



Gebäudeenergiegesetz

Die Bundesregierung hat ein neues Gesetz verabschiedet: Am 01.01.2024 trat das neue Gebäudeenergiegesetz in Kraft. Durch das Gesetz für erneuerbares Heizen will die Bundesregierung den Umstieg auf klimafreundliches Heizen vorantreiben. Ziel der Bundesregierung ist es, bis 2045 klimaneutral zu sein, dafür muss Deutschland unabhängig von fossilem Brennstoff werden. Vorerst sollen funktionierende Geräte nicht ausgetauscht werden, jedoch bis Ende 2044 müssen alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden.

Was ändert sich?

Ab dem 01.01.2024 muss bei einem Bauantrag für einen Neubau im Rahmen eines Neubaugebietes eine Heizung mit der Nutzung von 65 % erneuerbarer Energie eingebaut werden. Für alle anderen Gebäude gelten großzügige Übergangsfristen und verschiedene technologische Möglichkeiten. Grundsätzlich gilt für diese, dass immer, wenn der Austausch eines ganzen Heizkessels notwendig wird, die neuen Vorschriften gelten. Damit Eigentümer ihre Gebäude mit den vorgeschriebenen 65 % erneuerbarer Energien beheizen, stehen verschiedene Optionen zur Verfügung, etwa der Anschluss an ein Wärmenetz oder der Einbau einer Wärmepumpe.

Welche Auswirkungen hat die Änderung auf den Mieter?

Bislang musste der Mieter nur eine Erhaltungsmaßnahme (§ 555a BGB) oder Modernisierungsmaßnahme (§ 555b BGB) dulden, wenn die Heizungsanlage defekt war, wenn also nicht mehr sichergestellt werden konnte, dass die Wohnung ausreichend beheizt werden kann. Nach der Neufassung des § 555b BGB muss der Mieter die entsprechenden Maßnahmen dulden, sofern es sich um eine Maßnahme zur Einhaltung der Vorgaben nach dem GEG handelt.

Nicht außer Acht gelassen werden darf der Härteeinwand des Mieters. Denn eine Mieterhöhung ist nicht zu rechtfertigen, sofern diese für den Mieter, unter Würdigung sämtlicher Umstände, eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Wann dies der Fall sein dürfte, ist bislang nach Einführung der neuen Kappungsgrenze noch nicht höchstrichterlich festgestellt worden. Dies bleibt abzuwarten.

Können die Kosten auf die Miete umgelegt werden?

Die anzusetzenden Kosten

Wird eine Heizungsanlage erneuert bzw. ausgetauscht, ist es dem Vermieter möglich, einen Teil der entstandenen Kosten auf die Miete umzulegen. Handelt es sich bei der eingebauten Heizung um eine Anlage, die die 65 %-Vorgabe des GEG erfüllt, gilt es folgendes zu beachten:

Handelt es sich um eine Wärmepumpe, ist bei der Ermittlung der anzusetzenden Kosten auf die Jahresarbeitszahl zu achten. So dürfen 100 % nur in Ansatz gebracht werden, wenn die Wärmepumpe eine Jahresarbeitszahl von 2,5 erreicht. Dieser Wert beschreibt das Verhältnis von zugeführter Energie zu erzeugter Energie. Problematisch ist dies vor allem in unsanierten oder nur bedingt sanierten Gebäuden. Dabei ist der Einbau einer Wärmepumpe häufig die einzige Möglichkeit die Voraussetzungen des GEG zu erfüllen, jedoch ist ein effizienter Betrieb oftmals nicht möglich. Die Jahresarbeitszahl muss durch ein Fachunternehmen bestimmt werden. Wird eine Jahresarbeitszahl von 2,5 nicht erreicht, dürfen nur 50 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten angesetzt werden. Von diesen Modernisierungskosten können dann entsprechend 8 % auf die Jahresmiete umgelegt werden.

Die neu eingeführte Mieterhöhung nach Förderung

Zum 01.01.2024 wurde eine weitere Möglichkeit für den Vermieter geschaffen, die entstandenen Kosten auf die Miete umzulegen. Hierfür muss die Heizungsanlage die Vorgaben des GEG erfüllen und ein öffentlicher Zuschuss beantragt worden sein. Wichtig für die Mieterhöhung gem. § 559e BGB ist, dass die Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten erfüllt sind und der Vermieter die zur Verfügung gestellten Drittmittel auch tatsächlich in Anspruch genommen hat. Berücksichtigt werden muss, dass hier nur die Kosten der Heizungsanlage und nicht die Kosten des gesamten Systems aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme anzusetzen sind. Diese weiteren Kosten können nur unter den Voraussetzungen des §§ 559, 559c BGB zum Gegenstand einer Mieterhöhung gemacht werden. Allerdings kann dann die Miete um 10 % der nach der Förderung aufgewendeten Kosten erhöht werden. Ersparte Erhaltungskosten sind durch einen 15 %igen Abzug pauschal zu berücksichtigen.

Kappungsgrenzen

Zu beachten ist, dass ferner eine zusätzlich geltende Kappungsgrenze eingeführt wurde. Diese besagt, dass im Rahmen einer Modernisierungsmieterhöhung die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden darf. Unter diese neu eingeführte Kappungsgrenze fallen aber nur Heizungsanlagen, welche die Anforderungen des GEG erfüllen. Hier werden alle Kosten zusammengefasst, die zum Einbau aufgewendet wurden. Nicht berücksichtigt werden Aufwendungen, die im Zusammenhang mit dem Einbau stehen, wie etwa die Leitungen. Dort gilt weiterhin der Grenzwert von monatlich drei Euro pro Quadratmeter bzw. zwei Euro, sofern die Miete unterhalb von sieben Euro pro Quadratmeter liegt. Diese Kappungsgrenze darf im Ergebnis nicht überschritten werden, auch dann nicht, wenn mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Führt der Vermieter mehrere Maßnahmen durch, bspw. den Einbau einer Wärmepumpe und den Wechsel der bisherigen Heizkörper gegen Fußbodenheizung, darf die Mieterhöhung niemals mehr als drei bzw. zwei Euro pro Quadratmeter übersteigen. Die 50-Cent-Grenze gilt innerhalb der bisherigen Kappungsgrenze. Zu unserem Beispiel: Wurden in den letzten sechs Jahren schon Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, ist zunächst diese Kappungsgrenze zu beachten. Wurde die Kappungsgrenze bereits ausgeschöpft, ist eine Mieterhöhung nicht mehr möglich. Ist der Betrag noch nicht ausgeschöpft, können maximal 0,50 Euro umgelegt werden.

Da es an einer Übergangsvorschrift mangelt, gilt diese Regelung für alle Modernisierungsmieterhöhungen, die dem Mieter ab dem 01.01.2024 zugehen.

Was ändert sich für die Wohnungseigentümergeinschaft?

Das GEG erkennt, dass ein Großteil der Heizungen in Wohnanlagen betrieben wird, und trifft kaum Regelungen für die Handhabung in einer WEG. Dennoch betrifft die Gemeinschaft der Eigentümer auch die vorgenannte Materie. Denn da sie die Zentralheizung betreibt, können alle damit zusammenhängenden Pflichten von den Wohnungseigentümern nur einheitlich erfüllt werden unter Beachtung des § 9a Abs. 2 WEG. In Gemeinschaften mit einem Verwalter ist das Procedere klar, ohne Verwalter wird es mühsam. Der Verwalter bereitet die Tagesordnungspunkte vor, welche dann den Wohnungseigentümern zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Wie der Ablauf in Gemeinschaften ohne Verwalter auszusehen hat, lässt das GEG offen. In der Gesetzesbegründung geht man wie selbstverständlich davon aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft einen Verwalter hat. Hier muss man in der Praxis ohne rechtliche Struktur und Absicherung tätig werden. Problematisch ist vor allem, dass das GEG keinen Ersatzfunktionsträger bestimmt. Denn aufgrund der unpraktikablen Gesamtvertretung müssen alle Verträge von allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich unterzeichnet werden. Selbst in Eilfällen soll sich nach herrschender Meinung aus § 18 Abs. 3 WEG keine Vertretungsmacht ergeben. Dieser besagt, dass jeder Eigentümer berechtigt ist, zur Abwendung eines unmittelbar drohenden Schadens für das gemeinschaftliche Eigentum Maßnahmen zu treffen.

Man kann gespannt sein, wie sich die Rechtsprechung entwickeln wird. Gerade im Hinblick auf die Wohnungseigentümergeinschaften scheint es eine sehr streitige Materie zu werden.

Noch Fragen offen?

Mit diesem Fragenkatalog soll nur ein Überblick gegeben werden. Wenn Sie noch Fragen zum Thema Gebäudeenergiegesetz haben, dann nutzen Sie das Beratungsangebot Ihres Haus & Grund-Vereins.