



1

Wärmelieferung frei Haus

Die winterliche Kälte macht Vermietern und Mietern gleichermaßen bewusst: Neben der individuellen Energieeinsparung bedarf es intelligenter Lösungen, um den Energieverbrauch in größerem Umfang zu reduzieren und gleichzeitig Kosten einzusparen. Beim Wärmeliefercontracting beliefert ein Dienstleister (Contractor) den Gebäudeeigentümer mit Fernwärme. Dieser benötigt so keine eigene Heizanlage mehr. Aufgrund der größeren Wirtschaftlichkeit des Dienstleisters können erhebliche Kosten eingespart werden, die sich durch bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel eine bessere Wärmedämmung an Außenfassaden zusätzlich verstärken lassen.

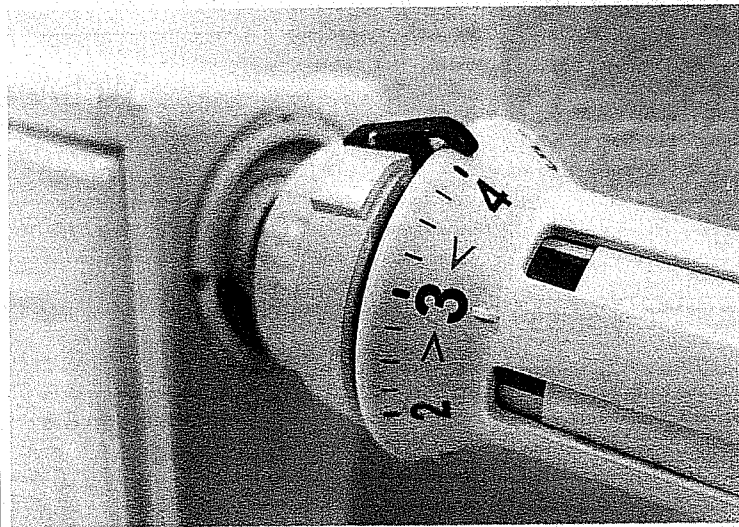
2

Vorteile für den Eigentümer

Während dieses Modell bei öffentlichen Gebäuden von Bund, Ländern und Gemeinden immer häufiger angewandt wird, zögern private Vermieter häufig noch, derartig intensive und teure Maßnahmen zur Energieeinsparung zu ergreifen – auch weil die Umlage der Kosten auf die Mieter nicht immer eindeutig geklärt ist. Dennoch spricht viel für den Bezug von Fernwärme, können auf diese Weise doch zwei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden: Der Vertrag zwischen Eigentümer und Contractor garantiert nicht nur die Reduzierung des Energieverbrauchs und damit der Energiekosten – zugleich entlastet der geringere Energieverbrauch auch die Umwelt. Die Gebühren für den Service des Dienstleisters können zudem von dem gesparten Geld bestritten werden.

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DEN UMSTIEG AUF FERNWÄRME

Sparsam mit Heizenergie umzugehen ist gut, hocheffiziente Wärme vom Fachmann zu beziehen besser. Was bei Vertragsabschluss zu beachten ist, erläutert Stephan J. Bultmann



AP/MICHAEL PROBST

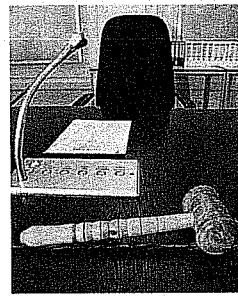
Klug Heizen: Fernwärme ist deutlich effizienter als herkömmliche Heizsysteme – und meist auch günstiger.

3

Kostenumlage auf die Mieter

Wenn der Vermieter die Energieversorgung umstellen will, führt das im Regelfall zunächst zu Mehrkosten. So muss zum Beispiel die bestehende Heizungsanlage des Vermieters abgebaut und durch die Fernwärmelieferung eines Dienstleisters ersetzt werden. Dafür müssen bauliche Maßnahmen am Übergabepunkt im Haus durchgeführt und die alte Anlage abgebaut und fachgerecht entsorgt werden. Es stellt sich für den Vermieter also die Frage, ob er die Investitionskosten auf die Mieter umlegen kann, oder ob er letztlich darauf sitzen bleibt. Zwar sind nach Maßgabe der Heizkostenverordnung

(HeizKV) die Belastungen für die Wärmelieferung zu verteilen, aber dies setzt voraus, dass zwischen Vermieter und



AP/THOMAS KENZLE

Kosten: Die Rechtslage ist umstritten.

Mieter eine vertragliche Vereinbarung über die Heizkostenverteilung getroffen wurde. An entsprechenden Abmachungen mangelt es jedoch in vielen Fällen. *Siehe: § 7 Absatz 1 und 3 der Heizkostenverordnung (HeizKV)*

4

Bisherige Rechtsprechung

Fehlt aber – so der Bundesgerichtshof (BGH) – eine solche Vereinbarung über die Umlage von Investitionskosten, kann auch die in der Heizkostenverordnung grundsätzlich zugelassene Umlegbarkeit der Wärmelieferungskosten nicht zu einer Kostenumlage auf den Mieter führen. Die Entscheidung aus dem Jahr 2005 betraf allerdings ältere Mietverträge, die keine Regelung zur Energieversorgung enthielten. In Neuverträgen seit 2005 haben sich viele Vermieter alternative Energieversorgungsmöglichkeiten vorbehalten, so dass die Energiekostenumlage erleichtert ist. *Siehe: BGH, Urteil vom 06.04.2005*

5

– Az. VIII ZR 54/04; vergleiche auch Urteil des BGH vom 15.03.2006 – Az. VIII ZR 153/05

Sonderfall Neue Länder

Im Jahr 2003 war der BGH noch davon ausgegangen, dass Wärmelieferkosten auf den Mieter umgelegt werden können. Im konkreten Fall handelte es sich jedoch um Mietobjekte in den neuen Ländern, bei denen der Vermieter nach Miethöhegesetz Kosten durch einseitige Erklärung auf den Mieter umlegen konnte. Diese Entscheidung gilt jedoch nur für Altfälle in den neuen Ländern einschließlich des früheren Ostteils von Berlin und für Verträge, die vor dem 31.12.1997 geschlossen wurden. *Siehe: BGH, Urteil vom 16.07.2003 – VIII ZR 286/02; Miethöhegesetz (MHG) § 14 Absatz 1 Satz 1*

6

Aktuelle Urteile des BGH

Der BGH hat im Juni dieses Jahres entschieden, dass ein Wohnraummietvertrag dem Vermieter die Umlegung der Wärmelieferungskosten erlaubt, wenn der Vertrag auf die aus dem Jahr 1984 stammende Berechnungsverordnung (II. BV) verweist, welche die Umlegung der Kosten für Fernwärmelieferung bereits vorsah. In diesem Fall kommt daher der Vermieter die Kosten für die Umstellung von Ölzentralheizung auf Fernwärmeversorgung auf die Mieter umlegen. *Siehe: BGH Urteil vom 27.06.2007 – Az. VIII ZR 202/06, Zweite Berechnungsverordnung aus dem Jahr 1984 (II. BV) Anlage 3 zu Paragraph 27, Nr. 4 c und 5 b.*

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