



Sonderinformation | Mietrechtliche Auswirkungen des Heizungsgesetzes (GEG)

Die zum 01.01.2024 in Kraft getretenen Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wirken sich auch auf das deutsche Mietrecht aus. Im Nachfolgenden wird in der gebotenen Kürze beleuchtet, welche Folgen die freiwillige oder aufgrund gesetzlicher Verpflichtung vorgenommene Umsetzung der energetischen Vorgaben hat:

I. Die erweiterte Duldungspflicht

Mieter müssen Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) grundsätzlich dulden, sofern der Vermieter diese formal wirksam angekündigt hat (§ 555c BGB). Im Zuge der GEG-Änderungen wurde diese Duldungspflicht hinsichtlich solcher Maßnahmen erweitert, welche die Anforderungen des § 71 GEG erfüllen. Dies umfasst einerseits den Einbau oder die Aufstellung einer (neuen) Heizungsanlage, die mit mindestens 65% erneuerbaren Energien betrieben wird (§ 555b Nr. 1a BGB). Die Duldungspflicht umfasst andererseits aber auch bauliche Änderungen, die nur zu einer Einsparung von nicht erneuerbarer Primärenergie wie Kohle, Öl oder Gas führen.

Während der Zeiträume, in denen der Mieter die baulichen Maßnahmen dulden muss, stehen ihm im Einzelfall Minderungs-, Aufwendungsersatz- sowie Schadensersatzansprüche zu. Aufwendungen, die der Mieter aus erforderlichen Gründen zur Kompensation seiner Beeinträchtigungen tätigt (§ 555d Abs. 6 BGB) sowie Schäden, die durch ein dem Vermieter zuzurechnendes schuldhaftes Verhalten entstehen, sind grds. zu ersetzen. Die Minderung der Miete ist jedoch zeitlich dahingehend eingeschränkt, dass diese für energetische Modernisierungsmaßnahmen mit einer Dauer von bis zu drei Monaten von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (§ 536 Abs. 1a BGB).

II. Die anschließende Mieterhöhung

Nach einer Modernisierungsmaßnahme verfügen Vermieter über verschiedene Möglichkeiten der Mieterhöhung.

1. Dem Grundsatz nach sieht der § 559 BGB eine jährliche Erhöhungsmöglichkeit der Miete um 8% der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten vor. Voraussetzung ist eine energetische Modernisierung im Sinne des § 555b Nr. 1, 1a BGB. Erforderlich ist hiernach eine Maßnahme, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird oder durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 GEG erfüllt werden.

a. Hat der Vermieter für den Einbau oder die Aufstellung einer den Anforderungen des § 71 GEG entsprechenden Heizungsanlage Fördermittel aus der öffentlichen Hand in Anspruch genommen, so



soll künftig nunmehr eine Erhöhung der jährlichen Miete um 10% der aufgewendeten Modernisierungskosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel (§ 559e BGB) möglich sein. Erhaltungskosten, d.h. Kosten, die der Instandsetzung und Instandhaltung der Mietsache dienen, die im Rahmen der Modernisierung zwangsläufig ebenfalls anfallen, sind dabei durch einen pauschalen Abzug in Höhe von 15% zu berücksichtigen. Ist die Heizungsmodernisierung zwar grundsätzlich förderfähig, ist aber keine Förderung erfolgt, so bleibt es bei dem Grundsatz der Mieterhöhungsmöglichkeit um 8% (§ 555e Abs. 1 S. 2 BGB).

Zum Gegenstand der Mieterhöhung auf Basis einer 10%igen Berücksichtigung nach § 559e BGB können nur die Kosten des Einbaus oder der Aufstellung der Heizungsanlage gemacht werden. Für die Kosten des übrigen Systems aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme verbleibt allein die Möglichkeit einer Erhöhung auf Basis einer 8%igen Berücksichtigung der Kosten nach § 559 Abs. 1 BGB. Die Mieterhöhung ist grundsätzlich nach denjenigen Kosten zu berechnen, die für die konkrete Wohnung aufgewendet wurde. Soweit Kosten für mehrere Wohnungen angefallen sind, sind sie nach dem Verhältnis der tatsächlichen Wohnfläche der einzelnen Wohnung zur Gesamtfläche, die modernisiert wurde, angemessen zu verteilen.

b. Bei der Ermittlung der anzusetzenden Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe nach den Vorgaben des neuen GEG ist weiter § 71o GEG zu beachten: Die anfallenden Kosten dürfen nur dann zu 100% als Berechnungsgrundlage für eine Mieterhöhung herangezogen werden, wenn die einzubauende Wärmepumpe eine Jahresarbeitszahl (JAZ) von 2,5 erreicht. Wird der vorgenannte Wert nicht erreicht, dürfen nur 50% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten angesetzt werden. Dem Vermieter obliegt es, den JAZ-Wert durch einen Fachunternehmer nachweisen zu lassen.

c. Die für Modernisierungsmieterhöhungen geltenden Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3a S. 1, 2 BGB, wonach sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren je nach Ausgangsmiete nicht um mehr als 3 EUR bzw. 2 EUR pro m² erhöhen darf, gelten grds. auch für eine Modernisierung im Sinne des GEG. Für die (isoliert zu betrachtenden) Kosten des Einbaus oder die Aufstellung einer Heizungsanlage im Sinne des GEG soll zudem eine reduzierte Kappungsgrenze von 0,50 EUR pro m² Wohnfläche gelten, die jedoch nachrangig zu berücksichtigen ist. Rechnerisch ist insoweit wie folgt vorzugehen: Es gilt zunächst die Kappungsgrenze von 3 EUR bzw. von 2 EUR pro m² in sechs Jahren, welche zu beachten ist, wenn in den letzten sechs Jahren schon Modernisierungsmaßnahmen, deren Grundlage nicht im GEG liegen muss, stattgefunden haben. Wurde diese Kappungsgrenze bereits ausgeschöpft, ist eine Mieterhöhung nicht mehr möglich. Ist der Betrag noch nicht ausgeschöpft, können bezogen auf die erfolgte Modernisierung im Sinne des GEG maximal 0,50 EUR pro m² umgelegt werden, vorausgesetzt, dass auch die allgemeine Kappungsgrenze von bis zu 3 EUR bzw. 2 EUR pro m² in sechs Jahren gewahrt wird.

Der Mieter kann sich gegenüber der Mieterhöhung auf Härtegründe berufen (§ 559 Abs. 4 BGB).



2. In geeigneten Fällen bietet sich auch ein sog. vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren nach § 559c BGB an, welches eine durch den Gesetzgeber vorgegebene pauschalierte Mietanpassung mit geringerem Verwaltungsaufwand zulässt.

3. Den Vertragsparteien bleibt es zudem frei, die Durchführung der energetischen Modernisierung sowie die anschließende Anpassung der Miete einvernehmlich in einer sog. Vereinbarung über Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen in Abweichung der gesetzgeberischen Vorgaben zu regeln. Dies bietet sich für Vermieter insbesondere bei Gewerberaummietverhältnissen an, da der Gesetzgeber, sofern die Vertragsparteien nichts Abweichendes im Mietvertrag geregelt haben, keine gesetzliche Anpassungsmöglichkeit der Miete vorgesehen hat.

Insbesondere vermietende Eigentümer sind in Hinblick auf die sie treffenden Verpflichtungen aus dem neuen GEG gut beraten, bestehende Mietverträge zu prüfen, neue Mietverträge vorausschauend zu gestalten und die sie treffenden Modernisierungsmaßnahmen frühzeitig auch in Bezug auf das Mietverhältnis rechtlich zu planen. Gerne beraten wir Sie hierbei rechtlich.

Ihre Ansprechpartner:



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

benjamin.riedel@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 911 815 11-446



Marco Meynhardt

Senior Manager,
Rechtsanwalt, LL.M.

marco.meynhardt@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-417



Peter Senski

Senior Manager,
Rechtsanwalt,
FAfMietR

peter.senski@sonntag-partner.de

Tel.: + 49 821 570 58-414



Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise:

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>