

Berlin, 12. Oktober 2023

Deutscher Mieterbund:

## **GEG – was bedeuten die neuen Regelungen für Mieterinnen und Mieter Der Deutsche Mieterbund beantwortet Fragen rund um das Heizungsgesetz**

(dmb) 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.

Was bedeuten die Regelungen? Der Deutsche Mieterbund (DMB) gibt Antworten auf die wichtigsten Fragen.

### **Auswirkungen der neuen Regelungen auf die Miethöhe:**

#### **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 Mieter 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Das bedeutet für den Mieter einer 70 m<sup>2</sup>-Wohnung, dass anteilig 0,79 Euro/m<sup>2</sup> auf ihn umgelegt werden können ( $396,67 \text{ Euro} : 500 \text{ m}^2 = 0,79 \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2$ ). Seine Miete würde sich um monatlich 55,30 Euro erhöhen. Allerdings ist bei einem Heizungstausch die Modernisierungsumlage auf maximal 0,50 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat begrenzt (s. 4). Der Vermieter kann die Miete daher um maximal 35 Euro monatlich ( $0,50 \text{ Euro} \times 70 \text{ m}^2$ ) 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/m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Jahren erhöhen. Für eine 70 m<sup>2</sup> große Wohnung bedeutet dies eine monatliche Mieterhöhung von 35 Euro.

#### **4. Kann die Miete um mehr als monatlich 0,50 Euro/m<sup>2</sup> erhöht werden?**

Ja. Die Kappungsgrenze von 0,50 Euro/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> innerhalb von sechs Jahren steigen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/m<sup>2</sup>, so darf die monatliche Miete nur auf insgesamt max. 2 Euro/m<sup>2</sup> 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.

### **Allgemeine Vorgaben des GEG:**

#### **1. Welche Vorgaben gelten für Heizungsanlagen in Neubauten?**

Ab Januar 2024 dürfen in Neubauten **innerhalb von Neubaugebieten** nur noch Heizungen eingebaut werden, die ihren Wärmebedarf zu mindestens 65 Prozent aus Erneuerbaren Energien decken. Für Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, gelten die gleichen Übergangsfristen, wie bei bestehenden Gebäuden.

#### **2. Was gilt für Heizungsanlagen in Bestandsgebäuden?**

Das Heizungsgesetz schafft **keine Pflicht**, bestehende Heizungsanlagen auszutauschen. Eine solche Pflicht besteht erst ab dem Jahr 2045.

Eine vor 2024 installierte Gas- oder Ölheizung kann auch nach Inkrafttreten des Gesetzes weiter betrieben werden. Ist die Heizung defekt, darf sie repariert werden und es besteht keine Pflicht, auf eine Heizung mit 65 Prozent Erneuerbarer Energie umzurüsten.

Erst wenn Vermietende sich entschließen, die alte Heizung gegen eine neue **zu ersetzen**, muss die neue Heizung die Anforderungen des Heizungsgesetzes erfüllen, also zu mindestens 65 Prozent auf Erneuerbaren Energien basieren.

Aber auch für diesen Fall gelten noch einmal **Übergangsfristen**. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern müssen Vermietende die 65-Prozent-Anforderung beim Heizungstausch spätestens nach dem 30. Juni 2026 einhalten. In Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnern gilt dies spätestens nach dem 30. Juni 2028.

Das bedeutet: **Vor** Ablauf dieser Fristen können Vermietende freiwillig die Heizungsanlage auf Erneuerbare Energien umstellen, es besteht aber keine entsprechende Pflicht. Der Einbau einer Erdgas- oder Ölheizung ist weiterhin zulässig. Allerdings muss diese ab dem Jahr 2029 einen wachsenden Anteil an Erneuerbaren Energien wie Biomethan oder grünem oder blauem Wasserstoff nutzen (15 Prozent in 2029, 30 Prozent in 2030, 60 Prozent in 2040 und 100 Prozent in 2045). Zudem müssen sich Vermietende vor dem Einbau einer Erdgas- oder Ölheizung über die wirtschaftlichen Risiken sowie möglichen Alternativen beraten lassen.

**Nach** Ablauf dieser Fristen können Vermietende bei einem Heizungstausch grundsätzlich nur noch eine neue Heizung einbauen, die zu 65 Prozent mit Erneuerbaren Energien betrieben wird. Für eine Übergangszeit gelten hierfür noch einmal Ausnahmen (Näheres siehe unten 4. für Gas- oder Ölheizungen, 6. für H<sub>2</sub>-Ready-Heizungen und 7. für Gasetagenheizungen).

### **3. Welche Rolle spielt die kommunale Wärmeplanung?**

Die Übergangsfristen für bestehende Gebäude sind mit den Fristen für die **kommunale Wärmeplanung** abgestimmt: Die Gemeinden müssen – je nach Einwohnerzahl – bis zum 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028 Pläne erstellen, aus denen hervorgeht, ob in einem Gebiet der Anschluss an ein Fernwärmenetz möglich sein wird oder das Gasnetz vor Ort auf Wasserstoff umgerüstet wird. Für Gemeinden unter 10.000 Einwohner:innen wird für die Wärmeplanung ein vereinfachtes Verfahren ermöglicht. Auf der Grundlage dieser Planung können Vermietende dann entscheiden, mit welcher Heizungstechnologie sie die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen wollen. Erstellt eine Kommune schon vor dem 30. Juni 2026 bzw. 30. Juni 2028 den Wärmeplan und weist das Gebiet für einen Neu- oder Ausbau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaugbiet aus, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien schon dann verbindlich. Liegt nach Ablauf der Fristen noch kein Wärmeplan vor, müssen Vermietende dennoch die 65-Prozent-Anforderung bei einem Heizungswechsel erfüllen.

### **4. Kann auch nach dem 30. Juni 2026/2028 noch eine Heizung eingebaut werden, die der 65-Prozent-Vorgabe nicht entspricht?**

Ja, für eine Übergangszeit gibt es Ausnahmen von dem Grundsatz, dass nach 30. Juni 2026/2028 nur noch Heizungen mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien installiert werden dürfen.

Beim **ersten Austausch** der Heizungsanlage kann noch für maximal fünf Jahre eine Heizungsanlage eingebaut werden, die diese Vorgabe nicht erfüllt. Ist eine Erdgas- oder Ölheizung irreparabel defekt, kann sie übergangsweise noch einmal für fünf Jahre gegen eine (neue oder gebrauchte) Erdgas- oder Ölheizung ersetzt werden.

Haben sich Vermietende entschlossen, das Gebäude an ein geplantes, aber **noch nicht fertig gestelltes Wärmenetz** anzuschließen, können sie noch längstens für zehn Jahre eine Erdgas- oder Ölheizung betreiben. Voraussetzung ist, dass sie einen Wärmelieferungsvertrag nachweisen, der mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien umfasst und die Belieferung innerhalb von 10 Jahren nach Vertragsschluss erfolgt.

### **5. Ist eine bestimmte Heizungstechnologie vorgeschrieben?**

Nein. Nach dem Heizungsgesetz können Vermietende **frei** wählen, mit welcher Heizungsanlage sie die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Möglich ist der Anschluss an ein Fernwärmenetz, der Einbau oder die Aufstellung einer elektrischen Wärmepumpe, einer solarthermischen Anlage oder Biomasseanlage (Holz- oder Pelletheizung). In einem sehr gut gedämmten Gebäude kann auch eine Stromdirektheizung installiert werden. Reicht eine Wärmepumpe oder solarthermische Anlage allein für eine ausreichende Heizleistung nicht aus, so kann sie jeweils mit einer Öl- oder Gasheizung oder Biomasseheizung kombiniert werden (sogenannte Hybridheizung). Auch Gasheizungen können nach Ablauf der Übergangsfristen weiterhin eingebaut werden, wenn sie zu 65 Prozent mit grünen Gasen (Biomethan, grüner oder blauer Wasserstoff) betrieben werden.

### **6. Was gilt bei einer H<sub>2</sub>-Ready-Heizung?**

Eine H<sub>2</sub>-Ready-Heizung ist eine Heizungsanlage, die Erdgas verbrennen und zugleich auf eine Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umgerüstet werden kann. Entschließen sich Vermieter:innen, das Gebäude an ein geplantes, aber noch nicht fertig gestelltes Wasserstoffnetz anzuschließen, dürfen sie auch nach 2026 bzw. 2028 eine H<sub>2</sub>-Ready-Heizungsanlage einbauen und diese bis zum Netzanschluss mit fossilem Erdgas betreiben. Denn derzeit ist ein Bezug von Wasserstoff noch nicht möglich. Dazu müssen zunächst die Erdgasverteilernetze auf Wasserstoff umgebaut werden. Sobald das Wasserstoffnetz verfügbar ist, muss die Heizung auf den Betrieb mit Wasserstoff umgestellt werden.

## 7. Was gilt bei einer dezentralen Wärmeversorgung mit Gasetagenheizungen?

In Gebäuden, in denen einzelne oder sämtliche Wohnungen dezentral über Gasetagenheizungen versorgt werden, gilt eine Übergangsfrist von **fünf Jahren**. Die Frist beginnt mit dem Austausch der ersten Etagenheizung. Innerhalb dieser Frist müssen Vermietende entscheiden, ob die Wärmeversorgung im Haus zukünftig zentral oder weiterhin dezentral erfolgen soll. Entscheiden sie sich für eine **zentrale Heizungsanlage**, haben sie **weitere acht Jahre** Zeit, um diese fertigzustellen. Nach Fertigstellung müssen die Wohnungen innerhalb eines Jahres an die zentrale Heizungsanlage angeschlossen werden. Soll die Wärmeversorgung **weiterhin dezentral** erfolgen, müssen alle nach Ablauf der fünf Jahre neu eingebauten Etagenheizungen zu 65 Prozent Erneuerbare Energien nutzen.

+++