



## **DENEFF-Factsheet zu § 556c BGB (neu) Mietrechtsänderungsgesetz (MietRÄndG)**

### **A. Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten (§ 556c BGB)**

Energiedienstleistungen wie Contracting-Lösungen können die technische Realisierung und Finanzierung von garantierbaren Effizienzerfolgen unterstützen. Damit können sie einen erheblichen Beitrag zur Auflösung des Investitionsstaus leisten und sollten deshalb innerhalb des Mietrechtes gestärkt werden. Dies war auch Absicht des § 556c BGB (neu) im Regierungsentwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz.

#### **Richtige Absicht: Eine einfachere Umstellung auf Wärmeliefer-Dienstleistungen**

Der Gesetzentwurf eröffnet gegenüber der bestehenden Rechtslage<sup>1</sup> erstmals die Möglichkeit, bei Mietverträgen, die keine Umlage der Wärmekosten zulassen<sup>2</sup>, über den Weg einer Umstellungsankündigung, auf Contracting umzustellen und die Kosten auf die Mieter umzulegen. So entfällt in vielen Fällen die Hürde, das schriftliche Einverständnis jedes einzelnen Mieters einholen zu müssen.

#### **Aber: Die geforderte Kostenneutralität schränkt viele Möglichkeiten ein**

Ein Kostenneutralitätsgebot scheint nur auf den ersten Blick sinnvoll, um Mieter vor Kostensteigerungen zu schützen. Es wird dabei außeracht gelassen, dass aus Klimaschutzsicht sinnvolle Investitionen sich nicht immer innerhalb üblicher Vertragslaufzeiten in der Form amortisieren, dass diese zum Umstellungszeitpunkt kostenneutral als Betriebskosten umgelegt werden können. Das ist besonders bei kleineren Liegenschaften (<4.000 qm Wohnfläche) und Umstellungen auf erneuerbare Energieträger häufig der Fall.

Hinzu kommt eine Ungleichbehandlung, die so nicht Absicht des Gesetzgebers sein kann: Vom Vermieter selbst durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen ermöglichen die Erhöhung der Kaltmiete um elf Prozent der anteiligen investierten Kosten ohne Obergrenze und garantierte Energieeinsparung. Die von einem Contractor durchgeführte und im Rahmen der Wärmelieferkosten umgelegte Maßnahme muss hingegen kostenneutral sein.

#### **Kein Maßstab für eine mieterfreundliche und langfristige Energiekostenentlastung**

Künftige Energiepreissteigerungen werden in dieser Vergleichsbetrachtung (zum Zeitpunkt der Umstellung) außeracht gelassen. Allein zwischen 2010 und 2011 der ist Heizölpreis um 24,5% gestiegen<sup>3</sup>. Die kostendämpfende Wirkung von technischen Effizienzmaßnahmen wird nicht berücksichtigt. Der wesentliche Effekt, dass volatile, ständig steigende Energiekosten durch unveränderliche Kosten für die Finanzierung von dauerhaft wirksamen Effizienzmaßnahmen ersetzt werden, wird nicht gewürdigt. Hinzu kommt: Die Feststellung der tatsächlichen Kostenneutralität bei vergleichbaren Rahmenbedingungen erfordert, dass der Jahresnutzungsgrad der Altanlage bekannt ist. Da bei in Eigenregie betriebenen Bestandsanlagen ein Energiemanagement fehlt, ist das in der Regel nicht der Fall.



#### **Alternative: Eine echte Kostenbremse statt falsch definierter Kostenneutralität**

Es sollte ein klarer Anreiz für Effizienzsteigerungen gesetzt werden, der gleichzeitig dem Wärmelieferanten die notwendige Freiheit gibt, die Investitionskosten dazu an den Vermieter zu berechnen, der diese auf die Mieter umlegen kann. Der Mieter würde somit besser vor Energiepreisschocks und -kostensteigerungen geschützt als durch eine kurzfristige Kostenneutralität.

<sup>1</sup> BGH, 8.2.2011, VIII ZR 145/10; 27. Juni 2007, VIII ZR 202/06 sowie 16. April 2008, VIII ZR 75/07

<sup>2</sup> Dies erfordert, dass der Mietvertrag die Umlagefähigkeit aller Kosten des Kostenkatalogs der BetriebskostenV bzw. – bei älteren Mietverträgen – die Kosten aus Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung vorsieht.

<sup>3</sup> co2online Heizspiegel 2012



**Dazu sollte die Anforderung im Interesse von Mieter- und Klimaschutz lauten, dass die Umlage der Contracting-Entgelte möglich ist, wenn**

1. Investitionen in eine neue Anlage oder eine energetische Modernisierung der bestehenden Anlage getätigt werden,
2. die Kosten für Betriebsführung und gelieferte Energie durch die Umstellung sinken,
3. die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Wärmeversorgung um mindestens 10 % sinken und
4. die Gesamtkosten der Wärmeversorgung für den Mieter um nicht mehr als 10% steigen.

Auf diese Weise darf lediglich eine zusätzlich auszuweisende und umlagefähige Grundpreiskomponente zur Refinanzierung der Investitionskosten zu höheren Betriebskosten führen.

Nach Ende der ersten Vertragslaufzeit (i.d.R. 10, max. 15 Jahre) entfällt der 10-Prozent-Ausgleich, soweit die Anlage nicht erneut entsprechend der Kriterien 1 bis 4 energetisch modernisiert wird.

**Folglich schlagen wir vor, unter § 556 c Absatz 1 BGB (neu) zu regeln, dass der Mieter die Kosten für Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen hat, wenn**

1. *die Wärme aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen **oder energetisch modernisierten** Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und*
2. *die Kosten der Wärmelieferung, **bestehend aus einer während der Vertragslaufzeit unveränderlichen Grundpreiskomponente für die Refinanzierung der Investitionen, einer variablen Grundpreiskomponente für den laufenden Betrieb sowie einem variablen Arbeitspreis für die gelieferte Wärme, die Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung um maximal 10 Prozent überschreiten und***
3. ***die künftigen Kosten der Wärmelieferung ohne die Grundpreiskomponente für die Refinanzierung der Investitionen die Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung unterschreiten und***
4. ***der CO<sub>2</sub>-Ausstoß der Wärmeversorgung um 10 Prozent reduziert wird.***

*Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken. **In diesem Falle, bei allen Maßnahmen nach Nummer 1, welche die Anforderungen nach Nummer 2 bis 4 nicht erfüllen oder bei Fortführung eines Wärmeliefervertrags nach Ende dessen erster Laufzeit von maximal 15 Jahren ohne, dass erneut erneute Maßnahmen entsprechend der Nummern 1 bis 4 erfolgen, dürfen die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung nicht überschreiten.***

Alle Grundpreiskomponenten sowie der Arbeitspreis für gelieferte Wärme bei Beginn der Belieferung sollten in der Umstellungsankündigung ausgewiesen werden und § 7 der MietWohn-WärmelV entsprechend angepasst werden. Zur Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes gilt der bestehende § 556 III BGB. Zur Vereinfachung des Kostenvergleichs in Fällen, in denen die Effizienz (Jahresnutzungsgrad) nicht bekannt ist, empfehlen wir in § 6 der MietWohn-WärmelV ausdrücklich eine schriftliche Vereinbarung über den angenommenen Jahresnutzungsgrad zuzulassen.

### **Besteht eine Missbrauchsgefahr nach diesem Ansatz?**

Die doppelte Anforderung an CO<sub>2</sub>-Einsparungen und Betriebs- und Brennstoff-Kostensenkungen lässt **praktisch keinen Spielraum für eine (missbräuchlich) hohe Grundpreiskomponente**, da der Kostendeckel von 10 Prozent für die Gesamtkosten bei besonders hohen Grundpreisen für Investitionen und Betriebsführung auch entsprechend hohe Einsparungen verlangt, die wiederum einen höheren langfristigen Kostendämpfungseffekt mit sich bringt. Als **weiteren Mechanismus**, der eine missbräuchliche Ausschöpfung des 10-Prozent-Deckels ausschließt, könnten in der MietWohn-WärmelV geregelt werden, dass im Falle eines Vollcontractings (Nummer 1 bis 4) sichergestellt wird, dass **nur energetische Modernisierungsauwendungen im Refinanzierungs-Grundpreis** enthalten sind. Eine willkürliche Änderung der Preise während der Vertragslaufzeit wird durch den Verweis auf die AVB Fernwärme im Entwurf zur der MietWohn-WärmelV vom 23. Mai sowie die geltende Rechtsprechung<sup>4</sup> ausgeschlossen.

<sup>4</sup> BGH, 6.4.2011, - VIII ZR 66/09, VIII ZR 273 / 09, BGH, 6.7.2011, VIII ZR 37 / 10, BGH, 13.7.2011, VIII ZR 339 / 10

## ▶ Öffnungsklausel für von allen Parteien gewünschte Klimaschutzmaßnahmen

Abweichende Vereinbarungen sollten dann möglich sein, wenn alle Mieter Maßnahmen zur Einsparung von CO<sub>2</sub> explizit zustimmen, die nicht innerhalb des 10-Prozent-Deckels möglich sind. Auch sollte die Umlage der Wärmelieferkosten ebenfalls weiter möglich sein, wenn der Mietvertrag dies entsprechend der derzeit bestehenden Rechtslage erlaubt.

§ 556 c Absatz 4 und 5 BGB sollten entsprechend neu gefasst werden.

*(4) Abweichende Vereinbarungen sind nur möglich, wenn durch den Wärmelieferanten Investitionen zur Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen getätigt werden. Als vertragliche Regelung, die dem Vermieter die Umlage von Betriebskosten gestattet, genügt eine Verweisung im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung und Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung (II. BV), sofern es sich nicht um "sonstige Betriebskosten" im Sinne von Nr. 17 dieser Anlage handelt. § 556 c Absatz 2 gilt entsprechend.*

## Weitere Anmerkungen

- Pauschalwerte zur Feststellung des Jahresnutzungsgrades der Altanlage müssen durch Ermächtigungsgrundlage im MietRÄndG von einer geeigneten öffentlichen Stelle klar definiert werden. Hierzu sollte eine Standard-Tabelle anzunehmender Jahresnutzungsgrade abhängig von Technologie, Wartung und Baujahr als Schätzungsmaßstab in der Verordnung vorgegeben werden.
- Um künftig verstärkt auf reale Messwerte Bezug nehmen zu können, sollte baldmöglichst die **Pflicht zur Nachrüstung von Wärmemengenzählern** zur Ermittlung des Energieverbrauchs für die Raumwärme in § 9 HeizkostenV festgeschrieben werden.

## B. Vorschlag zur vereinfachten Umlage von Energiemanagementkosten (BetrKV)

Auch Maßnahmen mit Rücklaufzeiten von 1 Monat bis 1 Jahr werden im Mietwohnungsraum viel zu langsam umgesetzt. Dies betrifft u.a. die Optimierung von Heizungsanlagen mit Einsparpotenzialen von ca. 15 Prozent. Die Umlage dieser Kosten im Rahmen der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) scheidet paradoxerweise an ihren geringen Umsetzungskosten im Verhältnis zum hohen Transaktionsaufwand für das Mieterhöhungsverfahren für den Vermieter.

**Durch Umlagemöglichkeit von Kosten des Energiemanagements (verstanden als Analyse, Bewertung, Optimierung und Überwachung) in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) könnte die professionelle Erschließung dieser Potenziale erheblich vereinfacht und beschleunigt werden.** Die begrenzten Kosten für das Energiemanagement selbst wären in diesem Rahmen sogar kostenneutral darstellbar.

## ▶ Die DENEFF empfiehlt in § 2 BetrKV als neue Nummer 7 (neu) aufzunehmen:

*7. die Kosten des Energiemanagements nach DIN EN 16001/DIN EN ISO 50001, auch durch einen entsprechend zertifizierten Dritten (Dienstleister), hierzu gehören die Kosten der systematischen Analyse, Bewertung, Optimierung und Überwachung bezüglich Energieeffizienz, Energieeinsatz und Energieverbrauch sowie die Kosten für Maßnahmen zur Förderung des Energiebewusstseins.*

*Dies gilt, sofern Kostenneutralität bezogen auf das Gesamtobjekt hinsichtlich der Kosten für Energiemanagement und Energieverbrauch (bereinigt um Klima- und Energiepreisindex) nachgewiesen ist. Bezugsgröße sind die Energieverbrauchskosten im Jahr vor Einführung des Energiemanagements.*

*Die bisherigen Nummern 7 bis 17 werden die Nummern 8 bis 18*

## Ansprechpartner:

Christian Noll

Geschäftsführender Vorstand DENEFF e.V.

Telefon: 030 / 36 40 97-02. Mobil: 0179 / 14 95 76 4

christian.noll@deneff.org