

Mietrechtliche Probleme des Gebäudeenergiegesetzes

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

1

Das „Heizungsgesetz“

**Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur
Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung
der Verordnung über Heizkostenabrechnung und zur
Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung**

BGBI. I 2023 Nr. 280

FOLIE
2

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

2

Das „Heizungsgesetz“

§ 555b Modernisierungsmaßnahmen

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 Zweck 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,

FOLIE
3

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

3

Das „Heizungsgesetz“

Folge:

- a) Nr. 1a ist eher Ergänzung zu Nr. 2
- b) In der Regel erfüllen Maßnahmen nach Nr. 1a auch die Nr. 1
- c) Nur wenn das nicht der Fall ist, greift Nr. 1a
- d) Bedeutung hat die neue Ziffer 1a eigentlich nur für die anschließende Mieterhöhung

FOLIE
4

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

4

Das „Heizungsgesetz“

§ 71 GEG

Anforderungen an eine Heizungsanlage

(1) Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie **mindestens 65 Prozent** der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugt.[...]

(2) Der **Gebäudeeigentümer kann frei wählen**, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden. [...]

FOLIE
5

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

5

Das „Heizungsgesetz“

§ 71 GEG

Anforderungen an eine Heizungsanlage

(3) Die Anforderungen des Absatzes 1 gelten für die folgenden Anlagen einzeln oder in Kombination miteinander als erfüllt [...]

1. Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz nach Maßgabe des § 71b,
2. elektrisch angetriebene Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c,
3. Stromdirektheizung nach Maßgabe des § 71d,
4. solarthermische Anlage nach Maßgabe des § 71e,
5. Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate nach Maßgabe der §§ 71f und 71g,
6. Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssiggasbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h.
7. Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssiggasbrennstofffeuerung nach Maßgabe des § 71h Absatz 4

FOLIE
6

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

6

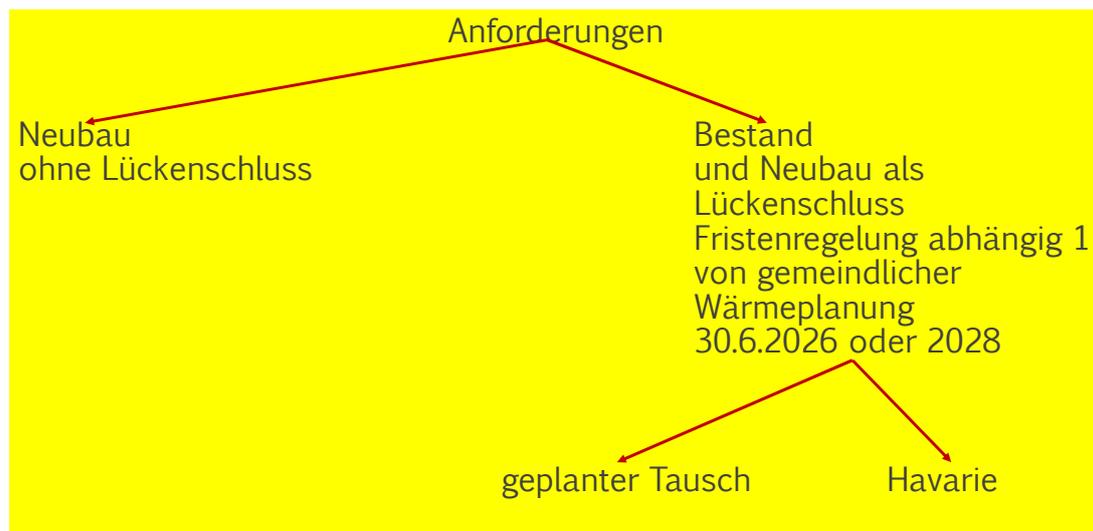
§ 71 GEG**(8) Anforderungen an eine Heizungsanlage**

In einem bestehenden Gebäude, das in einem Gemeindegebiet liegt, in dem am **1. Januar 2024 mehr als 100 000 Einwohner** gemeldet sind, kann bis zum Ablauf des **30. Juni 2026** eine Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des Absatzes 1 erfüllt. In einem bestehenden Gebäude, das in einem Gemeindegebiet liegt, in dem am 1. Januar 2024 **100 000 Einwohner oder weniger** gemeldet sind, kann bis zum Ablauf des **30. Juni 2028** eine Heizungsanlage ausgetauscht und eine andere Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt und betrieben werden, die nicht die Vorgaben des Absatzes 1 erfüllt. Sofern das Gebäude in einem Gebiet liegt, für das **vor dem Ablauf des 30. Juni 2026** im Fall des Satzes 1 oder vor dem Ablauf des 30. Juni 2028 im Fall des Satzes 2 durch die nach Landesrecht zuständige Stelle unter Berücksichtigung eines Wärmeplans, der auf der Grundlage einer bundesgesetzlichen Regelung zur Wärmeplanung erstellt wurde, eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbauggebiet getroffen wurde, sind die Anforderungen nach Absatz 1 **einen Monat** nach Bekanntgabe dieser Entscheidung anzuwenden. **Gemeindegebiete, in denen nach dem Ablauf des 30. Juni 2026 im Fall des Satzes 1 oder nach dem Ablauf des 30. Juni 2028 im Fall des Satzes 2 keine Wärmeplanung vorliegt, werden so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor.**

FOLIE
7

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

7



8

Ausnahme nach § 71 Abs. 12 GEG:

Die Pflicht zu 65 % erneuerbarer Energie gilt nicht für Heizungsanlagen, für die ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag vor dem **19.04.2023** geschlossen wurde und die bis zum Ablauf des **18.10.2024** eingebaut werden.

9

- Eine funktionierende Heizung darf weiterbetrieben werden, auch wenn sie ausschließlich mit fossilen Brennstoffen betrieben wird.
- Defekte Heizungsanlagen können so lange wie möglich repariert werden.
- Die Frist für den Betrieb von fossilen Heizungen endet erst im Jahr 2045.
- Bei einer Havarie gelten für Kessel und Gasanlagenheizungen Übergangsfristen von mindestens fünf Jahren.
- Innerhalb dieses Zeitraums kann provisorisch eine (z.B. gebrauchte) Gasheizung eingebaut werden, oder eine Gasheizung, die innerhalb der Frist mit einer Wärmepumpe ergänzt wird.

10

- Gebäudenetz:
ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte
von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 WE

Es gilt § 71 GEG: 65%-Vorgabe durch Eigentümer zu erfüllen
- Wärmenetz:
kein Gebäudenetz, also mehr als 16 Gebäude oder 100 WE

Es gilt Wärmeplanungsgesetz.
Vorgaben muss der Wärmenetzbetreiber erfüllen

Für Gebäudeeigentümer ist Anschluss eine Erfüllungsoption.

11

Das Heizungsgesetz

Der kleine aber feine Unterschied:

- Bisher sprach das GEG von „**heiztechnischer Anlage**“
- Jetzt von **Heizungsanlage**

12

Das Heizungsgesetz

Das GEG definiert jetzt den Begriff der Heizungsanlage:

13

Das Heizungsgesetz

Das GEG definiert jetzt den Begriff der Heizungsanlage:

§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinne dieses Gesetzes ist

14a. „Heizungsanlage“ eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 und offenen Kaminen nach § 2 Nummer 12 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.

14

Das Heizungsgesetz

Das GEG definiert jetzt den Begriff der Heizungsanlage:

§ 3 Begriffsbestimmungen

(1) Im Sinne dieses Gesetzes ist

14a. „Heizungsanlage“ eine **Anlage zur Erzeugung von Raumwärme**, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nummer 3 und offenen Kaminen nach § 2 Nummer 12 der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen vom 26. Januar 2010 (BGBl. I S. 38), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung.

15

Das Heizungsgesetz

BT-Drs. 20/7619 S. 99:

„In Abgrenzung zum Begriff der Heizungsanlage umfasst der Begriff der heizungstechnischen Anlage das gesamte System aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme.“

16

Das Heizungsgesetz

Das bedeutet nach dem Wortlaut und historischen Willen:

Man muss zwischen der **Heizungsanlage** im engeren Sinn

- Wärmepumpe pp

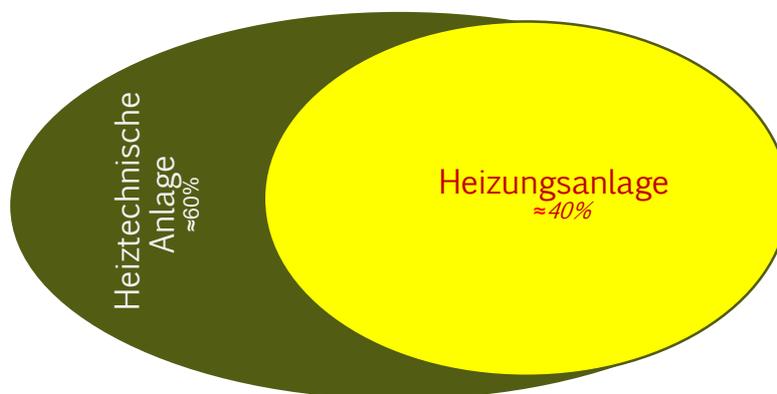
und der **heiztechnischen Anlage** im weiteren Sinne

- Pufferspeicher,
- Leitungen
- Heizkörper
- Fußbodenheizung

unterscheiden.

Problem:
Arbeits- und Planungskosten

17



18

Das Heizungsgesetz

Konsequenzen hat die Unterscheidung für die verschiedenen Mieterhöhungsmöglichkeiten

- § 559 Abs. 1 BGB: 8% und konkrete Berechnung Erhaltungskosten sowohl heiztechnische Anlage wie auch Heizungsanlage
- § 559e BGB: 10% und pauschale Berechnung der Erhaltungskosten aber nur Heizungsanlage
- Auch für die neue Kappungsgrenze
- Aber auch bei der Index- und Staffelmiete

19

Das „Heizungsgesetz“

§ 557b Indexmiete

(1) ¹Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

(2) ¹Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. ²Eine Erhöhung nach § 559 **oder § 559e** kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat; **es sei denn, eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a durchgeführt**. ³Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.

20

Probleme:

1. Mieterhöhung allenfalls hinsichtlich der die Kosten der heiztechnischen Anlage und nicht der Heizungsanlage
2. Aber auch dies nur bei Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (Problem: des „Vertretenmüssens“).

21

Staffelmiete

§ 557a BGB

(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den **§§ 558 bis 559b** ausgeschlossen.

22

Staffelmiete

- Mieterhöhungen nach der neuen Vorschrift des § 559e BGB sind nach dem Wortlaut vom Verbot ausgenommen.
- Aber nur die Kosten der Heizungsanlage, nicht der heiztechnischen Anlage

23

Index- und Staffelmiete

Das bedeutet, dass nach dem Wortlaut der Regelungen

- a) Bei **Indexmiete** die Kosten der heiztechnischen Anlage nach § 559 BGB zum Gegenstand einer Mieterhöhung gemacht werden kann, wenn ein Fall des § 555b Nr. 6 BGB vorliegt.
- b) Bei **Staffelmieten** können die Kosten der Heizungsanlage gem. § 559e BGB zum Gegenstand einer Mieterhöhung gemacht werden.

24

Das „Heizungsgesetz“

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) ¹Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. ²Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

FOLIE
25

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

25

Das „Heizungsgesetz“

Was ist mit den
Nummern 1a und
4a?

Erhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) ¹Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. ²Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

FOLIE
26

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

26

Das „Heizungsgesetz“

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(1) ¹Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent **der für die Wohnung aufgewendeten Kosten** erhöhen. ²Im Fall des § 555b Nummer 4a ist die Erhöhung nur zulässig, wenn der Mieter seinen Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten über den errichteten Anschluss frei wählen kann und der Vermieter kein Bereitstellungsentgelt gemäß § 72 des Telekommunikationsgesetzes als Betriebskosten umlegt oder umgelegt hat.

FOLIE
27

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

27

Das „Heizungsgesetz“

Besonderheiten bei Einbau einer Wärmepumpe

§ 71o GEG

Regelungen zum Schutz von Mietern

(1) In einem Gebäude mit Wohnungen, die vermietet sind, kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine **Mieterhöhung** auf Grund einer Modernisierungsmaßnahme **nach § 559 Absatz 1 oder § 559e Absatz 1 BGB in voller Höhe** nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die **Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5** liegt.

FOLIE
28

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

28

Das „Heizungsgesetz“

Die Jahresarbeitszahl dient zur Ermittlung der Jahresenergiekosten einer Wärmepumpe und ist die wichtigste Größe zur Angabe der Effizienz einer Wärmepumpe. Konkret misst die Jahresarbeitszahl das Verhältnis von zugeführter Energie (Strom) zu erzeugter Energie (abgegebener Wärme).

Zur Ermittlung der Jahresarbeitszahl werden ein Stromzähler sowie Wärmemengenzähler benötigt.

- Wärmemengenzähler erfassen die an das Heizungs- und Brauchwasser abgegebene Wärmemenge,
- der Stromzähler den von der Wärmepumpe verbrauchten Strom.

Folgende Formel wird hierfür verwendet:

$$\text{Jahresarbeitszahl} = \text{kWh/a (Heizwärme)} : \text{kWh/a (Strom)}$$

29

Das „Heizungsgesetz“

Die neue Kappungsgrenze

30

Das „Heizungsgesetz“

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(3a) ¹Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. ²Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. **³Sind bei einer Modernisierungsmaßnahme, die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wird und die zu einer Erhöhung der jährlichen Miete nach Absatz 1 berechtigt, zugleich die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt, so darf sich die monatliche Miete insoweit um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen; die Sätze 1 und 2 bleiben unberührt.**

FOLIE
31

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

31

Die Kappungsgrenzen

Grundsätzlich in 6 Jahren

3,- €/qm

Ausnahme, Ausgangsmiete < 7,- €/qm dann
nur
2,- €/qm

Darin aber nur 0,50 €/qm wenn es sich um Kosten des
**Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum
Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude**

32

Die Kappungsgrenzen

Die neue Kappungsgrenze gilt nur für die Kosten der Heizungsanlage.

Für die Kosten der heiztechnischen Anlage abzüglich der Kosten der Heizungsanlage gilt nur die allgemeine Kappungsgrenze von 3,- bzw. 2,- €/qm.

Das ergibt sich ausdrücklich aus § 559e Abs. 3 Satz 2 BGB.

33

Die Kappungsgrenzen

Es fehlt eine Übergangsregelung.

Bei Einführung der allgemeinen Kappungsgrenze gab es die in Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB. Danach galt die neue Kappungsgrenze dann nicht, wenn dem Mieter eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 S. 1 BGB bis einschließlich zum letzten Tag vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung zugegangen war.

Das Fehlen einer solchen Regelung bedeutet ab 1.1.2024, dass die neue Kappungsgrenze für alle Modernisierungsmieterhöhungen gilt, die dem Mieter ab dem 1. Januar 2024 zugehen. Auf den Zugang der Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB kommt es diesmal nicht an.

34

Der wirtschaftliche Härteeinwand

35

System des wirtschaftlichen Härteeinwandes

1. Entkopplung der Duldungspflicht vom wirtschaftliche Härteeinwand
2. Jetzt nur noch gegenüber der Mieterhöhung möglich
3. Ausnahme: Maßnahmen, die Vermieter nicht zu vertreten hat

36

Das „Heizungsgesetz“

§ 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

(4) ¹Die 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

2. die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt wurde, die der Vermieter nicht zu vertreten hatte, **es sei denn, die Modernisierungsmaßnahme erfüllt auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a und wurde mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt.**

FOLIE
37

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

37

Das „Heizungsgesetz“

1. Wirtschaftlicher Härteeinwand nur gegen die Kosten der Heizungsanlage, die schon auf max. 0,50 €/qm gekappt wurden
2. Kein wirtschaftlicher Härteeinwand gegen die Kosten für heiztechnische Anlage, die zum Gegenstand einer Mieterhöhung nach § 559 BGB gemacht wurden. Hier gilt allgemeine Kappungsgrenze von 3,- bzw. 2,- €.

FOLIE
38

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

38

Das „Heizungsgesetz“

§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

(1) ¹Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt, welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushaltendem 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.

²Wenn 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.

FOLIE
39

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

39

Das „Heizungsgesetz“

§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

1. Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a durchgeführt (**also nur die Kosten der Heizungsanlage!**)
2. welche die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten
 - a) dem Grunde nach erfüllen,
 - b) und auch in Anspruch genommen wurden (**ganz/teilweise?**)**Förderrichtlinie jetzt in Banz v. 29.12.2023**

FOLIE
40

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

40

Das „Heizungsgesetz“

§ 559e Mieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage

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.

- Rechtsfolgenverweisung
- aA Eisenschmid in Schmidt-Futterer: Rechtgrundverweisung

FOLIE
41

(c) 2024, Gelsenkirchen, Prof. Dr. Börstinghaus

41

Ungeklärte Probleme

Mietpreisbremse

Einfache Modernisierung bei Anwendung der Mietpreisbremse gem. § 556e Abs. 2 BGB

(2) ¹Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer **Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4** ergäbe. ²Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre

42

Ungeklärte Probleme

Sonderkündigungsrecht gem. § 561 BGB

- (1) ¹Macht der Vermieter eine Mieterhöhung **nach § 558 oder § 559** geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.
²Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

43

Gewährleistungsansprüche

Problem, ob die Wohnung bei nicht Umsetzung des GEG mangelhaft wird?

- a) Statischer Mangelbegriff
Nach der Verkehrsanschauung ist grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (BGH NZM 2019, 136; BGH NZM 2019, 533; BeckRS 2018, 33913; BGH NJW 2005, 219).
- b) Dynamischer Mangelbegriff
Bisher wohl nach hM nur bei konkreten Gesundheitsgefährdungen
zB. Veränderungen von Grenzwerten
- c) Schadensersatzansprüche aus Nebenpflichtverletzung, gem. §§ 241, 280, 282 BGB

44

Betriebskosten

Strom gehört jetzt gem. § 2 Nr. 4 BetrKV und § 7 Abs. 2 HeizkostenV zu den umlagefähigen Brennstoffkosten

Problem:

- Ist das neu, dann ggf. Problem bei Altverträgen wegen statischer Verweisung im Mietvertrag (wie damals bei Umstellung auf Wärmecontracting)
- Oder immer schon Brennstoff, dann nur Klarstellung

45

Betriebskosten

Wärmepumpenprivileg § 11 Abs. 1 Ziff 3 a HeizkostenV aufgehoben

Folge: Verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung ab 1.10.2024 auch bei mit Wärmepumpe beheizten Räumen vorgeschrieben.

46

Betriebskosten

Übergangsrecht § 12 HeizkostenV (tritt erst am 1.10.2024 in Kraft)

3) Wenn der anteilige Verbrauch der Nutzer an Wärme oder Warmwasser aus Wärmepumpen am 1. Oktober 2024 noch nicht erfasst wird, hat der Gebäudeeigentümer bis zum Ablauf des **30. September 2025** eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung zu installieren. In den Fällen des Satzes 1 sind die Vorschriften dieser Verordnung für den Abrechnungszeitraum, der nach der Installation beginnt, erstmalig anzuwenden. Der Eigentümer eines vermieteten Gebäudes, in dem mindestens ein Mieter eine Bruttowarmmiete entrichtet, hat vor Beginn des ersten Abrechnungszeitraums nach dem 30. September 2025 Folgendes zu bestimmen:

1. den Durchschnittswert der in den Jahren 2022, 2023 und 2024 jährlich angefallenen Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser
2. sowie den Anteil der einzelnen Nutzeinheiten an dem ermittelten Durchschnittswert entsprechend ihrer Wohn- oder Nutzfläche

47



48