

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH



Mietrecht und energetische Aspekte

Veranstaltung Cham
28.09.2023

Dr. Andreas Stangl

KANZLEI AM STEINMARKT

Kuchenreuter, Dr. Stangl, Alt • Rechtsanwälte PartGmbH

Steinmarkt 12 • 93413 Cham

Telefon: 0 99 71/8 54 00 • **Telefax:** 0 99 71/4 01 80

E-Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de • www.kanzlei-am-steinmarkt.de

Dr. Andreas **Stangl**



- Fachanwalt für **Bau- und Architektenrecht**
- Fachanwalt für **Miet- und Wohnungseigentumsrecht**
- **Dozent** der IHK-Akademie in Ostbayern
- **Schlichter** nach BaySchlG
- **Fachbuchautor**
- **Mitglied Landesvorstand** Bay. Wohnungs- und Grundeigentümergeverband e.V.

Kontakt:

- Kanzlei am Steinmarkt, Cham
- Tel. 0 99 71 / 8 54 00
- Mail: info@kanzlei-am-steinmarkt.de

- 1. CO2-Kostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG)**
- 2. EnSikuMaV, EnSimiMaV**
- 3. Energiepreisbremse und Aussetzen der Dezebervorauszahlung 2022**
- 4. Gebäudeenergiegesetz (GEG)**

Einleitung

Einleitung

Klimapolitische Zielsetzungen der EU bzw. BRD setzen Gebäude, insbesondere Bestandsgebäude, damit die Beteiligten, insbesondere den Eigentümer unter einen starken „**Modernisierungsdruck**“. Gerade der Gebäudebestand zeigt sich „träge“. Maßnahmen wirken sich meist erst Jahre später aus. Das Thema birgt zudem gesellschaftliches Konfliktpotential wie die Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz (GEG) zeigt. Es drohen weitere Maßnahmen durch die EU. Eine Neufassung/Verschärfung der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (**EPBG**) und Mindestenergiestandards (**MEPS**) werden diskutiert.

Krisengesetze aufgrund des **Ukraine-Kriegs** führen gleichzeitig zu kurzfristigen, teils fragwürdigen, zumindest aber bürokratischen Lösungen, die die Beteiligten zusehends überfordern.

Zielkonflikte zwischen Klimaschutz, sozialem Wohnungsbau bzw. –mieten und Wirtschaft werden nicht gelöst.

Auswirkungen auf das Mietrecht sind zwangsläufige Folge der Entwicklung.

1. CO₂-Kosten- aufteilungsgesetz (CO₂KostAufG)

CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Problemfelder:

- Zeitlicher Anwendungsbereich ab 2023 „verbrauchte Brennstoffe“
- Sachlicher Anwendungsbereich Ausnahmen „§ 11 HeizkostenV“, Einliegerwohnung § 7 Abs. 2 CO2KostAufG
- Abgrenzung Wohngebäude / Nichtwohngebäude „Art des Gebäudes“, nicht „vereinbarter Nutzungszweck“
- gemischt genutzte Gebäude
- Kürzungstatbestände wg. öffentlich-rechtlicher Vorgaben, § 9 CO2KostAufG
- Betriebs- und Nebenkostenabrechnung „ergänzende Angaben“
- Betriebs- und Nebenkostenabrechnung „Informationspflichten“, § 7 Abs. 3 CO2KostAufG
- Kürzungsrechte des Mieters, d.h. 3 % aus Heizkostenanteil, § 7 Abs. 4 CO2KostAufG
- Erstattungsanspruch des Mieters, § 6 Abs. 2 CO2KostAufG, § 8 Abs. 2 CO2KostAufG

CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Einführung eines nationalen Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG)

Das BEHG wurde aufgrund der akuten Situation des Ukraine-Krieges und der ohnehin exorbitanten Preissteigerungen novelliert und die Erhöhung des CO2-Preises für 2023 auf den 01.01.2024 verschoben. Folgende Stufen sollen nun gelten:

Jahr	Preis
2021	25,00 € /t CO2
2022	30,00 € /t CO2
2023	30,00 € /t CO2
2024	40,00 € /t CO2
2025	50,00 € /t CO2

Derzeit gibt es Diskussionen über die Stärke des Anstiegs in 2024. In der Bundesregierung wurden für 2024 sogar 45,00 €/t CO2 diskutiert.

Wohngebäude

- **Kostenaufteilung: Stufenmodell** (§ 5 CO2KostAufG)
- **Legaldefinition:** Gebäude, das nach seiner Zweckbestimmung **überwiegend dem Wohnen** dient, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen (§ 6 Abs. 1 CO2KostAufG, § 3 Abs. 1 Nr. 35 GEG)
Maßgeblich ist die **Art des Gebäudes**; nicht – wie sonst im Mietrecht üblich – die vereinbarte Nutzung der jeweiligen Mieträume („Mietzweck“)
- **Folge:**
Gewerblich genutzte Mieträume in einem Wohngebäude können den Regeln des CO2KostAufG für Wohngebäude unterliegen.

Nichtwohngebäude

- **Kostenaufteilung: hälftig = paritätisch** (§ 8 CO2KostAufG)
bislang unzureichende Daten für ein Stufenmodell; ab 2025 geplant
- **Legaldefinition:** Gebäude, die nach ihrer Zweckbestimmung überwiegend **anderen Zwecken** als dem Wohnen dienen (§ 3 Abs. 1 Nr. 23 GEG)
Maßgeblich ist die **Art des Gebäudes**; nicht – wie sonst im Mietrecht üblich – die vereinbarte Nutzung der jeweiligen Mieträume („Mietzweck“)
- **Folge:**
Wohnraum in einem Nichtwohngebäude kann den Regeln des CO2KostAufG für Nichtwohngebäude unterliegen.

Gemischt genutzte Gebäude

- Wird ein Gebäude **zu gleichen Teilen** zum **Wohnen** und zu **sonstigen Zwecken** genutzt, gilt § 106 Abs. 1, Abs. 2 GEG (BT-Drs. 20/3172, 34)
- Danach sind der **Wohngebäude-Anteil** und der **Nichtwohngebäude-Anteil** als **getrennte Gebäude** zu behandeln
(vgl. Lammel, 5. Aufl. 2022, CO2KostAufG-E § 6 Rn. 1)

Hinweis:

Vermieter müssen unterschiedliche Gesetzssystematik beachten:

Mietrecht (§§ 535 ff. BGB):

= vereinbarte Nutzung der Mietsache im konkreten Mietverhältnis („Mietzweck“, z.B. Wohnraum oder Geschäftsraum)

CO2KostAufG:

= Gebäude (Wohngebäude oder Nichtwohngebäude)

Es drohen hierbei Fehler in der Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnung.

Kostenaufteilung Wohngebäude

Kostenaufteilung im Wohngebäude

Stufe 1: Spezifischer CO2-Ausstoß des Gebäudes

- Brennstoffmenge
- CO2-Maßgebliche Gesamtfläche
- Verbrauchte Ausstoß des Gebäudes
- Spezifischer CO2-Ausstoß Wohnung

Stufe 2: CO2-Kosten des Gebäudes (Kalenderjahr)

Stufe 3: Ermittlung Vermieteranteil nach Stufenmodell

- Einordnung Gebäude in eine Stufe
- Aufteilungsverhältnis
- Kürzung Vermieteranteil wg. öffentlich-rechtlicher Vorgaben

Stufe 4: Vorwegabzug Vermieteranteil (Abrechnungszeitraum)

- Vereinbarungen über Verteilungsschlüssel
- Kostenverteilung
- Vorwegabzug Vermieteranteil

Stufe 5: Abrechnung übrige CO2-Kosten (Abrechnungszeitraum)

- Abrechnungserklärung
- Informationspflichten in der Abrechnung
- Kürzungsrecht des Mieters

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Schritt 3: Ermittlung Vermieteranteil im Wohngebäude nach Stufenmodell

Einordnung Gebäude in eine Stufe (Anl. zu §§ 5-7 CO₂KostAufG)

CO ₂ -Ausstoß	Anteil Mieter	Anteil Vermieter
< 12 kg CO ₂ /m ² /a	100 %	0 %
12 bis < 17 kg CO ₂ /m ² /a	90 %	10 %
17 bis < 22 kg CO ₂ /m ² /a	80 %	20 %
22 bis < 27 kg CO ₂ /m ² /a	70 %	30 %
27 bis < 32 kg CO ₂ /m ² /a	60 %	40 %
32 bis < 37 kg CO ₂ /m ² /a	50 %	50 %
37 bis < 42 kg CO ₂ /m ² /a	40 %	60 %
42 bis < 47 kg CO ₂ /m ² /a	30 %	70 %
47 bis < 52 kg CO ₂ /m ² /a	20 %	80 %
> = 52 kg CO ₂ /m ² /a	5 %	95 %

Kürzung des Vermieteranteils wegen öffentlich-rechtlicher Vorgaben

Dabei sind **zwei Fälle** zu differenzieren:

- Bei öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **oder** einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen, ist der prozentuale **Anteil**, den der **Vermieter** an den **Kohlendioxidkosten** zu tragen hätte, **um 50 % zu kürzen** nach § 9 Abs. 1 CO2KostAufG.
- Bei öffentlich-rechtlichen Vorgaben, die einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes **und** einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung entgegenstehen, **entfällt zu 100 % die gesamte Beteiligung** des **Vermieters** an den **Kohlendioxidkosten** nach § 9 Abs. 2 CO2KostAufG.

Hinweis:

In Ausnahmefällen reduziert sich der Anteil des Vermieters um 50 % oder entfällt zu 100 %.

CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Hinweis:

Elektronische Berechnungshilfe (§ 11 Abs. 3 CO2KostAufG):

<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de>

Abrechnung CO₂-Kosten

Betriebskostenabrechnung (§ 556 Abs. 3 BGB)

- Reguläre Anforderungen an Betriebskostenabrechnung (§ 259 BGB)
- Kostenverteilungsschlüssel CO₂-Kosten
- Begründung für Kürzung des Vermieteranteils
- Spezifischer CO₂-Ausstoß in kg/m²/a
- Vorsorglich: Gesamtfläche des Gebäudes

Informationspflichten in der Abrechnung (§ 7 Abs. 3 CO₂KostAufG)

- Mieteranteil an CO₂-Kosten
- Einstufung des Gebäudes
- Berechnungsgrundlagen
z.B. Energiegehalt Brennstoff, Emissionsfaktor, CO₂-Ausstoß, CO₂-Kosten,
bezogen auf den Abrechnungszeitraum
(Einzelheiten: BT-Drs. 20/3172, 36)

CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Abrechnung übrige CO2-Kosten

Kürzungsrecht des Mieters

§ 7 Abs. 4 CO2KostAufG

Bestimmt der Vermieter den auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil an den Kohlendioxidkosten nicht oder weist er die gemäß Absatz 3 erforderlichen Informationen nicht aus, so hat der Mieter das Recht, den gemäß der Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten um 3 Prozent zu kürzen.

Alt. 1: Fehlende Kostenaufteilung **oder**

Alt. 2: Unzureichende Information nach § 7 Abs. 3 CO2KostAufG

Kürzungsrecht des Mieters: **3 %** aus Heizkostenanteil, auch bei

Mehrfachverstößen insgesamt 3 % (Arg: Wortlaut; str.),

andere Auffassung 2 x 3 % = 6 %

Neben Kürzungsrechten aus § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV (15 % der Kosten)

und aus § 12 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 5 Abs. 2, 3 bzw. § 6a Abs. 2, 3 HeizkostenV (3 % der Kosten)

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Erstattungsanspruch des Mieters (§ 6 Abs. 2 CO₂KostAufG)

Selbstversorgung Mieter (**Direktliefervertrag**)

Ermittlung des **spezifischen CO₂-Ausstoßes** durch Mieter
= Angaben auf Brennstoffrechnung (§ 3 CO₂KostAufG)

Kostenaufteilung nach **Stufenmodell** durch Mieter
(§§ 6 Abs. 2 Satz 1, 5 Abs. 3 CO₂KostAufG)

Keine Erstattung für vor **01.01.2023** beschaffte Brennstoffe
(§ 11 Abs. 2 Satz 2 CO₂KostAufG).

Kürzung Vermieteranteil bei Beschränkung energetischer Verbesserungen
(§ 9 Abs. 1, 2 CO₂KostAufG)

CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Erstattungsanspruch des Mieters (§ 6 Abs. 2 CO2KostAufG)

Geltendmachung durch Mieter (§ 6 Abs. 2 Satz 2 CO2KostAufG):

- **Ausschlussfrist: 12 Monate** ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstoff oder Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, gegenüber dem Vermieter.
- **Textform** (§ 126b BGB)

Fälligkeit:

- Bei **Betriebskostenvorauszahlungen**: Verrechnung des Erstattungsanspruchs durch Vermieter mit nächster Betriebskostenabrechnung (§ 6 Abs. 3 Satz 3 CO2KostAufG)
- **Keine Betriebskostenabrechnung** oder **Betriebskostenabrechnung ohne Verrechnung** des Erstattungsanspruchs:
Erstattung spätestens zwölf Monate nach Geltendmachung (§ 6 Abs. 2 Satz 4 CO2KostAufG)

Kostenaufteilung Nichtwohngebäude

CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Nebenkostenabrechnung des Vermieters im Nichtwohngebäude

Stufe 1: Spezifischer CO₂-Ausstoß des Gebäudes

- entfällt vorläufig*–

Stufe 2: CO₂-Kosten des Gebäudes (Kalenderjahr)

Stufe 3: Paritätische Kostenaufteilung (vorläufig*)

- Aufteilungsverhältnis 50 : 50 (§ 8 Abs. 3 CO₂KostAufG)
- Kürzung Vermieteranteil wg. öffentlich-rechtlicher Vorgaben

Stufe 4: Vorwegabzug Vermieteranteil (Abrechnungszeitraum)

- Vereinbarungen über Verteilungsschlüssel (§ 8 Abs. 1 Satz 1 CO₂KostAufG)
- Kostenverteilung (§ 8 Abs. 1 Satz 1 CO₂KostAufG)
- Vorwegabzug Vermieteranteil (§ 8 Abs. 3 Satz 1 CO₂KostAufG)

Stufe 5: Abrechnung übrige CO₂-Kosten (Abrechnungszeitraum)

- Abrechnungserklärung
- Informationspflichten in der Abrechnung (§ 8 Abs. 3 Satz 3 CO₂KostAufG)
- Kürzungsrecht des Mieters (§ 8 Abs. 3 Satz 3 CO₂KostAufG)

Die hälftige Aufteilung der Kohlendioxidkosten bei Nichtwohngebäuden soll im Jahr 2025 von einem Stufenmodell für Nichtwohngebäude abgelöst werden (§ 8 Abs. 4 CO₂KostAufG).

CO2-Kostenaufteilungsgesetz

Erstattungsanspruch des Mieters (§ 8 Abs. 2 CO2KostAufG)

Selbstversorgung Mieter (**Direktliefervertrag**)

Hälftige Kostenaufteilung (§ 8 Abs. 2 Hs. 1)

Kürzung Vermieteranteil bei Beschränkung energetischer Verbesserungen

(§ 9 Abs. 1, 2 CO2KostAufG)

Keine Erstattung für vor **01.01.2023** beschaffte Brennstoffe

(§ 11 Abs. 2 Satz 2 CO2KostAufG).

Geltendmachung durch Mieter (§§ 8 Abs. 2 Hs. 2, 6 Abs. 2 Satz 2 CO2KostAufG):

- **Ausschlussfrist: 12 Monate** ab dem Zeitpunkt, in dem der Brennstoff oder Wärmelieferant die Lieferung gegenüber dem Mieter abgerechnet hat, gegenüber dem Vermieter.
- **Textform** (§ 126b BGB)

Fälligkeit:

- Bei **Betriebskostenvorauszahlungen**: Verrechnung des Erstattungsanspruchs durch Vermieter mit nächster Betriebskostenabrechnung (§§ 8 Abs. 2 Hs. 2, 6 Abs. 2 Satz 3 CO2KostAufG)
- **Keine Betriebskostenabrechnung** oder **Betriebskostenabrechnung ohne Verrechnung** des Erstattungsanspruchs:
Erstattung spätestens zwölf Monate nach Geltendmachung (§§ 8 Abs. 2 Hs. 2, 6 Abs. 2 Satz 4 CO2KostAufG)

Kritik

Kritik an CO2KostAufG

- Extremer bürokratischer Aufwand (Zeit + Geld) für alle Beteiligten. Umfangreiche Informationspflichten überfordern Beteiligte.
- Anknüpfungspunkt für CO2KostAufG ist nicht energetische Qualität des Gebäudes, sondern Verbrauch des Mieters. Verbrauch aufgrund Nutzerverhalten nicht mit energetischer Qualität gleichzusetzen.
- Belastung des Mieters mit zusätzlichen Verwaltungskosten für CO2-Kostenaufteilung und Erfüllung der Informationspflichten.
- Kürzungsrechte des Mieters bei Verstoß gegen CO2KostAufG, selbst bei Informationspflichten.
- Intransparenz der gesetzlichen Regelungen, ausufernde Regelungsdichte
- CO2-Kosten kaum prognostizierbar. Zunächst Aussetzung der Stufe 2023, dann Anstieg

2.

EnSikuMaV

EnSimiMaV

EnSikuMaV, EnSimiMaV

Die Bundesregierung hat vor dem Hintergrund des Ukraine-Kriegs und der gestiegenen Energiepreise „Krisenverordnungen“ erlassen. Dazu gehören /gehörten ab:

01.09.2022: Kurzfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung
(EnSikuMaV)

(V.v. 26.08.2022 BGBl. I S. 1446 Nr. 31 geändert durch Artikel 1 V. V. 13.02.2023 BGBl. I Nr. 37)

bis: 15.04.2023

01.10.2022: Mittelfristenenergieversorgungsicherungsmaßnahmenverordnung
(EnSimiMaV)

(V.v. 23.09.2022 BGBl. I S. 1530 Nr. 34)

bis: 30.09.2024

Ziel der Bundesregierung war und ist es mit diesen beiden Verordnungen im Gebäudebereich unnötigen Energieverbrauch zu vermeiden oder abzumildern.

EnSikuMaV, EnSimiMaV

Problemfelder:

EnSikuMaV:

- Fakultative Temperaturabsenkung, Kollision Heizklauseln
- Mitteilungspflichten, bei Verletzung Schadensersatz? Falls ja, Berechnungsprobleme

EnSimiMaV:

- Verletzung Pflicht zur Heizungsprüfung /-optimierung (Erhaltungspflicht? Mangel? Schadensersatz?)
- Heizungsprüfung / -optimierung: umlagefähige Betriebskosten? Nebenkosten?
- Hydraulischer Abgleich: Modernisierungsmaßnahme, damit Mieterhöhung?
- Verletzung hydraulischer Abgleich, Schadensersatz?

3. Energiepreisbremse und Aussetzen der Dezembervoraus- zahlung 2022

Dezemberhilfe EWSG

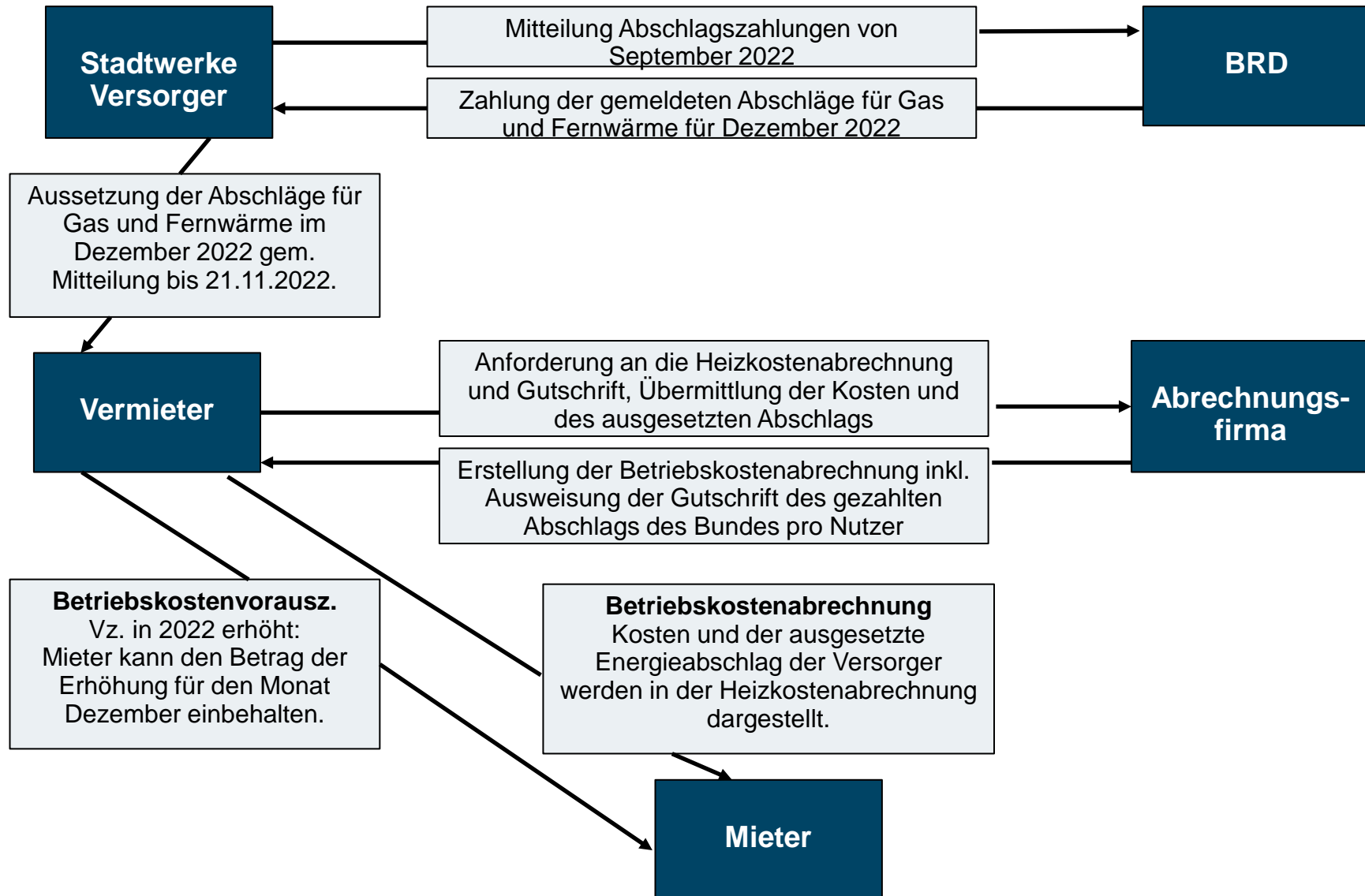
Dezemberhilfe EWVG

Problemfelder:

- Verletzung Ausweisung Dezemberhilfe, Auswirkung auf Betriebs-/Nebenkostenabrechnung
- Verletzung Informationspflicht, Schadensersatz?
- Anpassung Vorauszahlungen bei Bestandsverträgen / Neuverträgen

Energiepreisbremse, Aussetzen der Dezentervorausz. 2022

Übersicht Dezemberhilfe EWSG



Energiepreisbremse, Aussetzen der Dezembervorausz. 2022

EWSG „Dezember-Soforthilfe“ aus Bundesmitteln			
Entlastung /Gutschreibung durch Erdgaslieferanten oder Wärmeversorgungsunternehmen gegenüber Kunden/Vermietern für Dezember 2022 §§ 2 u. 4 EWSG			
Weitergabe und „Ausweis“ der Dezember-Entlastung durch Vermieter über Heizkostenabrechnung an Mieter (§ 5 Abs. 1 EWSG)	§ 5 Abs. 2 u. 4 EWSG Vermieter informiert Mieter in Textform unverzüglich über		
	Dezember-Entlastungshöhe und Herkunft aus Bundesmitteln § 5 Abs. 2 EWSG	„Amtliches“ Info-Blatt zur Weitergabe der Entlastung über Heizkostenabrechnung § 5 Abs. 2 EWSG	Befreiung von Dezember-Vorauszahlung in Höhe des Erhöhungsbetrages seit 19.02.2022 oder in Höhe von 25 % bei erstmaliger Vorauszahlungsvereinbarung § 5 Abs. 4 S. 2 EWSG
	Rechtsfolgen bei fehlender oder unvollständiger Information: Keine unmittelbare Regelung in EWSG		

(Quelle: Nach Lindner, Informationspflichten des Vermieters zu Kostensteigerungen bei der Energieversorgung, Seite 7, Mietgerichtstag 2023, abrufbar: www.mietgerichtstag.de)

Energiepreisbremse Gas- und Strompreisbremse

Allgemein

Am 24. Dezember 2022 traten mit dem Gesetz zur Einführung einer Strompreisbremse (Strompreisbremsegesetz – „**StromPBG**“) und dem Gesetz zur Einführung von Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme (Erdgas-Wärme-Preisbremsengesetz – „**EWPPBG**“) zwei wichtige gesetzliche Instrumente zur Entlastung der Verbraucher von den zuletzt stark gestiegenen Energiekosten in Kraft.

Die beiden Gesetze sehen auch weitreichende Entlastungen für Unternehmen vor.

Energiepreisbremsen EWVG / EWVVG

Problemfelder:

- Extrem bürokratischer Aufwand (Zeit und Geld) für alle Beteiligten
- Anknüpfung des garantierten Preises nicht an energetischer Qualität, sondern an Verbrauch. Nutzerverhalten für Preis maßgeblich.
- Verbrauchserfassung teils schwierig bei zusätzlichen oder entfernten Energieverbrauchsgeräten im Referenzzeitraum
- Berechnungsprobleme bei Nutzerwechsel / Vertragswechsel
- Verletzung Informationspflichten, Schadensersatz?
- bürokratische Härtefallregelung

Strompreisbremse StromPBG

Energiepreisbremse, Aussetzen der Dezembervorausz. 2022

Übersicht Strom, StromPBG

Strom		
Verbrauch	Garantierter Strompreis	Höhe des Preises
< 30.000 kWh	< 80 % des bisherigen Verbrauchs	40 ct/kWh brutto 28 ct/kWh brutto*
	> 80 % des bisherigen Verbrauchs	vertraglich vereinbarter Preis
> 30.000 kWh	< 70 % des bisherigen Verbrauchs	13 ct/kWh netto
	> 70 % des bisherigen Verbrauchs	vertraglich vereinbarter Preis

Arbeitspreis (brutto):

= Preis inkl. aller Steuern, Abgaben, Umlagen, Netzentgelt

Arbeitspreis (netto):

= Preis ohne Steuern, Abgaben, Umlagen, Netzentgelte

* Heizstrom, Nachtstrom

Strompreisbremse

Wie groß die Entlastung **durch das StromPBG** ist, hängt davon ab:

- wie viel Strom man bisher verbraucht hat,
- wie viel man dieses Jahr verbraucht,
- wie hoch der Preis im Vertrag ist.

Gaspreisbremse EWPBG

Energiepreisbremse, Aussetzen der Dezembervorausz. 2022

Übersicht Gas/Wärme

Gas/Wärme		
Verbrauch	Garantierter Preis	Höhe des Preises
< 1,5 Mio kWh	< 80 % des bisherigen Verbrauchs	12 ct/kWh (Erdgas) brutto 9,5 ct/kWh (Wärme) brutto
	> 80 % des bisherigen Verbrauchs	vertraglich vereinbarter Preis
> 1,5 Mio kWh	< 70 % des bisherigen Verbrauchs	7 ct/kWh (Erdgas) netto 7,5 ct/kWh (Wärme) netto
	> 70 % des bisherigen Verbrauchs	vertraglich vereinbarter Preis

Gas- und Wärmepreisbremse

Wie groß die Entlastung **durch das EWPBG** ist, hängt davon ab:

- wie viel Gas und Wärme man bisher verbraucht hat,
- wie viel man dieses Jahr verbraucht,
- wie hoch der Preis im Vertrag ist.

Kritik

Kritik an StromPBG und EWFBG

- Extremer bürokratischer Aufwand (Zeit + Geld) für alle Beteiligten (Lieferanten, Versorger, Vermieter und Mieter).
- Anknüpfungspunkt für Kontingente ist ein Verbrauch in der Vergangenheit, so dass sparsame Verbraucher/Mieter kaum mehr Einsparpotential haben, während verschwenderische Verbraucher/Mieter bei geringfügigen Einsparungen überproportional profitieren.
- Anknüpfungspunkt ist nicht energetische Qualität des Gebäudes sondern Verbrauch.
- Soziale Unausgewogenheit. Ältere Menschen, große Familien haben naturgemäß geringeres Einsparpotential/können sich energetisch hochwertigere Wohnungen nicht leisten.
- Soziale Gerechtigkeit fragwürdig, da, ob reich oder arm, der gleiche Deckel gilt.
- Lückenhafte Regelung bei Auszug/Einzug Mieter. Fremdverbrauch eines Dritten für Einsparpotential maßgeblich.
- Preisbremsen nur für bestimmte Brennstoffe (Gas, Fernwärme); Heizöl, Pellets usw. sind auch gestiegen (nur diffuse Härtefallregelung).
- Risiko des Missbrauchs durch Versorger. Künstliche Erhöhung der „Arbeitspreise“.
- Entlastung für Mieter zeitlich spät, 2023/2024.

4. Gebäudeenergie- gesetz (GEG)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes kommt der verbindliche Umstieg auf Erneuerbares Heizen. Per Gesetz will die Bundesregierung regeln, dass ab 2024 beim Einbau neuer Heizungen konsequent auf Erneuerbare Energie (EE) gesetzt wird. Damit wird die Dekarbonisierung des Wärmebereichs eingeleitet und schrittweise umgesetzt.

Der Nachholbedarf im Gebäudebereich ist groß. Mehr als 80 Prozent der Wärmenachfrage wird aktuell noch durch die Verbrennung von fossilen Energieträgern gedeckt. Von den rund 41 Millionen Haushalten in Deutschland heizt nahezu jeder zweite mit Erdgas, gefolgt von Heizöl mit knapp 25 Prozent und Fernwärme mit gut 14 Prozent. Stromdirektheizungen und Wärmepumpen machen jeweils nicht einmal 3 Prozent aus. Die übrigen 6 Prozent entfallen auf Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe, wie Holz, Holzpellets, sonstige Biomasse und Kohle.

Die vorgeschlagenen Regelungen auf einen Blick:

Derzeit befindet sich das Gebäudeenergiegesetz (GEG) noch in der parlamentarischen Beratung. Der Bundestag hat am Donnerstag, den 15.06.2023, erstmals den Gesetzentwurf der Bundesregierung zur „Änderung des Gebäudeenergiegesetzes“, zur „Änderung der Heizkostenverordnung“ und zur „Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung“ (BT-Drs. 20/6875) beraten. Die dazu seit dem 17.05.2023 vorliegende Drucksache (BT-Drs. 20/6875) eröffnete das parlamentarische Verfahren, enthielt aber noch keine jüngst gefassten Beschlüsse der Bundesregierung oder der Koalitionsfraktionen zur Änderung des ursprünglichen Regierungsentwurfs. Es wurden lediglich „Leitplanken“ eingebracht. Der Bundestag hat den GEG-Entwurf der Ampelkoalition nach kontroverser Debatte an die Ausschüsse verwiesen.

Die Regierungskoalition strebte an, dass der Bundestag das Gesetz noch vor der Sommerpause verabschiedet.

Das BVerfG stoppte die Beschlussfassung im Eilverfahren (BVerfGE Beschluss v. 05.07.2023 – 2 BrE 4/23).

Am 08.09.2023 wurde das GEG nach der Sommerpause ohne Änderung durch den Bundestag beschlossen.

Es bleibt abzuwarten, ob das GEG verfassungskonform ist.

Gebäudeenergiegesetz

Problemfelder:

- Fraglich ist, ob GEG verfassungskonform ist, formell und materiell problematisch.
- Beratung äußerst komplex, da Umsetzung abhängig von kommunaler Wärmeplanung, Wärmeplanungsgesetz (WPG) noch nicht beschlossen. Fördermöglichkeiten noch unklar.
- Extreme Intransparenz hinsichtlich Fristen bei Neubau/Bestandsbau.
- Abgrenzungsfragen zwischen Neubau, Bestandsbau, Neubaugebiet, Heizung usw. drohen.
- Übergangsfristen erscheinen unrealistisch (kommunale Wärmeplanung)
- Technologieoffenheit fragwürdig, Risiko trägt Betreiber (alternative Brennstoffe)
- Intransparente, bürokratische Modernisierungsmieterhöhung mit gestaffelten Kappungsgrenzen
- diffuse Härtefallregelungen (30 % des Haushaltseinkommens?)
- Regelungslücke bei der Geschäftsraummiete
- Fehlende Übergangsregelung bei laufenden Sanierungen

GEG Allgemein Heizung

Überblick Heizungseinbau

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

GEG Überblick: Heizungseinbau

Gebäude	Neubau (im Neubaugebiet)	Neubau (außerhalb Neubaugebiet)	Neubau (außerhalb Neubaugebiet)	Bestandsbau			Neubau/ Bestands- bau
		Einbau neue Heizung <u>ab</u> den Stichtagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> 31.12.2023 <u>vor</u> den Stichtagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> Stichtagen	Einbau neue Heizung <u>ab</u> 31.12.2023 <u>aber vor</u> den Stichtagen	Reparatur Heizung	
Stichtage:	01.01.2024	--	--	--	--	--	vor 19.04.2023 beauftragt <u>und</u> bis 18.10.2024 eingebaut
Stichtage: Wärmeplanung bei Kommune: > 100.000 E: < 100.000 E:		30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	vor 30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} vor 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	vor 30.06.2026 (spätestens) ^{1 2} vor 30.06.2028 (spätestens) ^{1 2}	--	
Heizungsaus- tausch (= irreparabel)		Übergangsfrist: 5 Jahre ⁴		Übergangsfrist: 5 Jahre ⁴		--	
Anforderung	65 % EE-Pflicht	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: ³ 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Biomasse grüner oder blauer Wasserstoff	65 % EE-Pflicht	Gas-/Ölheizung möglich, aber: ³ 01.01.2029: 15 % 01.01.2035: 30 % 01.01.2040: 60 % davon Biomasse grüner oder blauer Wasserstoff	keine	keine

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Fußnoten zur Tabelle:

- 1 = wenn Wärmeplanung früher abgeschlossen, dann 1 Monat nach Bekanntgabe der Kommune über die Ausweisung als Gebiet zum Neubau eines Wärmenetzes oder als Wasserstoffnetzausbaubereich
- 2 = bei fehlender Wärmeplanung wird Vorliegen Wärmeplanung fingiert
- 3 = Ausnahme, wenn Betreiber auf den Anschluss an ein neues Netz wartet und dieses die jeweils dafür vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt.
Nach Ablauf Wartezeit Anschlusspflicht.
Falls Netz nicht realisiert wird, muss Betreiber innerhalb einer Übergangsfrist von drei Jahren eine andere Erfüllungsoption umsetzen.
- 4 = Übergangsfrist von 10 Jahren, wenn Anschluss an ein Wärmenetz absehbar, aber noch nicht möglich ist, wenn ein Vertrag zum Anschluss des Gebäudes + Versorgung mit mind. 65 % Wärme aus EE abgeschlossen wird, § 71j GEG.

Überblick

Erfüllungsoptionen

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

GEG

- Überblick Erfüllungsoptionen -

Erfüllungsoptionen zur 65%-EE-Pflicht (§§ 71 b – 71 h GEG)

Gleichberechtigte (technologieneutrale) Erfüllungsmöglichkeiten zur 65%-EE-Pflicht:

Anschluss an ein Wärmenetz (§71b GEG)

Elektrisch angetriebene Wärmepumpe (§71c GEG)

Stromdirektheizung (§71d GEG)

Solarthermieanlage (§71e GEG)

Heizungsanlage auf Basis von Biomasse o. blauem/grünem Wasserstoff (§71f + 71k GEG)

Heizungsanlagen zur Nutzung fester Biomasse (§ 71g GEG)

Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h Absatz 1 GEG)

Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h Absatz 2-5 GEG)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Alle Erfüllungsoptionen (auch fest Biomasse) sind sowohl im Neubau als auch in Bestandsgebäuden nutzbar.

Sofern eine Heizungsanlage als Ergänzung zu einer bestehenden Anlage eingebaut wird, ist kein Nachweis des Deckungsanteils von 65 % erforderlich, wenn die neu eingebaute Anlage einer der o.g. Anlagenformen entspricht.

GEG Allgemein Beratungspflicht

Beratungspflicht bei Einbau von Verbrennungsheizungen

Allgemeine Pflicht:

Wer nach dem 1.1.2024 eine Heizungsanlage einbauen möchte, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, muss sich vorab beraten lassen. Ziel ist es, mögliche Kostenrisiken solcher Heizungsanlagen aufzuzeigen. Die Beratung soll daher auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender CO₂-Bepreisung, hinweisen.

Berater:

Diese Beratung darf von allen Personen durchgeführt werden, die in § 88 Absatz 1 GEG (zur Ausstellung von Energieausweisen) sowie in § 60a Absatz 4 Nummer 1, 2, 4 und 6 GEG (zur Betriebsprüfung von Wärmepumpen) genannt sind. Dies sind u.a. auch Schornsteinfeger, Installateure und Heizungsbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer sowie alle Energieberater von der Expertenliste.

GEG/BGB

Mieterhöhung

Modernisierung

Die Mieterhöhung nach Modernisierung bei Wohnraum

Modernisierung Mietrecht

Die Modernisierungserhöhung nach § 559 BGB ist nur bei Wohnraum möglich. Dabei ist aber zu beachten, dass bei Vereinbarung einer **Staffelmiete** dies nicht möglich war und ist, und bei einer **Indexmiete** im Zuge des GEG nicht mehr möglich ist.

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB darf die Miete um **8 % der Modernisierungskosten** jährlich bei den von der Maßnahme betroffenen Mieterhaushalten erhöht werden.

Gemäß § 559e BGB gibt es nun im Zuge des GEG eine neue speziellere Modernisierungsmieterhöhung nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage wahlweise um **10 % der Modernisierungskosten**, wenn Drittmittel zur Förderung in Anspruch genommen werden.

Daneben ist die **Kappungsgrenze** für modernisierungsbedingte Mieterhöhungen von monatlich 3 Euro/qm innerhalb von sechs Jahren einzuhalten.

Betrug die Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro/qm, so sinkt die Kappungsgrenze auf monatlich 2 Euro/qm (vgl. § 559 Abs. 3a BGB). Anknüpfungspunkt für die Kappungsgrenze ist jeweils die Miete ohne Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen oder -pauschalen.

Gem. § 559e Abs. 3 BGB ist für Heizungsanlagen generell eine neue weitere Kappungsgrenze von 0,50 €/qm zu berücksichtigen.

Mieterhöhung ab 01.01.2024

Modernisierung Mietrecht

Mieterhöhung nach Modernisierung

Neuregelung der Umlagemöglichkeit bei Modernisierungsmieterhöhung

Einbau / Aufstellung Heizungsanlage		Sonstige Modernisierung
Möglichkeit + Inanspruchnahme Drittmittel (Zuschüsse)	keine Drittmittel (Zuschüsse)	unabhängig von Drittmitteln (Zuschüsse)
§ 559e Abs. 1 BGB	§ 559 Abs. 1 BGB	§ 559 Abs. 1 BGB
10 %	8 %	8 %
Erhöhung der jährlichen Miete in Prozent der für die Wohnung aufgewandten Kosten		

Modernisierung Mietrecht

Mieterhöhung nach Modernisierung

Neuregelung der absoluten Kappungsgrenze für Modernisierungsmieterhöhung

Kappungsgrenze		
Einbau / Aufstellung Heizungsanlage		Sonstige Modernisierung
ohne sonstige Modernisierung	mit sonstiger Modernisierung	nur sonstige Modernisierung
§ 559e Abs. 3 BGB	§ 559e Abs. 3 BGB + § 559 Abs. 3a BGB	§ 559 Abs. 3a BGB
Erhöhung höchstens: 0,50 €/qm	Erhöhung höchstens: 0,50 €/qm (Heizung) Insgesamt höchstens: 2,00 €/qm bei < 7,00 €/qm Miete 3,00 €/qm bei > 7,00 €/qm Miete	Erhöhung höchstens: 2,00 €/qm bei < 7,00 €/qm Miete 3,00 €/qm bei > 7,00 €/qm Miete
innerhalb von 6 Jahren		

Modernisierung Mietrecht

Auswirkungen GEG auf Modernisierungserhöhung

Beispiel 1: Wohnung Modernisierung Heizung (3 Parteienhaus)

Fläche : 90 m² pro Wohnung
Wärmepumpe : 50.000 € Kosten
Förderung : 30 % Sockelförderung

Umlage : Kosten abzgl. Förderung
= 35.000 € (50.000 € ./. 30 % (15.000 €))
max. umlagefähig : 10 % jährlich
= 3500 €

Kappungsgrenze : 0,50 €/m²
= 45 € (0,50 € x 90 m²) monatlich
= 540 € (45 € x 12 Monate) jährlich

Amortisierung:
= 22 Jahre (540 € x 3 Wohnungen x 22 Jahre = 35.640 €)

Modernisierung Mietrecht

Auswirkungen GEG auf Modernisierungserhöhung

Beispiel 2: Wohnung Modernisierung Heizung (2 Parteienhaus)

(wie oben)

Amortisierung:

= 32 Jahre (540 € x 2 Wohnungen x 32 Jahre = 34.560 €)

Beispiel 3: Wohnung Modernisierung Heizung (1 Parteienhaus)

(wie oben)

Amortisierung:

= 64 Jahre (540 € x 1 Wohnung x 64 Jahre = 34.560 €)

Modernisierung Mietrecht

Auswirkungen GEG auf Modernisierungserhöhung

Beispiel 4: Wohnung Modernisierung ohne Heizung

Fläche : 90 m² Wohnung
Miete : 6,90 €/m² = 621 € monatlich
Kosten : 100.000 €

max. umlagefähig : 8 % jährlich
= 8.000 €

Kappungsgrenze : 2,00 €/m² (weil Miete monatlich unter 7,00 €/m²)
= 8,90 €/m² (6,90 €/m² + 2,00 €/m²)
= 801 € (8,90 €/m² x 90 m²) monatlich

Amortisierung:
= 46 Jahre (2.160 € jährlich x 46 Jahre) = 99.360 €

Die Mieterhöhung nach Modernisierung bei **Geschäftsraum**

Modernisierung Mietrecht

Der Vermieter hat keine gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeit gemäß § 559 Abs. 1 BGB, um Kosten einer Modernisierungsmaßnahme zumindest anteilig auf den Mieter umlegen zu können, da § 578 BGB nicht darauf verweist.

Der Gesetzgeber wird vermutlich zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudebestandes zu zwingenden Regelungen greifen, so dass der Vermieter zur Modernisierung gezwungen wird ohne diese nicht einkalkulierten Kosten an den Mieter weitergegeben zu können, schlimmstenfalls wird sogar ein Kündigungsrecht des Mieters nach § 555e BGB ausgelöst.

Dieses Kündigungsrecht soll nur bei Bagatellmaßnahmen nach § 555c Abs. 4 BGB nicht gelten, vgl. § 555e Abs. 2 BGB.

Zusammenfassung

Zusammenfassung

Mietrecht und energetische Aspekte unterliegen einer Dynamik, die derzeit nicht überschaubar ist. Die verfolgten Klimaschutzpolitischen Zielsetzungen aber auch Themen der „Nachhaltigkeit“ beeinflussen die Vertragsgestaltung und das Mietrecht selbst. Es ist damit zu rechnen, dass es weitere Gesetze, Verordnungen und Vorschriften geben wird, die einen erheblichen Beratungsbedarf auslösen werden.

Die bereits getroffenen gesetzgeberischen Maßnahmen aber auch Verordnungen werden zusammen mit gestiegenen Kosten zu Streitigkeiten bei Betriebskostenabrechnungen und Nebenkostenabrechnungen führen. Dabei werden vermutlich erstmalig so manche Betriebskostenabrechnungen und Nebenkostenabrechnungen mieterseitig geprüft werden. Dabei werden so manche andere Defizite über das eigentliche Beratungsthema hinaus feststellbar sein.

Fazit:

Das Mietrecht ist und bleibt spannend.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**