

## Einführung einer „einsparabhängigen Modernisierungsumlage“ im BGB zur Lösung des Vermieter-Mieter-Dilemmas

*Dr. Leo Reutter, Universität Kassel, basierend auf Erkenntnissen des BMW-Projekts „FLAMME“<sup>1</sup>*

**Problem:** Vermietern fehlen zielgerichtete finanzielle Anreize für energetische Modernisierungen

**Rechtlicher Status quo:** Der Vermieter darf nach 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).

**Probleme der Modernisierungsumlage im Einzelnen:** (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.

**Lösung:** Einführung einer „einsparabhängigen Modernisierungsumlage“. Diese 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 Selbstnutzerinnen. Dadurch wirken CO<sub>2</sub>-Preis und staatliche Förderung auch im Mietsektor. Der tatsächliche Energieverbrauch wird wie gewohnt dem Mieter berechnet; der Sparsamkeitsanreiz besteht.

**Vorteile für den Mieter:** (1) Streckung der Mietmehrzahlung, (2) Warmmietenneutralität bei Modernisierung für Mieter mit einem Endenergieverbrauch gleich -bedarf und (3) Warmmietenreduktion für Mieter mit strukturellem Mehrverbrauch (z.B. aus familiären oder gesundheitlichen Gründen).

**Vorteile für den Vermieter:** (1) Besser abschätzbare und langfristige Mietmehreinnahmen und (2) Auflösung des Streits um Modernisierungs- und Instandhaltungskosten.

**Vorteile für die Politik:** (1) Größerer Handlungsspielraum für verteilungspolitische Eingriffe im Mietmarkt ohne Verzerrung des Modernisierungsanreizes und (2) wegen des stärkeren Modernisierungsanreizes weniger Förderung notwendig, um Klimaziele zu erreichen.

**Herausforderungen bei der Einführung der einsparabhängigen Modernisierungsumlage:** (1) Rechtssicherheit der Energiebedarfsausweise, (2) zusätzliche Anforderungen an die Nebenkostenabrechnung aber dafür (3) Auflösung des Streits um Modernisierungs- und Instandhaltungskosten.

**Verteilungspolitische Stellschrauben:** (1) Reduktion der Energiebedarfskostenberechnung (pauschal oder stärker für ineffiziente Gebäude) zu Gunsten des Mieters wobei die Differenz zum vollen Energiebedarf von der öffentlichen Hand als spezifische Förderung des Mietmarktes ausgeglichen werden könnte, um den Modernisierungsanreiz nicht zu verzerren oder (2) zeitliche Begrenzung (z.B. 20 Jahre analog zu Lebensdauer Heizungstechnik) der einsparabhängigen Modernisierungsumlage mit anschließendem Übergang des Mietvertrags in den modernisierten energetischen Zustand.

**Zusammenfassung:** Die vorgeschlagene einsparabhängige Modernisierungsumlage streckt die Mietmehrzahlung nach energetischen Modernisierungen, koppelt sie an tatsächliche Energieeinsparungen und schafft so einen fairen und nachhaltigen Modernisierungsanreiz. Sie löst die Probleme der aktuellen Regelung und bietet der Politik mehr Flexibilität beim Mietrecht und Effektivität in der Klimapolitik.

---

<sup>1</sup> Fairness, Lastenverteilung und Effizienz des Mietrechts bei Modernisierungen für Energieeffizienz; Universität Kassel, FIW München, ITG Dresden, Umweltbundesamt; Förderkennzeichen: 03EI5231; <https://www.umweltbundesamt.de/themen/kosten-der-energetischen-sanierung-von>. Ähnliche Ergebnisse auch bei InWaMod (BMW-gefördert, <https://www.lokale-passung.de/innovative-waermeservice-modelle/>).

**Rechenbeispiel zur Veranschaulichung** für ein Gebäude der Energieeffizienzklasse F mit Fernwärme und einem Endenergiebedarf von 180 kWh/m<sup>2</sup>/a: In dem Gebäude befindet sich u.a. eine Wohnung von 80 m<sup>2</sup>. Je nach Heizverhalten liegt der Endenergieverbrauch bei 140 bis 220 kWh/m<sup>2</sup>/a, wobei der durchschnittliche Verbrauch eher unterhalb des Bedarfs liegt. Bei einem angenommenen Fernwärmepreis von 0,15 €/kWh ergeben sich für den Mieter **energetische Wohnkosten von 140 bis 220 €/Monat**. Die Abbildung zeigt den vereinfachten Fall mit bestimmten Verbrauchskosten.

Bei einer **Modernisierung** wird das Gebäude gedämmt, sodass der Endenergiebedarf auf 100 kWh/m<sup>2</sup>/a reduziert wird. Das Gebäude erreicht nun gerade so die Energieeffizienzklasse C und verbleibt in der Fernwärme. Der tatsächliche Endenergieverbrauch verringert sich mit den entsprechenden Kosten auf 70 bis 130 kWh/m<sup>2</sup>/a.

**Nach geltendem Recht** dürften 18.000 € Modernisierungskosten umgelegt werden. Die Miete wird einmalig um 120 €/Monat erhöht. Die **energetischen Wohnkosten** steigen zunächst auf **190 bis 250 €/Monat**. Der langfristige Anteil der Modernisierung an der Miethöhe hängt entscheidend davon ab, wie stark die ortsübliche Vergleichsmiete steigt.

Mit der vorgeschlagenen **einsparabhängigen Modernisierungsumlage** zahlt der Mieter dem Vermieter stattdessen die Differenz der Energiebedarfskosten von 80 €/Monat. Somit sind die neuen **energetischen Wohnkosten** zunächst **150 bis 210 €/Monat**. Der langfristige Anteil der Modernisierung an der effektiven Miethöhe hängt nur von der Energiepreisentwicklung ab.

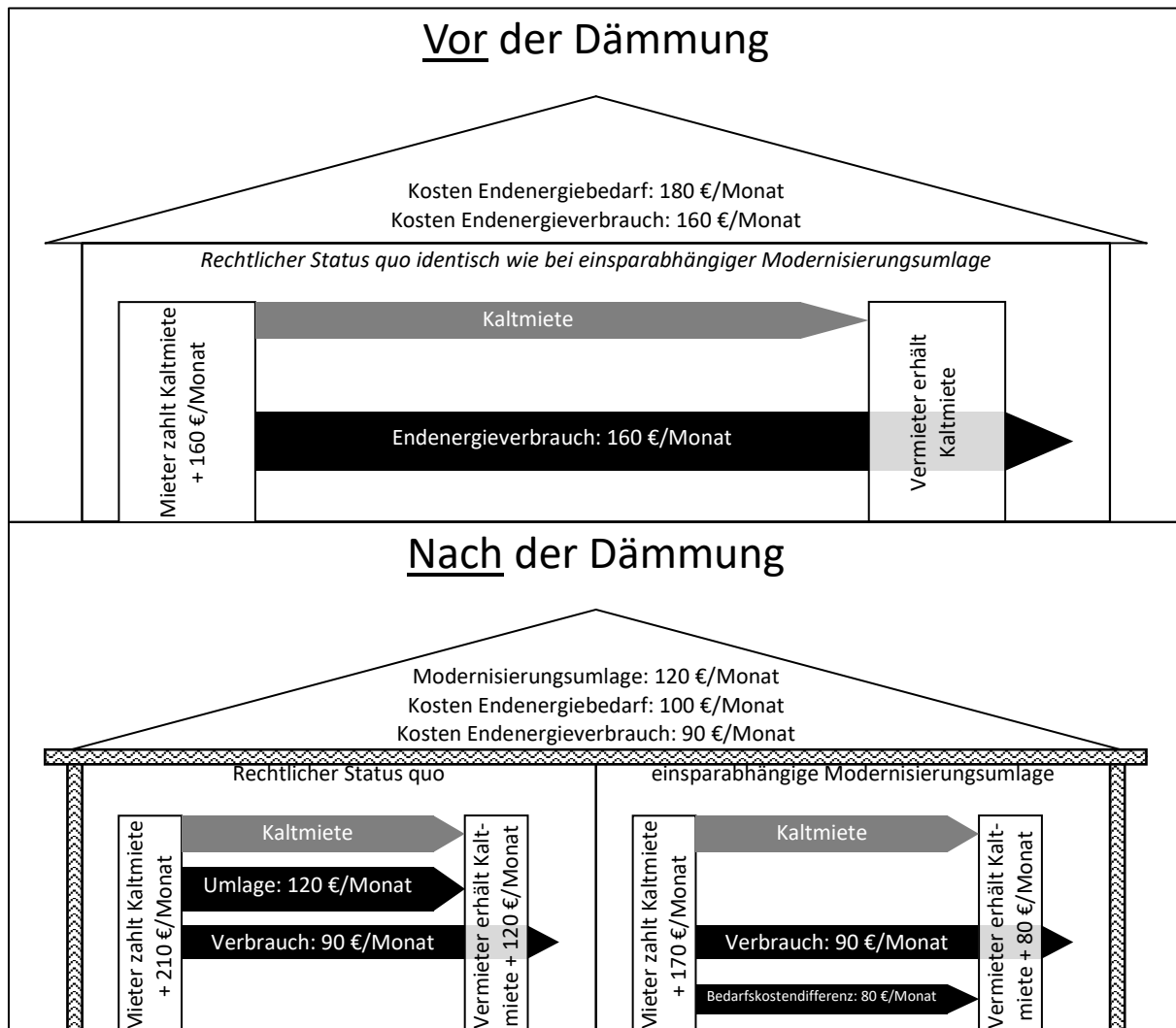


Abbildung 1: Schematisches Rechenbeispiel für die einsparabhängige Modernisierungsumlage