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld – Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Richter am AG a. D., Gelsenkirchen – Dr. Patrick Bruns, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Baden-Baden – Dr. Anja Disput, Rechtsanwältin, Frankfurt a. M. – Michael Drasdo, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln – Prof. (em.) Dr. Volker Emmerich, Universität Bayreuth – Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin des AG a. D., Eckernförde – Hubert Fleindl, Vors. Richter am OLG München – Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck – Thomas Hannemann, Rechtsanwalt, Karlsruhe – Dr. Jürgen Herrlein, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht sowie für Steuerrecht, Frankfurt a. M. – Hans-Jörg Kraemer, Richter am BGH a. D., Karlsruhe – Dr. Hans Langenberg, Vors. Richter am LG a. D., Hamburg – Dr. Ulrich Leo, Rechtsanwalt, Hamburg – Jan Lindner-Figura, Rechtsanwalt und Notar, Berlin – Carsten Ludley, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Leipzig – Dr. Kai Mediger, Rechtsanwalt in Norderstedt und Justiziar beim Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V., Hamburg – Horst Müller, Rechtsanwalt, München – Frank Oprée, Rechtsanwalt, München – Dr. Henrik Over, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln – Dr. Marcel M. Sauren, Rechtsanwalt und Steuerberater, Aachen – Anke Scheffler, Rechtsanwältin und Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Köln – Joachim Schmidt, Rechtsanwalt, Frankfurt a. M. – Dr. Michael Schultz, Rechtsanwalt, Berlin – Prof. Dr. Winfried Schuschke, Vors. Richter am OLG Köln a. D., Universität zu Köln – Dr. Philipp Schweitzer, LL. M., Rechtsanwalt und Notar, Frankfurt a. M. – Dr. Michael Selk, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Fachanwalt für Strafrecht, Hamburg – Elmar Streyl, Vors. Richter am LG, Krefeld – Dr. Kai Zehelein, Richter am AG, Hanau – Dr. Frank Zschieschack, Vors. Richter am LG, Frankfurt a. M.

## Beitrag

Dr. Martina Deckert und Christine Ruttmann\*

**Sanieren für den Klimaschutz: Neue Anreize zur energieeffizienten Gebäude-modernisierung?**

Zugleich zum Forschungsprojekt „Innovative Wärmeservice-Modelle, Neue Wege aus dem Mieter-Vermieter-Dilemma bei der energetischen Modernisierung“

## NZM-Übersicht

**I. Einleitung****II. Bisheriges Kaltmietensystem****1. Anreiz zur energieeffizienten Gebäudemodernisierung durch Modernisierungsmieterhöhung**

- a) Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
- b) Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen
- c) Mieterhöhung für neu installierte Heizungsanlagen nach GEG-Novelle („Heizungsgesetz“)

**2. Anreiz zur energieeffizienten Gebäudemodernisierung durch Kohlendioxid-Abgabe?**

- a) Rückblick und das neue Stufenmodell
- b) Ergebnis

**III. Systemwechsel zu einer Warmmiete im Spannungsfeld des Unionsrechts****IV. Systemwechsel auf Teilwarmmiete****1. Die Struktur der Teilwarmmietensysteme**

- a) Vereinbarkeit mit Unionsrecht
- b) Vereinbarkeit mit den Grundrechten

**2. Modellauswahl**

- a) Prozentmodell
- b) Ausgleichsmodell
- c) Referenztemperaturmodell/Warmmieten mit Temperaturfeedback

**V. Fazit**

\* Der Beitrag wurde im Rahmen des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz geförderten Projekts „InWaMod – Innovative Wärmeservice-Modelle: Neue Wege aus dem Mieter-Vermieter-Dilemma bei der energetischen Modernisierung“ erstellt. Das Fachgebiet Bürgerliches Recht, Gesellschafts- und Wettbewerbsrecht der Universität Kassel (Prof. Dr. Martina Deckert) bearbeitet dabei die relevanten rechtswissenschaftlichen Fragestellungen. Ausführliche Informationen zum Projekt sind unter <https://www.lokale-pas-sung.de/innovative-waermeservice-modelle> ansteuerbar. – Stand des Beitrags ist der 24.1.2024.