

Berlin, den 21.06.2023

**Stellungnahme im Rahmen der Anhörung zum
Gebäudeenergiegesetz zu den
Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des
Gebäudeenergiegesetzes vom 13.06.2023
und zum
Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des
Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der
Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und
Überprüfungsordnung vom 17.05.2023**

Inhalt

Stellungnahme zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes vom 13.06.2023	3
Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung vom 17.05.2023.....	10
I. Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen müssen Hand in Hand gehen	10
II. Fehlanreize bei der Modernisierung beseitigen.....	13
1. Modernisierungsumlage abschaffen/reduzieren und Wohnkosten senken	13
2. Angemessene Abzüge für ersparte Erhaltungskosten sicherstellen	15
3. Berücksichtigung von Fördervorteilen zugunsten von Mieter:innen sicherstellen.....	17
4. Schutz vor wirtschaftlicher Überforderung auch bei gesetzlich verpflichtender Modernisierung gewährleisten.....	19
III. Anmerkungen zu § 71o GEG-E Regelungen zum Schutz von Mietern - Aktuelle und zukünftige Heizkosten senken	20
IV. Streichung des Absatz 4 Satz 2 § 71d GEG-E (Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen).....	24
V. Weitere Anmerkungen zum Entwurf.....	24
VI. Erhöhung und Verstärkung der Fördermittel für eine soziale Wärmewende	27

Stellungnahme zu den Leitplanken der Ampel-Fraktionen zur weiteren Beratung des Gebäudeenergiegesetzes vom 13.06.2023

Die vorliegenden Leitplanken schaffen aus Sicht des Deutschen Mieterbundes keine Klarheit für eine mieterfreundliche Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes. Vielmehr erwecken die Leitplanken den Eindruck, dass zusätzliche Mieterhöhungsmöglichkeiten für Vermieter:innen geschaffen werden sollen. Alle notwendigen Regelungen für eine sozialverträgliche Ausgestaltung können im §71o GEG ergänzt werden. **Der Deutsche Mieterbund lehnt die Einführung einer „weiteren“ oder „zusätzlichen“ Modernisierungsumlage daher kategorisch ab.**

Im Folgenden wird auf Punkte der Leitplanken im Einzelnen eingegangen:

Zu 3. „Ein besonderes Augenmerk muss auf das Vermieter-Mieter-Verhältnis gelegt werden. Mieter sollen nicht über Gebühr belastet werden. Vermieter sollen Anreize haben, in moderne Heizungssysteme zu investieren.“

Wenn Mieter:innen nicht „über Gebühr“ belastet werden sollen – eine Belastung also implizit in Kauf genommen wird – während für Vermieter:innen Anreize formuliert werden, in moderne Heizungssysteme zu investieren, muss von einem deutlichen Ungleichgewicht in der sozialen Ausgestaltung ausgegangen werden. Inwiefern bei ordnungsrechtlichen Regelungen zusätzliche Anreize für Vermieter:innen geschaffen werden müssen, bleibt unklar – zu befürchten ist jedoch, dass finanzielle Anreize gemeint sind – was im deutlichen Widerspruch zu den Belastungen für Mieter:innen stünde.

Zu 3.a „Daher werden wir die bestehende Förderkulisse unter Berücksichtigung der Modernisierungsumlage weiterentwickeln [...]“

Der Deutsche Mieterbund weist darauf hin, dass es aktuell keine Anreize für Vermieter:innen gibt, Förderung in Anspruch zu nehmen, da sie die Kosten ohnehin auf die Mieter:innen umlegen können. Es gilt daher, die Modernisierungsumlage unter Berücksichtigung der Förderkulisse zu reformieren. Das würde bedeuten, dass zur Verfügung stehende Fördermittel von Vermietenden zum Abzug gebracht werden müssen, unabhängig davon, ob sie tatsächlich beantragt wurden oder nicht (siehe auch Kommentar zu 3.b.).

Zu 3.b. „bei Investitionen in eine klimafreundliche Heizung eine weitere Modernisierungsumlage unter der Voraussetzung einführen, dass eine Förderung in Anspruch genommen wird und die Mieterinnen und Mieter von der Inanspruchnahme der Förderung auch unter Berücksichtigung der weiteren Modernisierungsumlage finanziell profitieren“

Der Deutsche Mieterbund **lehnt die Einführung einer weiteren Modernisierungumlage grundlegend ab**. Es ist nicht vermittelbar, warum eine weitere Modernisierungumlage eingeführt werden soll, statt die bestehenden Probleme und Fehlanreize der Modernisierungumlage im §559 BGB grundlegend zu beheben bzw. zu regeln (diese sind umfassend in dieser Stellungnahme auf S. 11 ff. dargestellt). Für eine zukunftsfähige sozial gerechte Wärmewende muss die Modernisierungumlage dringend reformiert werden. Als Zwischenschritt können jedoch zumindest im §71o alle notwendigen Regelungen getroffen werden. **Die Einführung einer weiteren Modernisierungumlage ist weder notwendig noch zielführend**, vielmehr entstehen so zusätzliche Risiken für eine unzulässige Anwendung (z.T. auch nicht beabsichtigt durch Überforderung insb. privater Kleinvermieter:innen), aber auch für den Missbrauch und vorsätzliche Fehlanwendungen. Um zu erreichen, dass eine „zusätzliche“ Modernisierungumlage Mieter:innen finanziell nicht überlastet und sozial gerecht ausgestaltet wäre, müsste eine Vielzahl von ergänzenden Regelungen eingeführt werden, was wiederum deren Komplexität (und somit auch Anfälligkeit für Fehlanwendungen) deutlich erhöhen würde.

Die Einführung einer weiteren Modernisierungumlage ist daher aus Sicht des Deutschen Mieterbundes für eine sozial gerechte Wärmewende nicht zielführend, alle notwendigen Regelungen können im Rahmen des §71o GEG-E getroffen werden. Dies betrifft insbesondere die verpflichtende Inanspruchnahme von Fördermitteln und den korrekten Abzug von Instandhaltungskosten. **Die Inanspruchnahme von Fördermitteln und der korrekte Abzug von Instandhaltungsmaßnahmen reduzieren die Mieterhöhung** (vgl. Beispielrechnung in Tabelle 1 & 2). Wird die Höhe der Modernisierungumlage zusätzlich von 8 auf 4 Prozent reduziert, lassen sich wohnkostensenkende Maßnahmen realisieren, also solche, von denen die Mieter:innen finanziell profitieren (vgl. Tabelle 3 & 4).

Eine sozial gerechte Regelung der Modernisierungumlage für den Heizungstausch kann im §71o durch die Ergänzung weniger Absätze geregelt werden:

- „(5) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter die jährliche Miete aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 oder Nr. 6 BGB gemäß § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur in Höhe von 4 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Die Regelungen in § 559 Absatz 2, 3, 3a, 4, 5 und 6 BGB bleiben unberührt.“
- „(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 oder Nr. 6 BGB

gemäß § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, wenn er die aktuell jeweils gültigen Fördersätze von den aufgewendeten Kosten abgezogen hat, unabhängig davon, ob er diese tatsächlich in Anspruch genommen hat.“

Falls ein verpflichtender Abzug der Fördermittel rechtlich nicht umsetzbar ist, muss zumindest die Beantragung nachgewiesen werden, um sicherzustellen, dass die Kosten nicht einfach auf die Mieter:innen umgelegt werden, ohne zumindest den Versuch zu erbringen, Fördermittel zu erhalten:

- „(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b Nr. 1 oder Nr. 6 BGB gemäß § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, **wenn er den Nachweis erbracht hat, dass er Förderung im** Rahmen der jeweils gültigen Förderprogramme (i.d.R. der Bundesförderung effiziente Gebäude) für die Maßnahme **beantragt hat** und im Falle eines positiven Bescheides **von den aufgewendeten Kosten abgezogen hat**“.
- (7) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, sind entsprechend der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18) **Aufwendung für Erhaltungsmaßnahmen abzuziehen, und zwar fiktive ersparte Erhaltungskosten, deren Höhe sich an der üblichen Lebensdauer des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientieren muss.**
- „(8) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, so kann der Mieter einen wirtschaftlichen Härteeinwand geltend machen. **§ 559 Abs.4 Satz 2 Nr. 2 BGB kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung.**“

Beispielrechnungen für den Heizungstausch¹:

Werden in einem ineffizienten Gebäude die vollen Kosten für die Wärmepumpe umgelegt, ohne dass Förderung in Anspruch genommen wird oder Instandhaltungskosten abgezogen werden, kann die Miete einer 70m² Wohnung um bis zu 75 Euro im Monat steigen (Tabelle 1, Fall 1). Wird Förderung in Anspruch genommen und ein Instandhaltungsanteil von 20 % abgezogen, kann sich der Betrag bis auf 60 - 37 Euro pro Monat reduzieren (Fall 3 & 4).

Werden die Instandhaltungskosten entsprechend der aktuellen Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18) korrekt als fiktive ersparte Erhaltungskosten abgezogen, deren Höhe sich an der üblichen Lebensdauer des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientiert, so reduziert sich die Kaltmietsteigerung auf bis zu 12 Euro im Monat für eine 70 m² Wohnung (Tabelle 2, Fall 7).

*Tabelle 1: Beispielrechnungen jährliche Kaltmietsteigerung bei **Modernisierungsumlage von 8 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten von 20 Prozent**, unter Berücksichtigung von Förderung und ohne. In der Praxis sind häufig zu geringe Abzüge von Instandhaltungskosten i.H.v. 10 - 30 Prozent vorzufinden. Diese entsprechen jedoch nicht der aktuellen Rechtsprechung.*

Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 8 Prozent							
	Investitions- kosten	Förderung (30%)	Instandhaltung (20 %)	umlagefähige Kosten	Kaltmiet- steigerung m ² /Monat	Kaltmiet- steigerung 70m ² Whg /Monat	jährliche Kaltmiet- steigerung 70m ² /Whg/Jahr
Fall 1	80.000 €	0 €	0 €	80.000 €	1,07 €	74,67 €	896,00 €
Fall 2	80.000 €	24.000 €	0	56.000 €	0,75 €	52,27 €	627,20 €
Fall 3	80.000 €	0 €	16.000 €	64.000 €	0,85 €	59,73 €	716,80 €
Fall 4	80.000 €	24.000 €	16.000 €	40.000 €	0,53 €	37,33 €	448,00 €

*Tabelle 2: Beispielrechnungen jährliche Kaltmietsteigerung bei **Modernisierungsumlage von 8 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten i.H.v 25/30**, demnach würde das Alter der Heizungsanlage (25 Jahre) anteilig von einer angesetzten Lebensdauer von Heizungen von 30 Jahren, abgezogen werden. Dies entspräche der aktuellen Rechtsprechung, die einen Abzug der fiktiven ersparten Erhaltungskosten fordert, die sich an der üblichen Lebensdauer orientieren.*

Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 8 Prozent							
	Investitions- kosten	Förderung (30%)	Instandhaltung (25/30)	umlagefähige Kosten	Kaltmiet- steigerung m ² /Monat	Kaltmiet- steigerung 70m ² Whg /Monat	jährliche Kaltmiet- steigerung 70m ² Whg/Jahr
Fall 5	80.000 €	-	-	80.000 €	1,07 €	74,67 €	896,00 €
Fall 6	80.000 €	24.000 €	-	56.000 €	0,75 €	52,27 €	627,20 €
Fall 7	80.000 €	-	25 (83%)	13.600 €	0,18 €	12,69 €	152,32 €
Fall 8	80.000 €	24.000 €	25 (83%)	9.520 €	0,13 €	8,89 €	106,62 €

¹ in einem ineffizienten Gebäude mit 500m² Wohnfläche und sechs Wohneinheiten. Austausch einer 25 Jahre alten Gasheizung, Einbau einer Wärmepumpe (80.000 Euro für Installation und Anschaffung).

Wird die Modernisierungsumlage auf 4 Prozent abgesenkt und werden in einem ineffizienten Gebäude die vollen Kosten für die Wärmepumpe umgelegt, ohne dass Förderung in Anspruch genommen wird oder Instandhaltungskosten abgezogen werden, kann die Miete einer 70m² Wohnung nur noch um bis zu 37 Euro im Monat steigen (Tabelle 3, Fall 9). Wird Förderung in Anspruch genommen und ein Instandhaltungsanteil von 20 % abgezogen, kann sich der Betrag bis auf 26 - 18 Euro pro Monat reduzieren (Fall 10 & 12).

Werden für die Instandhaltung fiktive ersparte Erhaltungskosten, deren Höhe sich an der üblichen Lebensdauer des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientiert abgezogen, so reduziert sich die Kaltmietsteigerung auf bis zu 4 Euro im Monat für eine 70 m² Wohnung (Tabelle 4, Fall 16).

*Tabelle 3: Beispielrechnungen jährliche Kaltmietsteigerung bei **Modernisierungsumlage von 4 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten von 20 Prozent**, unter Berücksichtigung von Förderung und ohne. In der Praxis sind häufig zu geringe Abzüge von Instandhaltungskosten i.H.v. 10 – 30 Prozent vorzufinden.*

Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 4 Prozent						
	Investitions- kosten	Förderung (30%)	Instandhaltung (20 %)	umlagefähige Kosten	Kaltmiet- steigerung 70m ² Whg /Monat	jährliche Kaltmiet- steigerung 70m ² Whg/Jahr
Fall 9	80.000 €	0 €	0 €	80.000 €	37,33 €	448,00 €
Fall 10	80.000 €	24.000 €	0 €	56.000 €	26,13 €	313,60 €
Fall 11	80.000 €	0 €	16.000 €	64.000 €	29,87 €	358,40 €
Fall 12	80.000 €	24.000 €	16.000 €	40.000 €	18,67 €	224,00 €

*Tabelle 4: Beispielrechnungen für jährliche Kaltmietsteigerung **bei Modernisierungsumlage von 4 Prozent und Abzug von Instandhaltungskosten i.H.v 25/30**, demnach würde das Alter der Heizungsanlage (25 Jahre) anteilig von einer angesetzten Lebensdauer von Heizungen von 30 Jahren, abgezogen werden. Dies entspräche der aktuellen Rechtsprechung, die einen Abzug der fiktiven ersparten Erhaltungskosten fordert, die sich an der üblichen Lebensdauer orientieren.*

Kaltmietsteigerung bei Modernisierungsumlage von 4 Prozent						
	Investitions- kosten	Förderung (30%)	Instandhaltung (25/30)	umlagefähige Kosten	Kaltmiet- steigerung 70m ² Whg /Monat	jährliche Kaltmiet- steigerung 70/m2 Whg/Jahr
Fall 13	80.000 €	-	-	80.000 €	37,33 €	448,00 €
Fall 14	80.000 €	24.000 €	-	56.000 €	26,13 €	313,60 €
Fall 15	80.000 €	-	25 (83%)	13.600 €	6,35 €	76,16 €
Fall 16	80.000 €	24.000 €	25 (83%)	9.520 €	4,44 €	53,31 €

Zu 1.a. Solange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, gelten die Regelungen des GEG noch nicht, dürfen ab dem 1.1.2024 Gasheizungen eingebaut werden, wenn diese auf Wasserstoff umrüstbar sind & 1.b. Liegt eine kommunale Wärmeplanung vor, [...] die kein klimaneutrales Gasnetz vorsieht, dürfen Gasheizungen nur dann weiter eingebaut werden, wenn sie zu 65 Prozent mit Biomasse, nicht-leitungsgebundenem Wasserstoff oder seinen Derivaten betrieben werden.

Sofern Vermieter:innen weiterhin Heizungen einbauen können, die nicht mit dem 65 Prozent Erneuerbare Ziel konform sind und dadurch spätere Austauschpflichten entstehen, die ggf. im Rahmen zusätzlicher klimapolitischer Maßnahmen notwendig sein werden, muss sichergestellt werden, dass diese **zusätzlichen Investitionskosten nicht erneut auf Mieter:innen umlegbar** sind, sondern dann vollständig von Vermieter:innen getragen werden müssen, da Mieter:innen keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidung haben.

Zudem kann der Einbau solcher Technologien für Mieter:innen langfristig zu höheren Heiz- bzw. Betriebskosten führen. **Es ist daher sicherzustellen, dass auch diese Technologien unter den Geltungsbereich des §71o Absatz 1 fallen.** Nach §71o Absatz 1 tragen Mieter:innen die Kosten des verbrauchten Brennstoffes einer Heizungsanlage, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder den daraus hergestellten Derivaten zur Erzeugung von Raumwärme oder von Raumwärme und Warmwasser betrieben wird, nur bis zu der Höhe der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfallen.

ZU 1.d. „Ab 1.1.2024 darf der Verkauf von entsprechenden Heizungen nur stattfinden, wenn eine Beratung erfolgt, die auf mögliche Auswirkungen der kommunalen Wärmeplanung und die mögliche Unwirtschaftlichkeit hinweist“

Im vermietenden Bereich sollte ergänzend geregelt werden, dass der Nachweis dieser Beratung mit der Modernisierungsankündigung vorgelegt werden muss, sonst ist die Mieterhöhung unwirksam. Eine entsprechende Vorgabe ist im §71o aufzunehmen.

Zu 2.b. Unnötige ordnungsrechtliche Vorgaben, die weder zur Erfüllung der 65%-Anforderung benötigt werden noch Bestandteil von Vereinbarungen der Koalition sind, werden gestrichen.

Der Deutsche Mieterbund fordert eine eindeutige Klarstellung, dass diese Regelungen nicht die §60a – c GEG-E betreffen, also die Betriebsprüfung, Optimierung der Heizungsanlage und den hydraulischen Abgleich. Diese Regelungen sind aus Sicht des Mieterschutzes zentral, da sie einen wirtschaftlich optimalen Betrieb der Heizungsanlage sicherstellen und gewährleisten, dass

Mieter:innen keine unnötig hohen Heizkosten zahlen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund relevant, dass Vermieter:innen keine Anreize haben, die Heizkosten gering zu halten, da sie diese vollständig auf Mieter:innen umlegen. Der Koalitionsvertrag will eine „wirtschaftlich effiziente, sozialverträgliche Umsetzung der Klimaschutzziele“² sicherstellen, dazu gehört auch der optimierte Betrieb bestehender Heizungsanlagen, da hier Einsparungen von 10 – 30 Prozent zu erzielen sind. Diese Maßnahmen sind zudem als Instandhaltungskosten zu werten. Die Ergebnisse der Prüfungen sind den Mieter:innen unaufgefordert mit der Betriebskostenabrechnung vorzulegen (vgl. in diesem Dokument auch S. 25f.).

4. Haushalte dürfen im Rahmen notwendiger Neuinvestitionen nicht überfordert werden. Deshalb wird es von Seiten des Bundes eine Förderung geben [...] die möglichst passgenau die einzelnen Bedürfnislagen und soziale Härten bis in die Mitte der Gesellschaft berücksichtigt

Der Deutsche Mieterbund fordert, dass zusätzliche Förderprogramme bzw. Fördersätze Mieterhaushalten, genauso wie Eigentümer:innen, zugutekommen. Eine strukturelle Benachteiligung von Mieter:innen ist dringend zu vermeiden, da gerade Haushalte in den unteren Einkommensklassen überwiegend zur Miete wohnen. Eine Begrenzung, wie z.B. im Förderkonzept vom 16.04.2023 auf private Eigentümer:innen oder Vermieter:innen mit bis zu 6 Wohneinheiten, ist daher nicht zielführend und sozial nicht gerecht.

² Vgl. Mehr Fortschritt wagen. Koalitionsvertrag 2021 – 2025, S. 70. [Link](#).

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes und zur Änderung der Heizkostenverordnung sowie zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung vom 17.05.2023

I. Bezahlbares und klimagerechtes Wohnen müssen Hand in Hand gehen

Die Wohnkostenkrise in Deutschland spitzt sich immer mehr zu. Die Mieten steigen ungebremst weiter, die Mieten inserierter Bestandswohnungen sind allein im Jahr 2022 im Vergleich zum Vorjahr bundesweit um 4 Prozent³ gestiegen. Die **Mietbelastung** ist besonders bei einkommensärmeren Haushalten dramatisch hoch. Der Anstieg der Mieten wird verstärkt durch die in Folge des Ukraine-Krieges stark gestiegenen Energiepreise, Heizkosten werden für viele Haushalte zur „zweiten Miete“. Der Anteil von **energiearmutsgefährdeten Haushalten** – also Haushalten mit geringem und niedrigem mittlerem Einkommen, die mehr als 10 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommens für Energie aufwenden müssen - **ist von 14,5 Prozent in 2021 auf 25,2 Prozent** im Mai 2022 angestiegen.⁴ Besonders betroffen sind dabei die Haushalte, die in unsanierten Gebäuden mit veralteten Öl- und Gasheizungen leben. Dies betrifft die absolute Mehrheit der Mieter:innen, denn rund 75 Prozent aller Wohnungen werden mit Öl oder Gas beheizt und circa 70 Prozent der Ölheizungen und 60 Prozent der Gasheizungen sind älter als 20 Jahre und damit überwiegend ineffizient⁵.

Gleichzeitig besteht für das Erreichen der Klimaziele im Gebäudebereich großer Handlungsbedarf, ein Drittel des Endenergieverbrauchs und 30 Prozent der Treibhausgasemissionen Deutschlands entstehen hier. Aufgrund der langen Investitionszyklen von Gebäuden muss jetzt entschlossen gehandelt werden. Der Gebäudesektor hat 2022, wie schon in den beiden Vorjahren, die Klimaziele verfehlt. Das zeigt, dass die bisherigen Maßnahmen im Gebäudesektor nicht ausreichen. Gerade die Sanierung des Gebäudebestands hinkt mit deutlich zu niedriger Sanierungsrate und -tiefe den Zielen hinterher. Die Treibhausgasemissionen des Gebäudesektors müssen für das Erreichen der Klimaziele 2030 fast halbiert werden.⁶

³ BBSR Topmeldung 01.03.2023: „Angebotsmieten weiter gestiegen – große regionale Unterschiede“, [Link](#)

⁴ IW Köln (2022) Kurzbericht Nr. 55 „Gefahr der Energiearmut wächst“ [Link](#).

⁵ Vgl. ZDF.de, Zuschüsse für Klimaschutz. Neue Heizung mit Geld vom Staat, 27.12.2020, [Link](#).

⁶ Agora Energiewende (2023): Die Energiewende in Deutschland: Stand der Dinge 2022, [Link](#).

Vor diesem Hintergrund unterstützt der Deutsche Mieterbund (DMB) zwar das mit dem Referentenentwurf verfolgte Ziel, **65 Prozent erneuerbare Energien beim Einbau von neuen Heizungen** ab 2024 gesetzlich festzulegen, fordert aber zugleich, dass der Modernisierungsprozess für den Mietwohnungsbereich so gestaltet wird, dass die Kostenlasten nicht einseitig auf Mieter:innen abgewälzt werden können, sondern eine **faire und sozialverträgliche Lastenverteilung** gesichert ist.

Einer fairen und sozialverträglichen Lastenverteilung trägt der Referentenentwurf in der vorliegenden Fassung nicht Rechnung, weil die Einführung einer Pflicht zur Heizungsmodernisierung nicht mit zwingend notwendigen Änderungen mietrechtlicher Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) verbunden wird. Zudem drohen Mieter:innen hohe Energiekosten, wenn z.B. teurer Wasserstoff eingesetzt oder ineffiziente Wärmepumpen durch Vermieter:innen eingebaut werden. Die im Entwurf vorgesehenen Regelungen zur Begrenzung solcher Energiekosten sind nicht ausreichend. Auch das im Zuge des Referentenentwurfs vom 03.04.2023 vorgestellte sozial ausgestaltete Förderkonzept „Erneuerbares Heizen“⁷ vom 18.04.2023 ist dafür nicht geeignet, denn es adressiert lediglich selbstnutzende Eigentümer:innen und wird den besonderen Herausforderungen im Mietwohnungsbereich nicht gerecht.

Denn die aktuellen Vorschriften zur Vermietermodernisierung im bestehenden Mietverhältnis beruhen auf dem Gedanken der Freiwilligkeit. Vermieter:innen sind bisher grundsätzlich nicht verpflichtet, Modernisierungen im laufenden Mietverhältnis vorzunehmen. Sie sollen hierzu aber motiviert werden, indem sie nach einer Modernisierung eine an den aufgewendeten Baukosten orientierte Mieterhöhung verlangen können. **Diese aktuellen Regelungen im BGB setzen dabei in mehrfacher Hinsicht Fehlanreize.** Sie führen im Ergebnis dazu, dass Vermieter:innen die Miete nach einer Modernisierung in einer Höhe festsetzen können, wie sie auf den an Angebot und Nachfrage orientierten Mietmärkten oftmals lange nicht erzielbar wäre. Modernisierungen schaffen damit besonders hohe Renditen; Leidtragende sind die Bewohner:innen. Wie die Vergangenheit zeigt, sind Modernisierungen ein wesentlicher Faktor für den vielerorts zu beobachtenden dramatischen Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und die Verdrängung der Bewohner:innen aus ihren Wohnungen und Wohnquartieren. Der Referentenentwurf in der jetzigen Fassung setzt diesen Missstand fort und wird ihn verschärfen, weil er die zwingend notwendigen Änderungen der Modernisierungsvorschriften ausblendet.

⁷ https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/geg-foerderkonzept.pdf;jsessionid=550996BF641D884E1BCEC919D794498D.1_cid295?__blob=publicationFile&v=1

Weiterhin besteht im Mietwohnungssektor die besondere Situation, dass Vermieter:innen die Investitionsentscheidung für ein bestimmtes Heizsystem treffen, die zukünftigen Heizkosten jedoch ausschließlich von den Mieter:innen getragen werden. Daher muss ein sozialverträgliches Konzept für die Wärmewende auch die **zukünftigen Heizkosten berücksichtigen und Energiekostensteigerungen verhindern**.

Die als § 71o GEG-E vorgesehenen, als „Regelungen zum Schutz von Mietern“ bezeichneten Vorschriften, stellen keine grundlegend ausreichenden und konsistenten Korrekturen der beschriebenen Problematiken dar. Aus der Sicht von Mieter:innen besteht für eine faire und sozialverträgliche Ausgestaltung des geplanten Modernisierungsprozesses erheblicher Nachbesserungsbedarf.

Der Deutsche Mieterbund fordert Folgendes:

- Die Modernisierungsumlage des § 559 Abs. 1 BGB ist abzuschaffen.
- Wenn am System einer Modernisierungsumlage grundsätzlich festgehalten wird, muss gesetzlich geregelt werden, dass (vgl. Kapitel II)
 - die **Umlage erheblich**, nämlich auf eine Erhöhung der Jahres-Nettokaltmiete um **maximal 4 Prozent der Aufwendungen und höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter begrenzt wird** und konkrete Anforderungen an die für eine Mieterhöhung notwendige energetische Qualität der Maßnahme gestellt werden, damit die Wohnkosten gesenkt werden;
 - Vermieter:innen im Zusammenhang mit einer Modernisierung **ersparte Erhaltungskosten in angemessenem Umfang selbst tragen** müssen und diese bei der Berechnung einer Mieterhöhung nicht zu Lasten der Mieter:innen berücksichtigt werden dürfen;
 - die Vorteile bereitgestellter **öffentlicher Fördermittel den Mieter:innen zu Gute kommen müssen**, und zwar auch, wenn Vermieter:innen die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen;
 - Mieter:innen auch bei einer gesetzlich vorgeschriebenen Modernisierung **vor einer wirtschaftlichen Überforderung durch eine Mieterhöhung geschützt werden** und den Einwand einer wirtschaftlichen Härte erheben können.
- Die im Referentenentwurf vorgesehenen Mieterschutzregelungen müssen tatsächlich dazu führen, die **zukünftigen Heizkosten zu begrenzen**, insbesondere durch

Sicherstellung einer ausreichenden Effizienz des Heizungssystems oder Begrenzung der Betriebskosten (Orientierung an **Jahresarbeitszahl von 3,0**) (vgl. Kapitel IV).

- Maßnahmen nach § 60a bis c GEG-E **müssen auch für Gebäude mit weniger als sechs vermieteten Wohnungen verpflichtend sein**; die Kosten dieser Maßnahmen sind vom Vermieter zu tragen (vgl. Kapitel V).
- **Fördermittel** für die energetische Modernisierung und den Heizungstausch müssen **auf 25 Mrd. Euro pro Jahr erhöht und verstetigt** werden, Fördersätze müssen zukünftig soziale Aspekte stärker berücksichtigen (vgl. Kapitel VI).

Im Folgenden werden zunächst die Aspekte dargestellt, die notwendige, bislang jedoch nicht berücksichtigte Änderungen der Modernisierungsvorschriften des BGB betreffen (unter II). Im Anschluss erfolgt die Stellungnahme zu den einzelnen Vorschriften des Entwurfs (III. ff.).

II. Fehlanreize bei der Modernisierung beseitigen

1. Modernisierungsumlage abschaffen/reduzieren und Wohnkosten senken

Nach aktuellem Recht können Vermieter:innen nach einer Modernisierung, hier der Heizungsmodernisierung, die jährliche Miete ohne Nebenkosten um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB); die monatliche Mieterhöhung beträgt ein Zwölftel davon.⁸

Die Mieterhöhung nach Modernisierung ist ein Fremdkörper im Mieterhöhungsrecht des BGB. Regelmäßig können Vermieter:innen die Miete im laufenden Mietverhältnis der Entwicklung der sog. ortsüblichen Vergleichsmiete anpassen (§ 558 Abs. 1 BGB). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Mieten, 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 6 Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Liegt die aktuelle Vertragsmiete niedriger als die ortsübliche Vergleichsmiete, können Vermieter:innen eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete vornehmen. Bei der Modernisierung dagegen können Vermieter:innen die **Miethöhe einseitig nach den bei der Modernisierung**

⁸ Nach § 559 Abs. 3a BGB darf sich die monatliche Miete durch Mieterhöhungen nach § 559 Abs. 1 BGB innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen, wenn die Monatsmiete vor der Erhöhung weniger als 7 Euro je Quadratmeter Wohnfläche beträgt, im Übrigen um maximal 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

aufgewendeten Kosten festsetzen. Sie schaffen damit gewissermaßen ihre eigene Miete, die als geänderte Miete in die künftige ortsübliche Vergleichsmiete einfließt und diese nach oben treibt. Zugleich **dient die Erhöhung nicht der Amortisation der Modernisierungskosten.** Sie ist nicht auf die Zeit der Refinanzierung beschränkt, sondern **gilt dauerhaft.**

Um eine derartige Mieterhöhung vornehmen zu können, genügt es bei energetischen Modernisierungen, wenn durch die Maßnahme in Bezug auf die Mietsache nachhaltig Endenergie eingespart wird (§ 555b Nr. 1 BGB). Handelt es sich – wie geplant – um gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen, ist lediglich erforderlich, dass es sich nicht um eine bloße Erhaltungsmaßnahme handelt (§ 555b Nr. 6 BGB). **Vermieter:innen müssen derzeit weder ordnungsrechtliche Vorgaben beachten, noch eine bestimmte energetische Qualität (Sanierungstiefe) erreichen.** Ob die Maßnahmen Mieter:innen Energieeinsparungen ermöglichen, die ihre Wohnkosten insgesamt senken, jedenfalls aber eine Mieterhöhung angemessen ausgleichen (Warmmietenneutralität), spielt bislang keine Rolle.

Werden zum Beispiel in einem unsanierten Gebäude die vollen Kosten für eine Wärmepumpe mit entsprechender notwendiger Leistung umgelegt, ohne dass Förderung in Anspruch genommen wird oder Instandhaltungskosten abgezogen werden, kann die Miete einer 70 m² großen Wohnung um bis zu **75 Euro im Monat (900 Euro im Jahr) dauerhaft und unbefristet steigen.** Dies entspricht dem Regelfall bei Sanierungen, da Fördermittel bisher kaum in Anspruch genommen werden⁹ und die Erhaltungskosten in der Praxis oft nicht korrekt oder nur unzureichend berechnet werden. Würden **die Förderung und Instandhaltungskosten korrekt abgezogen,** könnte sich dieser Betrag auf bis zu **8,70 im Monat** reduzieren.¹⁰

Ebenso deutlich wird dies im Falle von im Referentenentwurf vorgesehenen Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können (§ 71k), z.B. sogenannte „Wasserstoff (H₂) ready“ Heizungen. Aktuell am Markt verfügbare „H₂ ready“- Heizungen sind nur für den Betrieb mit einer Beimischung von bis zu 20 Prozent Wasserstoff zugelassen – und nicht für eine Versorgung mit 100 Prozent Wasserstoff. Dies könnte, in einigen Jahren einen erneuten Heizungstausch bzw. neue Hausanschlüsse notwendig machen und zu **Folgekosten von mehreren zehntausend Euro** führen, die dann zusätzlich zu den bereits umgelegten Kosten im **aktuellen System auf die Mieter:innen umgelegt** werden.

⁹ Nur in 5 – 10 Prozent der Fälle wird Förderung in Anspruch genommen, vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#).

¹⁰ Annahmen für Berechnung: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen, 500m² Wohnfläche (unsaniert mit hohem Energieverbrauch), Einbau einer neuen Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Investitionskosten von 80.000 Euro (Anschaffung & Installation), Fördersatz BEG Einzelmaßnahme 30 Prozent, Instandhaltung 25 von 30 Jahren

Die dargestellten Regelungen führen also nicht nur dazu, dass Vermieter:innen die Anpassung einer Wohnung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens auf dem Rücken von Mieter:innen finanzieren können. Wie die Vergangenheit zeigt, sind Modernisierungen auch ein wesentlicher Faktor für den vielerorts zu beobachtenden dramatischen Anstieg von Mieten in bestehenden Mietverhältnissen und die Verdrängung der Bewohner:innen aus ihren Wohnungen und Wohnquartieren.

Die Regelungen setzen damit erhebliche Fehlanreize. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere, wenn die mit dem Entwurf geplante Pflicht zur Heizungsmodernisierung eingeführt wird. Denn die Heizungsmodernisierung ist Teil der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, den Wohnungsbestand im Interesse der Erreichung gesetzter Klimaschutzziele energetisch zu erneuern. Energetische Modernisierungsmaßnahmen sollten jedoch möglichst **warmmietenneutral**, bestenfalls sogar **wohnkostensenkend** erfolgen – d.h. dass Mieterhöhungen nach energetischen Sanierungen mit der Kostenersparnis durch den reduzierten Energieverbrauch ausgeglichen werden.

Der Deutsche Mieterbund fordert daher für eine sozialverträgliche Wärmewende, die Modernisierungsumlage des § 559 Abs. 1 BGB abzuschaffen. Sie kann **vollständig im Rahmen einer (Teil-) Warmmiete aufgelöst werden**¹¹. Jedenfalls muss die Umlage erheblich reduziert werden, so dass die Kosten im Ergebnis fair zwischen öffentlicher Hand, Vermieter:innen und Mieter:innen aufgeteilt werden (**Drittelmodell**¹²). Die Umlage sollte auf eine Erhöhung der Jahresmiete um maximal 4 Prozent der Modernisierungsaufwendungen, höchstens 1,50 Euro pro Quadratmeter herabgesetzt werden. Zugleich muss eine zu erreichende Sanierungstiefe mit dem Ziel festgelegt werden, die Energie- und Heizkosten der Mieter:innen erheblich zu senken und **Warmmietenneutralität bei Modernisierungen** zu erreichen. Diese Änderungen müssen auch für das vereinfachte Verfahren nach § 559c BGB gelten.

2. Angemessene Abzüge für ersparte Erhaltungskosten sicherstellen

Es muss gesetzlich geregelt werden, dass künftig bei der konkreten Berechnung der neuen Miete **Abzüge für ersparte Erhaltungskosten angemessen berücksichtigt** werden.

Nach geltendem Recht (§ 559 Abs. 1 BGB) können Vermieter:innen zwar die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen (Instandhaltungen und Instandsetzungen) erforderlich gewesen wären, zählen jedoch nicht zu den aufgewendeten Kosten (§ 559 Abs. 2 BGB). Die Vorschrift trägt dem

¹¹ Der Deutsche Mieterbund hat die Auswirkungen eines Teilwarmmietenmodells im Rahmen einer Studie durch das Institut für ökologische Wirtschaftsforschung untersuchen lassen. Vgl. Bergmann et al (2022) Teilwarmmiete aus Sicht von Mietenden [Link](#).

¹² Ifeu (2019) Sozialer Klimaschutz in Mietwohnungen, [Link](#).

Umstand Rechnung, dass **Vermieter:innen aufgrund des geschlossenen Mietvertrages zur Erhaltung der Mietsache verpflichtet** sind (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Erhaltungsmaßnahmen müssen sie deshalb aus der Miete finanzieren, sie rechtfertigen keine Mieterhöhung. Im Falle einer Modernisierung müssen Vermieter:innen deshalb Kosten für ersparte Erhaltungsmaßnahmen selbst tragen und von den Investitionskosten abziehen, bevor sie aus den verbleibenden Kosten die neue Miete berechnen.

Der Bundesgerichtshof hat im Jahre 2020 (Urteil vom 17.6.2020, Aktenzeichen VIII ZR 81/19¹³; bestätigt durch Urteil vom 11.11.2020, Aktenzeichen VIII ZR 369/18¹⁴) entschieden, dass dieser Abzug für ersparte Erhaltungskosten nicht nur Fälle betrifft, in denen ein im Rahmen der Modernisierung ausgetauschtes Bauteil bereits defekt war und auch ohne die Modernisierung hätte repariert oder erneuert werden müssen. Nach dem Gericht ist die **Erhaltungspflicht der Vermieter:innen auch dann zu beachten, wenn Bauteile noch funktionsfähig, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind**; andernfalls könnten Vermieter:innen durch geschicktes Modernisieren, z.B. kurz vor Fälligkeit einer Reparatur, Erhaltungskosten auf die Mieter:innen abwälzen. In einem solchen Fall sind **fiktive ersparte Erhaltungskosten abzuziehen**, deren Höhe sich an der **üblichen Lebensdauer** des erneuerten Bauteils und der eingetretenen Abnutzung orientieren muss. Wird eine 25 Jahre alte Heizungsanlage im Rahmen einer Modernisierung ausgetauscht, sind ersparte Erhaltungskosten also nicht nur in Abzug zu bringen, wenn die Anlage bei der Modernisierung defekt ist, sondern auch, wenn sie noch funktionsfähig ist. In letzterem Fall hat die Anlage einen Großteil ihrer zu erwartenden Lebensdauer bereits erreicht – entsprechend fällt ein hoher Instandhaltungskostenanteil an, der von den im Rahmen der Modernisierung aufgewendeten Kosten abgezogen werden muss.

In der Praxis wird die Rechtsprechung des BGH bislang oftmals nicht beachtet, indem entweder keine oder gemessen an dem Alter des Bauteils, viel zu geringere Abzüge für ersparte Erhaltungskosten eingeräumt werden. So können hohe Modernisierungskosten dargestellt und übermäßige Mieterhöhungen zum Nachteil von Mieter:innen geltend gemacht werden. **Es ist deshalb dringend geboten, die Rechtsprechung des BGH eindeutig zu regeln und zu kodifizieren**. Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB müssen künftig ersparte Erhaltungskosten sowohl als tatsächliche als auch als fiktive ersparte Erhaltungskosten in voller Höhe Berücksichtigung finden. Die Pauschalierung nach § 559c Abs. 2 Satz 1 BGB ist aufzuheben.

¹³ Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ. VIII ZR 81/19, [Link](#).

¹⁴ Vgl. Bundesgerichtshof.de, AZ VIII ZR 369/18, [Link](#).

3. Berücksichtigung von Fördervorteilen zugunsten von Mieter:innen sicherstellen

Es muss gesetzlich sichergestellt werden, dass die Vorteile für die Heizungsmodernisierung bereitgestellter öffentlicher Fördermittel Mieter:innen zugutekommen, und zwar auch dann, wenn Vermieter:innen die Fördermittel nicht in Anspruch nehmen.

Nach derzeitigem Recht müssen Vermieter:innen, die ihre Heizungsanlage modernisiert haben, in Anspruch genommene Fördermittel bei der Berechnung der Mieterhöhung berücksichtigen (§ 559a BGB). So müssen sie in Anspruch genommene, **nicht rückzahlbare Zuschüsse** aus öffentlichen Haushalten **von den für die Modernisierung aufgewendeten Kosten abziehen**, so dass solche Geldmittel bei der Berechnung der Mieterhöhung außer Betracht bleiben (§ 559a Abs. 1 BGB). Haben Vermieter:innen **zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten** eingesetzt, zählt der Darlehensbetrag zwar zu den aufgewendeten Kosten der Modernisierung. Auch dann jedoch profitieren die Mieter:innen von den Fördermitteln, weil die Vermieter:innen verpflichtet sind, bei der Berechnung der Mieterhöhung einen Zinsvorteil gegenüber einem üblichen Kapitalmarktdarlehen **zugunsten der Mieter:innen in Abzug zu bringen** (§ 559a Abs. 2 BGB).

Vergünstigungen, die mit öffentlichen Zuschüssen oder Darlehen verbunden sind, kommen den **Mieter:innen aber nur zugute, wenn die Vermieter:innen die jeweiligen Fördermittel tatsächlich in Anspruch nehmen**. Nach der aktuellen Gesetzeslage sind sie hierzu jedoch nicht verpflichtet. Vermieter:innen können, auch wenn Fördermittel bereit stehen, eine Modernisierung ohne Fördermittel durchführen und Mieter:innen eine entsprechende Mieterhöhung berechnen. Die Vorteile einer Förderung werden in diesem Fall nicht weitergereicht. Mieter:innen werden dann mit **vermeidbaren Kosten belastet, Mieten ungerechtfertigt in die Höhe getrieben**.

Nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist diese Rechtslage verfehlt. Auch sie ist Ausdruck des falschen Verständnisses, dass die Anpassung einer Wohnung an die Anforderungen zeitgemäßen Wohnens auf dem Rücken von Mieter:innen finanziert werden darf, und muss zwingend geändert werden. Dies gilt erst recht, wenn die mit dem Entwurf geplante Pflicht zur Heizungsmodernisierung eingeführt wird. Denn die Heizungsmodernisierung ist Teil der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, den Wohnungsbestand im Interesse der Erreichung gesetzter Klimaschutzziele energetisch zu erneuern. Werden hierzu öffentliche Fördermittel eingesetzt, kann es nicht im Belieben von

Vermieter:innen stehen, ob Fördervorteile an Mieter:innen weitergegeben werden, sondern dies muss geschehen. Dazu muss keine Pflicht für Vermieter:innen begründet werden, Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Es muss jedoch gesetzlich geregelt werden, dass sich auch Vermieter:innen, **die bereit stehende Fördermittel nicht in Anspruch nehmen, bei der Berechnung einer Mieterhöhung so stellen lassen müssen, als hätten sie die Fördermittel in Anspruch genommen.**

- „(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, wenn er die aktuell jeweils gültigen Fördersätze von den umlagefähigen Kosten abgezogen hat, unabhängig davon, ob er diese tatsächlich in Anspruch genommen hat.“

Wir verkennen nicht, dass dazu ausreichend öffentliche Fördermittel zur Verfügung stehen müssen und dass die Inanspruchnahme der Fördermittel Vorteile gegenüber einer Finanzierung am allgemeinen Kapitalmarkt hat. Die ausreichende und stetige Bereitstellung solcher Mittel halten wir aber für eine unabdingbare Voraussetzung für das Gelingen des beabsichtigten Erneuerungsprozesses (vgl. Kapitel VI.).

Falls ein verpflichtender Abzug der Fördermittel rechtlich nicht umsetzbar ist, muss zumindest die Beantragung nachgewiesen werden, um sicherzustellen, dass die Kosten nicht einfach auf die Mieter:innen umgelegt werden ohne zumindest den Versuch zu erbringen Fördermittel zu erhalten. Daher muss alternativ bzw. übergangsweise für den Geltungsbereich der §§ 71 – 71n ein ergänzender Absatz in §71o aufgenommen werden, der zumindest einen Nachweis für die Beantragung der Fördermittel durch die Vermieter:innen verlangt:

„(5) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, kann der Vermieter eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass er eine Förderung im Rahmen der jeweils gültigen Förderprogramme (i.d.R. der Bundesförderung effiziente Gebäude für die Maßnahme beantragt hat“

Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB müssen Vermieter:innen künftig verpflichtet sein, Mieter:innen die Vorteile bereit stehender Fördermittel zugutekommen zu lassen, auch wenn der Vermieter:innen diese nicht in Anspruch nehmen. Der Ausschluss der Berücksichtigung von Fördermitteln in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB ist aufzuheben.

4. Schutz vor wirtschaftlicher Überforderung auch bei gesetzlich verpflichtender Modernisierung gewährleisten

Es muss gesetzlich gewährleistet werden, dass Mieter:innen auch im Falle einer den Vermieter:innen verpflichtend vorgeschriebenen Modernisierung, hier: Heizungsmodernisierung, vor wirtschaftlicher Überforderung geschützt werden.

Nach aktuellem Recht müssen Vermieter:innen den Mieter:innen eine geplante Modernisierung ankündigen und dabei neben Art, Umfang und voraussichtlicher Dauer der Maßnahmen auch den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und der Nebenkosten nach Abschluss der Modernisierung mitteilen. Droht den Mieter:innen, dass sie mit der neuen Miete (einschließlich Nebenkosten) überfordert sind und diese nicht zahlen können, müssen sie zwar die Durchführung der Maßnahme dulden. Grundsätzlich können sie jedoch gegenüber den Vermieter:innen geltend machen, dass die angekündigte Erhöhung eine wirtschaftliche Härte für sie darstellen wird (sog. wirtschaftlicher Härteeinwand). Wann dies anzunehmen ist, ist eine Frage des Einzelfalls. Eine Belastung von über 30 Prozent des zu berücksichtigenden Haushaltseinkommens wird als regelmäßig problematisch gesehen.¹⁵ Wenn und soweit eine wirtschaftliche Härte anzunehmen ist, können Vermieter:innen die Miete nach der Modernisierung bei den jeweiligen Mieter:innen nicht in vollem Umfang erhöhen, sondern lediglich anteilig entsprechend der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Mieter:innen (§ 559 Abs. 4 Satz 1 BGB).

Dieser Mieterschutz gilt allerdings derzeit nicht, wenn die Modernisierung aus Gründen erfolgt, die die Vermieter:innen nicht zu vertreten haben. Dies sind insbesondere Fälle, in denen die Modernisierung nicht auf einem freiwilligen Entschluss der Vermieter:innen beruht, sondern die Vermieter:innen gesetzlich verpflichtet sind, die Modernisierung durchzuführen. In einem solchen Fall ist der wirtschaftliche Härteeinwand für die Mieter:innen gesetzlich explizit ausgeschlossen (§§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2, 555b Nr. 6 BGB).

Vor diesem Hintergrund wird die Einführung einer flächendeckenden gesetzlichen **Verpflichtung für Vermieter:innen, ihre Heizungsanlage zu erneuern, eine Vielzahl von Modernisierungsmaßnahmen auslösen, die im Sinne des derzeitigen Rechts „nicht vom Vermieter zu vertreten“ sind.** Betroffene **Mieter:innen werden vom wirtschaftlichen Härteeinwand ausgeschlossen sein** und sind vor einer etwaigen wirtschaftlichen Überforderung durch die neue Miete nach einer Modernisierung nicht geschützt, so dass ihnen droht, ihre Wohnung zu verlieren. Es ist deshalb zwingend erforderlich, den Ausschluss des wirtschaftlichen Härteeinwands bei Modernisierungen aus von Vermieter:innen nicht zu

¹⁵ Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, 15. Aufl. 2022, § 559 BGB Rn. 105

vertretenden Gründen (§ 559 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB) abzuschaffen, **um Mieter:innen vor einer wirtschaftlichen Überforderung durch Modernisierungsmieterhöhungen zu schützen**. Dies gilt jedenfalls in Bezug auf die geplanten Maßnahmen der Heizungserneuerung; **nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes ist die Vorschrift allerdings grundsätzlich verfehlt und sollte komplett entfallen**.

Übergangsweise ist für den Geltungsbereich der §§ 71 – 71n ein ergänzender Absatz in §71o aufzunehmen, der Mieter:innen den Einwand der wirtschaftlichen Härte ermöglicht:

„(6) Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, so kann der Mieter einen wirtschaftlichen Härteeinwand geltend machen. § 559 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung.“

Auch im vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB muss Mieter:innen künftig der Härteeinwand nach § 559 Abs. 4 BGB offenstehen, insbesondere auch der Einwand einer wirtschaftlichen Härte bei Modernisierungsmaßnahmen, die auf Umständen beruhen, die die Vermieter:innen nicht zu vertreten haben. Der Ausschluss des Härteeinwands in § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB ist aufzuheben.

III. Anmerkungen zu § 71o GEG-E Regelungen zum Schutz von Mietern - Aktuelle und zukünftige Heizkosten senken

In der Energiepreiskrise haben sich 2022 die Energiepreise für z.B. Gas im Vergleich zu 2021 verdreifacht. Für viele Haushalte wurden so die Energiekosten zur zweiten Miete. Dies betrifft insbesondere die Haushalte, die in veralteten Gebäuden wohnen. Denn die Energiekosten in der schlechtesten Effizienzklasse können bis zu 10-mal so hoch wie in der besten Klasse sein. Und auch wenn sich die Preise 2023 zu stabilisieren scheinen, sehen sich viele Haushalte noch immer mit einer Verdoppelung der Energiekosten konfrontiert. Zudem werden viele **Mieterhaushalte die Preissteigerungen erst mit den Abrechnungen 2023 und 2024 voll zu spüren bekommen**.

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsstrategien - auch vor dem Hintergrund der EU-Richtlinie zu Gebäuden mit der schlechtesten Energieeffizienzklasse - nimmt **insbesondere die vor 1979 errichteten Mietwohnungen in Deutschland in den Fokus**. Schon jetzt sind die Heizkosten in einem energetisch schlechteren Wohngebäude im Schnitt mehr als doppelt so hoch wie in einem energetisch guten. Diese Gebäude werden überproportional häufig von Haushalten mit niedrigem Einkommen bewohnt, die dadurch von steigenden Energiepreisen besonders betroffen sind. Eine sozialverträgliche Sanierung dieser Gebäude ist alternativlos,

denn sie trägt neben der CO₂-Reduktion zur Senkung des Energieverbrauchs und damit der Energiekosten bei.

Verpflichtende Vorgaben für den Heizungstausch müssen daher für eine nachhaltige und soziale Wärmewende gerade auch die **zukünftigen Heizkosten der Nutzer:innen im Blick behalten**. Dies ist besonders im Mietwohnungsbereich von enormer Relevanz, denn Vermieter:innen treffen zwar die Investitionsentscheidungen über das Heizungssystem, die **Heizkosten geben sie jedoch zu 100 Prozent an die Mieter:innen weiter**. Sie haben daher geringe Anreize, die laufenden Heizkosten niedrig zu halten. Zugleich besteht die Gefahr, dass sie beim Heizungstausch die günstigste Variante (mit geringstem Aufwand und geringen Investitionskosten) wählen, die jedoch für die **Mieter:innen zu hohen Energiepreisen und Heizkosten** führen kann.

Dies gilt insbesondere für „H₂ ready“ Gasheizungen, ihr Einsatz ist aus Mietersicht kritisch zu bewerten, da eine Vielzahl von Studien prognostiziert, dass synthetische Gase und Wasserstoff auf absehbare Zeit keine bezahlbare Alternative zu Wärmepumpen und Fernwärme darstellen werden.^{16 17 18 19} Auch die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein sieht den Einsatz von Wasserstoff als Alternative zu Erdgas kritisch.²⁰ Eine Umstellung der Gasnetze auf Wasserstoff droht daher zur Kostenfalle für Mieter:innen zu werden. Daher muss sichergestellt werden, dass bei der Verwendung gasförmiger Brennstoffe wie Wasserstoff in der Wärmeversorgung, die höheren Energiepreise nicht vollständig auf die Mieter:innen abgewälzt werden können.

Der vorliegende Referentenentwurf adressiert die Höhe der Energiepreise, die mit bestimmten Erfüllungsoptionen für den Heizungstausch einhergehen, im **§ 71o „Regelungen zum Schutz von Mietern“**. Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes sind diese Regelungen in der aktuellen Form aber **noch nicht ausreichend**, um Mieter:innen vor zukünftig hohen Energiekosten aufgrund der Investitionsentscheidung der Vermieter:innen zu schützen.

§ 71o Absatz 1 GEG-E:

§ 71o Abs. 1 GEG-E betrifft Fälle, in denen Vermieter:innen eine Heizungsanlage einbauen oder aufstellen, die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff oder daraus hergestellten Derivaten betrieben wird, und begrenzt die in diesen Fällen auf Mieter:innen umlegbaren Brennstoffkosten auf die Höhe der Kosten,

¹⁶ Fraunhofer et al (2023) Preiselastische Wasserstoffnachfrage in Deutschland – Methodik und Ergebnisse, [Link](#)

¹⁷ Prognos (2020) Kosten und Transformationspfade für strombasierte Energieträger, [Link](#)

¹⁸ ICCT (2021) Decarbonizing heating in the European Union in 2050: Cost comparison of technology options, [Link](#).

¹⁹ Rosenow, Jan (2022) Is heating homes with hydrogen all but a pipe dream? An evidence review, [Link](#)

²⁰ Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein (2021) Grüner Wasserstoff kann Erdgas in privaten Haushalten nicht ersetzen, [Link](#).

die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises geteilt durch den Wert 2,5 anfielen.

Die Begrenzung der Umlagefähigkeit ist aus Sicht des Deutschen Mieterbundes ein wichtiger Ansatz, um Mieter:innen vor hohen Heizkosten zu schützen, die mit den Investitionsentscheidungen der Vermieter:innen für ein bestimmtes Heizungssystem einhergehen können. Sie löst jedoch die Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage nicht (im Einzelnen siehe oben unter II.) und ist in der aktuellen Form nicht ausreichend.

Die gewählte Bezugsgröße für die Begrenzung der Heizkosten - der Betrag der für die produzierte Menge an Heizwärme verlangt würde, wenn dieser mit einer hinreichend effizienten Wärmepumpe erzeugt würde – ist grundsätzlich sinnvoll. Denn der Einsatz einer effizienten Wärmepumpe in einem sanierten Gebäude ermöglicht geringe Betriebskosten. Allerdings ist die zugrunde liegende **Jahresarbeitszahl von 2,5 nicht ausreichend** um Mieter:innen vor hohen Betriebskosten zu schützen. Die Jahresarbeitszahl gibt Auskunft über die Effizienz der Wärmepumpe, je niedriger diese ist, desto höher sind die laufenden Energiekosten für die Nutzer. Hier sollte **analog zur Bundesförderung effiziente Gebäude**, die ab 2024 eine Jahresarbeitszahl von mindestens 3,0 fordert²¹, **eine analoge Regelung festgelegt werden**. Dies ist auch vor dem Hintergrund sinnvoll, da der aktuelle Stromdurchschnittspreis deutlich über den Stromtarifen für Wärmepumpen liegt. Daher sollte der **Stromdurchschnittspreis durch 3,0 geteilt werden**.

Weiterhin adressiert Absatz 1 in der aktuellen Formulierung nur Heizungsanlagen „die vollständig oder anteilig mit einem biogenen Brennstoff oder mit grünem oder blauem Wasserstoff“ betrieben werden. Auch für alle anderen Erfüllungsoptionen müssen Maßnahmen entwickelt und gesetzlich festgeschrieben werden, die zu einer Begrenzung der laufenden Energiekosten für Mieter:innen führen. Dazu gehören z.B. gedeckelte Stromtarife für Wärmepumpen oder die Befreiung der Mieter:innen von den Kosten der CO₂-Bepreisung.

§ 71o Absatz 2 GEG-E:

§ 71o Abs. 2 GEG-E betrifft Einbauten von Wärmepumpen. Satz 1 knüpft die Möglichkeit einer Modernisierungsumlage nach § 559 Abs. 1 BGB daran, dass der Nachweis erbracht wird, dass die Jahresarbeitszahl über 2,5 liegt. Der Deutsche Mieterbund begrüßt, dass mit der Regelung Anforderungen an die energetische Qualität einer Heizungserneuerung formuliert werden. Die Regelung gewährleistet aber bereits deshalb keinen ausreichenden Mieterschutz, weil sie die

²¹ Bafa.de, 15.12.2022, Änderungen an der BEG: Neuerungen ab 01.01.2023, [Link](#).

Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage nicht löst (im Einzelnen siehe oben unter II.). Des Weiteren ist die Vorgabe von 2,5 für eine Jahresarbeitszahl nicht genügend, weil vor dem Hintergrund der aktuell hohen Strompreise ein **effizienter Einsatz von Wärmepumpen mit leistbaren laufenden Energiekosten für Mieter:innen erst ab einer Jahresarbeitszahl von 3,0 gewährleistet** ist (siehe oben zu § 71o Abs. 1). Analog zu den Vorgaben der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ muss beim Einbau einer Wärmepumpe eine **Jahresarbeitszahl von mindestens 3,0 nachgewiesen** werden.

Ergänzend sollte die **Reduzierung von Energiepreisen, z.B. durch flächendeckende Wärmepumpenstromtarife oder die Senkung der Umsatzsteuer für Wärmepumpenstrom** umgesetzt werden, um dauerhaft bezahlbare Energiepreise für Mieter:innen zu gewährleisten.

§ 71o Absatz 3 GEG-E:

§ 71o Abs. 3 GEG-E sieht vor, dass Vermieter:innen, wenn beim Einbau einer Wärmepumpe der (notwendige) Nachweis einer Jahresarbeitszahl von 2,5 nicht erbracht werden kann, für eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB nur 50 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten ansetzen können. Auch diese Regelung ist nicht ausreichend. Zum einen ist angesichts der in Abs. 2 formulierten Qualitätsanforderungen nicht nachvollziehbar, warum ohne Nachweis deren Einhaltung überhaupt eine Umlage gerechtfertigt sein soll; nach Auffassung des Deutschen Mieterbundes **muss eine Umlage in einem solchen Fall ausgeschlossen sein**, da der Einbau von Wärmepumpen in unsanierten Gebäuden teuer und ineffizient ist. Zum anderen löst allein eine Kürzung der anrechenbaren Kosten die Problematik der Weitergabe der Investitionskosten in Form der Modernisierungsumlage auch nicht angemessen. Denn wie bereits in Kapitel II näher erläutert, besteht bei § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlicher Reformbedarf, da über die Modernisierungsumlage sehr hohe Kosten umgelegt werden können, die im Regelfall nicht durch Energiekosteneinsparungen kompensiert werden:

„(3) Sofern der Nachweis nach Absatz 2 nicht erbracht wird, kann der Vermieter keine Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches verlangen“

Vermieter:innen müssen bei der Sanierung ihrer Gebäude stärker in die Pflicht genommen werden und anteilig sowohl an den Investitions- als auch an den Betriebskosten beteiligt werden. Ansonsten tragen nur die Mieter:innen die Kosten der Energiewende im Gebäudesektor.

IV. Streichung des Absatz 4 Satz 2 § 71d GEG-E (Anforderungen an die Nutzung von Stromdirektheizungen)

Stromdirektheizungen bergen im laufenden Betrieb hohe Kostenrisiken für ihre Nutzer:innen und sollten nicht als Ersatz für eine fossile Heizanlage eingesetzt werden, insbesondere dann nicht, wenn die Strompreise sich perspektivisch weiter auf hohem Niveau bewegen. Im Mietwohnungsbereich sollten diese Heizungen nicht zum Einsatz kommen und wenn überhaupt, dann nur mit sehr hohen Effizienzanforderungen an das Gebäude.

Daher begrüßt der Mieterbund ausdrücklich die im GEG-E Einschränkung des Absatz 4 Satz 2 § 71d auf „*Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung selbst bewohnt*“, auch wenn eine komplette Streichung des Satzes für vermietete Wohngebäude zu bevorzugen ist.

V. Weitere Anmerkungen zum Entwurf

Der Referentenentwurf greift zudem die bestehenden Probleme massiver **Preissteigerungen** bei Mieter:innen nicht auf, die mit Wärmenetzen - **Fern- und Nahwärme** - versorgt werden. Die Nutzungsbedingungen für Fern- und Nahwärme müssen dringend mieter- und verbraucherfreundlicher gestaltet werden, z.B. durch eine bundesweit einheitliche Preisaufsicht, welche die Preiszusammensetzung und Bildung in Wärmenetzen überwacht und ungerechtfertigte Preise reguliert.

§§ 60a bis c GEG-E Effizienzmaßnahmen

Der Deutsche Mieterbund begrüßt grundsätzlich die Einführung einer Betriebsprüfung für Wärmepumpen und die Verstärkung der Vorgaben der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMav).

Die Beschränkung der in §§ 60 a - c GEG-E angeordneten Maßnahmen zur Sicherung der Effizienz von Heizungsanlagen auf Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten benachteiligt jedoch Mieter:innen von kleineren Gebäuden. Etwa 30 Prozent der Mieter:innen in Deutschland leben in Gebäuden mit 6 oder weniger Wohneinheiten, demnach wären rund 6 Mio. Mieterhaushalte betroffen.¹⁷ Es ist nicht nachvollziehbar, warum für diese Gebäude kein effizienter Betrieb der Wärmepumpe bzw. des Heizungssystems überprüft werden muss. Dies führt zu unnötig hohen Betriebskosten der Mieter:innen – und zusätzlichem

Energieverbrauch. Der Deutsche Mieterbund fordert daher, dass im Mietwohnungsbereich grundsätzlich eine Betriebsprüfungspflicht für Wärmepumpen und Pflicht zur Heizungsoptimierung besteht, da Mieter:innen weder Einfluss auf die Auswahl noch auf die Effizienz der Heizanlage haben, aber 100 Prozent der Kosten tragen müssen. Die §§ 60 a – c GEG-E müssen daher auf alle Mietverhältnisse verbindlich und ohne Ausnahmen angewendet werden.

Weiterhin sehen die Regelungen der § 60 a – c GEG-E, die Gebäude mit mehr als sechs vermieteten Wohnungen und damit den Mietwohnungsbereich adressieren sollen, **keine Sanktionsmöglichkeiten vor**. Die vorgesehene Regelung, dass die Ergebnisse der Prüfungen den Mieter:innen „auf Verlangen“ vorzulegen sind, wird erfahrungsgemäß in der Praxis dazu führen, dass der überwiegende Teil der Mieter:innen keine Auskunft darüber erhält, ob das Heizsystem effizient betrieben wird. Daher sollten die § 60 a – c GEG-E eine **verpflichtende Vorlage der Ergebnisse** der Betriebsprüfung bzw. Optimierung **mit der Betriebskostenabrechnung enthalten**.

Kommen Vermieter:innen der Pflicht zur Vorlage nur unvollständig oder gar nicht nach, dürfen sie nur **80 Prozent der abzurechnenden Heizkosten** auf die Mieter:innen umlegen, da davon auszugehen ist, dass durchgeführte Optimierungsmaßnahmen zu Einsparungen von bis zu 20 Prozent²² hätten führen können. Wenn der Gesetzgeber Heizungsoptimierungen will, müssen Vermieter:innen zu Transparenz verpflichtet und durch Sanktionsmöglichkeiten zum Handeln bewegt werden. Ansonsten bleibt das Instrument der Heizungsoptimierung im Mietwohnsektor wirkungslos. Das haben die bisherigen Erfahrungen gezeigt.

Zudem ist eindeutig gesetzlich zu regeln, dass **die Kosten für sämtliche in den §§ 60a bis c GEG-E vorgesehenen Maßnahmen zur Betriebsprüfung und Heizungsoptimierung nicht auf die Mieter:innen umgelegt werden dürfen**. Wird Vermieter:innen verpflichtend eine Heizungserneuerung vorgeschrieben, muss auch die Aufrechterhaltung der Effizienz der Anlage Sache der Vermieter:innen und von ihnen zu zahlen sein, entsprechende Absätze sollten ergänzt werden:

Konkrete Änderungsvorschläge für **§§ 60a bis c GEG-E**:

§60a

„(1) Wärmepumpen, die als Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem ~~Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen~~ oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder zur Einspeisung in ein Gebäudenetz, ~~an das mindestens sechs Wohnungen~~ oder sonstige selbständige [...]“

²² Durch Heizungsoptimierungen können bis zu 20 Prozent Energie eingespart werden, vgl. u.a. Rehmann et al. (2022) Kurzfristig umzusetzende Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden und Quartieren, [Link](#).

(5) „[...] Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und ein Nachweis über die durchgeführten Arbeiten nach Satz 2 sind ~~auf Verlangen~~ dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Die anfallenden Kosten nach §60a Abs. 1 - 3 sind nicht umlagefähig nach §559 BGB bzw. § 2 4a, 5a, 6a . BetrKV.“ [...]

§ 60b

„(1) Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, [...] und in einem Gebäude mit ~~mindestens sechs Wohnungen~~ oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten betrieben wird [...]

(5) Das Ergebnis der Prüfung nach Satz 1 und der Nachweis nach Satz 2 sind ~~auf Verlangen~~ dem Mieter unverzüglich vorzulegen. Die anfallenden Kosten nach §60b Abs. 1 – 3 nicht umlagefähig nach §559 BGB bzw. § 2 4a, 5a, 6a . BetrKV.“

§60c

„(1) Ein Heizungssystem mit Wasser als Wärmeträger ist nach dem Einbau oder der Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme ~~in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen~~ oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten hydraulisch abzugleichen.“

„(4) [...] Die Bestätigung nach Satz 1 ist ~~auf Verlangen~~ dem Mieter unverzüglich vorzulegen. [...] Die anfallenden Kosten nach §60c Abs. 1 - 3 sind nicht umlagefähig nach §559 BGB bzw. § 2 4a, 5a, 6a . BetrKV.“

§ 71i GEG-E Übergangsfristen bei Heizungshavarien

Die Ausnahmeregelung für Eigentümer:innen, die das achtzigste Lebensjahr vollendet haben, (Absatz 2) muss mieterfreundlicher geregelt werden. In vermieteten Gebäuden besteht sonst das Risiko, dass bei einem anstehenden Eigentümerwechsel ein erneuter Heizungsaustausch erfolgen muss, dessen Investitionskosten dann im Rahmen der Modernisierungsumlage erneut auf Mieter:innen umgelegt werden und zu weiteren Mietsteigerungen führt.

§ 71j GEG-E Übergangsfristen bei Anschlüssen an Wärmenetze und § 71k Anforderungen an Heizungsanlagen, die Gas und Wasserstoff verbrennen können

Die Absätze 4 in § 71j und § 71k regeln, dass der Betreiber der Heizungsanlage Anspruch gegen den Wärmenetz- bzw. Gasnetzbetreiber auf Erstattung der daraus entstehenden Mehrkosten hat, wenn die Heizungsanlage nach Ablauf der Frist nicht den Anforderungen des §§ 71 bis 71o entspricht. Im vermieteten Bereich muss ergänzend geregelt werden, dass **Vermieter:innen die Mehrkosten nicht im Rahmen der Modernisierungsumlage auf die Mieter:innen umlegen dürfen.** Da Mieter:innen keinen Einfluss auf die Investitionsentscheidungen haben, dürfen sie nicht an den damit verbundenen Risiken beteiligt werden.

§ 71I GEG-E– Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen

Der Deutsche Mieterbund begrüßt die Übergangsfristen bei Etagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen. Insbesondere (Gas-) Etagenheizungen stellen einen Sonderfall dar, die Mieter:innen dieser Gebäude müssen besonders geschützt werden. Rund 10 Prozent der 40 Mio. Wohnungen werden in Deutschland mit Gas-Etagenheizung beheizt. Die Übergangsregelungen sollen ermöglichen, dass ausreichend Zeit verbleibt, für das jeweilige Gebäude die beste technische Lösung umzusetzen. Ergänzend sollten gerade für den Mietwohnungsbereich zusätzliche Förderboni eingeführt werden, um die Kosten des Heizungswechsels von Etagen auf Zentralheizung für Mieter:innen abzufedern.

VI. Erhöhung und Verstetigung der Fördermittel für eine soziale Wärmewende

Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar. Die gerechte Verteilung der notwendigen Kosten muss dabei in den Mittelpunkt gerückt werden. Im bestehenden System im Mietwohnsektor werden die Kosten für die energetische Sanierung einseitig den Mieter:innen aufgelastet.

Für eine sozialverträgliche Wärmewende kommt daher der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) eine zentrale Rolle zu. Die **Fördermittel für die energetische Sanierung** sollten auf **25 Milliarden Euro pro Jahr** angehoben und verstetigt werden, wobei mindestens 10 Milliarden Euro pro Jahr für den Mietwohnungsbereich angelegt sein müssen.²³ Aktuell ist die BEG-Förderung insgesamt mit 13 – 14 Milliarden Euro pro Jahr ausgestattet.²⁴

Dabei sollte jedoch eine **soziale und zielgruppengerechte Ausgestaltung der Förderung** im Vordergrund stehen, um massive Fehlanreize wie in der Vergangenheit zu vermeiden. Denn die Absenkung der Fördersätze in 2022 war auch eine Konsequenz aus dem Umstand, dass ein Großteil der Fördermittel in den **freifinanzierten und damit mietpreisungebundenen** Neubau und in nicht zielkonforme Standards geflossen ist. Die notwendige Sanierung des Gebäudebestands und der Bau von Sozialwohnungen bleiben dagegen unterfinanziert. So haben Berechnungen der Deutschen Umwelthilfe ergeben, dass 2021 nur etwa 2,6 Milliarden Euro für Vollsanierungen von Wohngebäuden bewilligt wurden, während über 5,8 Milliarden Euro und somit 72 Prozent der beantragten Fördermittel im Neubau den EH-55-Standard unterstützten.²⁵

²³ Bienert (2020) Förderungslücke zur Erreichung der Klimaziele durch energetische Gebäudesanierung im Mietwohnungsbau [Link](#).

²⁴ BMWK, Pressemitteilung vom 26.07.2022, [Link](#).

²⁵ DUH (2022) Fördermittelcheck, [Link](#).

Das im Zuge des Referentenentwurfs vom 03.04.2023 vorgestellte sozial ausgestaltete Förderkonzept „Erneuerbares Heizen“²⁶ vom 18.04.2023 ist dafür nicht geeignet, denn es adressiert lediglich selbstnutzende Eigentümer:innen und wird den besonderen Herausforderungen im Mietwohnungsbereich nicht gerecht, und ist auch nicht vertretbar, da über die Hälfte Bevölkerung in Deutschland zur Miete wohnt. Das Förderkonzept muss dringend verbessert werden und auch den vermieteten Wohnungsbestand adressieren. Analog zu den Klimaboni könnten Boni für den vermieteten Bereich eingeführt werden.

In diesem Zusammenhang ist es jedoch essentiell, dass die Inanspruchnahme der Fördermittel durch Vermieter:innen gewährleistet wird. Bis zu einer Auflösung der Modernisierungsumlage oder der Einführung des Drittelmodells müssen daher Vermieter:innen zur **Inanspruchnahme von verfügbaren Fördermitteln gesetzlich verpflichtet werden, oder aber mindestens die Beantragung nachweisen**. Es ist nicht länger vermittelbar, dass es Vermieter:innen freisteht, entweder eine Förderung zu beantragen oder wahlweise die Kosten an die Mieter:innen weiterzugeben. Die Praxis zeigt, dass nur in 5 – 10 Prozent der Fälle von Vermieter:innen eine Förderung in Anspruch genommen wird.²⁷ Beim Heizungstausch sind derzeit Fördersätze von über 30 Prozent möglich, diese würden die Modernisierungskosten bei korrektem Abzug von Instandhaltungskosten deutlich reduzieren und zu einer sozialverträglichen Umsetzung der Wärmewende beitragen.

Neben einer Erhöhung und Verstärkung der Fördermittel für die energetische Sanierung müssen die **Fördersätze zukünftig soziale Aspekte stärker berücksichtigen**, um eine wärmietenneutrale Sanierung insbesondere für vulnerable Haushalte zu gewährleisten. Dies macht unter Umständen eine grundlegende Überarbeitung der Förderprogramme notwendig.

Bei selbstnutzenden Eigentümer:innen könnten sich dann die Fördersätze nach dem verfügbaren Einkommen bzw. Vermögen richten, im **Mietwohnungsbereich** müssen andere Mechanismen gefunden werden. Zu prüfen sind hier insbesondere zusätzliche Förder-Boni²⁸ für die Einhaltung bestimmter **Mietpreisobergrenzen im freifinanzierten Wohnungsbau und erhöhte Fördersätze sowie verlängerte Belegungsbindungen für preisgebundene Wohnungen**, um langfristig bezahlbaren und energetisch sanierten Wohnraum zu gewährleisten.

²⁶ https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/veroeffentlichungen/bauen/geg-foerderkonzept.pdf;jsessionid=550996BF641D884E1BCEC919D794498D.1_cid295?__blob=publicationFile&v=1

²⁷ vgl. Berliner Mieterverein (2017) Mieterhöhung nach Modernisierung und Energieeinsparung [Link](#); und Ariadne Report (2021) Ergebnisse des Wärme und Wohnen Panel 2021 [Link](#)

²⁸ Zum Beispiel in Form von zusätzlichen Prozentpunkten analog zum „Worst Performing Building“-Bonus in der aktuellen BEG-Förderung für die Sanierung, dabei wird für die Sanierung der schlechtesten Gebäude ein zusätzlicher Bonus i. H. v. 10 Prozent Tilgungszuschuss gewährt.