



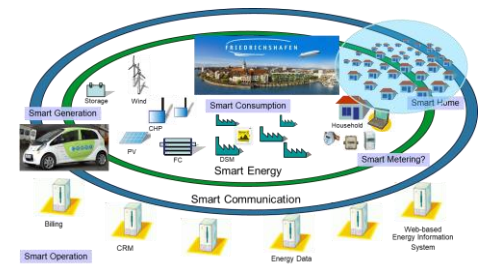
10. OKTOBER 2023 | ODH OPEN DISTRICT HUB

SANIERUNG VON BESTANDSGEBÄUDEN - WER SOLL DAS BEZAHLEN?

RECHTSANWALT STEFAN SÖCHTIG

Agenda

0. Vorbemerkung
- I. Rechtliche Grundlagen
- II. Fragestellungen
- III. Weitere Schritte, Alternativen ...



0. Vorbemerkung

Warum beschäftigen sich nicht nur Vermieter mit der Frage?

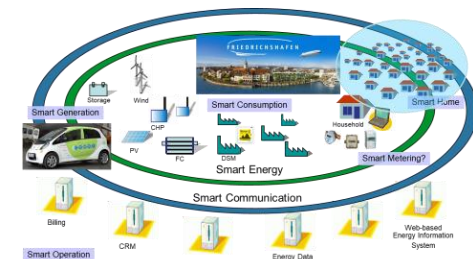
z.B. Kommunen

Kommunen „mischen“ sich mit der Wärmeplanung in die Planung der Wärmeversorgung bei jedem Hausbesitzer und Gewerbetreibenden ein

Kommunen sind oft selbst Eigentümer von Wohnungen – über Ihre städtischen Wohnungs(bau)gesellschaften: Besondere Anforderungen: Vorbildlich – sozial – gesetzestreu -

Kommunen und ihre Vertreter, besonders Gemeinde- und Stadträte, Bürgermeister werden gefragt

z.B. Gewerbetreibende
Sind manchmal Eigentümer,
manchmal Vermieter, manchmal Mieter



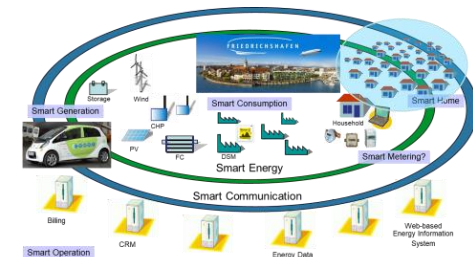
„Nach aktuellem Recht könnten Vermieterinnen und Vermieter die Kosten des Heizungsumbaus auf die Miete umlegen und diese um **8%** der aufgewendeten Investitionskosten dauerhaft erhöhen – bei Einhaltung von Kappungsgrenzen in Höhe von zwei bis **drei Euro** pro Quadratmeter,

Der Einwand der **wirtschaftlichen Härte**, den Mieterinnen und Mieter üblicherweise bei Mietsteigerungen anbringen könnten, gelte **in diesem Fall nicht**, weil die Vermieter dann gesetzlich zur Modernisierung verpflichtet seien.

Mögliche Fördermittel des Bundes für die Heizungssanierung **würden so eventuell nicht in Anspruch genommen**, weil Vermieterinnen und Vermieter diese von den umlegbaren Kosten abziehen müssten.“

so der Mieterbund.

Aber: Deutscher Bundestag vom 08.09.2023?



„Sanierungs“kosten

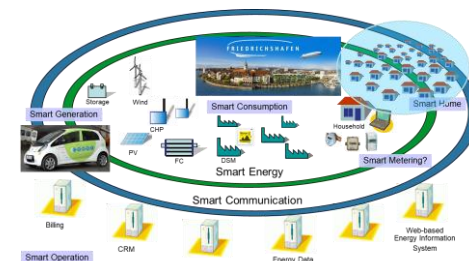
- Förderung

= Mieterumlage („gestreckt“, „gedeckt“)

- *Einsparung Energiekosten*

- *(von Preisbremsen bis Kostenübernahme Kommune)*

= im besten Falle **neutral**

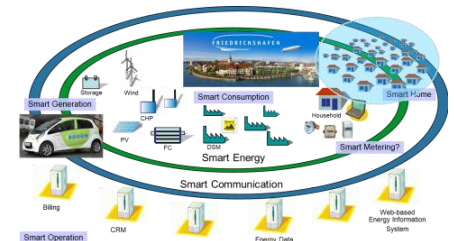


Heizungsenergiegesetz (besser: GEG), CO₂-Abgabe usw. zwingen bei Neubau und gerade im Bestand zu hohen Investitionen.

Standen **bisher beim Neubau immer höhere Bauaufwendungen** etwa zur Isolierung und Belüftung mit verbesserter und immer umfangreicherer Anlagentechnik und bei der Sanierung Bausubstanzveränderungen im Focus, ist es **jetzt die Erschließung neuer Energiequellen dezentral und deren Kopplung**. Zur Kopplung ist nicht nur die Nutzung von PV-Strom für die Wärmeerzeugung (z.B. Wärmepumpen, Erwärmen von Wasser), sondern auch die Ladung von Fahrzeugen, also PKW, Fahrrädern und Arbeitsgeräten in oder an den baulichen Anlagen zu verstehen (**sog. Sektor(en)kopplung**). Hinzu kommen der **Verkauf von Energie der Privaten und Gewerbetreibenden an Dritte**, also den Nachbarn und den Markt (Börse). Dabei geht es um Strom, aber auch immer mehr um **unvermeidbare Wärme** (siehe Rechenzentren, Abwasseraufbereitungsanlagen).

Der übergeordnete Begriff dafür ist die Entstehung und der **Betrieb von Quartierswerken**.

Ziel: Die Bezahlbarkeit des Wohnens zu erhalten



I. Rechtliche Grundlagen

Aktuelle Rechtslage für Mietanpassungen

1. Alternativen „allgemein“ § 557 BGB

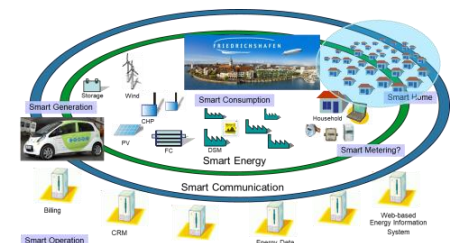
1.1 Wenn im Mietvertrag vorgesehen

- a) Staffelmiete („automatisch“) § 557a BGB
- b) Indexmiete (nach Definition) § 557b BGB

(Unwahrscheinliche) These: Evtl. decken sich Mieterhöhungsmöglichkeit und Kosten (für energetische Sanierung)

1.2 Wenn nicht im Mietvertrag vorgesehen – sonstige gesetzlich Regelungen?

- a) Ortsübliche Miete liegt über der Miete, § 558 BGB
- b) **Wegen Modernisierung, § 559 BGB**
- c) **Veränderung von Betriebskosten, § 560 BGB**



II. Fragestellung: Erhöhung der Miete wegen (energetischer) Modernisierung?

↑

20. Wahlperiode



Deutscher Bundestag
Ausschuss für Klimaschutz und
Energie

Ausschussdrucksache 20(25)426

30. Juni 2023

Formulierungshilfe des BMWK für einen Änderungsantrag
der Fraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP

zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes,
zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung derkehr-
und Überprüfungsordnung, BT-Drs. 20/6875

Siehe Anlage

Deutscher Bundestag

20. Wahlperiode

Drucksache 20/7619

05.07.2023

Beschlussempfehlung und Bericht

des Ausschusses für Klimaschutz und Energie (25. Ausschuss)

- a) zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 20/6875 –

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur
Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung derkehr-
und Überprüfungsordnung

| Entwurf | Beschlüsse des 25. Ausschusses |
|---|--|
| Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung der Heizkostenverordnung und zur Änderung derkehr- und Überprüfungsordnung | Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung derkehr- und Überprüfungsordnung |

Deutscher Bundestag
08.09.2023,
Bundesrat
29.09.2023,
Inkrafttreten
01.01.2024

Erhöhung wegen (energetischer) Modernisierung?

Bisher: Nach § 559 BGB?

Vorher aber § 559e BGB („Nach § 559d wird folgender § 559e eingefügt:“)

War ursprünglich nicht enthalten!

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

Erhöhung wegen (energetischer) Modernisierung?

Nach § 559 BGB?

Abs. 1 Satz 1:

*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.*

Abs. 2 „Minus“

*Kosten, die für **Erhaltungsmaßnahmen** erforderlich gewesen wären, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten nach Absatz 1. **Dabei ist der Abnutzungsgrad der Bauteile und Einrichtungen, die von einer modernisierenden Erneuerung erfasst werden, angemessen zu berücksichtigen.***

*Und neu: § 559e Abs. 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.**“ (Schreibfehler nach Bundestag)*

Erhöhung wegen (energetischer) Modernisierung?

Nach § 559 BGB?

Abs. 3a „Deckel I“

Satz 1

*Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 (ortübl. Vergleichsmiete) oder § 560 (Betriebskosten) abgesehen, nicht um mehr als **3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche** erhöhen.*

Satz 2

*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.*

Erhöhung wegen Modernisierung?

Neu für § 559 BGB Deutscher Bundestag vom 08.09.2023

„Dem Absatz 3a wird folgender Satz angefügt:“ (Anmerkung: Satz 3)

„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; die Sätze 1 und 2 bleiben **unberührt**.“

§ 555b BGB

Modernisierung liegt vor:

Nr. 1 durch diese in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

Neu 8.9.23

„1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen **des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes** erfüllt werden,“.

Erhöhung wegen Modernisierung?

Neu § 559 BGB in Verbindung mit § 71 GEG, Deutscher Bundestag vom 08.09.2023 (Auszug)

Abs. 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 Abwärmeerzeugt

Abs. 2 Der Gebäudeeigentümer kann **frei wählen**, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden....

Nachweis durch berechtigte Person nach Anforderungen der

§ 71 b, 71c, 71d, 71e, 71f, 71 g und 71h

und DIN V 18599: 2018-09

..., **es sei denn (also ohne Nachweis)**

Erhöhung wegen Modernisierung?

**Neu § 559 BGB in Verbindung mit
§ 71 GEG, Deutscher Bundestag vom 08.09.2023 (Auszug)**

..., **es sei denn**

1. Wärmenetzanschluss
2. elektrisch angetriebene Wärmepumpe
3. Stromdirektheizung
4. solarthermische Anlage
5. Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstofffeuerung
6. **Solarthermie-Hybridheizung bestehend aus einer solarthermischen Anlage nach Maßgabe der §§ 71e und 71h Absatz 2 in Kombination mit einer Gas-, Bio-masse- oder Flüssigbrennstofffeuerung nach Maßgabe.**

Freie Wahl?

Erhöhung wegen Modernisierung?

**Neu § 559 BGB in Verbindung mit
§ 71 GEG, Deutscher Bundestag vom 08.09.2023 (Auszug)**

Abs 4 Nr. 3 65 % - Regel bei mehreren Heizungsanlagen in einem Gebäude
oder

in einem Quartier

bei zur Wärmeversorgung verbundenen Gebäuden nach Absatz 1 Satz 2 ...
anzuwenden

Abs. 8 ff Ausnahmen für Austausch zugelassen:

Einwohner größer 100.000 Einwohner bis 30.6.2026

Darunter bis 30.6.2028

Evtl. Wärmeplanung zu berücksichtigen, wenn vorher vorliegt (und danach?) und Gemeindegebiete, in denen keine Wärmeplanung vorliegt, werden so behandelt, als läge eine Wärmeplanung vor.

Oder Abs. 9 Betreiber kann bei Austausch sicherstellen, 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.

Erhöhung wegen Modernisierung?

Neu § 557b Abs. 2 Satz BGB: Auch bei Indexmiete relevant

Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine 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.**
(Hinweis: wohl Worte „es wurde“ vor „eine“ einzufügen)

§ 555b Nr. 1a. Als Modernisierung gilt „durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden“

§ 71 Abs. (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.

D.h., wenn Indexmiete zur Steigerung führt, kann der Vermieter nicht auch nach § 559 oder 559e BGB im nachfolgenden Jahr erhöhen, obwohl er für den Austausch nichts kann (also z.B. Havarie), das Gesetz aber umfangreiche Investitionen verlangt!

§ 559 Abs. 4 Satz 1 „0 Euro Umlage“

Die 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.

Satz 2

Eine **Abwägung nach Satz 1 findet nicht statt**, wenn

1. die **Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist**, oder
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.**“

Abs. 5

Umstände, die eine Härte nach Absatz 4 Satz 1 begründen, sind nur zu berücksichtigen, wenn sie nach § 555d Absatz 3 bis 5 **rechtzeitig mitgeteilt** worden sind. Die Bestimmungen über die Ausschlussfrist nach Satz 1 sind **nicht anzuwenden**, wenn die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um mehr als 10 Prozent übersteigt.

Erhöhung wegen Modernisierung?

Neu § 559c Abs. 1 Satz 3 BGB Deutscher Bundestag vom 08.09.2023

Vereinfachung bei bis zu 10.000 Euro Investition

Erhöhung kann wegen Härtefall abgelehnt werden, wenn es sich um eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a **handelt**: „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.“

§ 559a BGB (Hinweis: nicht geändert?)

Abs. 1

*Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit **Zuschüssen** aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.*

Abs. 2

*Werden die Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der **Zinsermäßigung**. ... (Regeln für Berechnung)*

Formalien § 559b BGB

Sperrfrist ein Jahr einhalten (wenn vorher Mieterhöhung nach Vergleichsmiete) ?
Jährliche Obergrenze

Begründung erforderlich

Wird sich diese aus dem/den „neuen“ Gesetz/en ergeben?

Im Vordergrund steht hier (neben den Förderrichtlinien und der zu beobachtenden Gesetzgebung) das Mietrecht.

§ 559c BGB

Vereinfachtes Verfahren (bis 10.000 Euro) s.o.

§ 556b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. *durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),*

1.a *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,*

3. *durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,*

4. *durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,*

4a. *durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,*

5. *durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,*

6. *die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder*

7. *durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.*

(Gelb unterlegt die Fälle, in denen nach § 559 Abs. 1 Satz 1 BGB eine Erhöhung – grds. – möglich ist)

Im Gegensatz zu?

§555a BGB

Erhaltungsmaßnahmen

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Instandhaltung oder Instandsetzung der Mietsache erforderlich sind (Erhaltungsmaßnahmen).*
- (2) Erhaltungsmaßnahmen sind dem Mieter rechtzeitig anzukündigen, es sei denn, sie sind nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden oder ihre sofortige Durchführung ist zwingend erforderlich.*
- (3) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Erhaltungsmaßnahme machen muss, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.*
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

§555c BGB

Abs. 1

*Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform **anzukündigen** (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:*

- 1. die **Art und den voraussichtlichen Umfang** der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,*
 - 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,*
 - 3. den **Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung**, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die **voraussichtlichen künftigen Betriebskosten**.*
- (2) Der Vermieter soll den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des Härteeinwands nach § 555d Absatz 3 Satz 1 hinweisen.*
- (3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1 und 2 kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der energetischen **Qualität von Bauteilen auf allgemein anerkannte Pauschalwerte** Bezug nehmen.*
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.*
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam. (§ 560 Abs. 5 BGB Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der **Wirtschaftlichkeit** zu beachten.*

GEG – BT 08.09.2023 - Begründung

Ab dem 1. Januar 2024 **soll möglichst** jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energie betrieben werden.

Der neue Absatz 4 regelt entsprechend dem Ziel der Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2045 anknüpfend an die Zielbestimmung in § 1 Absatz 1 ein **grundsätzliche**s Betriebsverbot nach dem 31. Dezember 2044 für Heizkessel, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden. Das Wort „längstens“ stellt sicher, dass durch die Regelung **kein Vertrauensschutz** dahingehend entsteht, dass mit fossilen Brennstoffen beschickte Heizkessel tatsächlich bis zum 31. Dezember 2044 betrieben werden dürfen. (Seite 159, zu § 71p Nr. 27 Abs. 4,, auf Seite des veröffentlicht)

GEG - Gesetzentwurf BT- 08.09.2023

Besonderer Teil GEG Erläuterungen

§ 71l

Übergangsfristen bei einer **Etagenheizung oder einer Einzelraumfeuerungsanlage**

§ 71 Absatz 1 für Etagenheizungen erst drei Jahre nach dem Zeitpunkt anzuwenden, zu dem die erste Etagenheizung oder zentrale Heizungsanlage ausgetauscht und eine neue Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in dem Gebäude eingebaut oder aufgestellt wurde

§ 71o Abs. 1

Regelungen zum Schutz von Mietern

„Wird eine Heizungsanlage nach den §§ 71 bis 71n zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt, ... **trägt der Mieter die Kosten des verbrauchten Brennstoffes nur bis zu der Höhe** der Kosten, die für einen entsprechenden Energieverbrauch bei Anwendung des Stromdurchschnittspreises, geteilt durch den Wert 2,5, anfielen.“

§ 71j lässt die Inbetriebnahme sowie den Weiterbetrieb von Heizungsanlagen zu, die nicht den Vorgaben des § 71 Absatz 1 entsprechen, wenn der **Anschluss an ein Wärmenetz** zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme noch nicht möglich aber absehbar oder wahrscheinlich ist.

GEG 2024 - Gesetzentwurf (08.09.2023) (und davor)

BT-Beschluss enthält wesentlich geänderte Fassung der **Verordnung über Heizkostenabrechnung**

z.B. In § 7 Absatz 2 Satz 1 werden nach den Wörtern „gehören die Kosten“ die Wörter „**des zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stroms und**“ ein gefügt. (so auch In § 2 Satz 1 Nummer 4 Buchstabe a der Betriebskostenverordnung)

Ergänzungen für Wärmepumpen

Dem § 12 wird folgender Absatz 3 an gefügt: „(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.

GEG 2024 – BT 08.09.2023

Strukturänderung mit der energetischen Sanierung vorsehen?

§ 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung **auf die eigenständig gewerbliche Lieferung** durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so **hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn**

1. die Wärme **mit verbesserter Effizienz** entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die **Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser** nicht übersteigen.

Nächste Fragen

- a) Ist nach Abs. 1 zur Zeit mit dem Vermieter eine Kostentragung aus der Eigenversorgung des Mieters vereinbart?
- b) Wenn ja, ist eine Umstellung auf eine gewerbliche Versorgung vorgesehen? -
(Anmerkung: Die bloße Auslagerung der Wärmelieferung in eine wirtschaftlich in die Vermietungsgesellschaft eingebundene Tochterfirma ist nicht ausreichend)
- c) neue Anlage des Wärmelieferanten im Gebäude oder BHKW
- d) oder Wärmenetz, egal ob Fern-, Nahwärme- oder Quartiersnetz
- e) oder Betriebsführung der Bestandsanlage

für alle **80 % Jahresnutzungsgrad** erforderlich.

Beachtung der WärmeLV (Wärmelieferverordnung), führt zu „0 Euro“ bei Nichtbeachtung der AVBFernwärmeV bzgl. Preisänderungsklausel

Beachtung der WärmeLV, insbesondere

§ 2 Inhalt des Wärmeliefervertrages

§ 3 **Preisänderungsklauseln** in Wärmelieferverträgen sind nur wirksam, wenn sie den Anforderungen des § 24 Absatz 4 Satz 1 und 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme in der jeweils geltenden Fassung entsprechen.

„(4) Preisänderungsklauseln dürfen nur so ausgestaltet sein, daß sie sowohl die **Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung** der Fernwärme durch das Unternehmen als auch die **jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen**. Sie müssen die maßgeblichen Berechnungsfaktoren vollständig und in allgemein verständlicher Form ausweisen.“

Vorher:

§ 8 Kostenvergleich

zu Eigenversorgung, § 9

zu Wärmelieferung, § 10

Es bleibt teilweise problematisch abzugrenzen: Erhaltung § 555a I oder Modernisierung 555b?

Ist die Beschaffung einer Heizanlage nicht möglich, da sie es nicht mehr gibt oder deren Einbau verboten ist, muss die Anlage also ersetzt werden, war dies bisher keine Modernisierung.

Nach Einführung von § 555b Nr. 6 ist nun jedoch eine andere Auslegung geboten. Hiernach kann eine Modernisierung auch dann angenommen werden, wenn die Maßnahmen aufgrund von Umständen erfolgen, „[...] **die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind** [...]“

z.B. Strom

Ist Errichtung einer PV – Anlage Modernisierung?

Nicht, wenn der gesamte Strom gegen Entgelt eingespeist wird. (kein Bezug zur Mietsache)

Ab welcher Grenze für Mieterstrom aber doch Modernisierung? Anteilig?

Also: Welche Rechnung ist richtig bzw. „geht auf“?

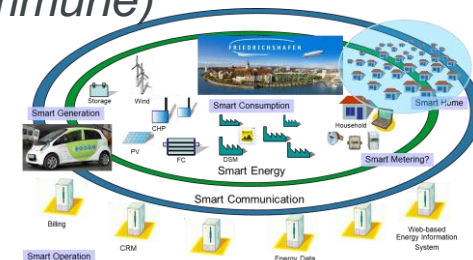
„Sanierungs“kosten

- Förderung
- 15 %

= Mieterumlage („gestreckt“, „gedeckt“)

- 2 %?
- 100 %?
- Härte?

- *Einsparung Energiekosten*
 - *(von Preisbremsen bis Kostenübernahme Kommune)*
- = im besten Falle **neutral**



III. Weitere Schritte, Alternativen?

Für (kommunale) Wärmeplaner, Berücksichtigung der Folgen für die Bürger

Wer trägt am Ende die Kosten?

- Technische Chancen/ Risiken ...
- Wirtschaftliche Vergleichbarkeit:
 - Investitionen
 - Betrieb
 - Nachsorge (Rückbaukosten, auch etwa Trennbarkeit der Bestandteile)
 - **Blickwinkel**
 - Vermieter
 - Mieter
 - in Bezug auf Kostentragung, Umlegbarkeit

Lösung: Ausgliederung?

Zusatzthema Ausgliederung der Wärmeversorgung?

Der Gesetzgeber verspricht sich von dem **Contracting eine Steigerung der Energieeffizienz**, die nur dadurch herbeigeführt werden kann, dass der Anbieter aus wirtschaftlichen Gründen unter anderem durch Modernisierungen ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis anstrebt. Dadurch wird einerseits eine tatsächliche Angebotssituation für den Vermieter geschaffen, andererseits unterliegt der Anbieter auch im laufenden Vertragsverhältnis einem Konkurrenzverhältnis. **Die bloße Auslagerung der Wärmelieferung in eine wirtschaftlich in die Vermietungsgesellschaft eingebundene Tochterfirma ist daher nicht ausreichend.**

Die *Umstellung* auf die gewerbliche Wärmelieferung ist in **drei Varianten** möglich.

- Zum einen durch den Wärmebezug aus einer von dem Betreiber errichteten neuen Anlage (Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Alt. 1),
- durch Umstellung auf Wärmebezug aus einem Wärmenetz (Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Alt. 2)
- sowie durch Verbesserung der Betriebsführung (Abs. 1 S. 2), worunter die Gesetzesbegründung Betriebsführungscontracting versteht.

Anwendungsbereich: Wohnräume § 578 II 2, III 1 BGB, **nicht preisgebundener Wohnraum**

Zusatzthema Ausgliederung der Wärmeversorgung?

Contracting

Anlage von einem von dem Vermieter verschiedenen Dritten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung gewerbsmäßig betrieben

- Umlage über Betriebskosten
- Umstellung nach § 556c BGB, Neutralität (für Gewerbe entsprechend Regelungen für Wohnraum), Berechnung nach WärmeLV
- Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV nach § 2 Nr. 4 c) BetrKV
- Gilt nicht nur für Contracting, sondern auch für Fernwärmelieferung (also zentrale Anlage außerhalb des Gebäudes)

Problematisch: **Darin enthalten sind auch die Investitionskosten, die üblicherweise über die Kaltmiete gedeckt werden.**

Grenzen: Betriebskostenrechtliches **Wirtschaftlichkeitsgebot**, „Marktübliche“ Vergütung (z.B. Indexierung des Wärmepreises)

Laufzeit: Zulässige Höchstfrist nach § 32 Absatz I AVBFernwärmeV nicht überschreiten

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

HFk Rechtsanwälte Heiermann
Franke Knipp Partner mbB

Stefan Söchtig
Rechtsanwalt

Rathausmarkt 5
20095 Hamburg
Telefon: +49 (0) 40 / 28 80 95 – 32
Telefax: +49 (0) 40 / 28 80 95 – 40
E-Mail: soechtig@hfk.de

<http://www.hfk.de>



Unsere Standorte

Standort Hamburg

Rathausmarkt 5
20095 Hamburg
Tel.: 040/ 28 80 95 – 30
Fax: 040/ 28 80 95 – 40

Standort München

Maximilianstraße 29
80539 München
Tel.: 089/ 29 19 30 – 0
Fax: 089/ 29 19 30 – 22

Standort Frankfurt a. M.

Stephanstraße 3
60313 Frankfurt a. M.
Tel.: 069/ 97 58 22 – 0
Fax: 069/ 97 58 22 – 225

Standort Düsseldorf

Königsallee 6 - 8
40211 Düsseldorf
Tel.: 0211/ 54 21 65 – 0
Fax: 0211/ 54 21 65 - 99

Standort Berlin

Knesebeckstraße 1
10623 Berlin
Tel.: 030/ 31 86 75 – 0
Fax: 030/ 31 86 75 – 29

Standort Stuttgart

Bolzstraße 8
70173 Stuttgart
Tel.: 0711/ 91 43 59 – 00
Fax: 0711/ 91 43 59 – 99