

Die energetische Sanierung im laufenden Wohnraummietverhältnis

Stefan Bentrop, Justiziar des Deutschen Mieterbundes e.V. und Rechtsanwalt

I. Einleitung

Die energetische Sanierung des Wohngebäudebestandes in Deutschland steht seit langem auf der klimapolitischen Agenda. Gebäudeeigentümer sollen in die Isolierung der Gebäudehülle, den Einbau moderner Fenster und Türen sowie effizientere und klimafreundliche heizungstechnische Anlagen investieren, um den Energieaufwand für Raumwärme und Warmwasserbereitung zu reduzieren und die Nutzung erneuerbarer anstelle fossiler Energien zu fördern. Die bisherigen Sanierungserfolge werden insbesondere vor dem Hintergrund der nationalen Klimaschutzziele allerdings als unzureichend erachtet. Danach muss Deutschland seine Treibhausgasemissionen im Vergleich zu 1990 schrittweise um mindestens 65 Prozent bis zum Jahre 2030 sowie um mindestens 88 Prozent bis zum Jahre 2040 mindern und soll im Jahr 2045 klimaneutral sein (§ 3 Abs. 1 und 2 des Bundes-Klimaschutzgesetzes, KSG).

Zum 1.1.2024 wird das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung¹ in Kraft treten. Mit ihm werden Anforderungen an neu eingebaute oder aufgestellte Heizungsanlagen in das Gebäudeenergiegesetz (GEG) eingeführt.² Ziel ist es, Heizungsanlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, auf eine Wärmebereitstellung mittels erneuerbarer Energien und unvermeidbarer Abwärme umzustellen. Mit Ablauf des 31.12.2044 sollen keine fossilen Brennstoffe mehr eingesetzt werden. Aktuell heizt noch jeder zweite der rund 41 Millionen Haushalte in Deutschland mit Erdgas, weitere knapp 25 Prozent mit Heizöl.³

Zur Umsetzung der neuen Anforderungen in bestehenden Wohnraummietverhältnissen erfolgen Änderungen des BGB, die ebenfalls zum 1.1.2024 in Kraft treten werden.⁴ Insbesondere werden ein neuer Modernisierungstatbestand, § 555b Nr. 1a BGB-neu, sowie eine weitere Modernisierungsumlage eingeführt, § 559e BGB-neu.

¹ Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 17.5.2023, BT-Drs. 20/6875, in der Fassung der Beschlussempfehlung des BT-Ausschusses für Klimaschutz und Energie vom 5.7.2023, BT-Drs. 20/7619.

² Art. 1 des Gesetzes. Außerdem werden in das GEG Vorschriften für die Prüfung und Optimierung eingebauter Heizungsanlagen eingeführt (§§ 60a bis 60c GEG-neu); sie bleiben im Folgenden außer Betracht.

³ BT-Drs. 20/6875, 1.

⁴ Art. 2 des Gesetzes. Weitere Änderungen betreffen die §§ 7, 9, 11, 12 der Heizkostenverordnung (Art. 3), § 2 Satz 1 Nr. 4 lit. a der Betriebskostenverordnung (Art. 4) und Anlage 3 der Kehr- und Überprüfungsordnung (Art. 5); sie bleiben im Folgenden außer Betracht.

Der folgende Beitrag stellt die Änderungen und ihre Auswirkungen im Kontext der für energetische Sanierungsmaßnahmen geltenden Vorschriften dar.

II. Begriff der Heizungsanlage

Der Begriff der Heizungsanlage wird neu in das GEG eingeführt und in § 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG-neu legal definiert. Danach ist eine Heizungsanlage eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder einer Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme; ausgenommen sind handbetriebene Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nr. 3 der 1. BImSchV wie Kachel- oder Kaminöfen, ferner offene Kamine nach § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV und Badeöfen nach § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe d der 1. BImSchV.

Im Gegensatz zu dem ebenfalls im GEG verwendeten Begriff der heizungstechnischen Anlage, der das gesamte System aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme umfasst, bezeichnet der Begriff der Heizungsanlage allein die Anlage zur Wärmeerzeugung.⁵ Erfasst sind Wärmeerzeugungsanlagen für ein oder mehrere Gebäude, für Gebäudeteile, Nutzungseinheiten oder einzelne Räume, einschließlich Etagenheizungen und automatisch betriebener Einzelraumfeuerungsanlagen sowie Stromdirektheizungen. Auch eine Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme fällt unter den Begriff der Heizungsanlage, weil sie Raumwärme oder Warmwasser mittels Übergabe der gelieferten Wärme aus dem vorgelagerten Wärmenetz erzeugt.⁶

III. Modernisierung der Heizungsanlage nach aktueller Rechtslage

Nach aktueller Rechtslage kommt für die Modernisierung der Heizungsanlage in erster Linie der Modernisierungstatbestand des § 555b Nr. 1 BGB in Betracht.

1. Maßnahme nach § 555b Nr. 1 BGB

§ 555b Nr. 1 BGB erfasst bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung). Als Endenergie wird die Energiemenge bezeichnet, die im Gebäude aufgewendet werden muss, um sowohl die vom Mieter in den beheizten Räumen oder an der Entnahmestelle für das warme Wasser benötigte Nutzenergie als auch die Verluste der Anlagentechnik bei der Übergabe, der Verteilung, der Speicherung und der Erzeugung im Gebäude zu decken.⁷

⁵ BT-Drs. 20/6875, 95.

⁶ BT-Drs. 20/6875, 95.

⁷ BT-Drs. 17/10485, 19.

Endenergie wird außer bei der energetischen Erneuerung von Bauteilen z.B. durch die Dämmung von Wänden und Decken oder durch den Einbau neuer, besser isolierter Fenster insbesondere dann eingespart, wenn die Effizienz der heizungstechnischen Anlage verbessert wird, so dass dieselbe Nutzenergie mit weniger Energieaufwand bereitgestellt werden kann als vor der Maßnahme. Ein Beispiel dafür ist der Austausch der Heizungsanlage durch eine Anlage mit einem höheren Jahresnutzungsgrad.⁸ Daneben kommt z.B. die Verringerung von Wärmeverlusten zwischen Heizkörpern und Heizkessel durch die Isolierung freiliegender Rohrleitungen in Betracht.⁹

Auch Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien wie die Installation von Sonnenkollektoren, um in einem bisher allein mit Erdgas versorgten Gebäude die Warmwasserversorgung zu gewährleisten oder die Wärmeversorgung zu unterstützen, kommen als Einsparmaßnahmen in Betracht. Zwar wird allein dadurch energietechnisch betrachtet weder Nutz- noch Endenergie eingespart. Jedoch wird darauf abgestellt, dass in dem Umfang, in dem künftig Solarenergie zum Einsatz komme, der Einkauf fossiler Brennstoffe entfalle und sich weniger zu bezahlende Endenergie ergebe.¹⁰

2. Maßnahme nach § 555b Nr. 6 BGB

Neben § 555b Nr. 1 BGB kann auch § 555b Nr. 6 BGB einschlägig sein. Er betrifft bauliche Veränderungen, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a BGB sind.

Erfasst werden insbesondere Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung vornehmen muss und die für den Vermieter nicht vermeidbar sind.¹¹ Für Heizungsanlagen hat die Vorschrift derzeit nur geringe Bedeutung, weil bislang kaum gesetzliche Vorgaben bestehen. In Betracht kommt der Heizungsaustausch, der notwendig wird, weil die bisherige Anlage nach § 72 GEG altersbedingt nicht mehr betrieben werden darf.¹²

3. Modernisierungsumlage nach § 559 BGB

Nach Durchführung einer Maßnahme nach § 555b Nr. 1 oder § 555b Nr. 6 BGB kann der Vermieter eine Mieterhöhung verlangen und die jährliche Miete um acht Prozent der für die

⁸ BT-Drs. 17/10485, 19.

⁹ BT-Drs. 17/10485, 19.

¹⁰ BT-Drs. 17/10485, 19.

¹¹ Staudinger/J. Emmerich (2021), BGB § 555b Rn. 38; MüKo/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB § 555b Rn. 26; Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, 7. Aufl. 2023, BGB § 555b Rn. 55.

¹² Näher hierzu Staudinger/J. Emmerich (2021), § 555b BGB Rn. 38; Horst, DWW 2013, 204, 212; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2022, BGB 555a Rn. 13.

Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen (§ 559 Abs. 1 BGB).¹³ Nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören neben öffentlichen Zuschüssen (§ 559a Abs. 1 BGB) die Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Abs. 2 BGB). Dies gilt nach der Rechtsprechung des BGH auch bei der Ersetzung noch funktionsfähiger, aber über einen nicht unerheblichen Teil ihrer Lebensdauer abgenutzter Bauteile und Einrichtungen.¹⁴

Die Möglichkeit zur Mieterhöhung ist nach § 559 Abs. 3a BGB begrenzt. Die monatliche Miete darf sich innerhalb von sechs Jahren nicht um mehr als drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen (Abs. 3a Satz 1), wenn die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro je Quadratmeter beträgt, darf die Erhöhung innerhalb von sechs Jahren nicht mehr als zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen (Abs. 3a Satz 2).

IV. Modernisierung der Heizungsanlage nach § 555b Nr. 1a BGB-neu

Der neue Modernisierungstatbestand des § 555b Nr. 1a BGB-neu erfasst bauliche Veränderungen, durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 GEG-neu erfüllt werden. Er bildet die Anknüpfung für eine weitere Modernisierungumlage, § 559e BGB-neu. Sie soll Vermietern einen Anreiz liefern, in die Umstellung der Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien zu investieren und dafür bereit gestellte öffentliche Fördermittel in Anspruch zu nehmen.¹⁵

1. Maßnahme nach § 555b Nr. 1a BGB-neu

§ 555b Nr. 1a BGB-neu verlangt eine Modernisierung der Heizungsanlage nach Maßgabe der Anforderungen des § 71 GEG-neu.

a. § 65%-EE-Anforderung

Nach § 71 Abs. 1 GEG-neu darf für die Inbetriebnahme in einem Gebäude nur noch eine Heizungsanlage eingebaut oder aufgestellt werden, die mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der §§ 71b bis 71h erzeugt (im Folgenden: 65%-EE-Anforderung). Entsprechendes gilt für eine Heizungsanlage, die in ein Gebäudenetz¹⁶ einspeist (§ 71 Abs. 1 Satz 2 GEG-neu).

¹³ Bei einem Staffelmietvertrag ist eine Mieterhöhung nach § 559 BGB während der Laufzeit der Staffel ausgeschlossen (§ 557a Abs. 2 Satz 2 BGB); bei einem Indexmietvertrag ist sie nur möglich, wenn sie auf vom Vermieter nicht zu vertretenden Umständen beruht (§ 557b Abs. 2 Satz 2 BGB).

¹⁴ BGH, Urt. v. 17.6.2020, VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493.

¹⁵ BT-Drs. 20/7619, 99.

¹⁶ Nach § 3 Abs. 1 Nr. 9a GEG-neu ist ein Gebäudenetz ein Netz zur ausschließlichen Versorgung mit Wärme und Kälte von mindestens zwei und bis zu 16 Gebäuden und bis zu 100 Wohneinheiten.

Die 65%-EE-Anforderung betrifft den Ersteinbau einer Heizungsanlage in einem neu zu errichtenden Gebäude sowie den Heizungsaustausch bei einem bestehenden Gebäude und ist vom Vermieter als Gebäudeeigentümer oder Wohnungseigentümer zu erfüllen, wenn er die Heizungsanlage einbaut oder aufstellt. Eine Pflicht, die Heizungsanlage in einem Bestandsgebäude zu einem bestimmten Zeitpunkt auszutauschen, wird nicht begründet. Vielmehr bleibt die Entscheidung, ob ein Heizungsaustausch erfolgt, dem Vermieter überlassen, sei es, dass er die Anlage erneuern möchte sei es, dass er sie erneuern muss, weil die bisherige Anlage irreparabel defekt ist.¹⁷

Die 65%-EE-Anforderung bezieht sich bei verbundenen Heizungsanlagen, die Raumwärme und Warmwasser gemeinsam erzeugen, auf die bereitgestellte Raumwärme und Wärme für Warmwasser insgesamt (§ 71 Abs. 4 Nr. 1 GEG-neu).¹⁸ Erfolgt die Erzeugung von Raumwärme und Warmwasser dagegen mit getrennten Anlagen, gilt die Anforderung nur für die jeweilige betroffene neue Anlage (§ 71 Abs. 4 Nr. 2 GEG-neu).¹⁹

Bei mehreren Heizungsanlagen in einem größeren Gebäude oder für ein Gebäudenetz kann die Anforderung entweder auf die einzelne Heizungsanlage bezogen werden, die neu eingebaut oder aufgestellt werden soll oder auf die Gesamtheit der Heizungsanlagen (§ 71 Abs. 4 Nr. 3 GEG-neu).²⁰ Besteht die Heizzentrale z.B. aus zwei Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, muss der Vermieter beim Austausch der ersten Anlage mit dieser die 65%-EE-Anforderung erfüllen. Wird die zweite Anlage ausgetauscht, kann er entweder auch mit dieser die Pflicht erfüllen oder die Heizzentrale als Gesamtheit bilanzieren. Wurde als erste Anlage beispielsweise eine Wärmepumpe eingebaut, kann die neue zweite Anlage mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, wenn die Gesamtanlage die Voraussetzungen einer Wärmepumpen-Hybridheizung nach § 71h GEG-neu erfüllt.²¹

b. Technologische Optionen

Der Vermieter kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage er die 65%-EE-Anforderung erfüllen möchte (§ 71 Abs. 2 Satz 1 GEG-neu). Um die Umsetzung in der Praxis zu erleichtern, stellt das Gesetz in § 71 Abs. 3 Satz 1 GEG-neu technologische Optionen bereit. Setzt der Vermieter diese allein oder in Kombinationen miteinander um, gilt die 65%-EE-Anforderung als erfüllt, wenn damit der Wärmebedarf des Gebäudes, der durch die Anlagen versorgt

¹⁷ BT-Drs. 20/6875, 107.

¹⁸ BT-Drs. 20/6875, 109.

¹⁹ Bei dezentraler Warmwasserbereitung gilt die 65%-EE-Anforderung nach der Sonderregelung des § 72 Abs. 5 GEG-neu auch als erfüllt, wenn die neue Anlage elektrisch betrieben wird, elektrische Durchlauferhitzer müssen elektronisch geregelt sein; BT-Drs. 20/6875, 109.

²⁰ BT-Drs. 20/6875, 110.

²¹ BT-Drs. 20/6875, 110.

Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder des Gebäudenetzes vollständig gedeckt wird (§ 71 Abs. 3 Satz 1 GEG-neu).

Bei Heizungsanlagen, die nicht die Voraussetzungen dieser Optionen einhalten, ist die Erfüllung der 65-Prozent-EE-Anforderung vor der Inbetriebnahme durch Berechnungen einer nach § 88 GEG berechtigten fachkundigen Person nachzuweisen (§ 71 Abs. 2 Satz 2 GEG-neu).²²

Die technologischen Optionen des § 71 Abs. 3 Satz 1 GEG-neu sind:

- die Installation einer Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz nach Maßgabe des § 71b (Nr. 1),
- der Einbau oder die Aufstellung einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c (Nr. 2),
- der Einbau oder die Aufstellung einer Stromdirektheizung nach Maßgabe des § 71d (Nr. 3),
- der Einbau oder die Aufstellung einer solarthermischen Anlage nach Maßgabe des § 71e (Nr. 4),
- der Einbau oder die Aufstellung einer Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff²³ einschließlich daraus hergestellter Derivate²⁴ nach den §§ 71f und 71g (Nr. 5),
- der Einbau oder die Aufstellung einer Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerung nach § 71h Abs. 1 (Nr. 6) oder
- der Einbau oder die Aufstellung einer Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer solarthermischen Anlage in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerung nach § 71h Abs. 2 (Nr. 7).

c. Zeitliche Geltung

Die 65%-EE-Anforderung bezieht sich auf Heizungsanlagen, die ab dem 1.1.2024 in neu zu errichtenden oder bestehenden Gebäuden zum Zweck der Inbetriebnahme eingebaut oder aufgestellt werden; ausgenommen sind Anlagen, für die vor dem 19.4.2023, dem Tag des

²² BT-Drs. 20/6875, 108.

²³ Grüner Wasserstoff wird durch Elektrolyse von Wasser hergestellt; für die Elektrolyse werden ausschließlich erneuerbare Energien verwendet, so dass die Produktion klimaneutral ist. Blauer Wasserstoff wird durch Dampfreduktion aus Erdgas hergestellt. Dabei entsteht CO₂, das nicht in die Atmosphäre freigesetzt, sondern gespeichert wird, so dass blauer Wasserstoff als nicht klimaschädlich betrachtet wird; <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/wasserstoff.html> (letzter Aufruf: 30.9.2023).

²⁴ Wasserstoff kann in verschiedene andere chemische Elemente umgewandelt werden. Diese werden dann als Wasserstoffderivate bezeichnet, z.B. Ammoniak, Methanol oder E-Fuels; <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Dossier/wasserstoff.html> (letzter Aufruf: 30.9.2023).

Kabinettsbeschlusses über den Gesetzentwurf,²⁵ ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag abgeschlossen wurde und die bis zum Ablauf des 18.10.2024 eingebaut oder aufgestellt werden (§ 71 Abs. 12 GEG-neu).

Die Anforderung kommt für neu zu errichtende Gebäude ab Inkrafttreten des Gesetzes zur Anwendung. Für Bestandsgebäude dagegen gilt nach § 71 Abs. 8 GEG-neu eine Übergangsregelung.²⁶ Nach § 71 Abs. 8 GEG-neu muss die 65%-EE-Anforderung für Bestandsgebäude erst erfüllt werden

- in einem Gemeindegebiet, in dem am 1.1.2024 mehr als 100.000 Einwohner gemeldet sind, mit Ablauf des 30.6.2026 (Satz 1),
- in einem Gemeindegebiet, in dem am 1.1.2024 100.000 oder weniger Einwohner gemeldet sind, mit Ablauf des 30.6.2028 (Satz 2).

Die Regelung dient der Verknüpfung der 65%-EE-Anforderung mit der kommunalen Wärmeplanung. Nach dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (WPG),²⁷ das zum 1.1.2024 in Kraft treten soll, müssen die Bundesländer künftig sicherstellen, dass spätestens zum 30.6.2026 bzw. 30.6.2028 für ihre Kommunen Wärmepläne nach Maßgabe des Gesetzes erstellt sind (§ 4 Abs. 1 und 2 WPG-E). Die Wärmeplanung soll eine Orientierung über den möglichen Ausbau leitungsgebundener Wärmeversorgung auf der Grundlage von erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme geben. Dies umfasst auch den Ausbau von Wärmenetzen sowie den Ausbau oder die Umstellung von bestehenden Gasnetzen auf Wasserstoff, so dass Wärmepläne Eigentümern auch eine Orientierung bei der Entscheidung über neue Heizungsanlagen geben können.²⁸

Deshalb knüpft § 71 Abs. 8 GEG-neu die Geltung der 65%-EE-Anforderung bei Bestandsgebäuden an den Termin, zu dem die kommunale Wärmeplanung vor Ort jeweils erstellt sein soll. Die Geltung hängt aber nicht davon ab, dass die Wärmeplanung tatsächlich auch erstellt ist. Die 65%-EE-Anforderung muss mit Ablauf des jeweiligen Termins vor Ort auch dann erfüllt werden, wenn noch keine Wärmeplanung vorliegt.²⁹

Erstellt die Gemeinde ihre Wärmeplanung früher, kann auch die 65%-EE-Anforderung früher zur Anwendung kommen. Dies setzt voraus, dass die nach Landesrecht zuständige Behörde auf der Grundlage des erstellten Wärmeplans vor dem 30.6.2026 bzw. dem 30.6.2028 für das Gebiet, in dem das Gebäude liegt, eine Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet zum

²⁵ BT-Drs. 20/7619, 93.

²⁶ Die Übergangsregelung gilt auch für neu zu errichtende Gebäude, wenn es sich um die Schließung einer Baulücke handelt und dies bauplanungsrechtlich zulässig ist, § 71 Abs. 10 GEG-neu.

²⁷ Gesetzentwurf der Bundesregierung vom 16.8.2023.

²⁸ BT-Drs. 20/7619, 91.

²⁹ BT-Drs. 20/7619, 92.

Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich getroffen hat.³⁰ In diesem Fall muss die 65%-EE-Anforderung ab einem Monat nach Bekanntwerden der Entscheidung erfüllt werden (§ 71 Abs. 8 Satz 3 GEG-neu).

Die Übergangsregelung des § 71 Abs. 8 GEG-neu führt zu einer Zäsur:

- Vor der Geltung der 65%-EE-Anforderung darf der Vermieter freiwillig die Heizungsanlage auf erneuerbare Energien umstellen;³¹ er kann aber auch weiterhin eine Heizungsanlage installieren und betreiben, die die 65 %-EE-Anforderung nicht erfüllt (im Folgenden: fossile Heizungsanlage; s.u. V.2.a.).
- Ab der Geltung der 65%-EE-Anforderung muss der Vermieter eine Heizungsanlage installieren und betreiben, die die 65%-EE-Anforderung erfüllt; eine fossile Heizungsanlage darf er nur noch einbauen und nutzen, wenn und solange dies nach Übergangsfristen zulässig ist (s.u. V. 2.b.).

2. Modernisierungsumlage nach § 559e BGB-neu

Hat der Vermieter vor der Geltung der 65%-EE-Anforderung freiwillig oder ab der Geltung der 65%-EE-Anforderung eine Modernisierung der Heizungsanlage nach § 555b Nr. 1a BGB-neu durchgeführt, kann er eine Mieterhöhung nach § 559e BGB-neu verlangen.³² Die Vorschrift folgt in Systematik und Aufbau § 559 BGB. Kernpunkte sind eine höhere Umlage, eine Pauschalierung des Abzugs für ersparte Erhaltungskosten sowie die Einführung einer besonderen Kappungsgrenze für die Modernisierung der Heizungsanlage (zum Vergleich mit § 559 BGB s.u. V.1.).

a. Höhe der Umlage

§ 559e Abs. 1 Satz 1 BGB-neu erlaubt dem Vermieter, die jährliche Miete um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen, wenn die Maßnahme die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllt und der Vermieter die ihm zur Verfügung stehenden öffentlichen Mittel als Drittmittel im Sinne des § 559a BGB in Anspruch genommen hat.

Hat der Vermieter, obwohl die Maßnahme förderfähig ist, keine öffentlichen Mittel eingesetzt, weil er dies nicht wollte oder sie ausgeschöpft waren, kommt eine Mieterhöhung nach § 559e

³⁰ Wärmepläne selbst haben keine rechtliche Außenwirkung (§ 23 Abs. 4 WPG-E).

³¹ BT-Drs. 20/7619, 97.

³² Bei einem Staffelmietvertrag ist eine Mieterhöhung nach § 559e BGB-neu möglich, bei einem Indexmietvertrag gemäß § 557b Abs. 2 Satz 2 BGB-neu ausgeschlossen; BT-Drs. 20/7619, 98.

BGB-neu nicht in Betracht; der Vermieter kann dann aber eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen (§ 559e Abs. 1 Satz 2 BGB-neu).³³

b. Aufgewendete Kosten

Nicht zu den für die Wohnung aufgewendeten Kosten gehören die in Anspruch genommenen öffentlichen Mittel (§ 559e Abs. 1 Satz 1 BGB-neu), außerdem die Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären. Sie werden pauschal in Höhe von 15 Prozent festgesetzt (§ 559e Abs. 2 BGB-neu). Die Höhe der Pauschale begründet der Gesetzgeber nicht.

Die Festlegung auf 15 Prozent ist als gesetzgeberische Entscheidung zu akzeptieren, im Regelfall werden die ersparten Erhaltungskosten damit allerdings zu niedrig angesetzt sein. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BGH zur Berücksichtigung fiktiver ersparter Erhaltungskosten bei der Erneuerung funktionsfähiger, aber abgenutzter Bauteile und Einrichtungen (s.o. III.3.) kommt eine 15-Prozent-Pauschale – vereinfacht formuliert – der Behauptung gleich, in der Regel werde eine Heizungsanlage bereits nach 15 Prozent ihrer üblichen Lebensdauer durch eine neue Anlage ersetzt. In der Praxis werden Heizungsanlagen in Mietshäusern aber regelmäßig erst ausgetauscht, wenn deren übliche Lebensdauer erreicht ist. Dann ist regelmäßig ein deutlich höherer Abzug für ersparte Erhaltungskosten angemessen. Dies zeigt auch ein Blick auf § 559c Abs. 1 Satz 2 BGB. Die Vorschrift pauschaliert den Abzug ersparter Erhaltungskosten für das vereinfachte Verfahren zur Berechnung einer Modernisierungsmieterhöhung nach § 559c BGB. Der Abzug liegt mit 30 Prozent doppelt so hoch, was in vielen Fällen allerdings immer noch zu niedrig sein dürfte; er bleibt auch unverändert.

Betrifft die Maßnahme den Einbau einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe nach Maßgabe des § 71c GEG-neu, ist außerdem zu beachten, dass der Vermieter für die Wohnung aufgewendete Kosten nur in voller Höhe ansetzen kann, wenn die Jahresarbeitszahl³⁴ über 2,5 liegt; dies wird in bestimmten Konstellationen angenommen und ist anderenfalls vom Vermieter nachzuweisen (§ 71o Abs. 1 GEG-neu). Erbringt der Vermieter den Nachweis nicht, darf er der Mieterhöhung nur 50 Prozent der aufgewendeten Kosten zugrunde legen (§ 71o Abs. 2 GEG-neu).

c. Kappungsgrenzen

Mit § 559e Abs. 3 BGB-neu wird eine besondere Kappungsgrenze in Bezug auf die Modernisierung der Heizungsanlage nach § 555b Nr. 1a BGB-neu eingeführt. Die monatliche Miete

³³ BT-Drs. 20/7619, 99.

³⁴ Die Jahresarbeitszahl bezeichnet das Verhältnis des aufgewendeten Stroms zur insgesamt erzeugten Wärme über ein Jahr. Eine Jahresarbeitszahl von 2,5 bedeutet, dass 2,5 Kilowattstunden Wärme pro Kilowattstunde Strom erzeugt werden; <https://verbraucherzentrale-energieberatung.de/erneuerbare-energien/waermepumpen/> (letzter Aufruf: 30.9.2023).

darf innerhalb von sechs Jahren um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöht werden. Dies gilt auch bei mehreren Heizungsmodernisierungen innerhalb dieses Zeitraums.³⁵

Führt der Vermieter daneben weitere Modernisierungsmaßnahmen durch, wozu z.B. auch Dämmmaßnahmen oder sonstige Maßnahmen an der heizungstechnischen Anlage im Umfeld der Heizungsanlage zählen können,³⁶ darf die monatliche Mieterhöhung insgesamt innerhalb von sechs Jahren die bestehenden Kappungsgrenzen nach § 559 Abs. 3a Satz 1 und 2 BGB von drei Euro je Quadratmeter Wohnfläche und zwei Euro je Quadratmeter Wohnfläche bei einer Ausgangsmiete unter sieben Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten. Die Modernisierung der Heizungsanlage eröffnet dem Vermieter somit keinen zusätzlichen Spielraum für eine Mieterhöhung.³⁷

V. Verhältnis zu § 555b Nr. 1 BGB

§ 555 Nr. 1a BGB-neu wird den Austausch der Heizungsanlage nicht exklusiv regeln. § 555b Nr. 1 BGB behält auch insoweit weiterhin Bedeutung.

1. Maßnahme nach § 555b Nr. 1a BGB-neu und § 555 Nr. 1 BGB

Führt der Vermieter eine Modernisierung der Heizungsanlage nach § 555b Nr. 1 a BGB-neu durch und sind zugleich auch die Voraussetzungen des § 555b Nr. 1 BGB erfüllt, hat er die Wahl, ob er sein Mieterhöhungsverlangen auf § 555b Nr. 1a BGB-neu oder auf § 555b Nr. 1 BGB stützt.³⁸

Stützt er sich auf § 555b Nr. 1a BGB-neu, kann er eine Mieterhöhung nach § 559e BGB-neu verlangen, d.h.:

- Die jährliche Miete darf um 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden, wenn bereitstehende öffentliche Mittel in Anspruch genommen worden sind (s.o. IV.2.a.).
- Nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören die in Anspruch genommenen öffentlichen Mittel sowie ersparte Erhaltungskosten in Höhe von pauschal 15 Prozent. Bei der Installation einer Wärmepumpe ist § 71o GEG-neu zu beachten (s.o. IV 2.b.).
- Die Erhöhung der monatlichen Miete für die Modernisierung der Heizungsanlage ist auf 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren begrenzt. Au-

³⁵ BT-Drs. 20/7619, 98.

³⁶ BT-Drs. 20/7619, 99.

³⁷ BT-Drs. 20/7619, 98.

³⁸ BT-Drs. 20/7619, 97.

ßerdem darf die monatliche Miete bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen insgesamt innerhalb von sechs Jahren insgesamt die bestehenden Kappungsgrenzen von 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten (s.o. IV.2.c.).

Stützt sich der Vermieter auf § 555b Nr. 1 BGB, kann er eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verlangen, d.h.:

- Die jährliche Miete darf um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöht werden (Abs. 1).
- Nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören in Anspruch genommene öffentliche Mittel (§ 559a Abs. 1 BGB). Außerdem sind ersparte Erhaltungskosten in Abzug zu bringen (Abs. 2); nach Abs. 2 Satz 2-neu sind dabei ersparte Erhaltungskosten für die Ersetzung noch funktionsfähiger, aber (ab-)genutzter Bauteile und Einrichtungen angemessen zu berücksichtigen. Bei der Installation einer Wärmepumpe ist § 71o GEG-neu zu beachten (s.o. IV 2.b.).
- Nach Abs. 3a Satz 3-neu gilt die besondere Kappungsgrenze für die Modernisierung der Heizungsanlage von 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren künftig auch bei der Mieterhöhung nach § 559 BGB. Auch darf die monatliche Miete bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen innerhalb von sechs Jahren insgesamt die bestehenden Kappungsgrenzen von 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bzw. 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten.

Der Vermieter kann die für sich günstigste Mieterhöhungsvariante wählen. Eine Wahl zwischen einer zehnpromzentigen Umlage nach § 559e BGB-neu und einer achtprozentigen Umlage nach § 559 BGB hat der Vermieter allerdings nur, wenn zum Zeitpunkt der Heizungserneuerung öffentliche Fördermittel bereitstehen, weil die höhere Umlage nach § 559e BGB-neu mit der Inanspruchnahme von Fördermitteln verknüpft ist (s.o. IV.2.a.). Außerdem kann sich ein Unterschied zwischen einer Umlage nach § 559e-neu BGB und einer Umlage nach § 559 BGB im Hinblick auf den Abzug ersparter Erhaltungskosten ergeben. Denn dieser Abzug wird nur im Rahmen des § 559e BGB-neu auf 15 Prozent pauschaliert, nicht aber im Rahmen des § 559 BGB; nach § 559 Abs. 2 Satz 2 BGB-neu sind ersparte Erhaltungskosten angemessen zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann somit bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB ein deutlich höherer Abzug zu berücksichtigen sein (s.o. IV.2.b.).

2. Maßnahme nach § 555b Nr. 1 BGB

Weiterhin sind Konstellationen möglich, in denen der Vermieter beim Austausch der Heizungsanlage eine nicht der 65%-EE-Anforderung entsprechende fossile Heizungsanlage einbauen

darf. Ein solcher Austausch ist nicht von § 555b Nr. 1a BGB-neu erfasst; Anknüpfungstatbestand ist § 555b Nr. 1 BGB.

a. Maßnahme vor Geltung der 65%-EE-Anforderung

Bevor die 65%-EE-Anforderung erfüllt werden muss, je nach Konstellation bis zum Ablauf des 30.6.2026, des 30.6.2028 oder früher bis einen Monat nach Bekanntwerden der Entscheidung der nach Landesrecht zuständigen Behörde über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet, darf der Vermieter bei einem Austausch der Heizungsanlage zwar bereits freiwillig eine Umstellung auf erneuerbare Energien vornehmen, er darf aber auch eine fossile Heizungsanlage installieren und betreiben (s.o. IV 1.c.).

Installiert der Vermieter eine mit gasförmigem oder flüssigem fossilen Brennstoff betriebene Anlage, insbesondere eine Erdgas- oder Ölheizung, ist § 71 Abs. 9 GEG-neu zu beachten. Er besagt, dass der Betreiber³⁹ der Anlage sicherstellen muss, dass ab dem 1.1.2029 mindestens 15 Prozent, ab dem 1.1.2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 1.1.2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird (§ 71 Abs. 9 Satz 1 GEG-neu; s.o. Fußnoten 23, 24). Der jeweilige Brennstoff muss einen entsprechenden, sukzessive steigenden Anteil an erneuerbaren Energien enthalten.⁴⁰

Vor diesem Hintergrund wird der Einbau der Anlage nicht von § 555b Nr. 1a BGB-neu erfasst. Zwar bezieht sich § 555b Nr. 1a BGB-neu seinem Wortlaut nach auf den gesamten § 71 GEG-neu und damit auch auf Absatz 9. Dieser regelt aber keine Anforderungen, die „mittels“ Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage erfüllt werden können, wie § 555b Nr. 1a BGB-neu es voraussetzt, sondern lediglich Anforderungen an den Brennstoff.

Erfüllt der Austausch die Voraussetzungen des § 555b Nr. 1 BGB, kann der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen (s.o. 1.).

b. Maßnahme mit Übergangsfrist ab Geltung der 65%-EE-Anforderung

Ab Geltung der 65%-EE-Anforderung, je nach Konstellation nach Ablauf des 30.6.2026, des 30.6.2028 oder früher ab einen Monat nach Bekanntwerden der Entscheidung der nach Landesrecht zuständigen Behörde über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau eines

³⁹ Betreiber ist bei zentralen Heizungsanlagen der Vermieter, bei dezentralen Anlagen, z.B. Gas-Etagenheizungen, der Mieter; BT-Drs. 20/6875, 107.

⁴⁰ BT-Drs. 20/7619, 92.

Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet (s.o. IV.1.c.), darf der Vermieter bei einem Austausch der Heizungsanlage grundsätzlich nur noch anforderungskonforme Anlagen einbauen oder aufstellen.

Jedoch bestehen verschiedene Übergangsfristen, aufgrund derer er zeitweise weiterhin eine fossile Heizungsanlage installieren und betreiben darf. Auch solche Übergangsmaßnahmen sind nicht von § 555b Nr. 1a BGB-neu erfasst. Ob und unter welchen Voraussetzungen sie als Modernisierung im Sinne des § 555b Nr. 1 BGB betrachtet werden können, ist fraglich (s.u. VII.). Werden die Voraussetzungen des § 555b Nr. 1 BGB als erfüllt angesehen, kann der Vermieter auch unter der Geltung der 65%-EE-Anforderung für den Einbau einer fossilen Anlage eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen (s.o. 1.).

aa. Allgemeine Übergangsfrist

Beim ersten Austausch der Heizungsanlage ab der Geltung der 65%-EE-Anforderung darf der Vermieter für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren eine fossile Heizungsanlage einbauen oder aufstellen und betreiben (§ 71i Satz 1 GEG-neu). Die einzubauende oder aufzustellende Anlage kann neu, aber auch gebraucht sein.⁴¹ Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der Heizungsanlage durchgeführt werden (§ 71i Satz 2 GEG-neu); wird innerhalb der Frist ein weiterer Austausch erforderlich, ist für den Fristbeginn der Zeitpunkt des erstmaligen Austauschs der alten Heizungsanlage maßgeblich (§ 71i Satz 3 GEG-neu).

Die allgemeine Übergangsfrist des § 71i GEG-neu gibt dem Vermieter Bedenkzeit, wie er künftig die 65%-EE-Anforderung erfüllen will. Der Vermieter kann sie nutzen, ohne konkrete Gründe etwa rechtlicher, technischer oder wirtschaftlicher Art darlegen zu müssen, warum er die Anforderung noch nicht erfüllt.⁴²

§ 71i GEG-neu gilt nicht für Gebäude mit Etagenheizungen oder Einzelraumfeuerungsanlagen (§ 71i Satz 4 GEG-neu). Für sie gelten Übergangsfristen nach § 71l GEG-neu (s.u. dd.).

bb. Übergangsfristen bei Neu- und Ausbau eines Wärmenetzes

Der Vermieter, der sich entscheidet, sein Gebäude an ein geplantes, aber noch nicht fertig gestelltes Wärmenetz anzuschließen, darf bei einem Austausch der Heizungsanlage bis zum Anschluss, längstens für zehn Jahre noch eine fossile Heizungsanlage installieren und betreiben (§ 71j GEG-neu).

Der Gesetzgeber sieht den Anschluss an ein Wärmenetz insbesondere für Gebäude in verdichteten Gebieten als zentrale Erfüllungsoption. Hierdurch könne die Dekarbonisierung der

⁴¹ BT-Drs. 20/7619, 93.

⁴² BT-Drs. 20/7619, 93.

Wärmeversorgung kostengünstig und großflächig unter Nutzung vielfältiger Potentiale an erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme erfolgen. Dies sei umso kostengünstiger und effizienter, je höher die Anschlussdichte sei.⁴³

Im Einzelnen müssen für die Inanspruchnahme der Übergangsfrist folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Der Vermieter hat mit dem Wärmenetzbetreiber einen Vertrag zur Lieferung von mindestens 65 Prozent Wärme aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme und zum Anschluss an ein Wärmenetz abgeschlossen, aufgrund dessen er ab dem Netzanschluss, spätestens jedoch innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsabschluss beliefert wird (§ 71j Abs. 1 Satz 1 GEG-neu). Als Vertrag in diesem Sinne gilt jede Vereinbarung, auch ein Vorvertrag. Eine detaillierte Festlegung der Lieferbedingungen ist (noch) nicht notwendig, es genügt die Vereinbarung des künftigen Anschlusses und Wärmebezugs.⁴⁴
- Das Gebäude liegt in einem Versorgungsgebiet, für das der Wärmenetzbetreiber der nach Landesrecht zuständigen Behörde einen Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan vorgelegt hat (§ 71j Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 GEG-neu).
- Der Wärmenetzbetreiber verpflichtet sich gegenüber dem Vermieter, dass das Netz in den vom Wärmenetzausbau- und -dekarbonisierungsfahrplan vorgesehenen Fristen, spätestens jedoch innerhalb von zehn Jahren nach Vertragsabschluss, in Betrieb genommen wird (§ 71j Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 GEG-neu).

Wird der geplante Netzausbau später nicht realisiert oder schließt der Vermieter das Gebäude nicht an das Wärmenetz an, muss der Vermieter die 65%-EE-Anforderung einhalten und eine Erfüllungsalternative umsetzen; weitere Einzelheiten regelt § 72j Abs. 2 und 3 GEG-neu.

cc. Übergangsfristen bei H₂-Ready-Heizungsanlage

Der Vermieter, der sich entscheidet, sein Gebäude an ein geplantes, aber noch nicht fertig gestelltes Wasserstoffnetz anzuschließen, darf bei einem Austausch der Heizungsanlage eine H₂-Ready-Heizungsanlage installieren und bis zum Netzanschluss mit fossilem Erdgas betreiben (§ 71k GEG-neu).

Eine H₂-Ready-Heizungsanlage ist eine Heizungsanlage, die Erdgas verbrennen kann, zugleich aber auch auf die Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist (§ 71k Abs. 1 GEG-neu). Umrüstbar im Sinne des Gesetzes ist die Anlage, wenn sie mit niederschweligen Maßnahmen nach dem Austausch einzelner Bauteile mit 100 Prozent Wasserstoff betrieben

⁴³ BT-Drs. 20/6875, 121.

⁴⁴ BT-Drs. 20/6875, 121.

werden kann (§ 71k Abs. 7 Satz 1 GEG-neu). Niederschwellig sind Maßnahmen, die im Verhältnis zu den Anschaffungs- und Installationskosten verhältnismäßig gering sind.⁴⁵ Der Nachweis der Umrüstbarkeit kann durch eine Hersteller- oder Handwerkererklärung erbracht werden (§ 71k Abs. 7 Satz 2 GEG-neu).

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll Wasserstoff künftig Erdgas ersetzen. Aktuell ist ein Bezug von Wasserstoff jedoch nicht möglich. Dazu müssen zunächst die Erdgasverteilnetze auf Wasserstoff umgebaut werden. Ob dieser Umbau in allen Gasverteilnetzen technisch und mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist, ist noch unklar.⁴⁶ In Gebieten, in denen ein solcher Anschluss zukünftig aber wahrscheinlich ist, soll der Eigentümer sich diese Option mit der Anschaffung einer H₂-Ready-Heizung offenhalten dürfen.

Im Einzelnen müssen für die Inanspruchnahme der Übergangsfrist folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Gebäude liegt in einem Gebiet, für das die nach Landesrecht zuständige Stelle eine Entscheidung über die Ausweisung als Wasserstoffnetzausbaugebiet getroffen hat, und das spätestens bis zum Ablauf des 31.12.2044 vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll (§ 71k Abs. 1 Nr. 1 GEG-neu).
- Der Betreiber des Gasverteilernetzes, an dessen Netz die Heizungsanlage angeschlossen werden soll, und die nach Landesrecht für die Wärmeplanung zuständige Stelle haben bis zum Ablauf des 30.6.2028 einen verbindlichen Fahrplan für die Umstellung der Netzinfrastruktur auf die vollständige Versorgung der Anschlussnehmer mit Wasserstoff beschlossen und veröffentlicht (§ 71k Abs. 1 Nr. 2 GEG-neu).

Wird der geplante Netzausbau später nicht realisiert, muss der Vermieter die 65%-EE-Anforderung einhalten und eine Erfüllungsalternative umsetzen; weitere Einzelheiten regelt § 71k Abs. 4 GEG-neu.

dd. Übergangsfristen bei einer Etagenheizung oder Einzelraumfeuerungsanlage

In Gebäuden, in denen sämtliche oder einzelne Wohnungen nicht zentral, sondern dezentral durch Etagenheizungen oder Einzelraumfeuerungsanlagen mit Raumwärme und/oder Warmwasser versorgt werden, darf der Vermieter beim Austausch einer Einzelanlage für bis zu fünf Jahre eine fossile Einzelanlage, z.B. eine Erdgas-Etagenheizung, einbauen oder aufstellen und betreiben (§ 71l Abs. 1 Satz 1 GEG-neu). Die Frist beginnt mit dem Tag, an dem erstmals

⁴⁵ BT-Drs. 20/7619, 96.

⁴⁶ BT-Drs. 20/6875, 123.

Arbeiten zum Austausch der ersten Einzelheizung oder zentralen Heizungsanlage durchgeführt wurden (§71I Abs. 1 Satz 2 GEG-neu).

Der Gesetzgeber geht davon aus, dass in Gebäuden, in denen sämtliche oder einzelne Wohnungen nicht zentral, sondern dezentral versorgt werden, eine effiziente und nachhaltige Umstellung auf erneuerbare Energien häufig nur durch eine Zentralisierung des gesamten Heizungssystems des Gebäudes sinnvoll möglich ist.⁴⁷ Mit der Übergangsfrist erhält der Vermieter deshalb Zeit zu entscheiden, wie die Wärmeversorgung innerhalb des Gebäudes zukünftig strukturiert sein soll.⁴⁸

Entscheidet er sich für eine teilweise oder vollständige Umstellung der Wärmeversorgung auf eine zentrale Heizungsanlage, verlängert sich die Übergangsfrist für alle Wohnungen, die künftig zentral versorgt werden sollen, um den Zeitraum bis zur Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens jedoch um weitere acht auf insgesamt 13 Jahre (§ 71I Abs. 2 Satz 1 GEG-neu). In diesem Zeitraum darf der Vermieter bei einem Austausch der Etagenheizung in einer von der Zentralisierung betroffenen Wohnung weiterhin noch eine fossile Einzelanlage einbauen oder aufstellen.

Wohnungen, in denen dies geschieht, müssen spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der zentralen Heizungsanlage, längstens 14 Jahre nach dem Zeitpunkt, an dem erstmals Arbeiten zum Austausch der ersten Etagenheizung oder zentralen Heizungsanlage durchgeführt wurden, an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden (§ 71I Abs. 2 Satz 3 GEG-neu). Im Übrigen müssen die von der Zentralisierung erfassten Wohnungen jeweils an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden, sobald die Einzelanlage ausgetauscht werden muss (§ 71I Abs. 2 Satz 2 GEG-neu). Mit dem Anschluss an die bestehende zentrale Heizungsanlage gilt die 65%-EE-Anforderung als erfüllt (§ 71I Abs. 2 Satz 6 GEG-neu).

Entscheidet sich der Vermieter, dass Wohnungen mit Einzelanlagen weiterhin mit Einzelanlagen oder zusätzliche Wohnungen zukünftig mit Einzelanlagen versorgt werden sollen, bleibt es bei der fünfjährigen Übergangsfrist. In diesen Wohnungen dürfen nach Ablauf der Frist nur noch Einzelanlagen neu eingebaut oder aufgestellt werden, die die 65%-EE-Anforderung erfüllen (§ 71I Abs. 2 Satz 4 GEG-neu). Fossile Einzelanlagen, die innerhalb der fünf Jahre eingebaut wurden, müssen die Anforderung mit Ablauf des sechsten Jahres erfüllen oder ausgetauscht werden (§ 71I Abs. 2 Satz 5 GEG-neu).

⁴⁷ BT-Drs. 20/6875, 125.

⁴⁸ BT-Drs. 20/6875, 125. Für Gebäude, die in Wohnungs- oder Teileigentum aufgeteilt sind und ganz oder teilweise dezentral versorgt werden, regelt § 71n GEG-neu das Verfahren zur Entscheidungsfindung innerhalb der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Der Vermieter muss seine Entscheidung über die künftige Struktur der Wärmeversorgung unverzüglich dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger mitteilen (§ 71I Abs. 5 GEG-neu). Trifft der Eigentümer in der Fünfjahresfrist keine Entscheidung, ist er nach § 71I Abs. 4 GEG-neu zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage nach den dafür maßgeblichen Vorschriften verpflichtet.

VI. Verhältnis zu § 555b Nr. 6 BGB

Führt der Vermieter eine Maßnahme nach § 555b Nr. 1a BGB-neu in der Zeit ab der Geltung der 65%-EE-Anforderung durch, je nach Konstellation nach Ablauf des 30.6.2026, des 30.6.2028 oder früher ab einen Monat nach Bekanntwerden der Entscheidung über die Ausweisung als Gebiet für den Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet (s.o. IV.1.c.), kann ein solcher Austausch zugleich eine Maßnahme nach § 555b Nr. 6 BGB sein (s.o. III.2.).

Allerdings muss er dazu auf Umständen beruhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat. Da der Austausch der Heizungsanlage nicht zu einem bestimmten Zeitpunkt stattfinden muss, sondern der Vermieter diesen Zeitpunkt selbst bestimmt (s.o. IV.1.a.), liegen nicht vom Vermieter zu vertretende Umstände nur vor, wenn der Austausch zu dem betreffenden Zeitpunkt für den Vermieter auch unausweichlich ist, was nur der Fall ist, wenn die Anlage ersetzt werden muss.⁴⁹

Dann kann der Vermieter sich entweder auf § 555b Nr. 1a BGB stützen und eine Mieterhöhung nach § 559e BGB-neu verlangen oder gestützt auf § 555b Nr. 6 BGB eine Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend machen (s.o. V.1.).

Zu beachten ist, dass der Mieter künftig auch dann, wenn der Vermieter eine Modernisierung auf § 555b Nr. 6 BGB stützen möchte, den Einwand der wirtschaftlichen Härte gegen eine Mieterhöhung erheben kann (§ 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB-neu).

VII. Stellungnahme

Die Umstellung von Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien soll technologieoffen und sozialverträglich erfolgen:

- Der Eigentümer kann frei wählen, mit welcher Technologie er die 65%-EE-Anforderung erfüllen will.

⁴⁹ Vgl. BGH, Urt. v. 9.10.2009, VIII ZR 21/19, WuM 2019, 706 zur Dämmung der Außenfassade.

- Übergangsfristen räumen ihm Bedenkzeit für die Entscheidung ein und eröffnen ihm auch die Möglichkeit, sich die Nutzung künftiger technologischer Optionen offen zu halten wie den Anschluss an ein geplantes Wärmenetz oder Wasserstoffnetz.
- Vor dem Einbau- oder der Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, erhält er eine fachkundige Beratung, die ihn auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund der steigenden Kohlendioxid-Bepreisung, hinweisen soll (§ 71 Abs. 11 GEG-neu).
- Zudem ist die Bereitstellung öffentlicher Fördermittel vorgesehen.

Mit diesen Maßnahmen soll der Eigentümer in die Lage versetzt werden, die wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu finden. Der selbst nutzende Eigentümer hat ein Eigeninteresse, diese auch zu realisieren, weil er sowohl die Investitionskosten als auch die künftigen Heiz- und Warmwasserkosten selbst tragen muss. Der vermietende Eigentümer demgegenüber muss nicht unbedingt an der wirtschaftlichsten Lösung interessiert sein. Denn er kann seine Investitionskosten in Form von Mieterhöhungen durch die Mieter refinanzieren lassen, die Mieter bezahlen in der Regel auch die künftigen Heiz- und Warmwasserkosten.

Aus Mieterperspektive ist vor diesem Hintergrund insbesondere zu fragen, ob der Vermieter auch für Übergangsmaßnahmen eine Mieterhöhung verlangen kann und inwiefern bei einem Mieterhöhungsverlangen die Wirtschaftlichkeit der technologischen Wahl des Vermieters zu berücksichtigen ist.

1. Rechtliche Einordnung von Übergangsmaßnahmen

Die gesetzlichen Übergangsfristen ermöglichen dem Vermieter, trotz der geltenden 65%-EE-Anforderung zeitweise eine fossile Heizungsanlage zu installieren und zu betreiben. Damit wird eine fossile Altanlage durch eine fossile Neuanlage ersetzt. Ob es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt, richtet sich nach § 555b Nr. 1 BGB. Voraussetzung ist, dass es durch den Einbau zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie kommt (s.o. III.1.)

Regelmäßig wird auch beim Austausch einer fossilen Altanlage gegen eine fossile Neuanlage Endenergie eingespart werden, weil eine Neuanlage angesichts des technischen Fortschritts meist effizienter arbeiten wird als die Altanlage. Für den Fall, dass die Verbesserung zwangsläufig ist, weil der Vermieter die Anlage austauschen muss und der bisherige Standard wegen

des technischen Fortschritts nicht mehr verfügbar ist, wird allerdings vertreten, dass ungeachtet der Einsparung eine Erhaltungsmaßnahme im Sinne des § 555a BGB anzunehmen ist.⁵⁰

Teilt man diese Auffassung nicht oder ist die Erneuerung nicht in diesem Sinne zwangsläufig, kommt es für die Annahme einer Modernisierung darauf an, ob die Einsparung nachhaltig ist. Dazu muss die Einsparung von einer gewissen Dauer sein; eine bestimmte Mindesteinsparmenge wird nicht für erforderlich erachtet.⁵¹ Die Nachhaltigkeit kann zu verneinen sein, wenn die Anlage von vornherein nur für kurze Zeit eingesetzt werden soll, bevor die Umstellung auf erneuerbare Energien erfolgt.⁵²

Darüber hinaus sollte der Begriff der Nachhaltigkeit unter der Geltung der 65%-EE-Anforderung künftig aber auch qualitativ verstanden und eine nachhaltige Einsparung nur dann angenommen werden, wenn die Maßnahme auch einen Beitrag zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien leistet. Denn Ziel des Gesetzgebers ist die Umstellung von Heizungsanlagen auf erneuerbare Energien und unvermeidbare Abwärme, nicht aber die fortgesetzte Nutzung fossiler Energieträger.

Der Einbau einer fossilen Heizungsanlage nach § 71 i GEG-neu (allgemeine Übergangsfrist; s.o V.2.b.aa.) führt dann nicht zu einer nachhaltigen Einsparung, weil hier kein Bezug zur Nutzung erneuerbarer Energien besteht; insoweit kann der Vermieter dann auch keine Mieterhöhung verlangen. Anders kann z.B. der Einbau einer fossilen Anlage bzw. einer H₂-Ready-Anlage als Übergang für den Anschluss an ein geplantes Wärmenetz (§ 71j GEG-neu) bzw. Wasserstoffnetz (§ 71k GEG-neu) zu beurteilen sein. Zwar kommt es auch hier nicht zum Einsatz erneuerbarer Energien. Aber die Übergangsmaßnahmen bezwecken gerade, dem Vermieter die künftige leitungsgebundene Versorgung mit erneuerbaren Energien offen zu halten (s.o. V.2.b.bb. und cc.).

2. Wirtschaftlichkeit der technologischen Wahl

Der Vermieter kann frei wählen, mit welcher Technologie er künftig die 65%-EE-Anforderung erfüllen will. Je nachdem, für welche Technologie er sich entscheidet, können nicht nur unterschiedliche Investitionskosten anfallen, auch die Preise für die im Zusammenhang mit der jeweiligen Technologie einzusetzenden Energieträger und damit die Kosten der künftigen Heiz- und Warmwasserversorgung können verschieden sein. Für Mieterinnen und Mieter stellt sich

⁵⁰ Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15.Aufl. 2022, BGB § 555a Rn. 9a; Lützenkirchen/Dickersbach, 3. Aufl. 2021, BGB § 555a Rn. 14; MüKo/Artz, 9. Aufl. 2023, BGB § 555a Rn. 6; a.A. Staudinger/J. Emmerich (2021), BGB § 555a Rn. 7; Horst, DWW 2013, 204, 211

⁵¹ Staudinger/J. Emmerich, (2021), BGB § 555b Rn. 15; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, 15. Aufl. 2022, BGB § 555b Rn. 26.

⁵² Das OVG Berlin hat die Nachhaltigkeit z.B. bei einer Öleinsparung von 3 % für einen Zeitraum von drei Jahren verneint, Urt. v. 11.9.1981, OVG 2 B 79.80, GE 1982, 275.

die Frage, ob sie jede Entscheidung des Vermieters bezahlen oder nur solche Mieterhöhungen tragen müssen, die auf einer aus Nutzersicht wirtschaftlich vernünftigen Entscheidung beruhen.⁵³

Nach der Rechtsprechung des BGH⁵⁴ ist eine Mieterhöhung wegen einer energetischen Modernisierung im Grundsatz nicht dadurch begrenzt, dass die Modernisierung dem Mieter bestimmte Einsparvorteile bringt. Insbesondere ist sie nicht durch das Verhältnis der Mieterhöhung zu der erzielten Ersparnis an Heiz- und Warmwasserkosten begrenzt. Der BGH begründet dies damit, dass für eine solche Begrenzung keine gesetzliche Grundlage bestehe.⁵⁵ Eine solche Begrenzung wird mit den zum 1.1.2024 in Kraft tretenden neuen Regelungen auch nicht eingeführt.⁵⁶

Eine Begrenzung könnte sich jedoch aus § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB ergeben. Danach ist eine Mieterhöhung 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. Den sog. wirtschaftlichen Härteeinwand muss der Mieter rechtzeitig gegenüber dem Vermieter erheben, und zwar regelmäßig bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt (§ 559 Abs. 5 Satz 1 BGB).

Eine wirtschaftliche Härte im Sinne des § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB liegt nicht nur vor, wenn und soweit der Mieter die Erhöhung wegen mangelnder wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit nicht tragen kann. Nach der Gesetzesbegründung zum Mietrechtsänderungsgesetz vom 15.8.2012 (MietRÄndG) kann sich eine wirtschaftliche Härte insbesondere im Zusammenhang mit einer energetischen Modernisierung unabhängig davon auch aus dem objektiven Verhältnis zwischen der Mieterhöhung und den durch die Maßnahme erzielten Vorteilen ergeben.⁵⁷ Dabei sei nicht allein auf die finanzielle Ersparnis des Mieters durch die Energieeinsparung abzustellen, weil hohe energetische Standards grundsätzlich erwünscht seien und auch zur Mieterhöhung berechtigen sollen. Eine Grenze sei lediglich dort zu ziehen, wo etwa eine für das konkrete Gebäude bzw. für die Mietsache völlig ungeeignete Technik angewandt werde oder von einem bereits bestehenden hohen energetischen Standard ausgehend unter Aufwendung hoher Kosten nur geringfügig gesteigerte Einspareffekte erzielt werden könnten.⁵⁸

⁵³ Zur Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen siehe auch Siegmund, WuM 2023, 452.

⁵⁴ BGH, Urt. v. 3.3.2004, VIII ZR 149/03, WuM 2004, 285.

⁵⁵ BGH, Urt. v. 3.3.2004, VIII ZR 149/03, WuM 2004, 285.

⁵⁶ Der Gesetzentwurf der Bundesregierung sah vor, die künftigen Heiz- und Warmwasserkosten für den Mieter auf die Stromkosten einer effizienten Wärmepumpe zu begrenzen (ehem. § 710 Abs. 1 GEG-neu; BT-Drs.20/6875, 35). Die Regelung wurde ersatzlos gestrichen; BT-Drs. 20/7619, 58.

⁵⁷ BT-Drs. 17/10485, 24; siehe auch BGH, Urt. v. 9.10.2019, VIII ZR 21/19, WuM 2019, 706.

⁵⁸ BT-Drs. 17/10485, 24.

Nach diesem Maßstab soll der Mieter sich unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Härte zwar nicht gegen die Kostenbelastung aus der Verwirklichung auch hoher energetischer Standards wenden können, aber vor finanziellen Belastungen geschützt werden, die sich im Hinblick auf das erzielte energetische Ergebnis als wirtschaftlich sinnlos oder unvernünftig darstellen.

Solche können auch entstehen, wenn der Vermieter zur Erfüllung einer gesetzlich bestimmten energetischen Zielvorgabe, hier: der 65%-EE-Anforderung, zwischen mehreren technologischen Alternativen wählen kann, und zwar dann, wenn sich der Vermieter unter mehreren gleich geeigneten Technologien für eine im Vergleich zur Umsetzung anderer Technologien teure Erfüllungsoption entscheidet. Unter welchen Voraussetzungen im Einzelnen dies angenommen werden kann, ist derzeit allerdings noch offen.