

## Entwurf für ein Energieeffizienz-im-Mietrecht-Gesetz zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches und der Betriebskostenverordnung

### A. Problem und Ziel

Der Wohngebäudebestand erfordert tiefgreifende energetische Modernisierungen, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 aus dem Bundes-Klimaschutzgesetz zu erreichen. Im vermieteten Gebäudebestand tritt das sogenannte Vermieter-Mieter-Dilemma als Modernisierungshemmnis auf: Wenn der Mieter den größten Teil der Energiekosten trägt, hat der Vermieter in bestehenden Mietverhältnissen nur einen geringen finanziellen Anreiz, per energetischer Modernisierung diese Kosten zu senken.

Im bisherigen Mietrecht darf der Vermieter nach einer Modernisierung 8 % der Kosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB). Die neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen, aber die monatliche Mieterhöhung ist auf 3 €/m<sup>2</sup> (bei Ausgangsmiete bis 7 €/m<sup>2</sup>: 2 €/m<sup>2</sup>) begrenzt. Förderungen reduzieren die umlagefähigen Kosten (§ 559a BGB). Die erhöhte Miete bleibt konstant, bis die Vergleichsmiete sie übersteigt (§ 558 BGB).

Diese sogenannte Modernisierungsumlage hat folgende grundsätzliche Probleme: (1) Mieter zahlen sofort hohe Kosten, Vorteile der Modernisierung entstehen aber vor allem langfristig. (2) Vermieter erhalten bei ansonsten steigender Vergleichsmiete nur kurzfristige Mehreinnahmen, die insgesamt häufig niedriger sind als die Investition. (3) Teure Modernisierungen werden bevorzugt, nicht kosteneffiziente. (4) Es gibt häufig Streit um die Einordnung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. (5) Der Modernisierungsanreiz ist losgelöst von CO<sub>2</sub>-Preis und staatlicher Förderung. (6) Die Mietmehreinnahmen hängen auch von der Entwicklung der Vergleichsmiete ab und sind daher schlecht vorhersehbar. (7) Mietmarktinterventionen beeinflussen Modernisierungsanreize.

Ziel eines effizienten energetischen Mietrechts sollte es sein, dass einerseits der Mieter den finanziellen Sparsamkeitsanreiz aus der verbrauchsbasierten Abrechnung der Energiekosten behält und andererseits der Vermieter genau dann aus finanziellen Gründen eine energetische Modernisierung durchführen sollte, wenn die eingesparten Energiekosten die Modernisierungskosten überwiegen.

### B. Lösung

Der Gesetzentwurf verankert die sogenannte einsparabhängige Modernisierungsumlage im Bürgerlichen Gesetzbuch und in der Betriebskostenverordnung. Die einsparabhängige Modernisierungsumlage wirkt erst nach einer Modernisierung auf die Mietzahlung. Der Vermieter erhält jährlich die rechnerische Energiekostensparnis. In der Nebenkostenabrechnung wird der Kostenvorteil der modernisierten Wohnung im Vergleich zum Energiebedarf bei Einzug des Mieters ermittelt und dem Mieter berechnet. Vermieter treffen somit dieselbe Vollkostenabwägung wie Selbstnutzer. Dadurch wirken CO<sub>2</sub>-Preis und staatliche Förderung endlich auch im Mietsektor. Der tatsächliche Energieverbrauch wird wie gewohnt dem Mieter berechnet; der Sparsamkeitsanreiz besteht.

Für den Mieter vorteilig sind Streckung der Mietmehrzahlung, Warmmietenneutralität bei Modernisierung für Mieter mit einem Endenergieverbrauch identisch dem Energiebedarf und Warmmietenreduktion für Mieter mit strukturellem Mehrverbrauch (z.B. aus familiären oder gesundheitlichen Gründen).

Vermieter gewinnen durch besser abschätzbare und langfristige Mietmehreinnahmen und die Auflösung des Streits um Modernisierungs- und Instandhaltungskosten.

Der Gesetzgeber erhält einen größeren Handlungsspielraum für verteilungspolitische Eingriffe im Mietmarkt ohne Verzerrung des Modernisierungsanreizes und wegen des stärkeren Modernisierungsanreizes eine geringere Belastung für den Bundeshaushalt, weil im Vergleich zur aktuellen Modernisierungsumlage weniger Förderung notwendig ist, um die Klimaziele zu erreichen.

### C. Alternativen

[Keine.]

**D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand**

[Keine.]

**E. Erfüllungsaufwand****E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

[Soweit sie Vermieter sind, müssen Bürgerinnen und Bürger im Modernisierungsfall Energiebedarfsausweise nicht nur nach, sondern auch vor der Modernisierung vorhalten. Liegt nicht schon ohnehin ein Energiebedarfsausweis vor, hält sich der zusätzliche Aufwand für die Ausstellung eines Energiebedarfsausweises für den Status vor der Modernisierung in Grenzen, weil auch nach geltendem Recht nach einer Modernisierung eine Neuberechnung vorzunehmen ist (§ 80 Absatz 2 Gebäudeenergiegesetz). Der finanzielle Mehraufwand für Vermieter bei einer Berechnung durch denselben Aussteller anhand der ohnehin zu ermittelnden Gebäudedaten ist vertretbar.

Außerdem ist im Modernisierungsfall die Betriebskostenabrechnung anzupassen. Da sich der Energieausweis als Berechnungsgrundlage jedoch nur im Falle einer weiteren Modernisierung ändert, beläuft sich der jährliche Aufwand darauf, den jahresaktuellen Energiepreis bzw. den gültigen Energiepreisindex zu ermitteln.]

**E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

[Unternehmen der Wohnungswirtschaft müssen im Modernisierungsfall Energiebedarfsausweise nicht nur nach, sondern auch vor der Modernisierung vorhalten. Liegt nicht schon ohnehin ein Energiebedarfsausweis vor, hält sich der zusätzliche Aufwand für die Ausstellung eines Energiebedarfsausweises für den Status vor der Modernisierung in Grenzen, weil auch nach geltendem Recht nach einer Modernisierung eine Neuberechnung vorzunehmen ist (§ 80 Absatz 2 Gebäudeenergiegesetz). Der finanzielle Mehraufwand für Vermieter bei einer Berechnung durch denselben Aussteller anhand der ohnehin zu ermittelnden Gebäudedaten ist vertretbar.

Außerdem ist im Modernisierungsfall die Betriebskostenabrechnung anzupassen. Da sich der Energieausweis als Berechnungsgrundlage jedoch nur im Falle einer weiteren Modernisierung ändert, beläuft sich der jährliche Aufwand darauf, den jahresaktuellen Energiepreis bzw. den gültigen Energiepreisindex zu ermitteln.]

**E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung**

[Das Statistische Bundesamt hat jährlich einen regionalisierten, nach Energieträgern aufgeschlüsselten Energiepreisindex zu ermitteln und bereitzustellen. Der Mehraufwand im Vergleich zu den bereits bestehenden Aufgaben des Amtes ist vertretbar.]

**F. Sonstige Kosten**

[Keine.]

**Entwurf des Energieeffizienz-im-Mietrecht-Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch [...] geändert worden ist und der Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch [...] geändert worden ist**

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

**Artikel 1**

**Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches**

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch [...] geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 555b Nummer 1a wird gestrichen.
2. Nach § 556e „§ 555b“ wird eingefügt:  
„Nummer 2 bis 7“
3. Nach § 556e Absatz 2 wird der folgende Absatz 3 eingefügt:  
„(3) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 durchgeführt, so darf er die Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung nach § 559 Absatz 1a so in die Betriebskosten aufnehmen, als wäre die Modernisierung während des neu entstehenden Mietverhältnisses durchgeführt worden. Die Miethöhe darf dann die ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) nicht übersteigen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.“
4. Nach § 558, Absatz 2, Satz 1 „energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ wird eingefügt:  
„, die bei Abschluss des Mietvertrages vorlag,“
5. In § 559, Absatz 1, Satz 1, Halbsatz 1 wird gestrichen: „1,“
6. Nach § 559 Absatz 1 wird der folgende Absatz 1a eingefügt:  
„(1a) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 durchgeführt, so ist die Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung in die Betriebskosten aufzunehmen. Der Bedarfskostenaufschlag entspricht den jahresaktuellen berechneten Kosten, die entstehen würden, wenn der Mieter Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] berechneten Energiebedarf[s] verbrauchen würde, der bei Abschluss des Mietvertrages vorlag. Die Bedarfskostenrückerstattung entspricht den jahresaktuellen berechneten Kosten, die entstehen würden, wenn der Mieter Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] berechneten Energiebedarf[s] nach der Modernisierungsmaßnahme verbrauchen würde. Wenn vor der Modernisierung kein Energiebedarfsausweis vorliegt, ist vor der Modernisierung ein solcher auszustellen.“
7. § 559, Absatz 3a, Satz 3 wird gestrichen.
8. Nach § 559 Absatz 4, Satz 1 „Die Mieterhöhung“ wird eingefügt:  
„nach Absatz 1 oder die Aufnahme der Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung in die Betriebskosten nach Absatz 1a“
9. Nach § 559b, Absatz 1, Satz 1 „Mieterhöhung nach § 559“ wird eingefügt:  
„Absatz 1“
10. § 559e wird gestrichen.
11. Nach § 560, Absatz 2 wird der folgende Absatz 2a eingefügt:

„(2a) Für Erhöhungen der Betriebskosten in Folge einer Modernisierung nach § 559 Absatz 1a gelten § 559b Absatz 1 und Absatz 2 bis Nummer 1 entsprechend.“

12. Nach § 561, Absatz 1, Satz 1 „§ 559“ wird eingefügt:

„Absatz 1 oder eine Änderung der Betriebskosten nach § 559 Absatz 1a“

13. Nach § 561, Absatz 1, Satz 2 „Mieterhöhung“ wird eingefügt:

„oder die Änderung der Betriebskosten“

## **Artikel 2**

### **Änderung der Betriebskostenverordnung**

Die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die zuletzt durch [...] geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

Nach § 2, Nummer 4 wird folgende Nummer 4a eingefügt:

„4a. nach einer Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 BGB die Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung, wobei der Bedarfskostenaufschlag jenen Kosten nach Nummer 4 entspricht, die entstehen würden, wenn Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] berechneten Energiebedarf[s] verbraucht werden würde, der bei Abschluss des Mietvertrages vorlag, wobei im Falle eines zwischenzeitlichen Energieträgerwechsels die Kosten mit Hilfe der letzten abgerechneten Energiepreise und einem durch das statistische Bundesamt zu erhebenden und zu veröffentlichenden energieträgerspezifischen und regionalen Energiepreisindex zu ermitteln sind, und die Bedarfskostenrückerstattung jenen Kosten nach Nummer 4 entspricht, die entstehen würden, wenn Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] aktuellen berechneten Energiebedarf[s] verbraucht werden würde;“

## **Artikel 3**

### **Inkrafttreten**

Dieses Gesetz tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

## **Begründung**

### **A. Allgemeiner Teil**

#### **I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen**

Der Wohngebäudebestand erfordert tiefgreifende energetische Modernisierungen, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 aus dem Bundes-Klimaschutzgesetz zu erreichen. Im vermieteten Gebäudebestand tritt das sogenannte Vermieter-Mieter-Dilemma als Modernisierungshemmnis auf: Wenn der Mieter den größten Teil der Energiekosten trägt, hat der Vermieter in bestehenden Mietverhältnissen nur einen geringen finanziellen Anreiz, per energetischer Modernisierung diese Kosten zu senken.

Im bisherigen Mietrecht darf der Vermieter nach einer Modernisierung 8 % der Kosten auf die Jahresmiete umlegen (§ 559 BGB). Die neue Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigen, aber die monatliche Mieterhöhung ist auf 3 €/m<sup>2</sup> (bei Ausgangsmiete bis 7 €/m<sup>2</sup>: 2 €/m<sup>2</sup>) begrenzt. Förderungen reduzieren die umlagefähigen Kosten (§ 559a BGB). Die erhöhte Miete bleibt konstant, bis die Vergleichsmiete sie übersteigt (§ 558 BGB).

Diese sogenannte Modernisierungsumlage hat folgende grundsätzliche Probleme: (1) Mieter zahlen sofort hohe Kosten, Vorteile der Modernisierung entstehen aber vor allem langfristig. (2) Vermieterinnen erhalten bei ansonsten steigender Vergleichsmiete nur kurzfristige Mehreinnahmen, die insgesamt häufig niedriger sind als die Investition. (3) Teure Modernisierungen werden bevorzugt, nicht kosteneffiziente. (4) Es gibt häufig Streit um die Einordnung von Modernisierungs- und Instandhaltungskosten. (5) Der Modernisierungsanreiz ist losgelöst von CO<sub>2</sub>-Preis und staatlicher Förderung. (6) Die Mietmehreinnahmen hängen auch von der Entwicklung der Vergleichsmiete ab und sind daher schlecht vorhersehbar. (7) Mietmarktinterventionen beeinflussen Modernisierungsanreize.

Ziel eines effizienten energetischen Mietrechts sollte es sein, dass einerseits der Mieter den finanziellen Sparsamkeitsanreiz aus der verbrauchsbasierten Abrechnung der Energiekosten behält und andererseits der Vermieter genau dann aus finanziellen Gründen eine energetische Modernisierung durchführen sollte, wenn die eingesparten Energiekosten die Modernisierungskosten überwiegen.

#### **II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs**

Der Gesetzentwurf verankert die sogenannte einsparabhängige Modernisierungsumlage im Bürgerlichen Gesetzbuch und in der Betriebskostenverordnung. Die einsparabhängige Modernisierungsumlage wirkt erst nach einer Modernisierung auf die Mietzahlung. Der Vermieter erhält jährlich die rechnerische Energiekostensparnis. In der Nebenkostenabrechnung wird der Kostenvorteil der modernisierten Wohnung im Vergleich zum Energiebedarf bei Einzug des Mieters ermittelt und dem Mieter berechnet. Vermieter treffen somit dieselbe Vollkostenabwägung wie Selbstnutzer. Dadurch wirken CO<sub>2</sub>-Preis und staatliche Förderung endlich auch im Mietsektor. Der tatsächliche Energieverbrauch wird wie gewohnt dem Mieter berechnet; der Sparsamkeitsanreiz besteht.

Für den Mieter vorteilig sind Streckung der Mietmehrzahlung, Warmmietenneutralität bei Modernisierung für Mieter mit einem Endenergieverbrauch identisch dem Energiebedarf und Warmmietenreduktion für Mieter mit strukturellem Mehrverbrauch (z.B. aus familiären oder gesundheitlichen Gründen).

Vermieter gewinnen durch besser abschätzbare und langfristige Mietmehreinnahmen und die Auflösung des Streits um Modernisierungs- und Instandhaltungskosten.

Der Gesetzgeber erhält einen größeren Handlungsspielraum für verteilungspolitische Eingriffe im Mietmarkt ohne Verzerrung des Modernisierungsanreizes und wegen des stärkeren Modernisierungsanreizes eine geringere Belastung für den Bundeshaushalt, weil im Vergleich zur aktuellen Modernisierungsumlage weniger Förderung notwendig ist, um die Klimaziele zu erreichen.

#### **III. Alternativen**

Keine.

#### **IV. Gesetzgebungskompetenz**

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (bürgerliches Recht).

#### **V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen**

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar.

#### **VI. Auswirkungen des Gesetzes**

Die einsparabhängige Modernisierungsumlage stärkt den energetischen Modernisierungsanreiz von Vermietern von Wohnraum, orientiert diesen Modernisierungsanreiz an der Kostenersparnis der Modernisierung und ermöglicht somit zielgerichtetes Wirken von Klimaschutzpolitik wie der Kohlenstoffdioxidpreisung und staatlicher Förderung für Modernisierungen auch im vermieteten Wohngebäudebestand.

#### **B. Besonderer Teil**

##### **Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches)**

###### **Zu Nummer 1**

Die bisherige Nummer 1a in § 555b definiert den Sonderfall einer energetischen Modernisierung, bei der die Heizungsanlage in Verbindung mit § 71 des Gebäudeenergiegesetzes durchgeführt wird. Da sich die zusätzlichen Zahlungen zwischen Mieter und Vermieter bei der einsparabhängigen Modernisierungsumlage nur an der Bedarfskostendifferenz zwischen alter und neuer energetischer Ausstattung orientieren, ist keine weitere Sonderregelung zu Modernisierungen der Heizungsanlagen notwendig.

###### **Zu Nummer 2**

Die Konkretisierung in Absatz 2 legt fest, dass die bisherige Ausnahmeregelung für alle Modernisierungen von der sogenannten Mietpreisbremse aus Absatz 2 mit Bezug auf die Mieterhöhung nach § 559 nur noch für nicht-energetische Modernisierungen gilt.

###### **Zu Nummer 3**

Der neue Absatz 3 führt die bisherige Ausnahmeregelung für alle Modernisierungen von der sogenannten Mietpreisbremse aus Absatz 2 auch für energetische Modernisierungen im Rahmen der einsparabhängigen Modernisierungsumlage fort.

###### **Zu Nummer 4**

Die Änderung legt fest, dass für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete stets die energetische Ausstattung und Beschaffenheit herangezogen werden muss, die bei Abschluss des Mietvertrages vorlag. Somit wird sichergestellt, dass der Mieter nur über die Bedarfskostendifferenz und nicht auch über die Vergleichsmietenentwicklung für die energetische Modernisierung zahlt.

###### **Zu Nummer 5**

Die Änderung legt fest, dass die Modernisierungsumlage mit Bezug auf die Modernisierungskosten nur noch für nicht-energetische Modernisierungen angewendet werden kann.

###### **Zu Nummer 6**

Der neue Absatz ist das Kernstück der einsparabhängigen Modernisierungsumlage. Er führt das Konzept der Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung ein. Die Regelung stellt somit sicher, dass sich der Modernisierungsanreiz des Vermieters aus dem rechnerischen Kostenvorteil der energetischen Modernisierung ergibt, unabhängig vom individuellen Heizverhalten des Mieters. Hierfür werden der Bedarfskostenaufschlag und die Bedarfskostenrückerstattung definiert.

Der Bedarfskostenaufschlag bezieht sich auf den energetischen Zustand, den der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages beobachten und bewerten konnte. Der Bedarfskostenaufschlag reflektiert die rechnerischen Kosten des energetischen Zustands, für den sich der Mieter bei Einzug entschieden hat.

Die Bedarfskostenrückerstattung bezieht sich auf eine einseitig vom Vermieter bestimmte Änderung der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die der Mieter hinnehmen muss. Somit übernimmt der Vermieter dem Mieter gegenüber die finanzielle Verantwortung für den neuen energetischen Zustand, für den sich der Vermieter entschieden hat.

[Die Begrenzung von Bedarfskostenaufschlag und -rückerstattung auf das 0,95-fache / x-fache des rechnerischen Endenergiebedarfs verringert zwar den Modernisierungsanreiz, trägt aber der Tatsache Rechnung, dass gerade bei ineffizienten Gebäuden der tatsächliche Endenergieverbrauch niedriger als der berechnete Endenergiebedarf ist. Dadurch wird die finanzielle Belastung für Mieter verringert.]

Die Ausgestaltung als Soll-Vorschrift („ist ... aufzunehmen“) gewährt, dass bei einer im Vergleich zum energetischen Ausgangszustand unwirtschaftlichen Modernisierung, also wenn die rechnerischen Kosten des Endenergiebedarfs nach der Modernisierung größer sind also vorher, der Mieter entsprechend entlastet wird.

Die Verankerung in den Betriebskosten führt dazu, dass sonstige Mieterhöhungen, insbesondere mit Bezug auf die ortsübliche Vergleichsmiete, weiterhin möglich sind, und dadurch der Modernisierungsanreiz entkoppelt ist von den Eigenheiten des lokalen Mietmarktes.

Der letzte Satz regelt, dass spätestens vor der Modernisierung ein Energiebedarfsausweis auszustellen ist, damit der Bedarfskostenaufschlag berechnet werden kann.

#### **Zu Nummer 7**

Die bisherige Formulierung bezieht sich auf den Sonderfall einer energetischen Modernisierung, bei der die Heizungsanlage in Verbindung mit § 71 des Gebäudeenergiegesetzes durchgeführt wird. Da sich die zusätzlichen Zahlungen zwischen Mieter und Vermieter bei der einsparabhängigen Modernisierungsumlage nur an der Bedarfskostendifferenz zwischen alter und neuer energetischer Ausstattung orientieren, ist keine weitere Sonderregelung zu Modernisierungen der Heizungsanlagen notwendig.

#### **Zu Nummer 8**

Die Ergänzung stellt sicher, dass die Härtefallregelung auch bei der einsparabhängigen Modernisierungsumlage gilt.

#### **Zu Nummer 9**

Die Ergänzung stellt sicher, dass die Anforderungen an die Mieterhöhung nur für nicht-energetische Modernisierungen gelten, bei denen tatsächlich die Mietzahlung geändert wird.

#### **Zu Nummer 10**

Die bisherige Regelung bezieht sich auf den Sonderfall einer energetischen Modernisierung, bei der die Heizungsanlage in Verbindung mit § 71 des Gebäudeenergiegesetzes durchgeführt wird. Da sich die zusätzlichen Zahlungen zwischen Mieter und Vermieter bei der einsparabhängigen Modernisierungsumlage nur an der Bedarfskostendifferenz zwischen alter und neuer energetischer Ausstattung orientieren, ist keine weitere Sonderregelung zu Modernisierungen der Heizungsanlagen notwendig.

#### **Zu Nummer 11**

Die Ergänzung stellt sicher, dass die Anforderungen für die Ankündigung einer Mieterhöhung nach einer nicht-energetischen Modernisierung im Wesentlichen auch für Änderungen der Betriebskosten nach einer energetischen Modernisierung gelten.

#### **Zu Nummer 12**

Die Ergänzung stellt sicher, dass das Sonderkündigungsrecht des Mieters bei einer Mieterhöhung nach einer nicht-energetischen Modernisierung auch für eine Änderung der Betriebskosten nach einer energetischen Modernisierung gilt.

#### **Zu Nummer 13**

Die Ergänzung stellt sicher, dass das Sonderkündigungsrecht des Mieters bei einer Mieterhöhung nach einer nicht-energetischen Modernisierung auch für eine Änderung der Betriebskosten nach einer energetischen Modernisierung gilt.

**Zu Artikel 2 (Änderung der Betriebskostenverordnung)**

Durch die Änderung der Betriebskostenverordnung wird die praktische Ausgestaltung des Bedarfskostenaufschlags und der Bedarfskostenrückerstattung festgelegt. Insbesondere wird geregelt, wie mittels eines Energiepreisindex auch nach einem Energieträgerwechsel in Folge einer Modernisierung der jahresaktuelle Bedarfskostenaufschlag ermittelt werden kann, wenn dem Vermieter keine aktuellen anwendbaren Energiepreise im Rahmen der Betriebskostenabrechnung vorliegen.

**Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)**

Artikel 3 regelt das Inkrafttreten des Gesetzes.

## Synopsis BGB-Änderungen

Alte Fassung	Änderungsmodus (Einfügungen grün, Streichungen rot und durchgestrichen)	Neue Fassung
<p><b>§ 555b Modernisierungsmaßnahmen</b></p> <p>Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,</p> <p>1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),</p> <p>1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,</p> <p>2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,</p> <p>3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,</p> <p>4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,</p> <p>4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,</p> <p>5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,</p> <p>6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder</p> <p>7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.</p>	<p><b>§ 555b Modernisierungsmaßnahmen</b></p> <p>Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,</p> <p>1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),</p> <p><del>1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden;</del></p> <p>2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,</p> <p>3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,</p> <p>4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,</p> <p>4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,</p> <p>5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,</p> <p>6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder</p> <p>7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.</p>	<p><b>§ 555b Modernisierungsmaßnahmen</b></p> <p>Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,</p> <p>1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),</p> <p>2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,</p> <p>3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,</p> <p>4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,</p> <p>4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,</p> <p>5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,</p> <p>6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder</p> <p>7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.</p>

<p><b>§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung</b></p> <p>(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.</p> <p>(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.</p>	<p><b>§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung</b></p> <p>(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.</p> <p>(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b <b>Nummer 2 bis 7</b> durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.</p> <p><b>(3) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 durchgeführt, so darf er die Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung nach § 559 Absatz 1a so in die Betriebskosten aufnehmen, als wäre die Modernisierung während des neu entstehenden Mietverhältnisses durchgeführt worden. Die Miethöhe darf dann die ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) nicht übersteigen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.</b></p>	<p><b>§ 556e Berücksichtigung der Vormiete oder einer durchgeführten Modernisierung</b></p> <p>(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.</p> <p>(2) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 2 bis 7 durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.</p> <p>(3) Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 durchgeführt, so darf er die Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung nach § 559 Absatz 1a so in die Betriebskosten aufnehmen, als wäre die Modernisierung während des neu entstehenden Mietverhältnisses durchgeführt worden. Die Miethöhe darf dann die ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) nicht übersteigen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.</p>
--	--	--

§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	§ 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete
<p>(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.</p> <p>(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.</p> <p>(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.</p> <p>(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,</p>	<p>(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.</p> <p>(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, <b>die bei Abschluss des Mietvertrages vorlag</b>, in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.</p> <p>(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.</p> <p>(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,</p>	<p>(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.</p> <p>(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, die bei Abschluss des Mietvertrages vorlag, in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.</p> <p>(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt 15 vom Hundert, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.</p> <p>(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,</p>

<p>1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und</p> <p>2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.</p> <p>Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.</p> <p>(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und</p> <p>2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.</p> <p>Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.</p> <p>(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und</p> <p>2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.</p> <p>Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen. Satz 1 gilt entsprechend, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Ausgleichszahlung nach den §§ 34 bis 37 des Wohnraumförderungsgesetzes und den hierzu ergangenen landesrechtlichen Vorschriften wegen Wegfalls der Mietbindung erloschen ist.</p> <p>(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Absatz 1 mit 8 Prozent des Zuschusses.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
--	--	--

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen	§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen
<p>(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.</p> <p>(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</p> <p>(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der</p>	<p>(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer <del>1</del>, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.</p> <p><b>(1a) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 durchgeführt, so ist die Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung in die Betriebskosten aufzunehmen. Der Bedarfskostenaufschlag entspricht den jahresaktuellen berechneten Kosten, die entstehen würden, wenn der Mieter Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] berechneten Energiebedarf[s] verbrauchen würde, der bei Abschluss des Mietvertrages vorlag. Die Bedarfskostenrückerstattung entspricht den jahresaktuellen berechneten Kosten, die entstehen würden, wenn der Mieter Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] berechneten Energiebedarf[s] nach der Modernisierungsmaßnahme verbrauchen würde. Wenn vor der Modernisierung kein Energiebedarfsausweis vorliegt, ist vor der Modernisierung ein solcher auszustellen.</b></p> <p>(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von</p>	<p>(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.</p> <p>(1a) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1 durchgeführt, so ist die Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung in die Betriebskosten aufzunehmen. Der Bedarfskostenaufschlag entspricht den jahresaktuellen berechneten Kosten, die entstehen würden, wenn der Mieter Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] berechneten Energiebedarf[s] verbrauchen würde, der bei Abschluss des Mietvertrages vorlag. Die Bedarfskostenrückerstattung entspricht den jahresaktuellen berechneten Kosten, die entstehen würden, wenn der Mieter Endenergie entsprechend dem [0,95-fachen /x-fachen des] berechneten Energiebedarf[s] nach der Modernisierungsmaßnahme verbrauchen würde. Wenn vor der Modernisierung kein Energiebedarfsausweis vorliegt, ist vor der Modernisierung ein solcher auszustellen.</p> <p>(2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von</p>

<p>jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.</p> <p>(4) Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder</li> <li>2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.</li> </ol> <p>(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</p> <p>(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. <del>Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.</del></p> <p>(4) Die Mieterhöhung nach Absatz 1 oder die Aufnahme der Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung in die Betriebskosten nach Absatz 1a ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder</li> </ol>	<p>einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>(3) Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.</p> <p>(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.</p> <p>(4) Die Mieterhöhung nach Absatz 1 oder die Aufnahme der Differenz aus Bedarfskostenaufschlag und Bedarfskostenrückerstattung in die Betriebskosten nach Absatz 1a ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder</li> <li>2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.</li> </ol> <p>(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach §</p>
---	--	--

	<p>2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.</p> <p>(5) Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>555d Absatz 3 bis 5 rechtzeitig mitgeteilt worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind nicht anzuwenden, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
--	---	---

<p><b>§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</b></p> <p>(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.</p> <p>(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder</li> <li>2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</li> </ol> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p><b>§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</b></p> <p>(1) Die Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.</p> <p>(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder</li> <li>2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</li> </ol> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p><b>§ 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung</b></p> <p>(1) Die Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.</p> <p>(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder</li> <li>2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.</li> </ol> <p>(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
---	--	--

§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage	§ 559e <b>[aufgehoben]</b>	§ 559e [aufgehoben]
<p>(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.</p> <p>(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.</p> <p>(3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.</p> <p>(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.</p> <p>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam</p>	<p><del>(1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.</del></p> <p><del>(2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.</del></p> <p><del>(3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.</del></p> <p><del>(4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.</del></p> <p><del>(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam</del></p>	

§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	§ 560 Veränderungen von Betriebskosten	§ 560 Veränderungen von Betriebskosten
<p>(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.</p> <p>(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.</p> <p>(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.</p> <p>(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.</p> <p>(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.</p> <p><b>(2a) Für Erhöhungen der Betriebskosten in Folge einer Modernisierung nach § 559 Absatz 1a gelten § 559b Absatz 1 und Absatz 2 bis Nummer 1 entsprechend.</b></p> <p>(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.</p> <p>(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p>(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.</p> <p>(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.</p> <p>(2a) Für Erhöhungen der Betriebskosten in Folge einer Modernisierung nach § 559 Absatz 1a gelten § 559b Absatz 1 und Absatz 2 bis Nummer 1 entsprechend.</p> <p>(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.</p> <p>(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.</p> <p>(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>

<p><b>§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung</b></p> <p>(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.</p> <p>(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p><b>§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung</b></p> <p>(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 Absatz 1 oder eine Änderung der Betriebskosten nach § 559 Absatz 1a geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung oder die Änderung der Betriebskosten nicht ein.</p> <p>(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>	<p><b>§ 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung</b></p> <p>(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 Absatz 1 oder eine Änderung der Betriebskosten nach § 559 Absatz 1a geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung oder die Änderung der Betriebskosten nicht ein.</p> <p>(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.</p>
---	--	--