

**ista**



# seminare für die wohnungswirtschaft

# Mietrechtliche Rahmenbedingungen zur Umstellung auf Wärmecontracting



RECHTSANWALT

**HEINZ G. SCHULTZE**

FACHANWALT FÜR MIET- UND WEG-RECHT

FACHANWALT FÜR BAURECHT



## CONTRACTING IM MIETVERHÄLTNIS

- **Umlage der Kosten für Wärme und Wassererwärmung**
  - **§ 2 Nr. 4a BetrKV**
    - Kosten der verbrauchten Brennstoffe
    - Kosten des Betriebsstroms
    - Kosten der Bedienung, Überwachung, Pflege und Prüfung usw.
  - **§ 2 Nr. 4c BetrKV**
    - Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten nach a)
    - Umlage bei Neuabschluss Mietvertrag zulässig
- Umlage bei Änderung im Mietverhältnis: § 556c BGB:

- **§ 556 c BGB Voraussetzungen der Kostentragung**
  - Mieter muss Kosten für Wärme oder Warmwasser tragen
  - Vermieter darf auf Contracting umstellen, wenn
    - verbesserte Effizienz erreicht wird
    - aus neu errichteter Anlage vom Contractor (Anlagencontracting)
      - Ausnahme: Betriebsführungscontracting zulässig, wenn Jahresnutzungsgrad besser als 80% PLUS contractor Anlage verbessert
    - oder aus Fernwärme
    - die Kosten nicht steigen
    - die Umstellung 3 Monate zuvor in Textform angekündigt wurde

## ■ § 556c Abs. 2 BGB: Umstellungsankündigung

- Muss Mieter zugehen, d.h. Briefkasten, kein Aushang
- Umstellungsfrist: 3 Monate
- Umstellungstermin faktisch nur zum 1.1. eines Wirtschaftsjahres
  - Schmidt-Futterer, § 556 c Rz. 11, Lammel HeizkV § 1 Rn 166 HeizkV, A.A. Lützenkirchen Wärmecontracting, § 11 Rn 37
  - § 7 Abs. 2 HeizkV: Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage gehören
    - Kosten der verbrauchten Brennstoffe
    - Kosten des Betriebsstroms
    - Kosten der Bedienung, Überwachung, Pflege und Prüfung usw.
  - § 7 Abs. 4 HeizkV: Kosten der Wärmelieferung
    - Entgelt für Wärmelieferung
    - Kosten im Sinne von § 7 Abs. 2 HeizkV
  - § 6 Abs. 4 HeizkV: Veränderung des Umlagemaßstabes nur mit Wirkung zum Beginn des Wj zulässig (**Beachte: 28 Abs. 1 WEG**)

- **§ 556c Abs. 3: Ermächtigungsgrundlage RVO**
  - Anforderungen Wärmelieferverträge (Cont-VM)
  - Materielle Anforderungen der Umstellung (Abs. 1)
  - Formelle Anforderungen Ankündigung (Abs. 2)
  
- **Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum**
  - § 578 Abs. 2 BGB: §§ 556c Abs. 1-3 BGB und WärmeLV gelten entsprechend für Gewerberaum
  - § 556 c Abs. 4 (keine Abweichenden Vereinbarungen) gilt nicht

# ■ § 11 WärmelieferVO: Umstellungsankündigung i.V.m. § 556c Abs. 2 BGB

- **Art der Wärmelieferung**
  - Fernwärme – Nahwärme
  - BHKW
  - Energieträger (Gas, Pellets)
- **Angaben zur Effizienzverbesserung**
- **Angaben zur Kosteneinsparung für den Mieter, § 8 WärmelieferVO**
  - Aktuelle Kosten der Lieferung Wärme und Warmwasser
    - Berechnungsmethode: § 9 WärmelieferVO
  - Fiktive Kosten der Lieferung derselben Menge Wärme und Warmwasser durch Contractor
    - Berechnungsmethode: § 10 WärmelieferVO
  - Darstellung der zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen
    - Also nicht nur Vergleich von Rechenergebnissen

- **Angaben zum Umstellungszeitpunkt**
  - **Preise im Wärmeliefervertrag**
  - **Preisänderungsklauseln im Wärmeliefervertrag**
- 
- **§ 2 Abs. 2 WärmeLV**
    - Die Angaben nach § 556c Abs. 1 Nr. 1 und 2 (§8-10 WärmeLV) muss Contractor seinem Vertragspartner zur Verfügung stellen
- 
- **§ 7 WärmeLV**
    - Abweichende Vereinbarungen sind unwirksam

## ■ Folgen von Fehlern auf Vermieterseite

### 1. Materielle Voraussetzungen nach § 556 Abs. 1 BGB liegen nicht vor:

- Verbesserung der Effizienz
- Kostenneutralität für den Mieter

### ■ Umstellung auf Contracting ist wirksam

### ■ Vermieter darf Mieter nur mit – fiktiv errechneten – (früheren) Kosten belasten

### ■ BT-Dr.S 17/10485, S. 23:

Sind die Voraussetzungen des Absatzes 1 für eine Umstellung nicht erfüllt, so fehlt es an einer Rechtsgrundlage für die Umlage der Wärmelieferkosten als Betriebskosten. Erfolgt dennoch eine Umstellung, kann der Vermieter nur die (fiktiv zu berechnenden) **bisherigen Betriebskosten** für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser vom Mieter verlangen, **also insbesondere die Brennstoff- und die Wartungskosten, nicht aber sonstige Kosten des Energielieferanten.**

### ■ § 5 WärmeLV: Auskunftsanspruch VM ggü. Contractor bzgl. Kosten

## 2. Formelle Voraussetzungen nach § 556 Abs. 2 BGB (Umstellungsankündigung) liegen nicht vor:

BT-Dr.S 17/10485, S. 23:

Auch hinsichtlich der **Umstellungsankündigung** bleiben die Einzelheiten einer Regelung in der **Verordnung** vorbehalten, insbesondere der erforderliche Inhalt und die Folgen einer fehlenden oder fehlerhaften Umstellungsankündigung. Da die Umstellungsankündigung anders als nach Absatz 1 nicht als materielle Umstellungsvoraussetzung konzipiert ist, **führen Fehler an dieser Stelle nicht zur Unzulässigkeit der Umstellung und damit der Umlage als Betriebskosten.**

- § 11 Abs. 3 WärmeLV: Einspruchsfrist Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB – bzgl. Wärmelieferkosten – bis zur formell korrekten Ankündigung suspendiert<sub>14</sub>

- **§ 556c Abs. 4 BGB**
  - **Abweichende Vereinbarungen zum Nachteil des Mieters sind unzulässig**
  - **D.h. auch Individualvereinbarung ist nicht möglich**

- **Zusammenfassung: Umstellung auf Contracting**
  - Nahwärme (Anlagen-/Betriebsführungscontracting)
  - Fernwärme
  
- **Voraussetzungen:**
  - Kostenneutralität + Effizienzverbesserung
  - Verletzung führt zu Umlagebeschränkungen
  
- **Ankündigung: 3 Monate im Textform zu Beginn des Wirtschaftsjahres (WEG: Kalenderjahres)**
  - Daten für die Ankündigung stellt Contractor
  - Verletzung führt zur Fristverlängerung Bk-Einspruch

**Vielen Dank für Ihr Interesse!**



**UP TO DATE  
MIT DER ZIV  
SEIT 2006**

**BLEIBEN SIE AUF DEM LAUFENDEN.  
ABONNIEREN SIE KOSTENLOS DIE  
ZIV – ZEITSCHRIFT FÜR  
IMMOBILIENVERWALTUNGSRECHT.**