

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Neue Heizung, höhere Miete: Bei § 559e BGB den Erhaltungsabzug und seine Ausnahme erkennen

Beim besonderen Heizungs-Erhöhungsweg ist die 15-Prozent-Pauschale keine Universallösung. Anlagenart, Förderweg und aktuelle gesetzliche Ausnahme zuerst prüfen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Gilt bei meinem Heizungstausch tatsächlich der pauschale Erhaltungsabzug von 15 Prozent?

Die neue Heizung ist eingebaut. In der Mieterhöhungsberechnung steht ein pauschaler Abzug von 15 Prozent für Erhaltung. Das kann zum besonderen Berechnungsweg passen. In der am Recherchetag geltenden Fassung enthält die Vorschrift jedoch eine ausdrückliche Ausnahme. Eine ältere Rechengrafik mit nur einem pauschalen Rechenschema reicht deshalb für deinen Fall nicht.

Den gewählten Erhöhungsweg zuerst feststellen

§ 559e BGB setzt bestimmte Heizungsmodernisierungen, dem Grunde nach erfüllte Zuschussvoraussetzungen und tatsächlich in Anspruch genommene Drittmittel voraus. Er sieht grundsätzlich zehn Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel als jährliche Erhöhung vor. Für ausbleibende Förderung verweist er unter seinen Voraussetzungen auf § 559. [\[BGB559e\]](#)

Die bloße Rechnung eines Heizungsbetriebs bestätigt also weder den besonderen Weg noch die vollständige Kostenbasis. Frage nach Maßnahmenart, Fertigstellung, Förderbehandlung und ausdrücklich angewandter Vorschrift. Der allgemeine Weg nach § 559 hat eine andere Systematik. [\[BGB559\]](#)

Die Ausnahme ist Teil der aktuellen Regel

Absatz 2 des § 559e sieht für erforderliche Erhaltungsmaßnahmen grundsätzlich einen pauschalen Anteil von 15 Prozent vor, der nicht zu den aufgewendeten Kosten gehört. Direkt anschließend nimmt er Kosten durch den Einbau einer Heizungsanlage im Sinne des § 43 GModG davon aus. [\[BGB559e\]](#)

§ 43 betrifft bestimmte mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickte, nach seinem Einbaustichtag neu eingebaute Anlagen und weitere dort geregelte Konstellationen. [\[GModG43\]](#) Ob genau deine Anlage darunter fällt, ist anhand der tatsächlichen Maßnahme zu prüfen. Der Beitrag erklärt keine komplette technische Erfüllungsprüfung und überträgt die Ausnahme nicht auf jede beliebige Heizung.

Zwei fiktive Anlagenakten

Bei Wohnung A nennt die Unterlage eine Anlage, deren Zuordnung zum besonderen Weg und zur Pauschale zunächst plausibel erscheint. Die Beratung prüft Förderdaten und tatsächliche Kosten. Bei Wohnung B weist die Dokumentation dagegen auf eine Anlage nach § 43 GModG hin. Dort wird die Ausnahme gezielt untersucht, statt automatisch dieselbe 15-Prozent-Zeile zu übernehmen.

Die Fälle enthalten bewusst keine fertigen Euro-Ergebnisse. Eine gleiche Rechnung mit verschiedenen Anlagenbezeichnungen würde die entscheidende rechtliche Weiche gerade überspringen. Bei älteren Maßnahmen müssen außerdem der maßgebliche zeitliche Rechtsstand und Übergänge gesondert beurteilt werden.

Die Pauschale ist nur eine Rechenstufe

Auch ein richtig behandelter Erhaltungsanteil bestätigt noch nicht die gesamte Erhöhung. § 559e enthält eine eigene Begrenzung der monatlichen Erhöhung von 0,50 Euro je Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren und verweist auf weitere Regeln. [\[BGB559e\]](#) Bereits berücksichtigte Erhöhungen, richtige Wohnungszuordnung und individuelle Einwendungen sind deshalb zusätzlich zu prüfen.

Lege Ankündigung und spätere Erhöhungserklärung getrennt ab. § 559b verlangt eine erläuterte Berechnung; der Zahlungsbeginn ist eine gesonderte Frage. [\[BGB559b\]](#) Dieser Artikel berechnet keine individuelle Fälligkeit und ersetzt keine Beratung zu Härtefällen.

Die konkrete Rückfrage stellen

Bitte um eine verständliche Angabe, weshalb der pauschale Abzug angewandt oder aufgrund welcher aktuellen Ausnahme er nicht angesetzt wurde. Füge Anlagenbeschreibung und Daten bei. So wird aus „Die Rechnung stimmt nicht“ ein überprüfbarer Punkt. Die fachliche Entscheidung entsteht aus geltender Vorschrift und tatsächlicher Anlage, nicht aus einer auswendig gelernten Prozentzahl.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Eingebaute Heizungsanlage

Welche Anlage wurde eingebaut? Bezeichnung, Energieträger und Fertigstellung laut Unterlagen.

02 / Ankündigung der Modernisierung

Datum und Inhalt der Modernisierungsankündigung, die du erhalten hast.

03 / Erhöhungserklärung

Datum der Erhöhungserklärung, verlangter Monatsbetrag und die darin genannte Rechtsgrundlage.

04 / Angesetzter Erhaltungsabzug

Wurde ein pauschaler Abzug für Erhaltung angesetzt oder weggelassen? Notiere die Begründung aus der Berechnung.

05 / Förderung und Zuschüsse

Welche Förderungen wurden beantragt oder in Anspruch genommen? Was steht dazu in der Berechnung?

06 / Frühere Erhöhungen

Gab es bereits frühere Erhöhungen wegen Modernisierung? Datum und Betrag jeweils eintragen.

07 / Fehlende Angaben

Welche Unterlagen oder Erklärungen zur Anlage und zur Berechnung fehlen dir noch?

08 / Nächster Schritt

Wo lässt du die Berechnung prüfen, und wann stellst du deine Rückfrage an die Vermietung?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB559e\] BGB § 559e](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB559\] BGB § 559](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB555b\] BGB § 555b](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[BGB559b\] BGB § 559b](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

[\[GMODG43\] GModG §43 – Einbau bestimmter Gas-, Heizöl- oder Flüssiggasheizungen](#)

BMJV / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P02-0076-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.