



Wanderer und Partner

Das GEG im Mietrecht

Malte Monjé

von Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Neue Heizung und Modernisierung - die GEG-Novelle 2024

Duldungsanspruch

Mieterhöhung

Indexmiete und Staffelmiete

Neue Heizung und Modernisierung - die GEG-Novelle 2024

Der Duldungsanspruch

Was muss der Mieter dulden?

- Mieter müssen unter bestimmten Voraussetzungen Arbeiten des Vermieters dulden
 - Erhaltungsmaßnahmen - § 555a BGB und
 - Modernisierungen - § 555b BGB

- Modernisierungen sind grundsätzlich Maßnahmen, die die Gebrauchstauglichkeit erhöhen, die allgemeinen Lebensverhältnisse verbessern oder Energie einsparen.

Die Modernisierung

§ 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen (alte Fassung)

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Die Modernisierung

§ 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen (alte Fassung)

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- 4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Die Modernisierung

§ 555b BGB Modernisierungsmaßnahmen (neue Fassung)

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,

2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

Der neue § 555b Abs. 1 a BGB Zusammenfassung:

- Die neu eingebaute Heizungsanlage ist eine „Habeck-Heizung“ nach § 71 GEG.
- Das ist dann nach dem Gesetz jetzt ein Unterfall von § 555b Nr. 1, was bedeutet:

Ob durch die neue Heizungsanlage Endenergie eingespart wird oder nur nicht erneuerbare Primärenergie, ist egal (wird bei der Mieterhöhung wichtig)

Die „Aktivierung“ der Duldungspflicht des Mieters durch Ankündigung der Modernisierung gemäß § 555c BGB erfolgt wie bisher:

- Zugang der Erklärung spätestens 3 Monate vorher beim Mieter
- Art, Umfang, Beginn, Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung und ggf. höhere Betriebskosten sind in der Ankündigung anzugeben
- in Textform

Neue Heizung und Modernisierung - die GEG-Novelle 2024

Die Mieterhöhung

Verschiedene Möglichkeiten der Mieterhöhung

- Die „normale“ Mieterhöhung - § 559 BGB
- Die Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren - § 559c BGB
- Die Mieterhöhung nach Einbau einer Heizungsanlage - § 559e BGB (neu)

I. Die „normale“ Mieterhöhung - § 559 BGB

- Bei energetischer Modernisierung (§ 555b Nr. 1)
 - Einsparung von Endenergie
 - Messbar und dauerhaft („nachhaltig“) und
- Bei neuer Heizungsanlage gem. § 71 GEG (§ 555b Nr. 1a).

I. Welche Kosten können angesetzt werden?

- Bei Einbau einer neuen Wärmepumpe, die die 65%-Vorgabe des § 71 GEG erfüllt
 - 100 % der Kosten nur, wenn Jahresarbeitszahl (JAZ) über 2,5 liegt (Mieterschutzregelung in § 71o GEG)
 - bei niedrigerer JAZ nur 50 %.

- Erreichen der JAZ muss durch einen Fachunternehmer nachgewiesen werden, in bestimmtem Fällen ist Nachweis nicht erforderlich.

I. Welche Kosten können angesetzt werden?

- Das Erreichen der JAZ muss durch einen Fachunternehmer nachgewiesen werden, in bestimmten Fällen ist Nachweis nicht erforderlich:
 - Gebäude wurde nach 1996 errichtet,
 - Gebäude entspricht WärmeschVO 1994,
 - Gebäude entspricht nach einer Sanierung mind. KfW 115 oder 100 oder
 - Gebäude kann mit Vorlauftemperatur von max. 55 ° C beheizt werden (bei lokaler Norm-Außentemperatur).

I. Welche Kosten können angesetzt werden?

- Abzug ersparter Reparaturkosten
 - früher: nur fälliger Reparaturaufwand;
 - seit BGH v. 20.05.2020 – VIII ZR 55/19 auch fiktive Einsparungen, je nach Alter der ausgetauschten Bauteile;
 - jetzt: § 559 Abs. 2 Satz 2 BGB („Abnutzungsgrad angemessen zu berücksichtigen“).

§ 559 (2) Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. **Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.**

I. Kappungsgrenzen der Mieterhöhung

- Bestehende Kappungsgrenze gilt weiter:
 - max. 3,00 €/m² binnen 6 Jahren oder
 - max. 2,00 €/m² (wenn Miete vor Mieterhöhung weniger als 7,00 €/m²).
- Neue Kappungsgrenze bei Einbau einer Heizungsanlage:
Max. 0,50 €/m² binnen 6 Jahren - § 559e Abs. 3 und § 559 Abs. 3a BGB.

I. Kappungsgrenzen der Mieterhöhung

Die beiden Kappungsgrenzen gelten nicht zusätzlich, sondern „ineinander“:

- die 0,50 €-Grenze ist innerhalb der 3,00 € – Grenze nochmal anzuwenden:
 - zunächst gilt die alte Kappungsgrenze,
 - nur wenn dann noch eine Mieterhöhung übrig bleibt, ist die 0,50 € - Grenze anzuwenden.
- Beispiel: vor 3 Jahren gab's eine ME um 2,40 €/m², für die Wärmepumpe sind jetzt 0,50 €/m² möglich.

I. Was fällt unter die neue Kappungsgrenze?

- Nur Kosten für die Aufstellung der neuen **Heizungsanlage**.
- Heizungsanlage ist
„eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme“ - § 3 Nr. 14a GEG
- Das ist abzugrenzen von den Kosten der **heizungstechnischen Anlage**; das ist
„das gesamte System aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme“.
- Abgrenzung wird im Einzelfall schwierig werden.

II. Das vereinfachte Verfahren - § 559c BGB

- Kosten der Maßnahme insgesamt max. 10.000,00 € pro Wohnung innerhalb der letzten 5 Jahre.
- Abzug ersparter Reparaturen pauschal 30 %.
- Erhöhung 8 %.
- Danach für 5 Jahre grundsätzlich keine weitere Mieterhöhung nach Modernisierung möglich.
- Auch bei Einbau einer Heizungsanlage gem. § 71 GEG möglich.
- Bei JAZ 2,5 oder niedriger: Halbierung der Kosten (nach Abzug der 30 % Reparaturkosten).
- **Einwand finanzieller Härte gegen Mieterhöhung möglich (neu eingeführt für Modernisierungen nach § 555 b Nr. 1 und Nr. 1a).**

III. Mieterhöhung neu - § 559e BGB

- Voraussetzung:
 - Heizungsanlage erfüllt § 71 GEG (65 % Erneuerbare Energieträger).
 - Maßnahme ist dem Grunde nach förderfähig.
 - Vermieter nimmt diese Drittmittel in Anspruch.

III. Mieterhöhung neu - § 559e BGB

§ 559e BGB Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

- (1) Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen, und dabei Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen, so kann er die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des § 559 erhöhen.
- (2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.
- (3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 genannten Grenzen nicht überschritten werden.

III. Mieterhöhung neu - § 559e BGB

- Folge:
 - Jährliche Mieterhöhung um 10 % der aufgewendeten Kosten für die Heizungsanlage!
 - abzüglich der Drittmittel (wie sonst auch).
 - Abzug für ersparte Erhaltungsmaßnahmen pauschal 15 %.
 - es gilt die Kappungsgrenze 0,50 €/m.
- Kosten der heizungstechnischen Anlage sind gesondert nach §§ 559, 559c BGB umlegbar

Neue Heizung und Modernisierung - die GEG-Novelle 2024

Indexmiete und Staffelmiete

Indexmiete

- andere Mieterhöhungen grds. ausgeschlossen.
- Mod-Mieterhöhung möglich, wenn vom Vermieter nicht zu vertreten (vor allem gesetzliche Nachrüstpflichten).
- Wenn Vermieter neue Heizungsanlage nach § 71 GEG (§ 555b Nr. 1a BGB) einbauen muss, soll Mieterhöhung nicht möglich sein (Literaturstreit, wir müssen Rechtsprechung beobachten).
- Aber: Kosten der heizungstechnischen Anlage bleiben umlegbar, wenn Maßnahme nicht zu vertreten.
- D.h.: Wärmepumpe nicht umlegbar, Speicher, Heizkörper und Rohre evtl. schon.

Staffelmiete

- Während der Laufzeit der Staffelmiete sind Mieterhöhungen nach §§ 558 bis 559b BGB ausgeschlossen.
- § 559e BGB ist nicht genannt, der ist also weiter anwendbar.
- Das heißt: Eine Mieterhöhung nach § 559e BGB nach Einbau einer Heizungsanlage gem. § 71 GEG bleibt möglich.

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: info@wir-wanderer.de



Wanderer und Partner