

## 1

**Was ist Wärme-Contracting?**

Auch wenn der Frühling angebrochen ist, der nächste Winter kommt bestimmt – und mit ihm die Auseinandersetzung mit Heizkosten: Neben der individuellen Energieeinsparung bedarf es „intelligenter“ Lösungen, um den Energieverbrauch in größerem Umfang zu reduzieren und Kosten einzusparen. Beim Wärmeliefer-Contracting beliefert ein Dienstleister, der sogenannte Contractor, den Gebäudeeigentümer mit Fernwärme. Dieser benötigt so keine eigene Heizanlage mehr. Da der Contractor wirtschaftlich arbeiten kann, weil er für viele Kunden Wärme produziert und liefert, können erhebliche Kosten eingespart werden. Er kann seinen Energieaufwand außerdem mit baulichen Maßnahmen wie etwa Wärmedämmung an Außenfassaden oder durch neue Fenster reduzieren. Der neuralgische Punkt dabei ist: Können diese nicht unerheblichen Investitionskosten auf die Mieter umgelegt werden? Nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH gilt im Grundsatz: Die Umlage solcher Kosten muss vertraglich vereinbart werden.

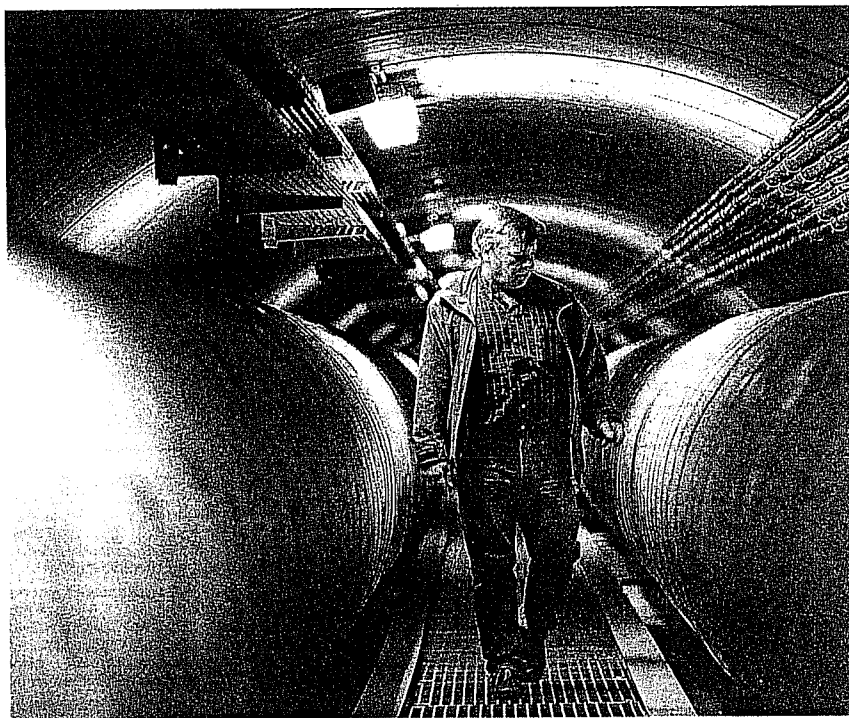
## 2

**Vorteile für den Eigentümer**

Für den Bezug von Fernwärme spricht viel: Der Vertrag zwischen Eigentümer und Contractor garantiert die Reduzierung des Energieverbrauchs. Damit sinken nicht nur die Energiekosten, sondern auch die Belastungen für die Umwelt. Bund, Länder und Gemeinden setzen deshalb Wärme-Contracting bei öffentlichen Gebäuden immer häufiger ein. Private Vermieter schrecken dagegen derartig intensive und teure Maßnahmen zur Energieeinsparung ab. Auch die Umlage der Kosten auf die Mieter ist nicht immer eindeutig geklärt. Eine

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER KOSTENVERTEILUNG BEI WÄRME-CONTRACTING

Die Kosten für Investitionen in Energiesparmaßnahmen kombiniert mit Fernwärme-Technik wollen Vermieter oft auf die Mieter umlegen. Das ist jedoch nur begrenzt möglich, sagt Stephan J. Bultmann



BERLINER ZEITUNG/MIKE FRÖHLING

Heizung über lange Leitungen: Für den Bezug von Fernwärme muss der Vermieter in Baumaßnahmen investieren.

Möglichkeit bietet § 7 der Heizkostenverordnung (Heiz-KV): Der Vermieter kann im laufenden Mietverhältnis – ohne Zustimmung des Mieters – die Kosten umlegen, die er in eine in Eigenregie betriebene Heizungsanlage investiert. Das lässt sich auf die Umstellung auf Wärme-Contracting anwenden.

## 3

**Feinheiten der Kostenumlage**

Die Umstellung der Energieversorgung führt zunächst zu Mehrkosten. So muss zum

Beispiel die bestehende Heizungsanlage des Vermieters abgebaut und durch die Fernwärmelieferung eines Dienstleisters ersetzt werden. Bei der Frage, ob der Vermieter auf den Kosten sitzen bleibt oder nicht, bewegt er sich in einer widersprüchlichen Rechtslage. Die Möglichkeit der Kostenumlage setzt eine vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter zwar voraus, einseitig aber kann der Vermieter die Kosten einer in Eigenregie betriebenen Heizungsanlage umlegen. Eine Vertragsklausel dagegen, wonach der Vermieter die Wärmeversorgung jederzeit einem Dritten übertragen kann und der Mieter zum Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags verpflichtet wird, ist unwirksam.

## 4

**Bisherige Rechtsprechung**

Fehlt eine Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Umlegung von Investitionskosten, kann der Rechtsprechung des BGH zufolge (Az: VIII ZR 54/04 und VIII ZR 153/05) auch die in der Heiz-KV grundsätzlich zugelassene Umlegbarkeit der Wärmelieferungskosten nicht dazu führen, dass die Kosten auf den Mieter abgewälzt werden. Die Entscheidung aus dem Jahr 2005 betraf allerdings ältere Mietverträge, die keine Regelung zur Energieversorgung enthielten. In jüngeren Verträ-

## 5

**Sonderfall neue Bundesländer**

Im Jahr 2003 war der BGH noch davon ausgegangen, dass Wärmelieferkosten auf den Mieter umgelegt werden können (Az: VIII ZR 286/02). Im konkreten Fall handelte es sich jedoch um Mietobjekte in den neuen Ländern, bei denen der Vermieter nach Miethöhesgesetz Kosten durch einseitige Erklärung auf den Mieter umlegen konnte. Diese Entscheidung gilt also nur für Altfälle in den neuen Ländern einschließlich des früheren Ostteils von Berlin und für Verträge, die vor dem 31. Dezember 1997 geschlossen wurden. Für die alten Bundesländer kann auf diese höchstgerichtliche Entscheidung nicht zurückgegriffen werden.

## 6

**Umlage nach Mietvertrag**

Der BGH hat 2007 entschieden, dass ein Wohnraummietvertrag dem Vermieter die Umlegung der Wärmelieferungskosten erlaubt, wenn der Vertrag auf die aus dem Jahr 1984 stammende Berechnungsverordnung verweist. Die sah wie im vorliegenden Fall die Umlegung der Kosten für Fernwärmelieferung bereits vor (Az: VIII ZR 202/06). Die Umlage berechtigt hier zur Abwälzung der gesamten Kosten, das heißt der Investitions- und Verwaltungskosten einschließlich des Unternehmergewinns des Dienstleisters. Der Vermieter ist dabei nicht zur Reduzierung der Grundmiete verpflichtet.

*RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.*