

GEG – Was bedeuten die neuen Regelungen für Mieterinnen und Mieter?

Auswirkungen auf die Miethöhe

Zum 1. Januar 2024 tritt das Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) – das sogenannte Heizungsgesetz – in Kraft. Damit werden Vorgaben für neu installierte Heizungsanlagen eingeführt. Um die Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu reduzieren und die Klimaschutzziele zu erfüllen, muss ab 2024 jede neu eingebaute Heizung zu mindestens 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben werden. Für Neubaugebiete ist diese Vorgabe ab Januar 2024 verpflichtend. Für Heizungsanlagen in bestehenden Gebäuden gibt es Übergangsfristen. Das Gesetz sieht auch Änderungen zum Mietrecht im Bürgerlichen Gesetzbuch vor.

1. Dürfen Vermietende die Kosten für die Erneuerung der Heizungsanlage auf Mieter:innen umlegen?

Ja. Vermietende dürfen die Kosten für die neue Heizungsanlage auf die Mieterinnen und Mieter umlegen und die Miete erhöhen.

Vermieterinnen und Vermieter dürfen die jährliche Miete um zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn sie **öffentliche Fördermittel** für den Einbau einer Heizung, die den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes entspricht, in Anspruch genommen haben. Diese Fördermittel sind dann von den aufgewendeten Kosten für die neue Heizungsanlage abzuziehen. Die verbleibenden umlegbaren Kosten sind pauschal um 15 Prozent für ersparte Erhaltungskosten zu kürzen. Der Gesetzgeber hat hierfür eine entsprechende neue Modernisierungsumlage im Bürgerlichen Gesetzbuch eingeführt (§ 559e BGB), die am 1. Januar 2024 in Kraft tritt.

Beispiel: Ein Vermieter wendet 80.000 Euro für den Einbau einer Wärmepumpe in einem Mietshaus mit 500 m² auf. Hierfür erhält er eine staatliche Förderung in Höhe von 30 Prozent. Von den Modernisierungskosten sind Fördermittel von 24.000 Euro (30 Prozent von 80.000 Euro) abzuziehen. Die verbleibenden Kosten von 56.000 Euro sind um 15 Prozent für ersparte Erhaltungskosten zu kürzen, also um 8.400 Euro. Es verbleiben umlagefähige Modernisierungskosten von 47.600 Euro, von denen

der Vermieter 10 Prozent dauerhaft auf die jährliche Miete umlegen kann, also 4.760 Euro jährlich bzw. 396,67 Euro monatlich für das gesamte Gebäude von 500 m². Das bedeutet für den Mieter einer 70 m²-Wohnung, dass anteilig 0,79 Euro/m² auf ihn umgelegt werden können (396,67 Euro: 500m² = 0,79 €/m² x 70 m²). Seine Miete würde sich um monatlich 55,30 Euro erhöhen. Allerdings ist bei einem Heizungstausch die Modernisierungsumlage auf maximal 0,50 Euro/m² pro Monat begrenzt (s. 4). Der Vermieter kann die Miete daher um maximal 35 Euro monatlich (0,50 Euro x 70 m²) erhöhen.

Nehmen Vermietende **keine öffentlichen Fördermittel** in Anspruch oder stehen keine Mittel bereit, dürfen sie die jährliche Miete nach der bestehenden Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) um acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen, wenn durch die neue Heizung dauerhaft Heizenergie eingespart wird. Dies ist beim Austausch einer alten Heizung gegen eine modernere der Regelfall.

2. Haben Vermietende die Wahl, ob sie acht oder zehn Prozent umlegen?

Ja. Vermietende dürfen beim Heizungstausch wählen, ob sie staatliche Fördermittel in Anspruch nehmen und die jährliche Miete um zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten (abzüglich der Fördermittel) erhöhen (§ 559e BGB), oder sie verzichten auf Fördermittel; dann darf die Modernisierungsumlage acht Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten umfassen (§ 559 BGB).

3. Mit welcher Mieterhöhung müssen Mieter:innen nach Einbau einer neuen Heizungsanlage rechnen?

Durch den Einbau der neuen Heizungsanlage darf sich die monatliche Miete um maximal 0,50 Euro/m² innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Für eine 70 m² große Wohnung bedeutet dies eine monatliche Mieterhöhung von 35 Euro.

4. Kann die Miete um mehr als monatlich 0,50 Euro/m² erhöht werden?

Ja. Die Kappungsgrenze von 0,50 Euro/m² bezieht sich **nur** auf die Kosten für den Einbau der neuen Heizungsanlage. Führen Vermieter:innen zeitgleich weitere Modernisierungsmaßnahmen

durch (beispielsweise eine Fassadendämmung oder der Anbau eines Balkons), darf die monatliche Miete – wie gehabt – auf insgesamt max. 3 Euro/m² innerhalb von sechs Jahren steigen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/m², so darf die monatliche Miete nur auf insgesamt max. 2 Euro/m² innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

5. Welche Besonderheit gilt für die Modernisierungsumlage bei Einbau einer Wärmepumpe?

Um Mieter:innen vor hohen Kosten einer ineffektiven Wärmepumpe in einem unsanierten Gebäude zu schützen, dürfen Vermietende die aufgewendeten Kosten für den Einbau einer Wärmepumpe nur dann in voller Höhe umlegen, wenn sie nachweisen, dass die Jahresarbeitszahl für die Wärmepumpe über 2,5 liegt. Ansonsten können nur 50 Prozent der aufgewendeten Kosten als Modernisierungskosten umgelegt werden. Den Nachweis müssen Vermietende durch einen Fachunternehmer erbringen (beispielsweise durch einen Schornsteinfeger oder Heizungsbauer).

6. Können sich Mieter:innen auf eine wirtschaftliche Härte berufen?

Ja, Mieter:innen können einwenden, dass die zu erwartende Mieterhöhung durch den Einbau der neuen Heizungsanlage für sie eine wirtschaftliche Härte bedeuten würde. Dies gilt nach den Neuregelungen auch dann, wenn der Heizungstausch für Vermietende nach Ablauf der Übergangsfristen verpflichtend wird und sie die Maßnahme somit nicht zu verantworten haben.

Ob die Zahlung der erhöhten Miete für Mieter:innen unter Berücksichtigung ihres Einkommens zumutbar ist, bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall. Feste Beträge für eine Belastungsgrenze gibt es nicht. Mieter:innen sollten sich hierzu von ihrem Mieterverein vor Ort beraten lassen.

Achtung: Der Einwand der wirtschaftlichen Härte ist fristgebunden und muss Vermietenden bis zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitgeteilt werden.

Ist der Einwand im Einzelfall berechtigt, müssen Mieter:innen den Heizungstausch zwar dulden. Eine Mieterhöhung ist jedoch ganz oder teilweise ausgeschlossen.

7. Können die Modernisierungskosten für die neue Heizung bei einer Indexmiete umgelegt werden?

Nein. Vermietende, die eine neue Heizung nach dem Gebäudeenergiegesetz einbauen und mit ihren Mieter:innen eine Indexmiete vereinbart haben, können die Modernisierungskosten für die neue Heizung nicht umlegen. Eine Indexmiete schließt also die Weitergabe der Investitionskosten auf Mietende aus.

Stand: 12.10.2023