



---

# Haus- und Grundbesitzer-Verein Wilmersdorf e.V.

## Vereinsversammlung am 22. Januar 2024

Vortrag: Informationen zu den Änderungen im Gebäudeenergiegesetz  
(„Heizungsgesetz“)

Referent: Robert Becker

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



# Historie

- das Gebäudeenergiegesetz (GEG) gibt es seit dem 1.11.2020 (Inkrafttreten)
- es führte damals verschiedene andere Gesetze zusammen, so das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG), die zum 1.11.2020 außer Kraft traten
- geändert wurde das GEG nun zum 1.1.2024 durch das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung (GEGuaÄndG)
- dies alles beruhte / diente der Umsetzung verschiedenen EU-Richtlinien und letztendlich wiederum der Umsetzung des Pariser Klimaschutzabkommens



# Aufbau

- Das GEG besteht aus 9 Teilen, und zwar
- Teil 1, §§ 1-9: Zweck, Definitionen
- Teil 2, ab § 10: Anforderungen an Neubauten
- Teil 3, ab § 46: Anforderungen an Bestandsbauten
- Teil 4, ab § 57: Anlagen der Heizungs-, Kühl- und Raumluftechnik sowie der Warmwasserversorgung
- Teil 5, ab § 79: Energieausweise
- Teil 6, ab § 89: Finanzielle Förderung
- Teil 7, ab § 92: Vollzug
- Teil 8, ab § 104: Besondere Gebäude, Bußgeldvorschriften, Anschluss- und Benutzungszwang
- Teil 9, ab § 110: Übergangsvorschriften



# Anforderungen an Neubauten

- Neubau ist:
  - alle Gebäude, für die der Bauantrag ab dem 1.1.2024 gestellt wurde
- energietechnisch gesehen, sind drei Dinge zu beachten, § 10
  - (1) der Gesamtenergiebedarf (Primärenergiebedarf)
    - wurde von 75% auf 55% des sog. Referenzgebäudes herabgesetzt
  - (2) Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz
    - geregelt in den §§ 16 (Wohngebäude) und 19 (Nichtwohngebäude)
  - (3) Anforderungen an die Heizung, § 71



# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- es gilt der Grundsatz des § 71 I
- 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.
- Satz 1 ist entsprechend für eine Heizungsanlage anzuwenden, die in ein Gebäudenetz einspeist.
- ABER: Das gilt zunächst (ab 1.1.24) nur für Neubauten in Neubaugebieten



# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- außerhalb von Neubaugebieten (Schließung von Baulücken) gilt § 71 X, dieser verweist auf die entsprechende Anwendung von § 71 VIII und IX, dies bedeutet, es gibt eine Übergangsfrist (= die 65% Vorgabe des § 71 I muss noch nicht erfüllt werden), diese endet
  - einen Monat, nachdem die Gemeinde einen Wärmeplan erstellt hat und die zuständige Behörde die Entscheidung über die Ausweisung eines Wärmenetzgebietes veröffentlicht hat, jedoch
  - in Gemeinden, die mehr als 100.000 Einwohner spätestens zum 30.6.2026
  - in Gemeinden die bis zu 100.000 Einwohner haben, spätestens zum 30.6.2028

D.h.: Bis dahin dürften auch ganz herkömmliche Heizungen eingebaut werden, mit folgendem „aber“



# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- Heizkessel dürfen längstens bis zum Ablauf des 31. Dezember 2044 mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, § 72 IV
- gem. § 71 IX hat der Betreiber sicherzustellen,
  - dass ab dem 1. Januar 2029 mindestens 15 Prozent,
  - ab dem 1. Januar 2035 mindestens 30 Prozent und
  - ab dem 1. Januar 2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme
  - aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird
- d.h. es bedarf einer Heizung, die auf Wasserstoff umgestellt werden kann
- gem. § 71 XI muss sich der Verantwortliche zwingend vorher beraten lassen



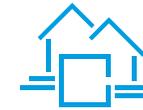
# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- es gibt drei weitere Übergangsfristen
- (1) gem. § 71 i gibt es eine fünfjährige Übergangsfrist nach dem Ende der Übergangsfrist des § 71 VIII (kommunale Wärmeplanung): es kann für den Zeitraum von 5 Jahren eine „alte“ Heizung betrieben werden
  - gilt nicht für Gasetagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen!
- (2) gem. § 71 j gibt es eine 10jährige Übergangsfrist, beginnend am Tag des Vertragsschlusses über die Errichtung des Anschlusses an das betreffende Wärmenetz und über die Lieferung mit Wärme
  - hier gilt nicht die stufenweise Erhöhung des EE-Anteils des § 71 IX, siehe Folie 7



# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- (3) gem. § 71 k kann entgegen § 71 l erdgasbetriebene Heizung eingebaut und betrieben werden, wenn
  - Die Heizung mit einfachen Maßnahmen auf Wasserstoffbetrieb umgestellt werden kann („H2-Ready“)
  - Das Gebäude liegt in einem Gebiet, für das eine Entscheidung über die Ausweisung als Wasserstoffausbaugesamt getroffen wurde
  - Das Wasserstoffausbaugesamt wird spätestens zum 31.12.2044 mit Wasserstoff versorgt
  - Der zuständige Gasnetzbetreiber und die zuständige Behörde haben bis spätestens zum 30.6.2028 einen verbindlichen Fahrplan für die Transformation der Netzinfrastruktur auf Wasserstoff beschlossen
- hier gilt auch nicht die stufenweise Erhöhung des EE-Anteils des § 71 IX, siehe Folie 7



# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- Wie erfülle ich die Anforderungen des § 71 I, also Heizung mit mindestens 65% erneuerbarer Energie?
- § 71 II 1: Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden.
- § 71 II 2: Die Einhaltung der Anforderungen des Absatzes 1 in Verbindung mit den §§ 71b bis 71h ist auf Grundlage von Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09\* durch eine nach § 88 berechnete Person vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Der Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, die Heizungsanlage nach den Anforderungen des Nachweises einzubauen oder aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis ist von dem Eigentümer und von dem Aussteller mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde sowie dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger auf Verlangen vorzulegen.



# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- § 71 III: Die Anforderungen des Absatzes 1 gelten
  - für die folgenden Anlagen einzeln oder in Kombination miteinander als erfüllt,
  - so dass ein Nachweis nach Absatz 2 Satz 2 nicht erforderlich ist,
  - wenn sie zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude oder der Einspeisung in ein Gebäudenetz eingebaut oder aufgestellt werden
  - und den Wärmebedarf des Gebäudes, der durch die Anlagen versorgten Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder des Gebäudenetzes vollständig decken



# Anforderungen an Neubauten - Heizung

- Diese Anlagen sind
  - Fernwärmeanschluss, § 71 b
  - Wärmepumpe, § 71 c
  - Elektrogebäudeheizung, § 71
  - Solarthermie, § 71 e
  - Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse (Hackschnitzelheizung) oder grünem oder blauem Wasserstoff, § 71 f und g
  - Wärmepumpen-Hybridheizung, bestehend aus einer Wärmepumpe in Kombination mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung, § 71h
  - Solarthermie-Hybridheizung, bestehend aus einer solarthermischen Anlage in Verbindung mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung, § 71 h IV



# Anforderungen an Bestandsbauten

- gem. § 46 I darf die energetische Qualität nicht verschlechtert werden
- gem. § 47 bestehen weiterhin Nachrüstpflichten bzgl. der obersten Geschossdecke
- gem. § 48 müssen bei der Änderungen von Außenbauteilen bestimmte energetische Standards erfüllt werden, wenn mehr als 10% der Fläche der betreffenden Bauteilgruppe ersetzt werden

Aber was ist nun mit den Heizungen?



# Anforderungen an Bestandsbauten - Heizung

- hier muss nun unterschieden werden in die Fälle, in denen die Heizung funktioniert oder zumindest repariert werden kann, oder sie nicht mehr reparabel ist
- spätestens zum 31.12.2044 ist aber auch hier Schluss, § 72 IV

## (1) Heizung funktioniert oder ist reparabel

- Heizung jünger als 30 Jahre: es muss nichts getan werden, außer der Reparatur
- Heizung ist älter als 30 Jahre: Heizung muss raus (bisherige Gesetzeslage)  
Ausnahmen:
  1. Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel,
  2. heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt



## Anforderungen an Bestandsbauten - Heizung

3. heizungstechnische Anlagen mit Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung als Bestandteil einer Wärmepumpen-Hybridheizung oder einer Solarthermie-Hybridheizung nach § 71h, soweit diese nicht mit fossilen Brennstoffen betrieben werden

(2) Heizung ist irreparabel, also muss sie raus

- die Heizung muss ausgetauscht werden, aber gegen welche?
  - es kommt zunächst einmal wie bei Neubauten, Baulückenschließung, darauf an, ob es eine kommunale Wärmeplanung bereits gibt und ob eine größere oder kleinere Gemeinde vorliegt (Folie 6 und 7)
  - im Übrigen gibt es auch hier die zahlreichen Übergangsvorschriften und Ausnahmen



# Anforderungen an Bestandsbauten - Heizung

- 5jährige Übergangsfrist gem. § 71 i nach dem Ende der Übergangsfrist des § 71 VIII (kommunale Wärmeplanung), aber nicht für Gasetagenheizungen und Einzelraumfeuerungsanlagen, siehe Folie 8
- 10jährige Übergangsfrist gem. § 71 j, beginnend am Tag des Vertragsschlusses über die Errichtung des Anschlusses an das betreffende Wärmenetz und über die Lieferung mit Wärme, siehe Folie 8
- erdgasbetriebene, aber auf Wasserstoff umstellbare, Heizung bis 31.12.2044 gem. § 71 k, siehe Folie 9



# Sonderfall Etagenheizungen – Teil 1

- § 71 I („L“) regelt die Übergangsfristen in den Fällen, in denen in einem Gebäude mindestens eine Etagenheizung oder Einzelraumfeuerungsanlage betrieben wird
- bezeichnend: Schnell schreibt in dem Buch von Börstinghaus/Meyer, Das neue GEG, in § 2 Rn. 61:  
„Die Norm ist für Rechtsanwender ohne Lektüre der Gesetzesbegründung kaum nachzuvollziehen.“
- Wenn also in einem Gebäude mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, fängt an dem Tag, an dem Arbeiten zum Austausch einer Heizung (zentral oder Etage) stattfinden, eine fünfjährige Frist an zu laufen
  - baut also der Gebäudeeigentümer ab dem 1.1.24 eine neue Etagenheizung als Ersatz ein, läuft die Frist, § 71 I I 1



## Sonderfall Etagenheizungen – Teil 2

- innerhalb der 5 Jahre hat der Gebäudeeigentümer dann eine Entscheidung zu fällen, nämlich
  - ob und inwieweit das Konzept einer zentralen, teilzentralen oder dezentralen Versorgung mit neuen dezentralen Anlagen, die die 65%-Vorgabe des § 71 I erfüllen, fortgeführt werden soll, oder
  - ob und inwieweit eine Zentralisierung der Heizungsanlage sowohl in technischer als auch in wirtschaftlicher Hinsicht die bessere Maßnahme ist
- die Entscheidung ist dem Bezirksschornsteinfegermeister in Textform mitzuteilen, § 71 I V
- sollte keine Entscheidung getroffen werden, ist er gem. § 71 I IV zur vollständigen Umstellung auf eine zentrale Heizungsanlage verpflichtet



# Sonderfalle Etagenheizungen – Teil 3

- entscheidet sich der Gebäudeeigentümer für eine zentrale oder teilzentrale Lösung (die die 65%-Regelung erfüllt), hat er weitere 8 Jahre (also 13 Jahre ab Fristbeginn mit dem ersten Austausch einer Etagenheizung) Zeit, die zentrale Heizungsanlage fertigzustellen und die Wohnungen daran anzuschließen
  - die einzelnen Wohnungen sind jeweils anzuschließen, wenn die dort befindliche Etagenheizung ausgetauscht werden muss, oder aber spätestens in den 13 Jahren
  - baut der Gebäudeeigentümer zwischenzeitlich zur Überbrückung, also vor Fertigstellung der zentralen Anlage, eine neue Etagenheizung ein, hat er mit deren Austausch ein Jahr länger Zeit



# Sonderfall Etagenheizungen – Teil 4

- entscheidet sich der Gebäudeeigentümer dafür, weiterhin mit Etagenheizungen die einzelnen Einheiten zu versorgen, muss jede nach Ablauf der fünfjährigen Frist neu eingebaute Etagenheizung die 65%-Vorgabe erfüllen, § 71 I III
- die Etagenheizungen, die nicht innerhalb dieses Zeitraums irreparabel werden und ausgetauscht werden, müssen innerhalb eines weiteren Jahres unabhängig vom Zustand ausgetauscht werden, § 71 I III 2 mit Verweis auf § 71 I II 5



# Was ist mit der Warmwasserbereitung?

- gem. § 71 IV ist die Pflicht nach Absatz 1 (65%-Regelung) anzuwenden
  1. bei einer Heizungsanlage, die sowohl Raumwärme als auch Warmwasser erzeugt, auf das Gesamtsystem,
  2. bei einer Heizungsanlage, in der Raumwärme und Warmwasser getrennt voneinander erzeugt werden, nur auf das Einzelsystem, das neu eingebaut oder aufgestellt wird
- aber gem. § 71 V gilt:

Sofern die Warmwasserbereitung dezentral und unabhängig von der Erzeugung von Raumwärme erfolgt, gelten die Anforderungen des Absatzes 1 für die Anlage der Warmwasserbereitung auch als erfüllt, wenn die dezentrale Warmwasserbereitung elektrisch erfolgt. Im Fall einer dezentralen Warmwasserbereitung mit elektrischen Durchlauferhitzern müssen diese zur Erfüllung der Pflicht nach Absatz 1 elektronisch geregelt sein.



# Wohnungseigentum

- soweit die WEG bereits über eine zentrale Heizung verfügt, ergeben sich, was die Verpflichtung zur Heizungsumstellung ergibt, eigentlich keine Besonderheiten
- allenfalls sind Diskussionen und Streitigkeiten innerhalb der WEG zu erwarten, ob bereits eine neue Heizung eingebaut werden soll oder aufgrund einer Ausnahmegvorschrift nochmals eine alte
- Besonderheiten ergeben sich aber vor allem bei vorhandenen Etagenheizungen, geregelt in § 71 n



# Wohnungseigentum – Etagenheizung 1

- zunächst gilt es, den Stichtag 31.12.2024 im Auge zu haben, bis dahin soll die WEG Informationen einholen, und zwar
  - vom Schornsteinfeger bzgl. jeder einzelnen Etagenheizung über
    - die Art der Anlage
    - das Alter der Anlage
    - die Funktionstüchtigkeit der Anlage
    - die Nennwärmeleistung der Anlage
  - von jedem Wohnungseigentümer über die in seiner Wohnung befindlichen Etagenheizung über
    - den Zustand der Anlage (eigene Erfahrung oder von Handwerkern)
    - sämtliche weiteren Bestandteile (Leitungen, Heizkörper etc.)
    - vorhandene Ausstattungen zur Effizienzsteigerung



## Wohnungseigentum – Etagenheizung 2

- sowohl der Schornsteinfeger als auch die einzelnen Eigentümer müssen die Informationen binnen 6 Monaten ab dem Verlangen zur Verfügung stellen
- spätestens drei Monate nach Ablauf der Mitteilungspflichten ist den einzelnen Wohnungseigentümern die Informationen in „konsolidierter“ Fassung zur Verfügung zu stellen, 73 n III
- unabhängig von dieser Verpflichtung und Frist hat ein Wohnungseigentümer unverzüglich der WEG mitzuteilen, wenn eine alte Etagenheizung ausfällt und/oder er eine neue aufstellt und in Betrieb nimmt
- diese Information ist sehr wichtig, denn die 5jährige Überlegungsfrist des § 71 I („L“) beginnt zu laufen, unabhängig davon, ob die WEG nun tatsächlich Kenntnis hat oder nicht



# Wohnungseigentum – Etagenheizung 3

- sobald die Kenntnis über den ersten Austausch einer Etagenheizung vorliegt, hat der Verwalter unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen, diese soll zum Thema haben
  - Beratung über die Pflicht zur Erfüllung des § 71 I (65%-Regelung)
  - Hinweis auf die Rechtsfolge des § 71 I IV (Pflicht zur Zentralheizung, wenn keine andere Entscheidung innerhalb von 5 Jahren ab Kenntnis getroffen wird)
- innerhalb von 5 Jahren ab Austausch der ersten Etagenheizung muss dann die WEG einen Beschluss über die Erfüllung des § 71 I treffen, d.h. es ist ein Umsetzungskonzept zu erarbeiten, zu beschließen und auszuführen
  - die Entscheidung zur Beibehaltung einer Gasetagenheizung muss allerdings mit einer Mehrheit von 2/3 der abgegebenen Stimmen und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile getroffen werden, § 71 n VI



## Wohnungseigentum – Etagenheizung 4

- über die Entscheidung ist der Bezirksschornsteinfegermeister unverzüglich in Kenntnis zu setzen
- bis zur vollständigen Umsetzung ist mindestens einmal jährlich auf einer Eigentümerversammlung über den Stand der Umsetzung zu berichten



# Mietrecht – Modernisierungen - Übersicht

- in § 555b BGB (Katalog der Modernisierungen) wurde eine neue Nr. 1a eingefügt
- neben der Mieterhöhungsmöglichkeit in § 559 BGB gibt es eine weitere (alternative) bei Heizungseinbau gem. § 559e BGB
- für beide Arten der Mieterhöhung gibt es beim Einbau einer Wärmepumpe unter Umständen Einschränkungen gem. § 71 o
- leichte Änderungen beim sog. vereinfachten Verfahren gem. § 559c BGB
- leichte Änderungen bei der Indexmiete und Staffelmiete (Mieterhöhung gem. § 559e BGB möglich)



# Mietrecht – Katalog der Modernisierungen

- § 555b BGB gab bisher vor, Modernisierungen sind Maßnahmen
  1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
  2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
  6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind
- neu ist jetzt:
  - 1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,



# Mietrecht – Mieterhöhung gem. § 559 BGB

- § 559 I 1 BGB: Hat 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.
  - also nicht reine Maßnahmen nach den Nummern 1a und 2, wobei eben auch oft Nr. 6 erfüllt sein dürfte
- § 559 IIIa 1 BGB (unverändert): Bei 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. Beträgt 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.



# Mietrecht – Mieterhöhung gem. § 559 BGB

- Neu ist die weitere Einschränkung gem. § 559 IIIa 2 BGB:  
Sind 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
  - diese Kappung gilt innerhalb der Kappung des § 559 IIIa 1 BGB, also wenn die 2 bzw. 3 €/m<sup>2</sup> bereits ausgeschöpft sind, kann nicht zusätzlich wegen Heizungsbau erhöht werden
  - Kappung nur für die Heizungsanlage im Sinne von § 3 I Nr. 14a, also Anlage zur Erzeugung von Wärme plus Hausübergabestation, aber nicht für Verteilung auf die Räume (heiztechnische Anlage)?



## Mietrecht – Mieterhöhung gem. § 559 BGB

- bisher konnte die Mieterhöhung gem. § 559 IV BGB nicht durchgeführt werden, wenn diese für den Mieter eine unzumutbare Härte darstellt, Ausnahme:
    1. Mietsache wird in einen Zustand versetzt, der allgemein üblich ist
    2. Vermieter hat die Modernisierungsmaßnahme nicht zu vertreten
  - Neu: die zweite Ausnahme gilt nicht mehr, wenn die Modernisierungsmaßnahme gleichzeitig auch eine nach § 555b Nr. 1 oder 1a BGB ist
- Im vereinfachten Mieterhöhungsverfahren müssen jetzt Drittmittel angerechnet werden und der Mieter kann sich auf Härtegründe berufen, wenn es um eine Modernisierung nach § 555b Nr. 1 oder 1a geht



## Mietrecht – Mieterhöhung gem. § 559e BGB

- neu geschaffen wurde die Mieterhöhungsmöglichkeit nach § 559e BGB
- sie steht alternativ zu der Erhöhungsmöglichkeit gem. § 559 oder 559c BGB, d.h. der Vermieter kann sich aussuchen, auf welche Vorschriften er sich beruft, wenn jeweils die Voraussetzungen vorliegen



## Mietrecht – Mieterhöhung gem. § 559e BGB

- Die Voraussetzungen im Einzelnen sind:
  - es wird eine Modernisierung im Sinne von § 555b Nr. 1a BGB durchgeführt
    - Einschränkung auf die reine Heizungsanlage?
  - es liegen die Voraussetzungen für die Gewährung öffentlicher Mittel vor und diese werden in Anspruch genommen
    - Verzichtet also der Vermieter auf die Mittel, kann er nicht nach § 559e BGB erhöhen, aber gem. § 559 BGB
  - für die Berechnung der Modernisierungskosten werden die öffentlichen Mittel abgezogen (wie bei § 559 BGB) und die (fiktiven) Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von 15% pauschal (bei § 559c BGB sind es 30% pauschal, bei § 559 BGB konkret ausgerechnet)



## Mietrecht – Mieterhöhung gem. § 559e BGB

- Rechtsfolge: Die jährliche Miete kann um 10% der Modernisierungskosten (§ 559 und 559c BGB: 8%) angehoben werden
- aber: Kappung auf 0,50 €/m<sup>2</sup> wie bei § 559 BGB, und zusammen mit anderen Maßnahmen auch die Einschränkung auf 2 bzw. 3 €/m<sup>2</sup>



# Mietrecht – Einschränkung der Erhöhung I

- § 71 o I: In einem Gebäude mit Wohnungen, die vermietet sind, kann der Vermieter beim Einbau einer Wärmepumpe nach § 71c eine Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierungsmaßnahme nach § 559 I oder § 559e I BGB in voller Höhe nur verlangen, wenn er den Nachweis erbracht hat, dass die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt
- der Nachweis ist nicht erforderlich, wenn das Gebäude
  - nach 1996 errichtet ist
  - mindestens gem. der Wärmeschutzverordnung in der bis zum 31.12.2002 geltenden Fassung erbaut wurde oder die Anforderungen dieser nicht überschreitet
  - nach einer Sanierung mindestens dem Effizienzhausniveau 115 oder 100 entspricht, oder
  - mit einer Vorlauftemperatur von nicht mehr als 55°C betrieben wird



# Mietrecht – Einschränkung der Erhöhung II

- wenn der Vermieter den (erforderlichen) Nachweis nicht erbringt, kann der Vermieter bei der Erhöhung nach § 559 oder 559e BGB nur 50% der aufgewendeten Kosten zugrunde legen
- das soll den Mieter vor Einbau von Wärmepumpen in (wärmetechnisch) unsanierten Häusern schützen; bei den formulierten Ausnahmen handelt es sich also um Vermutungen, dass kein unsanierter Bau vorliegt
- die Jahresarbeitszahl stellt das Verhältnis von zugeführter Energie (Strom) zur erzeugten Energie (abgegebener Wärme) dar



# Förderungen - Neubau

- der Einbau von Solarthermieanlagen soll mit bis zu 30% gefördert werden
- der Einbau von Wärmepumpen mit bis zu 35%



# Förderungen - Bestandbauten

- jeder, der ab 2024 eine klimafreundliche (65%-Regelung) Heizung einbaut, erhält eine Grundförderung von 30%
- daneben gibt es einen Geschwindigkeitsbonus von 20%, der sich ab dem 1.1.2029 alle zwei Jahre um 3%-Punkte verringert, höchstens bis zum 31.12.2034
  - nur für alle selbstnutzenden Wohneigentümer, bei denen die Gasheizung mindestens 20 Jahre alt ist, oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen
- Haushalte, die nicht mehr als 40.000 € zu versteuerndes Jahreseinkommen haben, erhalten 30% Förderung
- alles zusammen aber nicht mehr als 70%