



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Rechtsanwältin Iris Kappler

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

29.11.2023



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Auswirkungen des „Heizungsgesetzes“ auf das Mietrecht

29.11.2023



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

- I. Gesetzgebungsverfahren
- II. Duldungspflicht des Mieters
- III. Mieterhöhung gemäß §§ 559 ff. BGB
- IV. Indexmieten
- V. Staffelmieten
- VI. Heizkostenverordnung, Betriebskostenverordnung



Dieser Vortrag fasst nicht den Inhalt des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zusammen, sondern beleuchtet ausschließlich die Auswirkungen des Gesetzes auf Mietverhältnisse.

„Mieter“ bzw. „Vermieter“ ist als Mieter:innen und Vermieter:innen zu verstehen.



„Habecksches Heizungsgesetz“

= **Gebäudeenergiegesetz (GEG) ab 01.01.2024**

Der Vorgänger des Gesetzes, das Bundesklimaschutzgesetz, wurde vom Bundesverfassungsgericht mit Entscheidung vom 24.03.2021 als mit den Grundrechten unvereinbar erklärt.

Der sodann ausgearbeitete Gesetzesentwurf wurde im Mai 2023 vor den Landtagswahlen mit einer Stellungnahmefrist von 24 Stunden in den Bundestag eingebracht. Dieser Entwurf scheiterte vor dem Bundesverfassungsgericht in einem Eilverfahren.



Bis dahin war offenbar niemandem aufgefallen, dass Heizungen auch in Mietshäusern verbaut sind, denn die Gesetzesbestimmungen berücksichtigten nur Heizungen in selbst genutzten Eigenheimen.

Die am Gesetzgebungsverfahren Beteiligten hatten auch Wohnungseigentümergeinschaften nicht wirklich „auf dem Schirm“.

Sodann aber kam es zu Änderungen

- des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB),
- der Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) und
- der Betriebskostenverordnung (BetrKV).

## II. Erweiterte Duldungspflicht



Mieter müssen nach der bisher geltenden Gesetzeslage dulden:

- **Erhaltungsmaßnahmen**, § 555a BGB  
(Heizung defekt, Einbau baugleicher Ersatzteile)
- **Modernisierungsmaßnahmen**, § 555b BGB  
(Instandsetzung mit Bauteilen nach neuestem Stand der Technik und Heizungstausch, da mit Einsparung von Endenergie oder Primärenergie/Klimaschutz verbunden)

## II. Erweiterte Duldungspflicht



Nach dem GEG müssen **ab 01. Januar 2024 neu eingebaute** Heizungsanlagen mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden.

Neu eingeführt wurde § 555b Nr. 1 a) BGB.

Danach müssen Mieter den Einbau oder den erstmaligen Bau einer Heizungsanlage dulden, durch die der Vermieter die Anforderungen des § 71 GEG erfüllen will (muss).

Das gilt aber so pauschal nicht für ganz Deutschland. Es gibt regionale Unterschiede, je nachdem, ob ein kommunaler Wärmeplan vorliegt.





## Voraussetzungen bisher:

- Es muss sich um eine **energetische Modernisierung** i.S.d. § 555b Nr. 1 und Nr. 1 a) BGB handeln (Energieeinspar- und Klimaschutzeffekt).
- **Ankündigung der Modernisierung spätestens drei Monate vor ihrem Beginn** in Textform erforderlich. Die Ankündigung muss enthalten:
  - a) Art und voraussichtlicher Umfang der Arbeiten,
  - b) voraussichtlicher Beginn und Dauer der Maßnahmen,
  - c) den Betrag der zu erwarteten Mieterhöhung, sowie der künftigen Betriebskosten und
  - d) Hinweis auf Form und Frist des Härteeinwandes (§ 555c Abs. 2 BGB)



## Umfang der Mieterhöhung:

- **jährlich maximal 8 %** der auf die Wohnung entfallenden **Modernisierungskosten** (Baukosten und Baunebenkosten, Kosten des Architekten, Statikers und Ingenieurs)
- **abzüglich Kosten für sowieso notwendige Instandsetzungsmaßnahmen** und damit verbundene Maßnahmen (z.B. Gerüstkosten)

Außerdem darf sich die monatliche Miete **innerhalb von 6 Jahren** um nicht mehr als **3,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erhöhen, § 559 Abs. 3a BGB. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, so darf sie sich nicht um mehr als 2 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erhöhen.



### Vom errechneten Erhöhungsbetrag sind abzuziehen:

- Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden,
- zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten.
- Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die Modernisierungsmaßnahmen.

Die Mieterhöhung ist dem Mieter (mindestens) in Textform (E-Mail) zu erklären.

**Empfehlung:** Per Einwurf-Einschreiben.

Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen **Kosten berechnet und erläutert** wird.



Der Mieter schuldet die erhöhte Miete **mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhungserklärung**. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn

1. der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme **nicht** mindestens 3 Monate vor Beginn der Maßnahmen unter Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten angekündigt hat oder
2. die **tatsächliche** Mieterhöhung die angekündigte um **mehr als 10 %** übersteigt.

### **Und natürlich...**

Eine zum Nachteil des Mieters getroffene (mietvertragliche oder auf einem Bierdeckel getroffene) Vereinbarung ist unwirksam.



### ...im vereinfachten Verfahren:

Das vereinfachte Verfahren gilt für Modernisierungsmaßnahmen **bis 10.000 €**. Dabei werden **30 % pauschal** als Instandsetzungskosten für Erhaltungsmaßnahmen abgezogen werden.

Folglich sind Modernisierungsmaßnahmen betroffen, die zu einer Mieterhöhung von maximal 46,67 € pro Monat führen. Denn: reine Baukosten bis 10.000 € abzüglich pauschale Instandsetzungskosten 30 % = 3.000 €, somit 7.000 € = 560 € pro Jahr = 46,67 € pro Monat.

Bereits bei der Modernisierungsankündigung gemäß § 555c BGB muss man darauf hinweisen, dass man das vereinfachte Verfahren anwenden will. Dann ist auch keine Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in der Modernisierungsankündigung nötig.



## Besonderheit 1 aufgrund des GEG:

Der § 71 GEG wirkt sich dann auf die anzusetzenden Investitionskosten aus, wenn die **65 %** durch Einbau einer **Wärmepumpe** erreicht werden sollen. Die Kosten der Heizung mit Wärmepumpe kann man bei einer Mieterhöhung nur dann zu 100 % in Ansatz bringen, wenn diese eine **Jahresarbeitszahl (JAZ) von 2,5** erreicht **und** dies von einem **Fachunternehmer bestätigt** wird. (Die Jahresarbeitszahl drückt das Verhältnis der zugeführten Energie in Form von Strom zur erzeugten Energie aus.)

**Problem:** In nur mäßig sanierten Gebäuden wird die Wärmepumpe oft die einzige Möglichkeit sein, die Voraussetzungen des § 71 GEG zu erfüllen. Allerdings wird ein effizienter Betrieb häufig nicht möglich sein. Wird die JAZ von 2,5 nämlich **nicht** erreicht, dürfen **nur 50 %** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten angesetzt werden.



### Besonderheit 2, § 559e BGB

Modernisierungsumlage = Mieterhöhung **um 10 % der Kosten** auf den **Einbau einer Heizung**, die den Anforderungen des GEG entspricht, **wenn öffentliche Fördermittel** in Anspruch genommen wurden.

Diese Fördermittel sind dann von den aufgewendeten Kosten für die neue Heizungsanlage **abzuziehen**.

Zusätzlich sind die Kosten **pauschal um 15 %** für ersparte Erhaltungskosten zu kürzen.

Allerdings ist (**ausschließlich!**) bei einem Heizungstausch die Modernisierungsumlage auf maximal **0,50 €/m<sup>2</sup> pro Monat für die Dauer von 6 Jahren** begrenzt.



### Besonderheit 3

**Wenn keine öffentlichen Fördermittel** in Anspruch genommen wurden (weil keine solchen beantragt wurden oder es keine Fördermittel gibt),

- darf die jährliche Miete gemäß § 559 BGB erhöht werden, also um 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten,
- sofern durch die neue Heizung dauerhaft Energie eingespart wird.

Dies dürfte bei dem Austausch einer Heizung gegen eine, die den neuesten Regeln der Technik entspricht, in der Regel der Fall sein.

**Ob staatliche Fördermittel in Anspruch genommen werden oder nicht, ist Sache des Vermieters.**





### Umlageschlüssel:

Grundsatz der § 559 ff. BGB: Umlage nach Aufwand für die konkrete Wohnung.

Ermessensspielraum des Vermieters bei der Wahl des angemessenen Verteilerschlüssels gemäß §§ 559 Abs. 3, 315, 316 BGB

Beim Heizungstausch dürfte eine Umlage der Kosten nach der Wohnfläche der angemessene Verteilerschlüssel sein, ggf. nach Anzahl der Wohnungen.



### **Kappungsgrenze:**

Wurde die bisher bereits geltende Kappungsgrenze bei einer Modernisierungsmieterhöhung in den letzten 6 Jahren bereits ausgeschöpft (z.B. für Dämmmaßnahmen), ist eine Mieterhöhung wegen Einbaus einer Heizung nicht mehr möglich.

Ist der Betrag noch nicht ausgeschöpft, können maximal 0,50 € pro Quadratmeter beim Heizungstausch umgelegt werden.

Es gibt keine Übergangsregelung. Geltung daher ab 01.01.2024.



## **Härteeinwand des § 559 Abs. 4 BGB:**

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt, wenn

1. die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist, oder
2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte.

Wer im Wohnraummietvertrag eine **Indexmiete** vereinbart hat, konnte bislang keine Modernisierungsmieterhöhung durchführen.

**Ausnahme:** Erneuerung einer Zentralheizungsanlage war wegen verschärfter Abgasvorschriften gemäß § 10 EnEV 2014 unumgänglich, § 557b Abs. 2 S. 2 BGB.

Durch das neue GEG wird in die Aufzählung aber auch der neue Erhöhungstatbestand § 559 e BGB (also der Heizungstausch!) aufgenommen.

Das hat zur Folge, dass eine Mieterhöhung auch dann ausgeschlossen ist, wenn der Vermieter die Maßnahme vorzeitig durchführt, also z.B. bevor in seiner Gemeinde ein Wärmeplan vorliegt, weil er beispielsweise höhere Fördermittel erhalten kann.



Mieterhöhungen nach dem neuen §§ 559e BGB (Heizungstausch) sind bei **Vereinbarung einer Staffelmiete nicht** vom Umlageverbot erfasst.

### **Aber:**

Die angesichts der Modernisierungsmaßnahme unter Umständen ebenfalls mögliche Mieterhöhung nach § 559 BGB ist **weiterhin unzulässig!**



Nach § 2 Nr. 4a BetrKV n.F. und § 7 HeizkostenVO n.F. gehört **der zur Wärmeerzeugung verbrauchte Strom** jetzt ausdrücklich zu den „Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage“. Man kann ihn also in der Heizkostenabrechnung auf den Mieter umlegen. Bisher zählten hierzu nur „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung“.

In § 11 HeizkostenVO wurde der Verzicht auf eine **verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung bei mit Wärmepumpen beheizten Gebäuden** gestrichen. Für die erforderlichen Umstellungsarbeiten räumt das Gesetz eine Übergangsfrist bis 30.09.2025 ein.

Nach Ablauf der Übergangsfrist kann der Mieter gemäß § 12 HeizkostenVO die **Heizkostenabrechnung um 15 % kürzen**.

Die GEG-Novelle birgt voraussichtlich einiges an Streitpotenzial.

Die mietrechtliche Praxis hat im Gesetzgebungsverfahren keine Rolle gespielt.

Die Regelungen bei Staffelmiete und Indexmiete sind nach wie vor investitionshemmend.

### **Ungeklärt:**

Haben Mieter einen Anspruch auf Umstellung der Heizung gegenüber den Vermieter?

Wenn ja: Besteht ein Mietmangel, wenn die Heizung nicht modernisiert oder auf eine Wärmepumpe umgestellt wird?

Also.....

Wir sehen uns!



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.







Mit sofortiger Wirkung können in den vom Bundesbauministerium verantworteten KfW-Förderprogrammen

- Förderung genossenschaftlichen Wohnens (134),
- Altersgerecht Umbauen Barrierereduzierung – Investitionszuschuss (455-B),
- BMW SB-Härtefallprogramm Wohnungsunternehmen 2023 (805) sowie
- IKU – Energetische Stadtsanierung – Quartiersversorgung (202)

keine Anträge mehr gestellt sowie alle vorliegenden Anträge nicht mehr zugesagt werden.

Dies gilt auch für die Förderprogramme, die das BAFA verwaltet. Derzeit werden keine Anträge in den Programmen zur Förderung von Energieberatungen (EBN und EBW), der Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) bewilligt.

Hintergrund ist die haushaltswirtschaftliche Sperre für Verpflichtungsermächtigungen im Bundeshaushalt 2023 sowie im Sondervermögen Klima- und Transformationsfonds (KTF).

Folgende KfW-Förderprogramme sind von der haushaltswirtschaftlichen Sperre weiterhin ausgenommen und können beantragt und zugesagt werden:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Wohngebäude – Kredit (261)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude Nichtwohngebäude – Kredit (263)
- Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude – private Selbstnutzung (297)
- Klimafreundlicher Neubau Wohngebäude (298)
- Klimafreundlicher Neubau Nichtwohngebäude (299)
- Wohneigentum für Familien (300)

Die Ausnahmen von der haushaltswirtschaftlichen Sperre sind jedoch noch kein Vorgriff auf die tatsächliche finanzielle Ausgestaltung der Förderprogramme im Jahr 2024 – da der Bundeshaushalt 2024 noch nicht verabschiedet ist.

Neben der noch nicht entschiedenen Finanzierung zeichnet sich schon jetzt ein verspäteter Start der novellierten BEG erst ab Februar 2024 ab, da auch die Förderrichtlinie erst sehr spät von Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages angenommen wurde.



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

P.S. Nochmal nachlesen? Gerne. Bitte eine E-Mail an [info@hg-sindelfingen.de](mailto:info@hg-sindelfingen.de).