

Energetische Modernisierung ohne Nachhaltigkeit (?)

Stud. iur. Philipp Wulf, Kiel*

I. Einleitung	497
1. Begriff der energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB	498
2. Mietrechtliches Regelungssystem in Bezug auf die energetische Modernisierung im Überblick.....	498
3. Nachhaltigkeit und derzeitiger Stand im Hinblick auf die energetische Modernisierung	499
a) Energetische Modernisierung im Gewerberaummietrecht.....	499
b) Fehlende Anforderungen an die Einsparung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen.....	500
c) Problem der zu erwartenden Energieeinsparung	501
d) Keine Beachtung grauer Energie.....	502
e) Schutz durch § 559a BGB	503
f) „Energetische Gentrifizierung“	504
II. Verbesserungsvorschläge	505
1. Energetische Modernisierung im Gewerberaummietrecht	505
2. Anforderungen an die nachhaltige Einsparung von Endenergie	505
3. Lösungsvorschläge zur Optimierung von § 559a BGB	506
4. Einführung eines Ex-post-Korrektivs zur Modernisierungsumlage	506
5. Fazit zu den Verbesserungsvorschlägen.....	506
III. Zusammenfassung	507

I. Einleitung

Ein erheblicher Teil des deutschen Wohngebäudebestands weist weiterhin eine schlechte Energiebilanz auf. Nach einer Studie des Pestel-Instituts müssten allein in Kiel mehr als 100.000 Wohnungen energetisch saniert werden. Die hierfür erforderlichen Investitionen werden auf rund 400 Mio. € jährlich geschätzt.¹

Der Gesetzgeber versucht daher, energetische Modernisierungen im Wohnraummietrecht durch verschiedene Anreize zu fördern. Insbesondere kann der Vermieter nach Durchführung einer energetischen Modernisierungsmaßnahme grundsätzlich eine Mieterhöhung verlangen, §§ 559 Abs. 1 S. 1,

* Der Autor ist Student der Rechtswissenschaft im 5. Fachsemester an der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.

¹ Landesregierung Schleswig-Holstein v. 15.1.2026 (16.5.2026).

555b Nr. 1 BGB. Ziel ist es, Investitionen in die energetische Modernisierung wirtschaftlich attraktiver zu machen.²

Gleichzeitig erweist sich das derzeitige gesetzliche System im Hinblick auf ein angemessenes Gleichgewicht zwischen ökologischen Zielen und sozialen Nachhaltigkeitsaspekten als fragwürdig.

1. Begriff der energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB

Der Begriff der energetischen Modernisierung ist in § 555b Nr. 1 BGB legaldefiniert. Danach handelt es sich um bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Diese Vorschrift enthält mehrere erläuterungsbedürftige Tatbestandsmerkmale.

Endenergie bezeichnet die Energiemenge, die der Technik der Gebäudeanlage zur Verfügung stehen muss, um sowohl die für den Mieter erforderliche Nutzenergie als auch dessen Energieverluste zu decken.³ Nutzenergie ist dabei die Energiemenge, die am Ort des Verbrauchs für eine bestimmte Energiedienstleistung benötigt wird.⁴

Weiterhin muss die Maßnahme zu einer Einsparung von Endenergie führen. Dies kann entweder durch eine Verringerung des Energiebedarfs selbst oder durch eine effiziente Nutzung der eingesetzten Energie erfolgen.⁵

Die Energieeinsparung muss zudem nachhaltig sein, also messbar und dauerhaft sein.⁶ Der Nachhaltigkeitsbegriff beschreibt somit lediglich eine zeitliche Komponente.⁷

Schließlich verlangt § 555b Nr. 1 BGB, dass die Einsparung in Bezug auf die Mietsache erfolgt. Dieses Merkmal grenzt damit energetische von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nr. 2 BGB ab, die lediglich allgemein energieeinsparende Wirkung entfalten.

2. Mietrechtliches Regelungssystem in Bezug auf die energetische Modernisierung im Überblick

Über den bloßen Begriff der energetischen Modernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB hinaus entstehen zahlreiche Folgeregelungen, die sowohl Vermieter als auch Mieter betreffen.

Zunächst ist der Vermieter verpflichtet, die Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen, § 555c Abs. 1 S. 1 BGB. Die Ankündigung muss Angaben über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme und den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten, § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1–3 BGB. Die ordnungsgemäß angekündigte Modernisierungsmaßnahme hat der Mieter grundsätzlich zu dulden, § 555d Abs. 1 BGB.

Nach dem Abschluss der Durchführung der Maßnahme zur energetischen Modernisierung kann der Vermieter durch eine Mieterhöhung i.S.d. § 559 Abs. 1 S. 1 BGB die jährliche Miete um 8 % der für die Miete aufgewendeten Kosten erhöhen. Bei der Mieterhöhung ist allerdings zu beachten, dass sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, nicht um mehr als 3 € pro Quadratmeter erhöhen darf, § 559 Abs. 3a S. 1 BGB.

² Vgl. Rennig, in: Klever u.a., Nachhaltigkeit im Privatrecht, 2023, S. 62.

³ Börstinghaus, in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, Kommentar, 8. Aufl. 2025, BGB § 555b Rn. 4.

⁴ Schlosser, in: BeckOK BGB, Stand: 1.2.2026, § 555b Rn. 9.

⁵ Teichmann, in: Jauernig, Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 19. Aufl. 2023, § 555b Rn. 4.

⁶ BGH, Urt. v. 26.3.2025 – VIII ZR 283/23 = NJW 2025, 2023 (2023).

⁷ LG Berlin, Urt. v. 2.3.2021 – 67 S 108/19, Rn. 7.

Dem Mieter stehen ebenfalls verschiedene Schutzinstrumente zur Verfügung. Nach § 555d Abs. 2 BGB besteht die Duldungspflicht nach § 555d Abs. 1 BGB nicht, wenn diese für den Mieter, seine Familie oder Angehörige seines Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde. Diese Vorschrift beschränkt sich allerdings nur auf persönliche Härteeinwände.⁸ Dies wird insbesondere in § 555d Abs. 2 S. 2 Hs. 2 BGB dadurch zum Ausdruck gebracht, dass wirtschaftliche Aspekte der zu erwartenden Mieterhöhung die Duldungspflicht nicht beeinflussen. Die wirtschaftlichen Härtegründe stellen sich dann im Hinblick auf die Mieterhöhung in Folge der Modernisierung nach § 559 Abs. 4 BGB. Nach § 559 Abs. 4 S. 1 BGB ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. Die Beurteilung, ob die Erhöhung der Miete eine unzumutbare Härte ist, wird durch die individuelle Belastbarkeit des Mieters bestimmt.⁹ Eine Abwägung ist nach § 559 Abs. 4 S. 2 Nrn. 1, 2 BGB ausgeschlossen, wenn die Modernisierungsmaßnahme die Mietsache in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist oder die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Des Weiteren steht dem Mieter nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung ein außerordentliches Kündigungsrecht bis zum Ablauf des übernächsten Monats zu, § 555e Abs. 1 S. 1 BGB.

3. Nachhaltigkeit und derzeitiger Stand im Hinblick auf die energetische Modernisierung

Die energetische Modernisierung von Wohngebäuden trägt sowohl zur ökologischen als auch zur sozialen Nachhaltigkeit bei. Ökologisch bedeutet dies, dass durch bauliche Maßnahmen der Energieverbrauch dauerhaft gesenkt wird und die Nutzung von Heizanlagen effizienter gestaltet wird. Dadurch werden nicht nur Umwelt und Klima geschützt, sondern Haushalte auch langfristig weniger abhängig von steigenden Energiepreisen.

Sozial betrachtet können Modernisierungsmaßnahmen die Wohnkosten für Mieter langfristig senken, da der Energieverbrauch für Heizung, Kühlung und Beleuchtung reduziert wird. Staatliche Fördermittel, etwa über die KfW oder BAFA, erleichtern Vermietern die Finanzierung energetischer Maßnahmen, machen diese wirtschaftlich attraktiver und sozial verträglicher und erhöhen so die Bereitschaft, Gebäude energieeffizient zu modernisieren.

In Kombination sollte das bestehende Regelungssystem dafür sorgen, dass energetische Modernisierungen ökologisch sinnvoll und sozial gerecht umgesetzt werden können. Dieser gesetzgeberische Ansatz im Bereich der energetischen Modernisierung ist allerdings nicht vollkommen ideal.

a) Energetische Modernisierung im Gewerberaummietrecht

Dies sieht man vor allem mit einem Blick auf das Gewerberaummietrecht.

Eine Einschränkung der energetischen Modernisierung besteht zunächst darin, dass dem Mieter nach §§ 578 Abs. 2, 555e Abs. 1 und Abs. 2 BGB nach dem Zugang der Modernisierungsankündigung ein Sonderkündigungsrecht bis zum Ablauf des übernächsten Monats zusteht.¹⁰

Die Hürde für die Ausübung der Kündigung ist dabei niedrig. Nur wenn die Maßnahme mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden ist, scheidet eine Kündigung aus.¹¹ Bei der

⁸ Börstinghaus, in: Börstinghaus/Siegmund, Miete, Kommentar, 8. Aufl. 2025, BGB § 555d Rn. 15.

⁹ Lutz, in: Münchener Anwaltshandbuch, Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 23 Rn. 212.

¹⁰ CMS v. 30.10.2019 (26.12.2025).

¹¹ Artz, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 555e Rn. 4.

Kündigung handelt es sich um eine außerordentliche Kündigung, die nicht begründet werden muss.¹² Daher wird der Vermieter von vornherein in eine problematische Situation gebracht. Entscheidet sich der Vermieter für die energetische Modernisierung seines Gewerbeobjekts, geht er das Risiko ein, dass sein Gewerbemieter dies zum Anlass nimmt, sich entgegen der vertraglich vereinbarten Mietzeit vorzeitig vom Mietvertrag zu lösen.¹³

Ferner muss der Vermieter nach § 578 Abs. 2 BGB i.V.m. §§ 555d Abs. 6, 555a Abs. 3 BGB dem Mieter diejenigen Verwendungen ersetzen, die dieser im Vorfeld der Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters tätigen musste. Hierunter fallen sowohl Kosten, die im Vorfeld einer Modernisierung entstehen als auch im Anschluss an eine solche Maßnahme.¹⁴ Für den Vermieter ist hierbei insbesondere von Bedeutung, dass der Mieter nach § 555a Abs. 3 S. 2 BGB einen Vorschuss auf seine Verwendung verlangen kann. Kommt der Vermieter dem Verlangen des Mieters auf Vorschuss nicht nach, braucht der Mieter die Verbesserungsmaßnahme nicht zu dulden.¹⁵

Eine weitere Benachteiligung des Gewerberaumvermieters liegt darin, dass keine Mieterhöhung im Gewerberaummietrecht nach einer energetischen Modernisierungsmaßnahme zulässig ist. Klar ist, dass energetische Modernisierungsmaßnahmen nicht allein aus altruistischen Gründen vorgenommen werden, sondern ein wirtschaftliches Eigeninteresse des Vermieters, namentlich das Refinanzierungsinteresse, die bei der Modernisierung entstandenen Kosten teilweise auf den Mieter umzulegen, ebenso eine Rolle spielt.

Gerade aber diesen zentralen Ansatz hat der Gesetzgeber dem Vermieter im Gewerberaummietrecht jedoch verwehrt. Dies folgt daraus, dass es sich bei den Vorschriften zur energetischen Modernisierung um Spezialvorschriften aus dem Wohnraummietrecht handelt. Auf das Gewerberaummietrecht finden diese Vorschriften nur insoweit Anwendung, als § 578 Abs. 2 BGB auf diese verweist. Einen Verweis auf § 559 BGB sucht man in § 578 Abs. 2 BGB jedoch vergeblich. Dies gilt auch für § 558 BGB, der eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ermöglicht.

Man muss allerdings auch erwähnen, dass der Vermieter den Regelungen des Gesetzgebers nicht schutzlos ausgeliefert ist. Ihm steht weiterhin die Möglichkeit offen, die aufgezeigten nachteiligen Regelungen durch individualvertragliche Vereinbarungen oder durch Allgemeine Geschäftsbedingungen zu seinen Gunsten abzuändern.¹⁶ Hierin kann allerdings auch nur eine Abhilfe gesehen werden, wenn es dem Vermieter gelingt, solche Regelungen im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen gegenüber dem Mieter durchzusetzen.

Zusammenfassend lässt sich also sagen, dass die Regelungen der §§ 578, 555a f. BGB für das Gewerberaummietrecht keine Anreize für die Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen im Gewerberaummietrecht schaffen. Viel eher schaffen sie ein Risiko für den Vermieter, wenn er energetische Modernisierungsmaßnahmen durchführen möchte.

b) Fehlende Anforderungen an die Einsparung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen

Auch außerhalb des Gewerberaummietrechts finden sich erhebliche Schwächen der gesetzlichen Regelung. Zum einen fehlt die Verknüpfung der konkreten energetischen Modernisierungsmaßnahme und der realen Reduktion des Energieverbrauchs. Konkret besteht keine nachvollziehbare

¹² *Eisenschmied*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, Aufl. 2024, BGB § 555e Rn. 2.

¹³ **CMS v. 30.10.2019** (26.12.2025).

¹⁴ *Dickersbach/Lützenkirchen/Selk*, in: Erman, Kommentar zum BGB, 17. Aufl. 2023, § 555e Rn. 2.

¹⁵ *Eisenschmid*, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, BGB § 555a Rn. 59.

¹⁶ Vgl. *Artz*, in: MüKo-BGB, Bd. 5, 9. Aufl. 2023, § 555e Rn. 6.

Mindestgröße für die nachhaltige Einsparung des Energieverbrauchs. Entscheidend ist bislang nur, dass überhaupt eine messbare Einsparung erzielt wird und diese dauerhaft ist.¹⁷

Ein derart niedrigschwelliger Maßstab verfehlt jedoch die notwendige Funktion als adäquater Anreiz für die Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen. Man könnte so weit gehen, dass die aktuelle Rechtsordnung einen „unredlichen“ Vermieter faktisch belohnt, wenn es ihm gelingt, eine energetische Modernisierungsmaßnahme zu wählen, die mit möglichst hohen Kosten verbunden ist, aber keine Luxusmodernisierung darstellt, zugleich jedoch einen minimalen Beitrag zur energetischen Verbesserung des Wohnobjekts leistet und sich trotzdem innerhalb des rechtlichen Rahmens bewegt.¹⁸

Das Gesetz stellt somit auf das formale Vorliegen von energetischen Modernisierungsmaßnahmen ab und bewertet diese nicht substantiell. Dies hat zur Folge, dass eine ökologisch ineffiziente Maßnahme trotzdem durch den bestehenden Regelungskomplex gefördert wird.

c) Problem der zu erwartenden Energieeinsparung

Ein Problem, welches jüngst der BGH zu entscheiden hatte, ist, nach welchem Zeitpunkt sich die nachhaltige Einsparung von Endenergie richtet. Hierfür könnte man zwei Perspektiven einnehmen. Entweder misst man im Realbetrieb, ob die Maßnahme tatsächlich eine Energieersparnis bewirkt hat, oder man begnügt sich mit einer Prognose, ob ein Energieeinsparungserfolg eintreten wird. Der BGH entschied sich für letzteres.¹⁹

Als Begründung seiner Entscheidung führt der BGH an, dass die Modernisierungsqualität bereits vor Beginn der geplanten Maßnahme feststellbar sein muss.²⁰ Ansonsten wären alle Beteiligten gezwungen, jahrelang auf rechtlich unsicherem Boden zu agieren.²¹ Der Vermieter hätte keine Gewissheit, ob er die Maßnahme nach deren planmäßiger Umsetzung refinanzieren kann.²² Der Mieter wüsste nicht, ob er eine angekündigte Maßnahme als Modernisierung im Rechtssinne zu dulden hat.²³ Die Folge einer obligatorisch nachzuweisenden Realeinsparung wäre mithin, dass die Modernisierungsqualität während des Bewährungszeitraums zunächst schwebend offenbliebe und erst Jahre später rückwirkend feststünde.²⁴

Dies verbirgt weitreichende Folgen im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit. Ökologische Nachhaltigkeit bemisst sich nicht an der technischen Plausibilität einer Maßnahme, sondern an ihrer tatsächlichen Wirkung, also beispielsweise Endenergieeinsparungen. Durch die Anknüpfung an eine Ex-ante-Prognose besteht die Gefahr, dass Maßnahmen rechtlich privilegiert werden, die zwar technisch als effizient gelten, aber im konkreten Einzelfall nicht effizient sind. Die Entscheidung setzt somit Anreize für eine formale Erfüllung energetischer Modernisierung, ohne eine effektive Steuerung hin zu tatsächlich wirksamen Klimaschutzmaßnahmen sicherzustellen.

Dieses Problem ist allerdings systemimmanent, da es dem Vermieter in § 555c Abs. 3 BGB und in § 559b Abs. 1 S. 3 BGB gestattet ist, auf anerkannte Pauschalwerte Bezug zu nehmen.²⁵ Dennoch liegt

¹⁷ Lutz, in: Münchener Anwaltshandbuch, Mietrecht, 5. Aufl. 2019, § 23 Rn. 223.

¹⁸ Vgl. BGH NZM 2005, 697.

¹⁹ BGH, Urt. v. 26.3.2025 – VIII ZR 283/23.

²⁰ Lee, NZM 2025, 583 (585).

²¹ Lee, NZM 2025, 583 (585).

²² Lee, NZM 2025, 583 (585).

²³ Lee, NZM 2025, 583 (585).

²⁴ Lee, NZM 2025, 583 (585).

²⁵ Börstinghaus, NZM 2025, 833 (841).

es in der Natur jeder Prognose, dass sie sich im Rückblick womöglich als unzutreffend herausstellt. Eine Erhöhungserklärung bleibt bei einer unzutreffenden Prognose dennoch gültig. Dadurch schützt das Gesetz das Refinanzierungsinteresse des Vermieters, aber das Risiko einer falschen Prognose trägt der Mieter.²⁶

Bleibt die erwartete Einsparung aus, sind die Handlungsoptionen des Mieters limitiert. Nur wenn der Vermieter naheliegende Nachbesserungen unterlässt, obwohl sie deutliche Einsparungen versprochen hätten, könnte ein Bewirtschaftungsfehler vorliegen, der eine Schadensersatzhaftung nach § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB auslösen könnte.²⁷ Diese prallen jedoch am Vermieter ab, solange er die gesetzlichen Vorgaben einhält.²⁸

d) Keine Beachtung grauer Energie

Darüber hinaus umfasst der Begriff der ökologischen Nachhaltigkeit insbesondere den verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen.²⁹ Ein solcher verantwortlicher Ressourceneinsatz ist nicht in den gesetzlichen Vorschriften vorhanden, sodass es keinen gesetzlichen Schutz in diesem Hinblick gibt. Dies führt zu dem Problem, dass ein Vermieter zwar energetische Modernisierungsmaßnahmen vornimmt, welche sich grundsätzlich positiv auswirken, andererseits aber den unverantwortlichen Ressourceneinsatz billigend in Kauf nimmt.

In diesem Kontext ist kritisch anzumerken, dass die Vorschriften über die energetische Modernisierung die sog. graue Energie außer Betracht lassen. Unter grauer Energie versteht man die Energie, die für die Herstellung, Transport, Verarbeitung, Lagerung sowie spätere Entsorgung der bei einer Baumaßnahme eingesetzten Produkte oder Dienstleistungen aufgewendet wird.

Die Maßnahmen zur energetischen Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB knüpfen allein an eine Senkung des Endenergiebedarfs an. Der erhebliche Energieeinsatz, der bereits im Vorfeld durch die Produktion und Installation technischer Anlagen, wie beispielsweise einer Photovoltaikanlage, entsteht, bleibt unberücksichtigt. Dies führt dazu, dass Maßnahmen rechtlich als energetische Modernisierungsmaßnahmen zu qualifizieren sind, obwohl sie unter Berücksichtigung der grauen Energie gesamtenergetisch zumindest kurzfristig keine Verbesserung bewirken oder diese erst nach vielen Jahren kompensiert wird.

Diese normative Verkürzung ist jedoch systemimmanent. Der Gesetzgeber verfolgt mit §§ 555 f. BGB kein umfassendes lebenszyklusbezogenes Energieeffizienzkonzept, sondern stellt auf Kriterien ab, die eine Senkung des Energieaufwands für das Mietobjekt bewirken.

Dies ändert allerdings nichts an der Tatsache, dass man versuchen muss, ein ganzheitliches ökologisches Nachhaltigkeitskonzept im Mietrecht zu etablieren. Dies ergibt sich bereits daraus, dass das Bundesverfassungsgericht i.R.v. Art. 20a GG fordert, dass man sich um Nachhaltigkeit bemühen soll, also natürliche Ressourcen nach Möglichkeit nur in einem Umfang zu verwenden, der ihre Nutzung auch in Zukunft zulässt.³⁰ Dieser verfassungsrechtliche Gedanke muss im Kontext der ökologischen Nachhaltigkeit beachtet werden.

²⁶ Lee, NZM 2025, 583 (585).

²⁷ Lee, NZM 2025, 583 (585).

²⁸ Lee, NZM 2025, 583 (585).

²⁹ Vgl. Podszun/Rohner, NJW 2024, 3017 (3019 Rn. 16).

³⁰ v. Coelln, in: Studienkommentar GG, 6. Aufl. 2025, Art. 20a Rn. 14.

e) Schutz durch § 559a BGB

Eine besonders herauszuhebende und problematische Vorschrift in Bezug auf den Schutz des Mieters stellt nach zahlreichen Auffassungen § 559a BGB dar.³¹ Diese Vorschrift regelt die Anrechnung von Drittmitteln im Falle einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Genauer gesagt bestimmt § 559a BGB, dass die Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten nicht gedeckt werden, nicht zu den Kosten i.S.d. § 559 Abs. 1 S. 1 BGB gehören und deshalb keine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 S. 1 BGB für Modernisierungsmaßnahmen rechtfertigen können. Der Zweck der Regelung ist es sicherzustellen, dass eine Verringerung der Kosten des Vermieters durch öffentliche oder private Zuschüsse auch dem Mieter zugutekommt.³² Der Vermieter, der für die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme öffentliche Mittel in Anspruch nimmt, soll nicht gegenüber einem Vermieter ungerechtfertigt bessergestellt werden, der eine solche Maßnahme aus dem eigenen Vermögen finanziert.³³

Die Schutzwirkung des § 559a BGB ist allerdings strukturell begrenzt, da sie ausschließlich an die Finanzierungsquelle der Modernisierungsmaßnahme anknüpft. Sie greift nur dann ein, wenn tatsächlich ein Drittmittel oder öffentliche Zuschüsse eingesetzt wurden. Modernisierungen, die vollständig aus Eigenmitteln des Vermieters finanziert werden, unterliegen weiterhin der vollen Umlagefähigkeit nach § 559 Abs. 1 BGB.

Daraus ergibt sich ein zentrales Schutzdefizit. Selbst wirtschaftlich geringfügige Modernisierungsmaßnahmen können zu erheblichen und dauerhaften Mieterhöhungen führen, solange sie formell die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen und nicht gefördert wurden. Diese Vorschrift verhindert somit lediglich eine Überkompensation, nicht aber eine sozial unangemessene Behandlung des Mieters.

Zudem erfasst § 559a Abs. 1 BGB ausschließlich solche Fälle, in denen der Vermieter tatsächlich öffentliche Fördermittel oder sonstige Drittmittel in Anspruch nimmt. Nicht geregelt sind hingegen Konstellationen, in denen dem Vermieter ein Anspruch auf staatliche Fördermittel zusteht, er diese jedoch nicht beantragt oder bewusst auf diese verzichtet. In solchen Fällen bleibt es bei der vollen Umlagefähigkeit der Modernisierungskosten nach § 559 Abs. 1 S. 1 BGB, obwohl die finanzielle Belastung des Mieters, durch die Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel des Vermieters, reduziert werden könnte.

Dies eröffnet dem Vermieter die Möglichkeit, durch den bewussten Verzicht auf Förderungen die Kostenlast einseitig auf den Mieter zu verlagern. Der Schutzzweck des § 559a BGB, eine Überkompensation des Vermieters zu verhindern und die Vorteile öffentlicher Förderung an den Mieter weiterzugeben, wird dadurch unterlaufen. Denn wirtschaftlich betrachtet wird der Mieter so behandelt, als hätte es keine Fördermöglichkeit gegeben, obwohl staatliche Mittel bereitgestellt werden.

Für den Vermieter kann es mithin rational sein, auf eine Förderung zu verzichten, um die vollen Kosten auf den Mieter umzulegen und zugleich den administrativen Aufwand eines Förderverfahrens zu vermeiden. Aus Sicht der sozialen Nachhaltigkeit ist dies problematisch, da der Mieter durch eine Modernisierungsmieterhöhung belastet wird, ohne dass mögliche Entlastungen aus öffentlichen Mitteln berücksichtigt werden.

Des Weiteren berücksichtigt § 559a BGB nicht die individuelle wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Mieters. Die Anrechnung von Drittmitteln führt zwar zu einer rechnerischen Reduktion der umlagefähigen Kosten, setzt jedoch keinen materiellen Maßstab für die Zumutbarkeit der Mieterhöhung.

³¹ Emmerich, in: Staudinger, Kommentar zum BGB, 2024, § 559a Rn. 1.

³² Scheuch, in: Schulze u.a., BGB, Kommentar, 12. Aufl. 2024, § 559a Rn. 1.

³³ BGH, Urt. v. 19.7.2023 – VIII ZR 416/21, Rn. 21.

Gerade bei einkommensschwachen Mietern kann selbst eine reduzierte Umlage existenzielle Auswirkungen haben. Das führt insbesondere zum nachfolgenden erheblichen Folgeproblem.

f) „Energetische Gentrifizierung“

Versteht man soziale Gerechtigkeit im Mietrecht als das Streben danach, für alle Bevölkerungsgruppen zugänglichen und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, der die Bedürfnisse der gegenwärtigen Generation erfüllt, ohne die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zu gefährden, treten im Zusammenhang mit der energetischen Modernisierung i.S.d. § 555b Nr. 1 BGB erhebliche Probleme auf.

Eine zentrale Problematik liegt dabei in dem maßgeblichen finanziellen Anreiz für den Vermieter, um energetische Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Für die Mieter ist insbesondere problematisch, dass die Vermieter nach § 555b Nr. 1 BGB i.V.m. § 559 Abs. 1 BGB ihnen bis zu 8 % der Sanierungskosten (max. 3 € pro Quadratmeter über sechs Jahre) auf die Jahresmiete umlegen können, sodass Mieter nach einer Sanierung trotz niedrigerer Energiekosten oft mit insgesamt höheren Wohnkosten konfrontiert sind.

Diese Entwicklung birgt die Gefahr sozialer Verdrängungseffekte und kann im schlimmsten Fall zu einer Gentrifizierung führen.

Unter dem Begriff der Gentrifizierung versteht man, grob gesagt, die immobilienwirtschaftliche und soziale Aufwertung von Stadtquartieren, was den Wechsel der Bewohnerschaft zur Folge hat, indem einkommensschwächere Haushalte durch einkommensstärkere Haushalte ersetzt werden.³⁴

Auch die Schutzmechanismen vom Gesetzgeber erscheinen nicht als die Lösung für das Problem. Die Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 3a S. 1 BGB dient zwar dem Schutz vor übermäßigen Mieterhöhungen, dennoch fördert sie die soziale Nachhaltigkeit im Mietrecht nur begrenzt. Zum einen kann bereits eine Erhöhung um 3 € pro Quadratmeter eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen. Zum anderen besteht weiterhin die Möglichkeit des Vermieters, die Miete nach dem Ablauf der in § 559 Abs. 3a S. 1 BGB genannten sechs Jahre stetig zu erhöhen. Die Kappungsgrenze schützt die Miete somit vor punktuell starken Mieterhöhungen, federt aber auf lange Sicht keine sozialen Verdrängungseffekte ab. Auch der Ausschluss der Mieterhöhung nach § 559 Abs. 4 S. 1 BGB wirkt diesem Problem nicht entgegen, denn selbst wenn die Abwägung zugunsten des Mieters ausfällt, ist die Mieterhöhung nicht ausgeschlossen, sondern wird auf das zumutbare Maß herabgesetzt.³⁵ Das ergibt sich aus dem Wortlaut des § 559 Abs. 4 S. 1 BGB, wonach eine Mieterhöhung ausgeschlossen ist, soweit sie eine Härte für den Mieter bedeutet.³⁶

Somit werden im Sinne der Definition der sozialen Nachhaltigkeit nicht die Bedürfnisse der gegenwärtigen Generation geschützt. Zwar dienen energetische Modernisierungsmaßnahmen langfristig dem Schutz des Klimas, zugleich werden jedoch die Wohnbedürfnisse der gegenwärtigen Generation nicht hinreichend abgesichert. Die gesetzliche Konzeption energetischer Modernisierungsmaßnahmen privilegiert ökologische Zielsetzungen zulasten sozialer Ausgewogenheit und offenbart einen Zielkonflikt zwischen ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit.

³⁴ Kühling, NZM 2020, 521 (522).

³⁵ Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, § 559 Rn. 111.

³⁶ Börstinghaus, in: Schmidt-Futterer, Mietrecht, Kommentar, 16. Aufl. 2024, § 559 Rn. 111.

II. Verbesserungsvorschläge

Somit lässt sich festhalten, dass derzeit zahlreiche strukturelle Schwächen des geltenden Regelungssystems zur energetischen Modernisierung im Hinblick auf die soziale und ökologische Nachhaltigkeit vorliegen.

Diese Schwächen erweisen sich jedoch nicht zwingend als systemimmanent. Vielmehr lassen sie sich durch gezielte gesetzgeberische Anpassungen zumindest teilweise beheben. Auf Grundlage der zuvor herausgearbeiteten Problemlagen lassen sich verschiedene Ansatzpunkte identifizieren, mit denen das Mietrecht weiterentwickelt werden könnte, um ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit herzustellen. Im Folgenden sollen daher Optimierungsvorschläge dargestellt werden, die geeignet erscheinen, bereits aufgezeigte Regelungslücken zu beheben und zu optimieren.

1. Energetische Modernisierung im Gewerberaummietrecht

Die erste Möglichkeit, die energetische Modernisierung im Mietrecht zu optimieren, bestünde darin, § 559 BGB in § 578 Abs. 2 BGB aufzunehmen. Dadurch würde das Gewerberaummietrecht an die für Wohnraumverhältnisse geltenden Vorschriften angepasst werden. Dies hätte vor allem zur Folge, dass die Vermieter von Gewerberaum die Kosten energetischer Modernisierungsmaßnahmen über die Mieterhöhung refinanzieren können.

Dies würde den vom Gesetzgeber vorgesehenen wirtschaftlichen Anreiz für Vermieter schaffen, energetische Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen. Dies erscheint allein dadurch besonders wichtig zu sein, dass eine Regelungslücke in dieser Hinsicht besteht und man dem Vermieter die Refinanzierung der energetischen Modernisierungsmaßnahme ermöglichen soll.

Zugleich würde die Regelung dem gesamtgesellschaftlichen Interesse an Energieeinsparung und Klimaschutz entsprechen. Allein deshalb, weil es keine gegenwärtige Regelung gibt, weist das Gewerberaummietrecht ein besonders hohes energieeinsparungspotential auf. Die Einbeziehung des § 559 BGB in § 578 Abs. 2 BGB würde somit nicht nur die Investitionsbereitschaft der Vermieter fördern, sondern auch maßgeblich reale Energieeinsparungen bei der Durchführung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Gewerberaumsektor zur Folge haben.

2. Anforderungen an die nachhaltige Einsparung von Endenergie

Ein weiteres Instrument zur Optimierung der energetischen Modernisierung im Mietrecht bestünde in der Einführung konkreter Anforderungen an die Qualität der Energieeinsparung. Nach geltender Rechtslage kommt es nicht auf den Umfang der Energieeinsparung an, sondern lediglich darauf, dass durch die Maßnahme eine dauerhafte Einsparung von Endenergie erzielt wird. Dies ermöglicht, wie bereits dargestellt, dass auch geringfügige energetische Verbesserungen mit einer 8 % Mieterhöhung verknüpft werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es daher sachgerecht, qualitative Mindeststandards einzuführen. Insbesondere bietet es sich an, diese Standards an die in § 559 Abs. 1 S. 1 BGB vorgesehene 8 % Mieterhöhung anzuknüpfen. Demnach sollte eine Umlage nur dann zulässig sein, wenn durch die energetische Modernisierungsmaßnahme mindestens 8 % der Endenergie eingespart werden. Auf diese Weise würde ein angemessenes Verhältnis zwischen der wirtschaftlichen Belastung des Mieters und dem tatsächlichen energetischen Nutzen der Maßnahme hergestellt.

Eine solche Regelung würde Fehlanreize für ineffiziente oder lediglich symbolische Modernisierungen vermeiden und zugleich gezielt diejenigen Maßnahmen fördern, die einen wirklichen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz leisten.

3. Lösungsvorschläge zur Optimierung von § 559a BGB

Des Weiteren ist als mögliches Instrument denkbar, dass die Vermieter die Obliegenheit zur Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel bei der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen haben. Eine solche Obliegenheit würde sicherstellen, dass die Finanzierung der Maßnahmen weitgehend durch öffentliche Förderinstrumente abgesichert ist. Zusätzlich werden durch die Nutzung von staatlichen Fördermitteln die auf den Mieter umlegbaren Kosten deutlich reduziert. Eine solche Obliegenheit zur Inanspruchnahme staatlicher Fördermittel lässt sich systematisch mit der mietrechtlichen Duldungspflicht des Mieters nach § 555d BGB vergleichen.

Während der Mieter energetische Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden hat, selbst wenn diese mit Beeinträchtigungen verbunden ist, dient diese Einschränkung dem übergeordneten Interesse an Energieeinsparung und Klimaschutz.

Entsprechend erscheint es konsequent, auch den Vermieter in die Pflicht zu nehmen, seine Rechtsposition im Interesse sozialer Nachhaltigkeit zu begrenzen. So wie dem Mieter zugemutet wird, Eingriffe in seine Wohnnutzung hinzunehmen, könnte dem Vermieter zugemutet werden, staatliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen, bevor die Kosten der energetischen Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden. Auf diese Weise würde der Gesetzgeber eine symmetrische Verantwortungsverteilung zwischen den Parteien herstellen und dem Zielkonflikt der „energetischen“ Gentrifizierung entgegenwirken sowie zentrale Schwachpunkte des § 559a BGB beheben.

4. Einführung eines Ex-post-Korrektivs zur Modernisierungsumlage

Ein weiterer Schwachpunkt des geltenden Regelungssystems liegt darin, dass die Umlagefähigkeit energetischer Modernisierungsmaßnahmen ausschließlich an eine Ex-ante-Prognose der zu erwartenden Energieeinsparung anknüpft. Dies erlaubt die Umlage von Modernisierungskosten auch dann, wenn die prognostizierten Einsparungen nicht eintreten.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Einführung eines ex-post-Korrektivs sachgerecht. Denkbar wäre es, die Zulässigkeit der Modernisierungsumlage zunächst weiterhin an eine Prognose zu knüpfen, diese jedoch jährlich einer Überprüfung zu unterziehen. Ergibt sich hierbei, dass die tatsächlich eingetretene Energieeinsparung hinter dem prognostizierten zurückbleibt, könnte dies zu einer Rückabwicklung der Modernisierungsumlage führen.

Dieses Korrektiv würde das bestehende „Prognoseprinzip“ nicht aufheben, dennoch würde das Risiko fehlerhafter Prognosen nicht einseitig dem Mieter auferlegt. Rechtlich ließe sich ein derartiges Korrektiv aus § 313 BGB herleiten, ohne die Planungssicherheit des Vermieters zu gefährden. Zugleich würde ein solcher Mechanismus sicherstellen, dass nur die Maßnahmen durch eine Mieterhöhung zugunsten des Vermieters belohnt werden, die tatsächlich einen messbaren Beitrag zur Energieeinsparung leisten.

5. Fazit zu den Verbesserungsvorschlägen

Die zuvor dargestellten Vorschläge würden bereits einen erheblichen Beitrag zur Verbesserung der sozialen Nachhaltigkeit im Rahmen der energetischen Modernisierung leisten. Interessant erscheint, inwiefern der Gesetzgeber in jüngster Zukunft das Regelungssystem der energetischen Modernisierung gestaltet.

III. Zusammenfassung

Das geltende Regelungssystem im Mietrecht stellt kein ausgewogenes Verhältnis zwischen sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit her. Zwar lässt sich festhalten, dass das aktuelle System ökologische Nachhaltigkeit im Mietrecht zwar fördert, dies jedoch lückenhaft und auf Kosten der sozialen Nachhaltigkeit geschieht.

Die dargestellten „Verbesserungsvorschläge“ bieten dem Gesetzgeber und der Rechtspraxis Lösungsansätze, um den aufgezeigten Problemen entgegenzuwirken. Es bleibt somit nur zu hoffen, dass der Gesetzgeber die aufgeworfenen Probleme erkennt und schnellstmöglich behebt, um eine Energiewende im gesamten Gebäudesektor einzuleiten, die sowohl sozial als auch ökologisch nachhaltig ist.