



Aktenzeichen: Pet 4-20-07-4811-024224

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 26.06.2025 abschließend beraten und beschlossen:

Die Petition abzuschließen,
- weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.

Begründung

Mit der Petition wird gefordert, Mieter von Wohnungen stärker an den Kosten für umweltfreundliche, klimaneutrale Energieerzeugung zu beteiligen.

Zur Begründung der Petition wird im Wesentlichen vorgetragen, dass Investitionen in eine energieeffiziente Modernisierung von Wohnraum für Vermieter unrentabel seien und unterdrückt würden, da nur acht Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden könnten. Im Übrigen sei es für Vermieter nicht sinnvoll, staatliche Zuschüsse und Förderungen zu beantragen, da dies mit bürokratischem Aufwand verbunden sei und der Nutzen dieser Maßnahmen lediglich dem Mieter zugutekommen würde. Aus diesem Grund solle § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) entsprechend geändert werden.

Wegen der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe Bezug genommen.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Die Petition wurde durch 100 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 113 Diskussionsbeiträge ein.

Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Der Ausschuss stellt zunächst klar, dass das bundesweit geltende Wohnraummietrecht des BGB ein soziales Mietrecht ist und das Ziel verfolgt, zwischen den Interessen der



Mieter einerseits und den Interessen der Vermieter andererseits ein ausgewogenes Verhältnis herzustellen. Hierzu gehört auch der Schutz der Mieter vor unangemessenen finanziellen Belastungen. Umgekehrt soll aber auch der Vermieter nicht von der Verbesserung des Wohnraums abgehalten werden. Diesem Ziel dient die vom Gesetz eröffnete Möglichkeit der Modernisierungsmieterhöhung.

Nach Feststellung des Ausschusses stehen der Vermieterseite nach geltender Rechtslage unterschiedliche Möglichkeiten offen, die Miete nach Modernisierungsmaßnahmen zu erhöhen.

Wie in der Eingabe zutreffend ausgeführt wird, kann die jährliche Miete um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden, wenn der Vermieter im Rahmen eines bestehenden Wohnraummietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchführt, die der Einsparung von Energie oder der Verwirklichung von Umweltzielen dienen (§ 559 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 555b BGB). Soweit es um Investitionen in die Energieeffizienz handelt, muss es sich um bauliche Veränderungen handeln, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (§ 555b Nummer 1 BGB) oder durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach § 555b Nummer 1 BGB vorliegt (§ 555b Nummer 2 BGB).

Zu den für Wohnung aufgewendeten Kosten gehören dabei nicht solche Mittel, die der Vermieter vom Mieter oder für diesen von einem Dritten erhalten hat, sowie Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten (§ 559a Absatz 1 BGB).

Daneben kann der Vermieter nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage die Modernisierungsmieterhöhung auch auf den mit der Novellierung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) zum 1. Januar 2024 eingeführten § 559e BGB stützen. Es besteht also, wenn die Voraussetzungen des § 559 BGB erfüllt sind, ein Wahlrecht des Vermieters hinsichtlich einer Modernisierungsmieterhöhung zwischen § 559 BGB und § 559e BGB.

Eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559e BGB setzt eine Maßnahme im Sinne des § 555b Nummer 1a BGB voraus, die dem Grunde nach die Voraussetzungen für



Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten erfüllt und für die Vermieterseite die Förderung auch in Anspruch genommen hat. Darunter fallen unter beispielsweise auch solarthermische Anlagen nach Maßgabe des § 71e GEG (vgl. § 71 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 GEG).

Entscheidet sich der Vermieter für eine Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559e BGB, darf er die Miete um zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Der Ausschuss betont, dass demnach im Vergleich zu § 559 BGB, auf den die Eingabe Bezug nimmt, ein höherer Prozentsatz gilt.

Nimmt die Vermieterseite die Förderung nicht in Anspruch oder erhält sie die Förderung nicht, kann die Miete lediglich nach Maßgabe des § 559 BGB mit dem niedrigeren Umlageprozentsatz erhöht werden (§ 559e Absatz 1 Satz 2 BGB).

Mit den zum 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Vorschriften (§§ 555b Nummer 1a, 559e BGB) sollen Anreize für Investitionen in Maßnahmen zur Modernisierung von Heizungsanlagen im Sinne des § 71 GEG geschaffen werden.

Was die in der Petition thematisierte Rentabilität der Modernisierungsinvestition anbelangt, merkt der Ausschuss an, dass sowohl für die Modernisierungsmieterhöhung gemäß § 559 BGB als auch für die Modernisierungsmieterhöhung nach § 559e BGB eine heizungsanlagenspezifische Kappungsgrenze für Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen werden, die einen Heizungstausch zum Gegenstand haben (vgl. § 559 Absatz 3a Satz 3 BGB). Danach darf die monatliche Miete insoweit innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 50 Cent je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden.

Im Rahmen von Mieterhöhungen nach § 559 BGB gilt darüber hinaus eine absolute Kappungsgrenze, um die Mieterhöhung für Mieter vorhersehbar zu begrenzen. So darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen (§ 559 Absatz 3a Satz 1 BGB). Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als sieben Euro je Quadratmeter Wohnfläche, darf sich die Miete aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen nur um höchstens zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen (§ 559 Absatz 3a Satz 2 BGB).



Treffen Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a BGB und andere Modernisierungsmaßnahmen, die zu Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB berechtigen, aufeinander, findet keine Addition der Kappungsgrenzen statt. Vielmehr gelten insgesamt die Kappungsgrenzen des § 559 Absatz 3a Satz 1, Satz 2 BGB, mithin drei EUR beziehungsweise zwei EUR/m² innerhalb von sechs Jahren (vgl. §§ 559e Absatz 3 Satz 2).

Soweit in der Eingabe die Ansicht vertreten wird, die derzeitige Ausgestaltung der Modernisierungsumlage „unterdrücke“ Investitionen in eine energetische Modernisierung, merkt der Ausschuss an, dass bereits die mit dem GEG eingefügten §§ 555b Nummer 1a, 559e BGB Anreize für eine klimafreundliche Modernisierung durch den Einsatz erneuerbarer Energien und Steigerung der Energieeffizienz im Betrieb von Heizungsanlagen schaffen (Bundestagsdrucksache 20/6875, Seite 91). Seiner Auffassung nach vermag die bestehende Gesetzeslage somit die Interessen der Mieter- und Vermieterseite durchaus zu berücksichtigen.

Nach alldem hält der Petitionsausschuss die dargestellte Rechtslage vor dem Hintergrund des Dargelegten für sachgerecht und angemessen.

Deshalb vermag der Ausschuss das vorgetragene, auf eine Änderung des § 559 BGB gerichtete Anliegen nicht zu unterstützen.

Einen entsprechenden gesetzgeberischen Handlungsbedarf erkennt er nicht.

Der Ausschuss empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen nicht entsprochen werden konnte.