

Dualismus der Mieterhöhung nach §§ 559 und 559e BGB

Vors. RiLG *Dr. Werner Hinz*, Itzehoe

Hinweis: Die angekündigte überarbeitete Fassung des Fließtextskripts wird voraussichtlich am 27.03.2024 an den Deutschen Mietgerichtstag übermittelt.

I. Einleitung

- Dualismus?
- neue Vorschriften zur Modernisierungsumlage
- Intention: Umsetzung der 65 %-Vorgabe
- Ab wann?
- Wahlrecht des V

II. Umlage nach § 559e BGB

Fall 1:

- V ersetzt nach ordnungsgemäßer Ankündigung in dem vermieteten 4-Familienhaus den 20 Jahre alten Gasheizkessel durch eine Erdwärmepumpe.
- Die Kosten belaufen sich auf 30.000 €.
- V nimmt öffentliche Fördermittel in Höhe von 10.000 € in Anspruch.
- Die übrigen Kosten möchte er auf seine 4 Mieter umlegen.

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (1)

- Begriff der Heizungsanlage → § 3 Nr. 14a GEG
≠ heizungstechnische Anlage
- Anforderungen des § 71 GEG
 - insbes. 65 %-Vorgabe

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (2)

- **Anforderungen § 71 GEG**

- mind. 65 % der Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugbar
- bei Einbau oder Aufstellung in Gebäude zwecks Inbetriebnahme

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (3)

- **erneuerbare Energien (EE)** → § 3 II Nr. 1 GEG
 - insbes. Geothermie, Umweltwärme
 - Energie aus gebäudenahen Solaranlagen
 - aus gebäudeintegrierten Windkraftanlagen
 - Wärme aus grünem Wasserstoff
 - ...
- **unvermeidbare Abwärme** → § 3 I Nr. 30a GEG
 - nicht bestimmungsgemäß verwertbarer Wärmeanteil aus Anlagennutzung

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (4)

- **Erfüllungsoptionen → § 71 III GEG**

1. neues Wärmenetz (§ 71b)
2. Wärmepumpe (§ 71c)
3. Stromdirektheizung (§ 71d)
4. solarthermische Anlage (§ 71e)
5. Biomasse, grüner oder blauer Wasserstoff (§§ 71f, 71g)
6. Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h I)
7. Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h IV)

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (5)

- **Übergangsheizungen?** → § 71 VIII GEG
 - 65 %-Vorgabe (–) bei **Bestandsgebäuden**,
 - bis 6/2026 in Kommunen mit > 100.000 Ew. per 1.1.2024
 - bis 6/2028 in Kommunen mit ≤ 100.000 Ew. per 1.1.2024
 - **aber:** bei Abschluss der kommunalen Wärmeplanung gilt 65 %-Vorgabe 1 Monat nach Bekanntgabe

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (6)

- **Übergangsheizungen?**

- nach Ablauf der Fristen gem. § 71 VIII 1-3 GEG

- Übergangsfrist bei Bestandsgebäuden:

- 5 Jahre ab Beginn der Austauscharbeiten

- § 71i GEG

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (7)

- **Übergangsheizungen?**

- unter Wortlaut des § 555b Nr. 1a BGB theoretisch subsumierbar
- Verweisung auf § 71 GEG insgesamt
- **aber:** S + Z: Motivation zur schnellen Umsetzung der 65 %-Vorgabe
- i.Ü.: Handelt es sich eigentl. um Modernisierung?

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (8)

- **H2-ready-Heizungen?** → § 71k GEG
- Anlage,
 - die Erdgas verbrennen kann und
 - auf die Verbrennung von 100 Prozent Wasserstoff umrüstbar ist

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (9)

- **H2-ready-Heizungen? → § 71k GEG**
- **Übergangsfrist bis Ende 2044, wenn**
 - für betr. Gebiet Wasserstoffnetz bis dahin vollständig ausgebaut werden soll und
 - bis 6/2028 verbindlicher und detaillierter Fahrplan für entspr. Umstellung der Netzinfrastruktur

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (10)

- **H2-ready-Heizungen?** → § 71k GEG
- Anforderungen des § 71 GEG erfüllt?
- (+) nach Anschluss an ein Wasserstoffnetz
→ § 71 III Nr. 5 GEG

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (11)

- **H2-ready-Heizungen?** → § 71k GEG
- und vorher?
 - dafür: Gedanke der Überbrückungsheizung
→ § 71 III Nr. 5 GEG
 - dagegen: § 71k IV GEG
→ wird Wasserstoffnetz nicht realisiert, muss
65 %-Vorgabe binnen 3 Jahren umgesetzt werden

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (11)

- **H2-ready-Heizungen?** → § 71k GEG
- **und vorher?**
 - dafür: Gedanke der Überbrückungsheizung
→ § 71 III Nr. 5 GEG
 - **dagegen:** § 71k IV GEG
→ wird Wasserstoffnetz nicht realisiert, muss
65 %-Vorgabe binnen 3 Jahren umgesetzt werden

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

a) HeizungsanlMod. gem. § 555b Nr. 1a BGB (12)

- **Erneute Heizungsmodernisierung nach § 71 GEG?**
 - unter Wortlaut des § 555b Nr. 1a BGB theoretisch subsumierbar
 - aber S + Z:
 - 65 %-Vorgabe ist bereits ungesetzt
 - Anreiz muss nicht mehr geschaffen werden

II. § 559e BGB – 1. Voraussetzungen

b) Förderfähigkeit/Inanspruchnahme

- Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentl. Haushalten erfüllt
- zur Verfügung stehende Drittmittel iSd § 559a BGB in Anspruch genommen
- in voller Höhe?
 - m.E. (+): Regelung hat mieterschützenden Charakter
 - zeitl. und höhenmäßig Begrenzung wird sich aus Fördertatbestand ergeben

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

a) Umlagefähige Kosten (1)

- Nur Kosten der Heizungsanlage:
 - Material
 - Personal
 - Hydraulischer Abgleich (ab 1.10.2024)
 - ggf. Kran, Baugerüst
 - Baustelleneinrichtung
 - Ausbau der bisherigen Anlage
 - Entsorgung der Altanlage?
 - Putz- und Malerarbeiten?

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

a) Umlagefähige Kosten (2)

- Kosten für gleichzeitig durchgeführte weitere Modernisierungsarbeiten herauszurechnen
 - heizungstechnische Anlage
 - sonstige Modernisierungen

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

b) Umlagesatz

- 10 % der auf die Whg. aufgewendeten Kosten
- pauschaler Abzug Erhaltungskosten iHv 15 %
→ §§ 559e II, 559 II 1 BGB
- arg.: keine „aufgewendeten“ Kosten

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

c) Mieterschutz bei Wärmepumpe (1)

- **voller Kostenansatz** nur, wenn
 - Jahresarbeitszahl über 2,5 liegt und
 - Nachweis durch fachkundige Person (§ 60a III ff. GEG) erbracht wird→ § 710 I 1 GEG
- bei **fehlendem Nachweis**:
 - nur 50 % der für die Whg aufgewendeten Kosten→ § 710 II GEG

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

c) Mieterschutz bei Wärmepumpe (2)

- **S + Z:**
 - keine volle Kostenumlage, wenn Wärmepumpe in unsaniertem Gebäude nur ineffizient betrieben werden kann
- **daher:**
 - keine Nachweispflicht bei nach 1996 errichtetem oder energieeffizientem Gebäude → § 71o I 2 GEG

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

c) Mieterschutz bei Wärmepumpe (3)

- **Berechnung der Jahresarbeitszahl:**
 - kWh/a (Heizwärme) : kWh/a (Strom)

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

d) Anrechnung von Drittmitteln

§ 559e IV iVm § 559a BGB:

- öff. Zuschüsse zu ModMaßnahmen (I)
- zinsverbilligte oder zinslose öff. Darlehen (II)
- Mieterdarlehen, Mietvorauszahlungen u.a. (III)

II. **§ 559e BGB** – 2. Rechtsfolgen

e) Aufteilung auf mehrere Wohnungen

- angemessen → § 559e IV iVm **§ 559 III BGB**
- ≈ §§ 315, 316 BGB: billiges Ermessen

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

f) Sonderkappungsgrenze (1)

Fall 2:

- Die (Grund-)Miete beträgt seit Jan. 2019 350 €, die Wohnfl. 50 qm.
- V hat nach energetischer Modernisierung ab Sept. 2021 125 € mtl. umgelegt.
- Im April. 2024 ersetzt er nach ordnungsgemäßer Ankündigung den Gasheizkessel durch eine Erdwärmepumpe.
- Die mtl. umlagefähigen Kosten belaufen sich auf 50 €. Kann V diese voll umlegen?

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

f) Sonderkappungsgrenze (2)

- V darf mtl. Miete innerhalb von 6 Jahren nicht um nicht mehr als 0,50 €/qm erhöhen
- i.Ü. darf er zusammen mit Mieterhöhungen nach § 559 I BGB
 - bei Mieten von ≥ 7 €/qm die 3 €-Grenze,
 - bei Mieten von < 7 €/qm die 2 €-Grenzeinnerhalb von 6 Jahren nicht überschreiten
→ § 559e III BGB

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

f) Sonderkappungsgrenze (3)

Überlegungen Fall 2

- Grenze für Heizungsumlage: 25 € (0,5 € x 50 qm)
- Grenze für Umlage insgesamt: 150 € (3 € x 50 qm)

Berechnung:

- umlagefähig Heizungsmod.: 25 € (0,5 € x 50 qm)
- umlagefähig insges.: 150 € (3 € x 50 qm)
- sonstige ModKosten.: 125 €
- ModUmlage. insges.: 150 € (125 € + 25 €)

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

f) Sonderkappungsgrenze (4)

Variante Fall 2:

- Kann V nach Ablauf der 6-Jahres-Frist weitere 25 € umlegen?

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

f) Sonderkappungsgrenze (5)

- M darf mtl. Miete innerhalb von 6 Jahren nicht um nicht mehr als 0,50 €/qm erhöhen
- Ausgangspunkt: Wirkungszeitpunkt → § 559b II BGB
- von da an 6 Jahre
- **Beispiel:**
 - Wirkungszeitpunkt: 1.9.2024
 - Ablauf 6-Jahreszeitraum 31.8.2030 → §§ 187 II, 188 II BGB

II. § 559e BGB – 2. Rechtsfolgen

f) Sonderkappungsgrenze (6)

- Kann der gekappte Teil der Mieterhöhung nach Ablauf der 6-Jahresfrist nachgeholt werden?
- 1. Ansicht (–):
 - mit mietpreisbegrenzender Funktion unvereinbar
- 2. Ansicht (+):
 - Mieterhöhungsrecht nicht befristet
 - nur zeitweilig betragsmäßig gedeckelt

II. § 559 BGB – 1. Anwendbarkeit

- Wahlrecht des Vermieters
→ § 559e BGB keine lex specialis

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

a) Modernisierungsmaßnahme

iSv § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 u. 6 BGB (1)

- **Problem:**

- Fällt Heizungsanlagenmodernisierung iSd § 555b Nr. 1a BGB unter Nr. 1?

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

a) Modernisierungsmaßnahme

iSv § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 u. 6 BGB (2)

- **1. Ansicht (+):**
 - Wortlaut des § 559 BGB
 - Vorschrift beinhaltet in Abs. 3a und 4 Einschränkungen auch für § 555b Nr. 1a BGB
 - auch § 555b Nr. 4a BGB ist erfasst

- **2. Ansicht (–):**
 - Modernisierungsmaßnahmen in § 559 I BGB nicht um § 555b Nr. 1a BGB erweitert
 - Einschränkungen für § 555b Nr. 1a BGB in § 559 IIIa, IV BGB betreffen Verweisung in § 559e I 2 BGB

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (1)

- kein genereller Vorrang von § 555b Nr. 1a BGB bei Heizungsanlagenmodernisierung
- Vorauss.: Einsparung von Endenergie

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (2)

- **Einsparung von Endenergie**, wenn
 - am Verbrauchsort weniger Nutzenergie erforderlich
 - → Wärmedämmung
 - Nutzenergie mit größerer Effizienz hergestellt wird
 - → Verbesserung der Anlagentechnik
- Wie ist es bei Nutzung von gebäudenahen erneuerbaren Energiequellen?

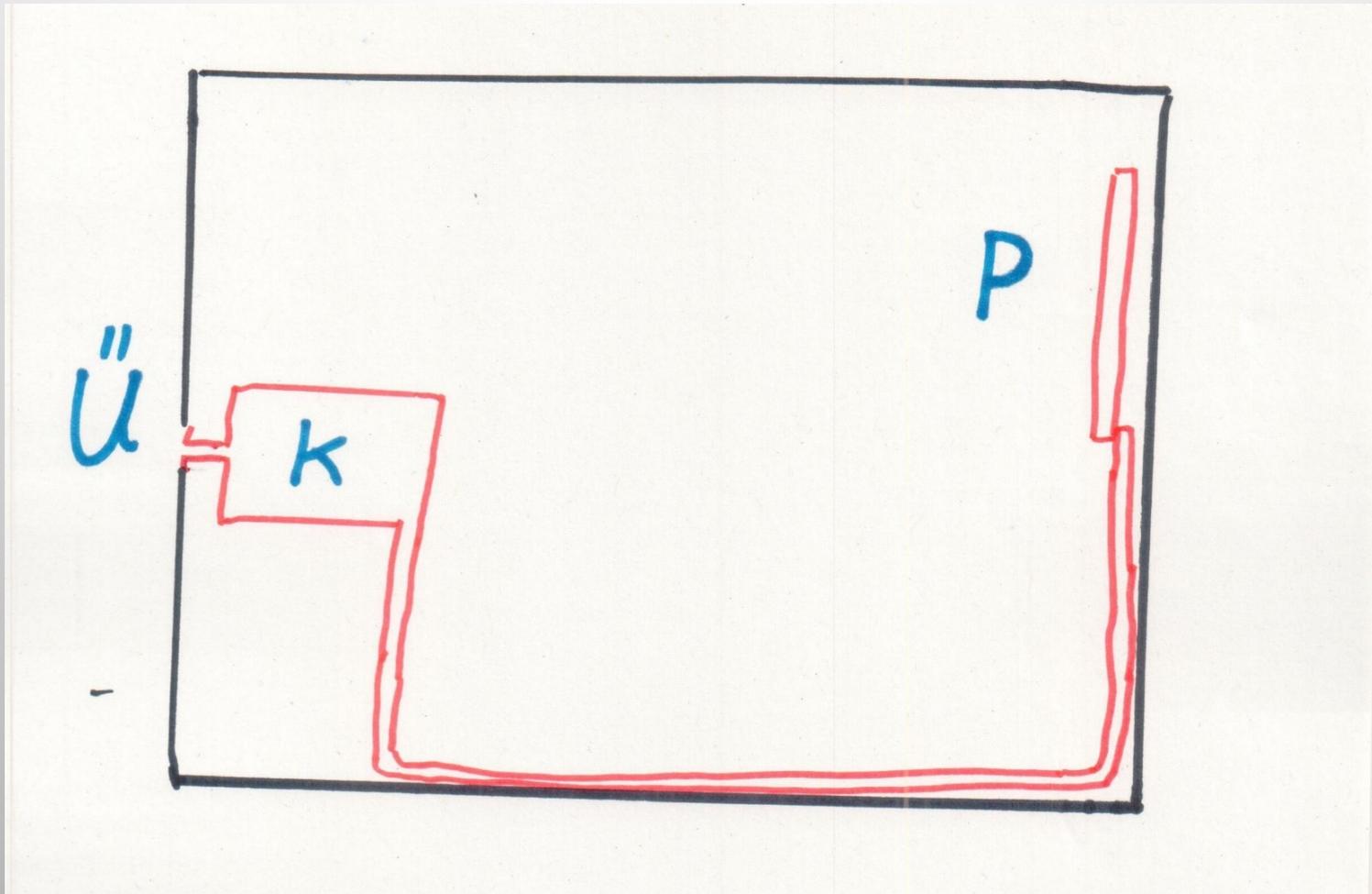
III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (2)

- **Einsparung von Endenergie, wenn**
 - am Verbrauchsort weniger Nutzenergie erforderlich
 - → Wärmedämmung
 - Nutzenergie mit größerer Effizienz hergestellt wird
 - → Verbesserung der Anlagentechnik
- **Wie ist es bei Nutzung von gebäudenahen erneuerbaren Energiequellen?**

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (3)



III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (4)

BT-Drs. 17/10485, 19

- Es muss nach der Modernisierung jedoch an der „Schnittstelle“ Gebäudehülle weniger „zu bezahlende“ Endenergie beschafft werden (also etwa weniger Heizöl zugekauft werden).

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (5)

- **Beispiel Solarkollektoren**
 - Nutzenergiebedarf unverändert
 - Anlagentechnik im Gebäude aber effizienter, weil durch die Kollektoren Wasser erwärmt wird
 - es muss weniger Endenergie zugeführt werden

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (6)

- **Beispiel Wärmepumpe**

- Nutzenergiebedarf unverändert
- aber: im Erdreich vorhandene Wärme wird genutzt
- deswegen muss an der Gebäudegrenze weniger Endenergie zugeführt werden
- in Gestalt von Strom

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (7)

- **Problem: Übergangsheizung**
 - Modernisierung zw., wenn bisheriger Standard wegen technischen Fortschritts nicht mehr verfügbar ist
 - V hat keine Wahlmöglichkeit
→ bloße Ersetzung
- nachhaltig?

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (8)

- **nachhaltig**
 - Energieeinsparung muss von einer gewissen Dauer sein
 - keine Mindesteinsparmenge

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

b) Energetische Mod – § 555b Nr. 1 BGB (9)

- **Nachhaltig?**
 - Übergangsheizung?
 - auch bei H2-ready-Heizung?
- **m.E. zw.**
 - wird Wasserstoffnetz nicht realisiert, muss 65 %-Vorgabe binnen 3 Jahren umgesetzt werden

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

c) Gebrauchswerterhöhung – § 555b Nr. 4 BGB (1)

BGH, 13.2.2008 – VIII ZR 105/07 Rn. 21

- Mietobjekt wird in maßgeblichen Mieterkreisen eine Wohnwerterhöhung beigemessen
- **kurzum:** im Mietmarkt honorierte Wohnwertverbesserung

III. § 559 BGB – 2. Voraussetzungen

c) Gebrauchswerterhöhung – § 555b Nr. 4 BGB (2)

- fraglich bei bloßer Installation von GEG-konformer Heizungsanlage
- **aber:**
 - energetische Ausstattung und Beschaffenheit ist Wohnwertmerkmal iSd § 558 II 1 BGB
 - Eintragung der genutzten EE zur Erfüllung des § 71 I GEG im Energieausweis → § 83 I Nr. 15 GEG
 - i.Ü.: objektive Sichtweise

III. § 559 BGB – 3. Rechtsfolgen

a) Umlagefähige Kosten

- sämtliche Modernisierungskosten
- auch solche der heizungstechnischen Anlage

III. § 559 BGB – 3. Rechtsfolgen

a-e) Umlagesatz, Abzüge

- 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten
→ § 559 I 1 BGB
- dazu gehören nicht: tatsächlich angefallene und fiktive Erhaltungskosten → § 559 II BGB
- 50 %-Reduzierung bei Einbau von „ineffizienter“ Wärmepumpe → § 71o II GEG
- Drittmittelabzug → § 559a BGB

III. § 559 BGB – 3. Rechtsfolgen

f) Sonderkappungsgrenze

- V darf mtl. Miete wegen Modernisierungen nach § 555b Nr. 1 + 1a BGB innerhalb von 6 Jahren um nicht mehr als 0,50 €/qm erhöhen
- i.Ü. darf er zusammen mit anderen Mieterhöhungen nach § 559 I BGB die 3 € bzw. 2 €-Grenze innerhalb von 6 Jahren nicht überschreiten
→ **§ 559 IIIa 3 BGB**

IV. §§ 559e I 2, 559 BGB

1. Voraussetzungen

- Heizungsmodernisierung nach § 555b Nr. 1a BGB
- Förderfähigkeit
- **aber:** Förderung nicht erfolgt
 - V hat sie nicht beantragt
 - Fördermittel bereits erschöpft

IV. §§ 559e I 2, 559 BGB

2. Rechtsfolge

- Mieterhöhung „nach Maßgabe des § 559“
- **Frage:** Rechtsgrund- oder Rechtsfolgenverweisung?
 - **1. Ansicht:** Rechtsgrundverweisung
 - es gilt § 559 I BGB: Mod. nach § 555b Nr. 1, 4 oder 6 BGB
 - **2. Ansicht (hM):** Rechtsfolgeverweisung
 - § 555b Nr. 1a BGB wird für Mieterhöhung nach § 559 BGB zugänglich gemacht

V. Wirtschaftlicher Härteeinwand

§§ 559 IV 1, 559a IV BGB (1)

- Härtegründe des Mieters
 - Mieterhöhung
 - zu erwartende Betriebskosten
- berechnigte Interessen des Vermieters

V. Wirtschaftlicher Härteeinwand

§§ 559 IV 1, 559a IV BGB (1)

- Härtegründe des Mieters
 - Mieterhöhung
 - zu erwartende Betriebskosten
- berechnigte Interessen des Vermieters

V. Wirtschaftlicher Härteeinwand

§§ 559 IV 1, 559a IV BGB (2)

- Interesse des M an Erhaltung der Whg.

VS.

- Interesse des V an Refinanzierung seiner ModAufwendungen

V. Wirtschaftlicher Härteeinwand

§§ 559 IV 1, 559a IV BGB (3)

- **Abwägungsgesichtspunkte:**
 - wirtschaftl. Situation des M nicht schematisch, sondern einzelfallbezogen
 - M muss keine „angemessene“ Wohnung angemietet haben
 - **aber:** Nutzung „viel zu großer Wohnung“ in Interessenabwägung einzubeziehen
 - keine Pflicht zur Untervermietung
 - **aber:** Sozialleistung zu beantragen (str.)

V. Wirtschaftlicher Härteeinwand

§§ 559 IV 1, 559a IV BGB (4)

- **Frage:**
 - Kann bei Interessenabwägung berücksichtigt werden, dass V Fördermittel nicht in Anspruch genommen hat?

V. Begründungserfordernis

§§ 559b I 2, 559e IV BGB (1)

BGH, 20.7.2022 – VIII ZR 361/21 Rn. 17

- keine überhöhten Anforderungen an formelle Wirksamkeit der Erhöhungserklärung
- Grund der Erhöhung muss anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehbar sein
- ersparter Instandsetzungsaufwand kann durch Quote dargelegt werden

V. Begründungserfordernis

§§ 559b I 2, 559e IV BGB (2)

BGH, 19.7.2023 – VIII ZR 416/21 Rn. 25

- Fehlende Angabe von Drittmitteln könnte aus Sicht eines objektiven Erklärungsempfängers zwar als (stillschw.) Erklärung verstanden werden, dass sie nicht in Anspruch genommen wurden.
- Das gilt aber nicht, wenn auf Modernisierungsankündigung Bezug genommen wird und diese ausdrücklichen Hinweis auf beabsichtigte Beantragung von KfW-Mitteln enthält.

V. Begründungserfordernis

§§ 559b I 2, 559e IV BGB (3)

- Nach Wärmepumpen-Einbau Angaben zum Nachweis einer Jahresarbeitszahl von $> 2,5$ erforderlich?
- Darlegung der „50-Cent-Kappungsgrenze“ erforderlich?

V. Begründungserfordernis

§§ 559b I 2, 559e IV BGB (4)

- m.E. genügt es, wenn die auf die Heizungsanlagenmodernisierung entfallende Kosten aufgeschlüsselt werden

- **Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**