

Newsletter 09/2023

Thema: Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) bekannt geworden als „Heizungsgesetz“ und seine mietrechtlichen Auswirkungen / Mietrecht

1. Einleitung

Nach kontrovers geführter Debatte wurde das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verabschiedet. Das „Heizungsgesetz“ tritt am 01.01.2024 in Kraft. Ob und inwieweit dies verfassungskonform ist, wird letztlich das Bundesverfassungsgericht entscheiden müssen. Die nachfolgende Darstellung befasst sich allein mit den mietrechtlichen Auswirkungen des Gesetzes.

2. Ausgangslage

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes kommt der verbindliche Umstieg auf Erneuerbares Heizen. Per Gesetz will die Bundesregierung regeln, dass ab 2024 beim Einbau neuer Heizungen konsequent auf Erneuerbare Energie (EE) gesetzt wird. Damit wird die Dekarbonisierung des Wärmebereichs eingeleitet und schrittweise umgesetzt.

Der Nachholbedarf im Gebäudebereich ist groß. Mehr als 80 Prozent der Wärmenachfrage wird aktuell noch durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern gedeckt. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 Prozent und Fernwärme mit gut 14 Prozent. Stromdirektheizungen und Wärmepumpen machen jeweils nicht einmal 3 Prozent aus. Die übrigen 6 Prozent entfallen auf Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, wie Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse und Kohle.

Fakt ist, dass wenn man klimapolitische Zielsetzungen umsetzen möchte, im Immobilienbereich Handlungsbedarf besteht.

3. Problemfelder des GEG

Fragwürdig ist aber neben dem übereilten Gesetzgebungsverfahren auch die inhaltliche Ausgestaltung des Gebäudeenergiegesetzes. Einige Problemfelder vorab:

Problemfelder: (nicht abschließend)

- Fraglich ist, ob GEG verfassungskonform ist, formell und materiell ist das Gesetz problematisch.
- Beratung der Beteiligten ist äußerst komplex, da Umsetzung abhängig von kommunaler Wärmeplanung, Wärmeplanungsgesetz (WPG) noch nicht beschlossen. Fördermöglichkeiten noch unklar bzw. scheinen diese nun gestrichen zu werden.
- Extreme Intransparenz hinsichtlich Fristen bei Neubau/Bestandsbau.
- Abgrenzungsfragen zwischen Neubau, Bestandsbau, Neubaugebiet, Heizung usw. drohen.

- Übergangsfristen erscheinen unrealistisch (kommunale Wärmeplanung)
- Technologieoffenheit fragwürdig, Risiko trägt Betreiber (alternative Brennstoffe)
- Intransparente, bürokratische Modernisierungsmieterhöhung mit gestaffelten Kappungsgrenzen
- diffuse Härtefallregelungen (30 % des Haushaltseinkommens?)
- Regelungslücke bei der Geschäftsraummiete, Geschäftsraummiete wird nicht belastet
- Fehlende Übergangsregelung bei laufenden Sanierungen

4. Überblick Pflicht zum Heizungseinbau

Bereits die nachfolgende Übersicht zeigt, dass das Gebäudeenergiegesetz äußerst komplex ist. Im Einzelfall ist es sehr schwierig für die Beteiligten, zu beurteilen, welche Anlage wo und wann eingebaut werden kann. Die Übersicht verdeutlicht, welche Probleme es für die Beteiligten gibt. Es ist unklar, wann die betreffende Kommune ihre kommunale Planung abschließt und dadurch die entsprechenden Fristen greifen. Ebenfalls unklar ist häufig, ob und inwieweit die dann geschaffenen Anlagen tatsächlich mit erneuerbaren Energien (EE) versorgt werden. Der Eigentümer ist in der Pflicht, die entsprechenden prozentualen Anteile an erneuerbarer Energie einzuspeisen. Aufgrund des Urteils des BVerfG zur „Schuldenbremse“ ist die Finanzierung der Wärmeplanung gefährdet. Dies wirkt sich negativ auf die Eigentümer aus, wenn die Fristen für Kommunen abgelaufen sind.

GEG Überblick: Heizungseinbau							
Gebäude	Neubau (im Neu- bau-ge- biet)	Neubau (außerhalb Neubauge- biet)	Neubau (außerhalb Neubauge- biet)	Bestandsbau			Neubau/ Bestands- bau
		Einbau neue Heizung <u>ab</u> den Stichta- gen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> 31.12.2023 vor den Stich- tagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> Stichtagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> 31.12.2023 aber <u>vor</u> den Stichtagen	Repa- ratur Hei- zung	
Stichtage:	01.01.24	--	--	--	--	--	
Stichtage: Wärmepla- nung bei Kom- mune: > 100.000 E:		30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} 30.06.2028	vor 30.06.2026 (spätestens) ^{5 6} vor 30.06.2028	30.06.2026	vor 30.06.2026	--	vor 19.04.2023 beauftragt und bis 18.10.2024 eingebaut

¹ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich

² bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

⁵ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich

⁶ bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

< 100.000 E:		(spätestens) ^{3 4}	(spätestens) ^{7 8}	(spätestens) ^{9 10} 30.06.2028 (spätestens) ¹¹¹²	(spätestens) ¹³¹⁴ vor 30.06.2028 (spätestens) ¹⁵¹⁶		
Heizungsaus- tausch (= irrepara- bel)		Übergangsfrist: 5 Jahre ¹⁷		Übergangsfrist: 5 Jahre ¹⁸		--	
Anforderung	65 % EE-Pflicht	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: ¹⁹ 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Bio- masse grüner oder blauer Wasserstoff	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: ²⁰ 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Bio- masse grüner oder blauer Wasserstoff	keine	keine

³ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet

⁴ bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

⁷ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet

⁸ bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

⁹ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet

¹⁰ bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

¹¹ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet

¹² bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

¹³ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet

¹⁴ bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

¹⁵ wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet

¹⁶ bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert

¹⁷ Übergangsfrist von 10 Jahren, wenn Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber noch nicht möglich ist, wenn ein Vertrag zum Anschluss des Gebäudes + Versorgung mit mind. 65 % Wärme aus EE abgeschlossen wird, § 71j GEG.

¹⁸ Übergangsfrist von 10 Jahren, wenn Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber noch nicht möglich ist, wenn ein Vertrag zum Anschluss des Gebäudes + Versorgung mit mind. 65 % Wärme aus EE abgeschlossen wird, § 71j GEG.

¹⁹ Ausnahme, wenn Betreiber auf den Anschluss an ein neues Netz wartet und dieses die jeweils dafür vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt.

Nach Ablauf Wartezeit Anschlusspflicht.

Falls Netz nicht realisiert wird, muss Betreiber innerhalb einer Übergangsfrist von drei Jahren eine andere Erfüllungsoption umsetzen.

²⁰ Ausnahme, wenn Betreiber auf den Anschluss an ein neues Netz wartet und dieses die jeweils dafür vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt.

Nach Ablauf Wartezeit Anschlusspflicht.

Falls Netz nicht realisiert wird, muss Betreiber innerhalb einer Übergangsfrist von drei Jahren eine andere Erfüllungsoption umsetzen.

5. Mietrechtliche Auswirkungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Unabhängig von den Vorgaben zum Heizungstausch werden die mietrechtlichen Folgen erheblich sein.

5.1. Pflicht des Vermieters zur Modernisierung?

Trotz des Gebäudeenergiegesetzes hat der Mieter nach überwiegender Meinung nur einen Anspruch auf den aufrecht zu erhaltenden vertragsgemäßen Zustand der Mietsache, nicht aber auf Verbesserungen, z.B. auf ein neues technisches Niveau. Der Vermieter hat daher gegenüber dem Mieter keine Pflicht zur Modernisierung. Dies gilt auch für einen zukünftig gesetzlich angeordneten Heizungsaustausch nach dem Gebäudeenergiegesetz. Diese Pflichten sind öffentlich-rechtlich und strahlen nicht auf die schuldrechtlichen Pflichten des Vermieters gegenüber dem Mieter aus. Die Pflichten bestehen deshalb nur gegenüber dem Staat, nicht aber gegenüber dem Mieter.

Es bleibt deshalb trotz des Gebäudeenergiegesetzes dabei, dass der Mieter bestenfalls einen Anspruch auf Erhaltungsmaßnahmen, d.h. Instandhaltung und Instandsetzung hat. Auch der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz, der im Betriebskostenrecht gilt, dürfte hier keine Auswirkung haben.

Im Ergebnis hat der Mieter keinen durchsetzbaren Anspruch gegenüber dem Vermieter. Dem Vermieter drohen allerdings Sanktionen (Bußgeld), wenn er vom Mieter „angeschwärzt“ wird.

5.2. Erweiterung des Modernisierungsbegriffes auf Maßnahmen des Heizungstauschs

Die neu verbauten Heizungsanlagen, die die Voraussetzungen des GEG erfüllen, werden nun ausdrücklich als Modernisierungsmaßnahme gemäß § 555b Nr. 1a BGB anerkannt. Dies begründet bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen eine Duldungspflicht des Mieters, nicht aber automatisch die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach dem neu geschaffenen § 559e BGB (nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage).

Grundsätzlich kann der Mieter für die Zeit der Baumaßnahmen die Miete mindern, auch wenn er zur Duldung verpflichtet ist. Dies scheidet nur im Falle einer energetischen Baumaßnahme i.S.v. § 555b Nr. 1 BGB für einen Zeitraum von 3 Monaten aus, § 536 Abs. 1a BGB. Überraschenderweise wurde dort der neue § 555b Nr. 1a BGB (Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage nach § 71 GEG) nicht erwähnt, so dass der Mieter mindern kann.

Der Vermieter sollte sich beim Einbau einer Wärmepumpe beraten lassen. Etwas versteckt im GEG § 71o GEG spielt die Energieeffizienz der Wärmepumpe (Jahresarbeitszahl) eine Rolle für die ansetzbaren Kosten einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB bzw. 559e BGB. Bleibt die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe unter 2,5 können nur 50 % der investierten Kosten zugrunde gelegt werden, andernfalls können vorbehaltlich vorzunehmender Abzüge wegen fälliger oder fiktiver Instandsetzungskosten 100 % angesetzt werden. Der Vermieter sollte sich hier vom beauftragten Fachunternehmen eine entsprechende Bescheinigung ausstellen lassen. Von dieser Vorschrift gibt es aber auch eng umgrenzte Ausnahmen; § 71o Abs. 1 Satz 2 GEG.

Fällige Instandhaltungskosten und Reparaturkosten sind von der Berechnungsgrundlage der Mieterhöhung abzuziehen. Abzuziehen sind „fiktive Instandhaltungskosten“, das sind Reparaturkosten, die erst in Zukunft fällig werden. Der Kostenabzug richtet sich hierbei nach der erwarteten Lebensdauer des ausgetauschten Bauteils, die für Heizungsanlagen mit dem gesetzlichen Austauschgebot nach 30 Jahren veranschlagt wird. Die Rechtsprechung wird nun in § 559 Abs. 2 BGB kodifiziert, in § 559e BGB soll ein Pauschalwert von 15 % der Investitionskosten berücksichtigt werden.

5.3. Modernisierungsmieterhöhung, neue Kappungsgrenzen

Das Gebäudeenergiegesetz verkompliziert die Modernisierungsmieterhöhung weiter. Es gibt dem Vermieter bei Wohnraum die Wahl nach § 559 BGB oder dem neuen § 559e BGB zu erhöhen. Es wird eine zusätzliche Kappungsgrenze eingeführt.

Von dem Vermieter entstehenden Kosten werden neben den fälligen und fiktiven Instandsetzungskosten auch Drittmittel, wie öffentliche Förderungen, abgezogen. Die übrigbleibenden Baukosten sind wohnungsbezogen aufzuteilen, § 559 Abs. 3 BGB.

Die bisherige Kappungsgrenze, die auch bestehen bleibt, erlaubt 8 % der Kosten hinzuzurechnen, maximal aber 3,00 €/m² monatlich oder nur 2,00 €/m² monatlich, wenn die Ausgangsmiete geringer als 7,00 €/m² monatlich ist (Kappungsgrenze für einen 6jährigen Zeitraum gem. § 559 Abs. 3a BGB).

In Bezug auf den Heizungsaustausch wird nun eine zusätzliche Kappungsgrenze auf 0,50 €/m² monatlich eingeführt, § 559e Abs. 2 Satz 1 BGB.

Diese zusätzliche Kappungsgrenze gilt nicht für begleitende Baumaßnahmen und auch nicht für Einbauten und Speicherung der erzeugten Wärme. Diese Maßnahmen können gleichzeitig ausgeführt werden. In diesem Fall darf die bereits geltende Kappungsgrenze, d.h. die vorstehend erwähnten 3,00 € bzw. 2,00 €/m² monatlich nicht überschritten werden.

Die Neuregelungen sind etwas für die Freunde der Mathematik. Nachfolgende Tabellen sollen dies verdeutlichen:

Neuregelung der Umlagemöglichkeiten bei Modernisierungsmieterhöhung

Einbau / Aufstellung Heizungsanlage		Sonstige Modernisierung
Möglichkeit + Inanspruchnahme Drittmittel (Zuschüsse)	keine Drittmittel (Zuschüsse)	unabhängig von Drittmitteln (Zuschüsse)
§ 559e Abs. 1 BGB	§ 559 Abs. 1 BGB	§ 559 Abs. 1 BGB
10 %	8 %	8 %
Erhöhung der jährlichen Miete in Prozent der für die Wohnung aufgewandten Kosten		

Neuregelung der absoluten Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhung

Kappungsgrenze		
Einbau / Aufstellung Heizungsanlage		Sonstige Modernisierung
ohne sonstige Mo- dernisierung	mit sonstiger Modernisierung	nur sonstige Modernisierung
§ 559e Abs. 3 BGB	§ 559e Abs. 3 BGB + § 559 Abs. 3a BGB	§ 559 Abs. 3a BGB
Erhöhung höchstens: 0,50 €/qm	Erhöhung höchstens: 0,50 €/qm (Heizung) Insgesamt höchstens: 2,00 €/qm bei < 7,00 €/qm Miete 3,00 €/qm bei > 7,00 €/qm Miete	Erhöhung höchstens: 2,00 €/qm bei < 7,00 €/qm Miete 3,00 €/qm bei > 7,00 €/qm Miete
innerhalb von 6 Jahren		

5.4. Erweiterte Härtefallregelung, §§ 559 Abs. 4 Satz Nr. 2, 559e Abs. 4 BGB

Die Ausweitung der erweiterten Härtefallregelung ist im Hinblick auf die vom Gesetzgeber beabsichtigten Klimaschutzziele kontraproduktiv. Gemäß dem Gesetz kann der Mieter Mieterhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen durch Heizungstausch/Heizungsneubau immer blockieren. Dazu muss er lediglich vortragen, dass ihn die berechnete Mieterhöhung überfordert, ihm deshalb unzumutbar ist.

Nach herrschender Meinung ist die Zumutbarkeit an der individuellen Leistungsfähigkeit des Mieters zu messen. Teilweise werden hier Obergrenzen durch einen prozentualen Anteil vom Einkommen des Mieters angenommen, die zwischen 20 und 40 % in der Rechtsprechung schwanken. Nach anderer Auffassung soll dies nicht prozentual beurteilt werden. Diese prozentualen Grenzen können allenfalls ein Indiz für eine unzumutbare Härte darstellen. Zur Bestimmung der wirtschaftlichen Belastungsgrenze muss einzelfallbezogen geprüft werden. Danach soll der Mieter zumindest ein Existenzminimum bzw. der bisherige Lebenszuschritt erhalten bleiben.

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass hier viel Streitpotential entstehen wird.

5.5. Bei Indexmiete künftig keine Modernisierungsmieterhöhung wegen Heizungs- tausch

Sofern im Wohnraummietverhältnis eine Indexmiete vereinbart ist, kann der Vermieter die Modernisierungsmaßnahmen durch den Heizungs austausch grundsätzlich nicht auf den Mieter umlegen.

Diese Regelung ist ebenfalls äußerst ärgerlich, da mangels Übergangsfristen dies auch für bestehende Mietverträge gilt. Gerade im ländlichen Bereich ist die Indexmiete mangels alternativer Mieterhöhungsmöglichkeiten bei Wohnraum ein häufiges Gestaltungsmittel bei Mietverträgen gewesen. Die steigende Inflation und die Verbreitung der Indexmiete nun auch in angespannten Wohnungsmärkten hat dazu geführt, dass die Indexmiete in Kritik geraten ist.

Der Gesetzgeber hat auch hier „handwerklich“ schlecht gearbeitet. Bei der Indexmiete besteht Streit, ob der Ausschluss nur Modernisierungen nach § 555b Nr. 1a BGB betrifft, nicht aber § 555b Nr. 1 BGB. Bei der Staffelmiete wurde § 559e BGB als Ausschlussbestand nicht erwähnt. Nach dem Wortlaut scheint nun eine Mieterhöhung über § 559e BGB möglich zu sein. Vermieter müssen künftig überlegen, ob und inwieweit sie wie bisher auf die Indexmiete als Gestaltungsmittel zurückgreifen. Zumindest muss man sich bewusst sein, dass die Modernisierung fast vergleichbar mit der Staffelmiete, künftig nicht mehr auf den Mieter umgelegt werden kann.

5.6. Die Geschäftsraummiete und das Gebäudeenergiegesetz

Bemerkenswert ist, dass der Gesetzgeber die Thematik bei der Geschäftsraummiete nicht geregelt hat.

Den Vermieter von Geschäftsraum treffen die Pflichten zum Heizungstausch, wenn Übergangsfristen abgelaufen sind, genauso wie den Vermieter von Wohnraum.

Unverständlich ist es, dass der Gesetzgeber beim Wohnraummieter ein komplexes System zum Schutz des Mieters und dessen Überlastung getroffen hat. Wie vorstehend geschildert, gibt es wahlweise Möglichkeiten einer Modernisierungsmieterhöhung mit neuen Kappungsgrenzen und neuen Vorschriften. Die Energiewende scheint offensichtlich nur vom Wohnungsmieter und dessen Mieter finanziert zu werden. Der Geschäftsraumm Mieter wird mangels gesetzlicher Umlagemöglichkeiten außen vorgelassen. Dieser muss keine Cent zahlen, wenn der Vermieter zu einem entsprechenden Heizungstausch verpflichtet wird. Bislang hat das BGB auf eine eigenständige Regelung der Modernisierungsmieterhöhung bei Geschäftsraummiete verzichtet. Der Vermieter konnte selbst entscheiden, ob er modernisiert oder ob er die Modernisierung unterlässt. Da nun der Gesetzgeber aber den Vermieter zur Modernisierung zwingt, ist eine neue Situation entstanden. Der Gesetzgeber hat dies aber nicht geregelt. Unverständlich und sozial nicht ausgewogen.

Bei der Vertragsgestaltung muss der Vermieter zudem darauf achten, das niederschwellige Sonderkündigungsrecht des § 555e BGB auszuschließen bzw. zu beschränken. Sofern der Mieter durch die Modernisierungsmaßnahmen in der Nutzung beeinträchtigt wird, woran keine hohen Anforderungen gestellt werden, steht ihm ein Kündigungsrecht zu. Dies wirkt sich insbesondere bei der Geschäftsraummiete aus, da hier zeitlich befristete Verträge mit häufig über 10 Jahren der Regelfall sind. Wenn nun der Vermieter zur Modernisierung gezwungen wird, hätte der Mieter eine Möglichkeit, sich durch Kündigung einer langfristigen Bindung zu entziehen. Der Vermieter bleibt auf etwaigen Investitionskosten sitzen. Dem Vermieter ist daher anzuraten, § 555e BGB auszuschließen oder die Anforderungen und Voraussetzungen eines Kündigungsrechts zu erschweren.

6. Zusammenfassung

Das Gebäudeenergiegesetz hat zahlreiche Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse. Die Lastenverteilung zwischen Vermieter und Mieter erscheint nicht ausgewogen. Die Regelungen sind äußerst intransparent und komplex. Darüber hinaus wird der Vermieter einem hohen Durchsetzungsrisiko ausgesetzt. Dieser muss, um Modernisierungsmieterhöhungen oder gar die Duldung einer Modernisierung durchzusetzen, im Streitfall den Gerichtsweg beschreiten. Es gilt der Grundsatz: „Modernisierst Du schon oder klagst Du noch?. Ärgerlich ist, dass auch Übergangsregelungen versäumt wurden. Die Regelungen gelten auch bei bestehenden Mietverträgen. Es bleibt abzuwarten, ob das Gebäudeenergiegesetz verfassungskonform ist. Nachbesserungsbedarf aufgrund handwerklicher Fehler besteht auf jeden Fall.

Ihr
Dr. Stangl

