



Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft  
Deutschland

---

**Stellungnahme der BID Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft Deutschland  
zum Referentenentwurf einer Verordnung über die  
Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Miet-  
wohnraum (Wärmelieferverordnung - WärmeLV)**

---

Berlin, 15. März 2013

Geschäftsführender Verband:

BFW Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen e.V.  
Kurfürstendamm 57  
10707 Berlin

[www.bid.info](http://www.bid.info)

Ansprechpartner:

RA Franco Höfling  
Telefon: 030-32781-115  
Telefax: 030-32781-299  
[franco.hoefling@bfw-bund.de](mailto:franco.hoefling@bfw-bund.de)

Die Mitglieder der BID:

BFW Bundesverband  
Freier Immobilien- und  
Wohnungsunternehmen

BVI Bundesfachverband der  
Immobilienverwalter

Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)

GdW Bundesverband deutscher  
Wohnungs- und  
Immobilienunternehmen

Immobilienverband Deutschland  
IVD  
Bundesverband der  
Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen

Verband deutscher  
Pfandbriefbanken (vdp)

VGf  
Verband Geschlossene Fonds

ZIA  
Zentraler Immobilien Ausschuss

## Präambel

Das am 13. Dezember 2012 durch den Deutschen Bundestag verabschiedete Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz) hat am 1. Februar 2013 den Bundesrat passiert. Damit tritt dann auch die geplante Neuregelung zum Contracting gem. § 556c BGB in Kraft.

§ 556c BGB ermöglicht es, die Versorgung eines Mietgebäudes mit Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung (Contracting oder Fernwärme) umzustellen und die Wärmelieferekosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Dieser Eingriff in die Struktur der hiervon betroffenen Bestands-Mietverträge ist an materielle und formelle Voraussetzungen geknüpft, insbesondere an das Erfordernis einer verbesserten Effizienz der Wärmelieferung und der Kostenneutralität für den Mieter. Auch hat der Vermieter die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen.

Nach der gesetzgeberischen Intention soll ein wichtiges Instrument zur Steigerung der Energieeffizienz geschaffen werden. Stattdessen aber ist die Neuregelung in § 556c BGB wesentlich komplizierter, bürokratischer und streitanfälliger als nach der bisherigen Rechtslage, so dass ein flächendeckender Rückgang von Wärmecontracting zu erwarten ist. Wegen der Einzelheiten wird insbesondere auf die BID-Stellungnahme vom 10. Oktober 2013 verwiesen.

Im Rahmen dieser Stellungnahme hat die BID des Weiteren darauf aufmerksam gemacht, dass das zu begrüßende gesetzgeberische Ziel insbesondere im Hinblick auf die in § 556c Abs. 1 Nr. 2 BGB geforderte Kostenneutralität zum Zeitpunkt der Umstellung auf Contracting nicht erreicht wird. Denn gerade zu Beginn des Wärmeliefervertrages entstehen typischerweise Mehrkosten, die erst durch den späteren Effizienzgewinn nach Umstellung auf Contracting neutralisiert werden und zu einer tatsächlichen Einsparung führen können. Die Regelung ist daher auch verbraucherunfreundlich, weil die Mieter nämlich noch die Betriebskosten mit der alten Heizkesselanlage zu tragen haben.

In der Wärmelieferverordnung soll nunmehr die rechtliche und technische Umsetzung der Umstellung auf Contracting geregelt werden. Hiernach wird die Bundesregierung gem. § 556c Abs. 3 Satz 1 BGB ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge zu erlassen. Gegenüber dem Diskussionsentwurf vom 23. Mai 2012 stellt der aktuelle Referentenentwurf vom 13. Februar 2013 eine punktuelle Verbesserung dar. Die bereits zu § 556c BGB dargelegten und entscheidenden Kri-

tikpunkte (Kostenneutralität) bleiben jedoch im Wesentlichen erhalten.

Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang, dass der Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung selbst darlegt, dass im Rahmen des gesetzlichen Erfüllungsaufwandes die jährlichen Fallzahlen sowie das Ausmaß der Ent- und Belastung für die Wirtschaft sowie für Bürgerinnen und Bürger derzeit nicht abschätzbar sind.

Des Weiteren wird in der Gesetzesbegründung bestätigt, dass dem Wärmelieferanten und dem Vermieter zusätzliche Bürokratiekosten entstehen. Diese zusätzlichen Kosten entstehen im Rahmen des Kostenvergleichs zur Ermittlung der Kostenneutralität, bei der Bestimmung der erforderlichen Effizienzgewinne und bei der entsprechenden Berücksichtigung im Wärmelieferungsvertrag und den Informationspflichten gegenüber den Mietern. Auch hier wird in der Begründung dargelegt, dass Aufwand und Fallzahlen derzeit nicht abschätzbar sind.

Dies bedeutet im Ergebnis, dass bislang keine Aussagen zu den wirtschaftlichen und sozialen Auswirkungen der gesetzlichen Neuregelung getroffen werden können.

Die BID fordert daher den Gesetzgeber auf, die gesetzliche Folgenbetrachtung und die Analyse des gesetzlichen Erfüllungsaufwandes umgehend nachzuholen und die Wärmelieferverordnung nach dem Inkrafttreten laufend zu evaluieren. Nur so können ungewollte Fehlentwicklungen effektiv vermieden werden.

Die Regelungen im Einzelnen:

### **Zu § 1 WärmeLV-E: Gegenstand der Verordnung**

Gegenstand der Verordnung sind gemäß § 1 WärmeLV-E

Nr. 1

Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung auf Wärmelieferung im Sinne des § 556c BGB zur Versorgung von Mietwohnraum mit Wärme oder Warmwasser geschlossen werden, und

Nr. 2

mietrechtliche Vorschriften für den Kostenvergleich und die Umstellungsankündigung nach § 556c Abs. 1 und 2 BGB.

Kritisiert wird, dass § 1 Nr. 1 WärmeLV-E die Rechtslage nicht korrekt wiedergibt. Denn mit der Wärmelieferverordnung wird § 556c BGB unmittelbar und nicht nur sinngemäß umgesetzt. Im Übrigen sind Maßnahmen zur Optimierung bestehender Anlage, ohne dass dabei die Wärmelieferung insgesamt übernommen wird, nicht vom Anwendungsbereich der WärmeLV erfasst.

Die BID schlägt daher nachfolgende Änderung vor:

„... Gegenstand der Verordnung sind gemäß § 1 WärmeLV-E

1. Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung auf Wärmelieferung ~~im Sinne des~~ **gemäß** § 556c BGB zur Versorgung von Mietwohnraum mit Wärme oder Warmwasser geschlossen werden, und ...“

### **Zu § 2 WärmeLV-E: Inhalt des Wärmeliefervertrages**

Gem. § 2 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 WärmeLV-E muss der Wärmeliefervertrag zwingend Regelungen zu den Leistungen des Wärmelieferanten, zum Wärmelieferpreis, Angaben zur Effizienzverbesserung und zum Kostenvergleich enthalten. Andernfalls ist der Wärmeliefervertrag nichtig und damit unwirksam.

Die BID begrüßt, dass der vorliegende Entwurf den Inhalt des Wärmeliefervertrages normiert und nicht lediglich den Inhalt des Angebots des Wärmelieferanten (siehe Diskussionsentwurf vom 23.05.2012).

Mit der gesetzlichen Klarstellung wird erreicht, dass sich der Inhalt des Angebotes mit dem Vertragsinhalt zu decken hat.

Im Einzelnen zu § 2 WärmeLV-E:

§ 2 Abs. 1 Nr. 2 WärmeLV-E regelt, dass der Vertrag den Wärmelieferpreis enthalten muss. Dies ist aus Sicht der BID zu unbestimmt. Denn aus dem Gesetzestext ergibt sich nicht, ob neben dem Wärmelieferpreis im engeren Sinne auch Berechnungsgrundlagen, Berechnungsmethoden, Anpassungszyklen, maßgebliche Preisindizes und andere Kostenbestandteile benannt werden müssen. Diesbezügliche Anhaltspunkte ergeben sich bislang lediglich aus der Gesetzesbegründung. Die BID empfiehlt daher, den Gesetzestext entsprechend zu konkretisieren und die zwingenden Angaben zum Wärmelieferpreis um die Berechnungsgrundlagen und die nachvollziehbare Mitteilung der zukünftigen Preisentwicklung zu erweitern.

Gem. § 2 Abs. 1 Nr. 3 WärmeLV-E muss der Wärmeliefervertrag Angaben zur Effizienzverbesserung gem. § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB oder zur verbesserten Betriebsführung gem. § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthalten.

Diese Regelung wird durch die BID begrüßt. Denn in welchem Umfang eine Einsparung nach den vom Wärmelieferanten geplanten Maßnahmen zu erwarten ist, stellt für den Vermieter und für die von der Umstellung betroffenen Mieter eine essentielle Information für die rechtssichere Fortführung des Mietverhältnisses dar.

Die Angaben gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 WärmeLV-E versetzen den Vermieter insbesondere in die Lage, den Mietern umfassende Auskunft zu geben, wodurch neben der Rechtssicherheit auch die Nutzerakzeptanz der betroffenen Mieter verbessert wird.

Kritisch ist jedoch, dass es bei Vertragsabschluss gar nicht möglich ist, absolut genaue Angaben zur zukünftigen Effizienzverbesserung zu treffen. Es kann sich stattdessen lediglich um eine Prognose zur Effizienzverbesserung handeln, so dass durch das Gesetz auch keine überzogenen Anforderungen an die Genauigkeit der Beschreibung gestellt werden dürfen. Die BID schlägt daher nachfolgende Formulierung von § 2 Abs. 1 Nr. 3 WärmeLV-E vor:

„... Der Wärmeliefervertrag muss enthalten: ...

3. Angaben zur **voraussichtlichen energetischen** Effizienzverbesserung nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder ~~zur~~ verbesserten Betriebsführung nach § 556c Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ...“

Gem. § 2 Abs. 1 Nr. 4 WärmeLV-E muss der Wärmeliefervertrag den Kostenvergleich nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 BGB und die

zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen gem. §§ 8 bis 10 WärmeLV-E enthalten.

Kritisch wird hierzu angemerkt, dass sich aus dem Gesetzestext nicht explizit ergibt, ob der Kostenvergleich das konkrete Mietwohngebäude oder auch den gesamten von der Umstellung betroffenen Abrechnungskreis und die einzelnen Wohnungen betrifft. Hierzu bedarf es einer gesetzlichen Klarstellung (siehe unten zu § 8 WärmeLV-E), die den Vermieter in die Lage versetzt, den Informationspflichten in der Umstellungsankündigung ordnungsgemäß nachzukommen.

§ 2 Abs. 2 WärmeLV-E enthält sogenannte Sollvorschriften für den Inhalt des Wärmeliefervertrages.

Gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 bis Nr. 4 WärmeLV-E soll der Wärmeliefervertrag Angaben zur Aufschlüsselung des Wärmelieferpreises, die Festlegung des Übergabepunktes, Angaben zur Dimensionierung der Heizungs- oder Warmwasseranlage und Regelungen zur Laufzeit des Vertrages enthalten.

Hierbei handelt es sich um keine zwingenden Vorgaben für den Wärmeliefervertrag. Das heißt, an die Erfüllung oder Nichterfüllung der Tatbestandsmerkmale werden keine Rechtsfolgen geknüpft. Insofern ist zweifelhaft, ob für derartige Regelungen mit lediglichem Empfehlungscharakter, also ohne spezielle Rechtsfolgen, tatsächlich ein gesetzliches Regelungsbedürfnis besteht.

Aus Sicht der BID ist es ausreichend, wenn empfohlene Vertragsbestandteile in die Gesetzesbegründung oder in ein BMJ-Merkblatt zum Contracting aufgenommen werden.

Gem. § 2 Abs. 3 WärmeLV-E ist die Vereinbarung von Mindestabnahmemengen oder von Modernisierungsbeschränkungen zu Lasten des Kunden unzulässig.

Auch wenn es sich um einen Eingriff in die Privatautonomie der Vertragspartner handelt, wird die Regelung durch die BID insgesamt begrüßt. Denn damit wird verhindert, dass Wärmelieferverträge mit ihren langen Laufzeiten zum Modernisierungshindernis werden. Das Gleiche gilt für Vereinbarungen von Mindestabnahmemengen, da der Mieter von Energieeinsparungen ohne Einschränkungen profitieren soll.

### **Zu § 3 WärmeLV-E: Form des Wärmeliefervertrages**

Gem. § 3 WärmeLV-E bedarf der Wärmeliefervertrag der Textform gem. § 126b BGB.

Die Einhaltung der Textform trägt zur Rechtssicherheit angemessen bei. Insofern ist es positiv zu bewerten, dass gegenüber dem Diskussionsentwurf vom 23. Mai 2012 auf das Schriftformerfordernis verzichtet worden ist.

#### **Zu § 4 WärmeLV-E: Preisänderungsklauseln**

Gem. § 4 Abs. 1 WärmeLV-E sind Preisänderungsklauseln in Wärmelieferverträgen nur wirksam, wenn sie den Anforderungen des § 24 Abs. 4 Satz 1 und 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB FernwärmeV) entsprechen.

Die Regelung wird positiv bewertet. Denn der inhaltliche Gleichlauf der AVBFernwärmeV und der WärmeLV erleichtert in der Praxis die Gestaltung von Preisänderungsklauseln für Wärmelieferverträge und berücksichtigt insbesondere die ständige Rechtsprechung des BGH. Die AVBFernwärmeV findet damit auch Anwendung auf solche Wärmelieferverträge, die nicht in den unmittelbaren Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV fallen, wie etwa bestimmte Formen des Betriebsführungscontracting, die jedoch eine vergleichbare wirtschaftliche und rechtliche Konstellation aufweisen. Insofern wurde die Rechtsprechung des BGH über das Verhältnis von Wärmelieferverträgen und Fernwärmeverträgen konsequent umgesetzt (vgl. BGH, Urteil vom 21. Dezember 2011, VIII ZR 262/09).

Gem. § 4 Abs. 2 WärmeLV-E ist eine Preisänderung aufgrund einer Preisänderungsklausel in Textform mitzuteilen und nachvollziehbar zu erläutern.

Die Regelung wird begrüßt. Denn der Wärmelieferant ist hierdurch auch bei „automatischen“ Preisgleitklauseln gegenüber dem Kunden verpflichtet, die Preisänderung nachvollziehbar anhand der Kostenbestandteile mitzuteilen, so dass der Vermieter die Preisänderung auch gegenüber dem Mieter nachvollziehbar erläutern kann.

#### **Zu § 5 WärmeLV-E: Verhältnis zur AVBFernwärmeV**

Gem. § 5 WärmeLV-E bleiben die Regelungen der AVBFernwärmeV unberührt, sofern diese Verordnung keine abweichenden Regelungen enthält.

Die Regelung dient der Klarstellung des Verhältnisses zwischen AVBFernwärmeV und der WärmeLV und wird daher begrüßt. Die Regelung ist erforderlich, weil sich die Anwendungsbereiche von Regelungen über die Wärmelieferung (eigenständig gewerbliche Lieferung

von Wärme) einerseits sowie über Fernwärme andererseits zum Teil überschneiden.

Der Begriff der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme erfasst nicht nur die Fälle, in denen die Wärmeerzeugung im zu versorgenden Objekt erfolgt („Nahwärme“). Erfasst sind nach herrschender Auffassung auch Fälle der „klassischen“ Fernwärme, in denen die Wärme in einer außerhalb des zu versorgenden Gebäudes gelegenen Anlage erzeugt und über ein Leitungsnetz zur Verfügung gestellt wird.

Umgekehrt ist nach allgemeiner Auffassung die AVBFernwärmeV über den Wortlaut hinaus nicht nur auf Fälle der „klassischen“ Fernwärme anwendbar, sondern auch auf viele Fälle der „Nahwärme“. Voraussetzung für die Geltung der AVBFernwärmeV ist aber regelmäßig, dass der Wärmelieferant vor Beginn der Versorgung die Wärmeproduktionsanlage auf eigene Kosten erstellt oder ein für die Wärmeversorgung erforderliches Leitungsnetz aufzubauen hat (BGH, Urteil vom 21. Dezember 2011, VIII ZR 262/09).

Die WärmeLV betrifft damit einen Teilbereich der auch von der AVBFernwärmeV erfassten Fälle, nämlich soweit es um die eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme für vermieteten Wohnraum geht.

In diesen Fällen verdrängen Normen der WärmeLV die Regelungen der AVBFernwärmeV als speziellere Normen (siehe Textform gem. § 3 WärmeLV-E, Verbot abweichender Vereinbarungen gem. § 7 WärmeLV-E).

Bei vielen Fällen des Betriebsführungscontracting wird mit der o. g. Rechtsprechung des BGH davon auszugehen sein, dass die AVBFernwärmeV nicht gilt. Hier gelten, soweit die WärmeLV keine Regelungen enthält, die allgemeinen Vorschriften des BGB.

### **Zu § 6 WärmeLV-E: Auskunftsanspruch**

Hat der Mieter nach einer Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung die Wärmelieferkosten nicht als Betriebskosten zu tragen, weil die Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB nicht erfüllt sind, so kann der Kunde vom Wärmelieferanten gem. § 6 WärmeLV-E verlangen, diejenigen Kostenbestandteile des Wärmelieferpreises auszuweisen, die der Mieter nach den mietvertraglichen Vereinbarungen als Betriebskosten zu tragen hat.

Die Vorschrift regelt einen Auskunftsanspruch des Kunden (Vermieter) gegenüber dem Wärmelieferanten bei Nichteinhaltung der Vorschriften gem. § 556c BGB. In diesen Fällen besteht trotz faktischer Umstellung auf Contracting kein Anspruch auf die Umlage der Wär-



meliefertkosten, jedoch ein Auskunftsanspruch über die weiterhin umlegbaren Kostenbestandteile nach der bisherigen mietvertraglichen Regelung.

Auch wenn die Vorschrift praktikabel ist, wird kritisch angemerkt, dass ein Auskunftsanspruch grundsätzlich nur den eigenen vertraglichen Verantwortungsbereich betreffen kann. Das heißt, der Wärmelieferant kann aus Sicht der BID nur verpflichtet werden, Auskunft über sein eigenes vertragliches Rechtsverhältnis zum Kunden im Rahmen des Wärmeliefervertrages zu geben. Soweit der Auskunftsanspruch mietvertragliche Regelungen betrifft, ist dies nicht vom Verantwortungsbereich des Wärmelieferanten umfasst.

Es ist daher fraglich, ob der Auskunftsanspruch rechtlich und praktisch umsetzbar ist. In aller Regel kann durch den Wärmelieferanten lediglich die Summe der nach § 2 Nr. 4a und 5a Betriebskostenverordnung umlegbaren Positionen in den Wärmekosten mitgeteilt werden.

### **Zu § 7 WärmeLV-E: Abweichende Vereinbarungen**

Gem. § 7 WärmeLV-E ist eine von der WärmeLV abweichende Vereinbarung im Wärmeliefervertrag unwirksam.

Die BID erkennt durchaus an, dass mit der Regelung gesetzliche Mindeststandards gesichert werden sollen. Hierfür ist es jedoch ausreichend, dass abweichende Vereinbarungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, also abweichende formularvertragliche Regelungen, ausgeschlossen werden.

Abweichende Individualvereinbarungen sollten jedoch möglich sein. Denn nur so kann der Wärmelieferant stets marktgerecht und flexibel auf individuelle Kundenwünsche reagieren.

Die betroffenen Mieter sind im Übrigen unabhängig von § 7 ausreichend gesetzlich geschützt. Denn gem. § 13 WärmeLV-E sind die für Mieter nachteiligen Vereinbarungen ohnehin unwirksam.

Die BID schlägt nach alledem vor, abweichende Individualvereinbarungen für zulässig zu erklären und dies in § 7 WärmeLV-E oder zumindest in der Gesetzesbegründung klarzustellen.

### **Zu § 8 WärmeLV-E: Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung**

Gem. § 8 WärmeLV-E sind beim Kostenvergleich nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB für das Mietwohngebäude gegenüberzustellen:

- § 8 Nr. 1 WärmeLV-E  
die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme oder Warmwasser und

- § 8 Nr. 2 WärmeLV-E  
die Kosten der Wärmelieferung für die Wärmemenge, die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegt.

Gegenstand der Neuregelung ist die gesetzliche Ausgestaltung des Begriffs der sogenannten Kostenneutralität nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB.

Wie die BID bereits in ihrer Stellungnahme vom 10. Oktober 2012 ausgeführt hat, werden im Unterschied zur jetzigen Rechtslage neue bürokratische Hürden geschaffen. Denn die Neuregelung erweitert nicht die bestehenden Möglichkeiten, sondern schränkt die bereits auf breiter Front laufenden und abgeschlossenen Umstellungsmaßnahmen zur Hebung von Energieeffizienzreserven erheblich ein. Dies betrifft insbesondere auch die Umstellung von bisher dezentral beheizten Wohnungen auf eine zentrale Beheizung. Bei Wohnungen, die bisher durch z. B. Kohleöfen, Nachtspeicheröfen oder Gasetagenheizungen beheizt wurden, liegen die Kosten der bisherigen Wärmeversorgung beim Vermieter nicht vor und sind praktisch auch nicht vollständig beschaffbar, weswegen in diesen Fällen Contracting nicht in Betracht käme.

Stellt der Vermieter die Versorgung für Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf Contracting um, so soll der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten tragen, wenn hierdurch unter anderem die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Die BID weist noch einmal darauf hin, dass die durch den Entwurf geforderte Kostenneutralität für einen Großteil von Objekten und bei innovativen Lösungen sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien insbesondere zu Beginn der Umstellung nicht erreicht werden kann.

Denn Wärmelieferverträge werden in aller Regel über einen Zeitraum von 10 Jahren abgeschlossen. Bei einer Betrachtung über die Vertragslaufzeit erhöhen sich die Mehrkosten zu Beginn typischerweise. Zu berücksichtigen ist hier, dass die reinen Energiekosten in der Regel überproportional zu anderen Kostenanteilen steigen. Erst durch den späteren Effizienzgewinn nach Umstellung auf Contracting sinkt der Anteil der reinen Energiekosten.

Damit steigen die Kosten der Wärmeversorgung in den Folgejahren weniger stark an als bei der ursprünglichen Eigenversorgung. Erst durch diesen Effekt werden die anfänglichen Mehrbelastungen durch

spätere Kosteneinsparungen reduziert. Kostenneutralität dürfte so erst unter Berücksichtigung der gesamten Vertragslaufzeit in Betracht kommen.

Mit Recht geht die Gesetzesbegründung davon aus, dass die Vergleichsrechnung anspruchsvoll ist, weil die tatsächlichen Kosten der bisherigen Eigenversorgung nur für die Vergangenheit vorliegen, die tatsächlichen Kosten der Wärmelieferung hingegen erst nach der bereits erfolgten Umstellung erhoben werden können.

Insofern wird die nunmehr vorgeschlagene Verordnung aus Sicht der BID zu Rechtsunklarheiten und damit zu Streit zwischen Vermieter und Mieter führen. Dies ist gerade im Hinblick auf das Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis abzulehnen.

Inhaltlich sollen nach dem Gesetzestext die Kosten für das Mietwohngebäude gegenübergestellt werden. In der Praxis wird jedoch vielfach in sogenannten Wirtschaftseinheiten abgerechnet, so dass für die einzelnen Gebäude die erforderlichen Daten nicht vorliegen. Nach der Gesetzesbegründung soll daher auch ein Vergleich bezogen auf die jeweilige Wirtschaftseinheit möglich sein.

Die BID schlägt vor, sich nicht auf eine klarstellende Gesetzesbegründung zu beschränken, sondern die erforderliche Klarstellung im Gesetzestext vorzunehmen. Der Vorschlag für § 8 Nr. 1 WärmeLV-E lautet wie folgt:

„... Beim Kostenvergleich nach § 556c Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind für das Mietwohngebäude **bzw. die von der Umstellung auf Contracting betroffene Wirtschaftseinheit** gegenüberzustellen ...“

Das BMJ hat im Verbändeanschreiben zur Gesetzesbegründung darauf hingewiesen, dass Effizienzgewinne typischerweise hinter dem Übergabepunkt anfallen, weswegen Schwierigkeiten bestünden, die Auswirkungen solcher Effizienzmaßnahmen zu messen. Daher sei von einer weiteren begrifflichen Ausdifferenzierung zur Kostenneutralität abgesehen worden.

Diese Argumentation ist unzutreffend. Die begriffliche Ausdifferenzierung der Kostenneutralität in §§ 8 ff WärmeLV-E ist stattdessen zu eng gefasst.

Denn die Energiewende braucht die Umsetzung aller Bausteine, die zur Verbesserung der Energieeffizienz beitragen. Die Optimierung der Heizungsanlage hinter dem Kessel, d. h. der Einsatz verbesserter Regelungstechnik für die Verteilnetze und die Wärmeübergabe, eine Absenkung der Vorlauftemperaturen, der hydraulische Abgleich usw. können erfahrungsgemäß 10 Prozent und mehr Energie sparen.

Die Einsparung bei der Messung der Endenergie kann auch nachgewiesen werden, eine Vielzahl von Projekten zur Anlageneffizienz belegt dies. Die Zusicherung des Endenergieverbrauchs an die Mieter zusammen mit einem regelmäßigen Energiemanagement und der laufenden Endenergieverbrauchsdokumentation bieten hierfür ausreichende Lösungsansätze, die auch im Gesetzestext adäquat zu berücksichtigen sind. Hierbei sollte die Reduktion der Wärmemenge auf technische und nachweisbare Maßnahmen beruhen: dem Einbau von Komponenten und der besseren Regelung und Einstellung der Anlage.

In die Energieeffizienzbetrachtung sollte deshalb auch die Heizungsanlage hinter dem eigentlichen Wärmeerzeuger einbezogen werden.

Die BID schlägt daher vor, § 8 WärmeLV-E Nr. 1 bis Nr. 2 WärmeLV-E um eine Nr. 3 wie folgt zu ergänzen:

"... oder

- 3. die Kosten für eine reduzierte Wärmemenge, wenn eine Effizienzverbesserung des nachgelagerten Verteilnetzes und der Wärmeübergabe einschließlich deren Regelung erfolgt. Die Einsparung muss zugesichert und durch ein regelmäßiges Energiemanagement nachgewiesen werden. Dies muss auch dem Mieter offengelegt werden. ..."**

### **Zu § 9 WärmeLV-E: Ermittlung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung**

Gem. § 9 Abs. 1 WärmeLV-E sind die Betriebskosten nach § 8 Nr. 1 WärmeLV-E auf der Grundlage des Endenergieverbrauchs der letzten drei Abrechnungszeiträume zu ermitteln, die vor der Umstellungsankündigung gegenüber dem Mieter abgerechnet worden sind. Liegt der Endenergieverbrauch nicht vor, ist er aufgrund des Energiegehalts der eingesetzten Brennstoffmengen zu bestimmen. Auf dieser Grundlage ist der bisherige durchschnittliche Endenergieverbrauch für einen Abrechnungszeitraum zu errechnen.

Gem. § 9 Abs. 2 WärmeLV-E sind für den nach § 9 Abs. 1 WärmeLV-E errechneten Verbrauch die Kosten auf Grundlage der durchschnittlich durch den Vermieter entrichteten Preise des letzten Abrechnungszeitraums zu bestimmen.

Nach § 9 Abs. 3 WärmeLV-E sind diejenigen sonstigen abgerechneten Betriebskosten des letzten Abrechnungszeitraums hinzuzurechnen, die im Wärmelieferpreis enthalten sein werden.

Hat der Vermieter die Anlage vor dem Übergabepunkt während der letzten drei Abrechnungszeiträume modernisiert, so sind die Betriebskosten der bisherigen Versorgung gem. § 9 Abs. 4 WärmeLV-E auf Grundlage des Endenergieverbrauchs und des Jahresnutzungsgrades der modernisierten Anlage zu berechnen. Eine Witterungsbereinigung ist nicht vorgesehen.

Auf der Grundlage des Kostenvergleichs gem. § 8 Nr. 1 WärmeLV-E wird in § 9 geregelt, wie die Betriebskosten der bisherigen Versorgung zu ermitteln sind. Hierbei hat der Gesetzgeber in seinem Bestreben, eine korrekte Lösung zu finden, eine detaillierte und komplizierte Regelung geschaffen, die mit den praktischen Erfordernissen des Mietrechts nicht vereinbar ist. Die Regelung ist nicht transparent, für den durchschnittlichen Vermieter bzw. Mieter auch nicht verständlich und wird dazu führen, dass die Umstellung auf Contracting vielfach nicht rechtssicher umgesetzt werden kann.

Insofern wird seitens der BID darauf verwiesen, dass nach der ständigen Rechtsprechung eine absolute Umlagengerechtigkeit im Mietrecht ohnehin nicht geschuldet ist. Es wird daher empfohlen, § 9 WärmeLV-E zu vereinfachen und einen angemessenen Kompromiss zwischen Detailliertheit und mietrechtlicher Verständlichkeit zu finden.

Zu § 9 Abs. 4 WärmeLV-E wird angemerkt, dass die Betriebskosten und der Jahresnutzungsgrad der Neuanlage nur dann herangezogen werden können, wenn ein Abrechnungszeitraum in Gänze durchlaufen wurde. Dies sollte in § 9 Abs. 4 WärmeLV-E klargestellt werden. Der Vorschlag der BID für § 9 Abs. 4 WärmeLV-E lautet wie folgt:

„... Hat der Vermieter die Anlage vor dem Übergabepunkt während der letzten drei Abrechnungszeiträume modernisiert, so sind die Betriebskosten der bisherigen Versorgung auf Grundlage des Endenergieverbrauchs und des Jahresnutzungsgrades der modernisierten Anlage zu berechnen, **sofern mindestens ein Abrechnungszeitraum seit der Modernisierung beendet worden ist...**“

Im Übrigen bittet die BID zu prüfen, ob in begründeten Fällen eine Witterungsbereinigung zugelassen wird.

### **Zu § 10 WärmeLV-E: Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung**

Gem. § 10 Abs. 1 WärmeLV-E sind die Kosten der Wärmelieferung nach § 8 Nr. 2 WärmeLV-E wie folgt zu ermitteln:

Aus dem durchschnittlichen Endenergieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum nach § 9 Abs. 1 Satz 3 ist durch Multiplikation mit dem Jahresnutzungsgrad der bisherigen Heizungs- oder Warmwasseran-

lage, bestimmt am Übergabepunkt, die hieraus bislang durchschnittlich erzielte Wärmemenge zu ermitteln.

Sofern der Jahresnutzungsgrad nicht anhand der im letzten Abrechnungszeitraum fortlaufend gemessenen Wärmemenge bestimmbar ist, ist er durch Kurzzeitmessung oder, sofern eine Kurzzeitmessung nicht durchgeführt wird, anhand anerkannter Pauschalwerte zu ermitteln (§10 Abs. 2 WärmeLV-E).

Für die nach Abs. 1 ermittelte bisherige durchschnittliche Wärmemenge in einem Abrechnungszeitraum sind die Wärmelieferkosten zu ermitteln, indem der Preis des Wärmelieferanten unter Berücksichtigung einer vereinbarten Preisänderungsklausel auf den letzten Abrechnungszeitraum indexiert wird. Hierbei ist der durchschnittliche Energieverbrauchsverlauf des Wärmelieferanten zugrunde zu legen (§ 10 Abs. 3 WärmeLV-E).

Auf der Grundlage des Kostenvergleichs gem. § 8 Nr. 2 WärmeLV-E wird in § 10 geregelt, wie die Kosten der Wärmelieferung zu ermitteln sind. Auch hierbei hat der Gesetzgeber eine Regelung geschaffen, die mit den praktischen Erfordernissen des Mietrechts nicht vereinbar ist. Die Regelung ist nicht transparent, für den durchschnittlichen Vermieter bzw. Mieter auch nicht verständlich und wird ebenfalls dazu führen, dass die Umstellung auf Contracting vielfach nicht rechtsicher umgesetzt werden kann. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu § 8 f WärmeLV-E verwiesen.

Inhaltlich wird seitens der BID darauf verwiesen, dass gerade im Bereich der Leitungen und der Heizkörper beträchtliche Effizienzgewinne erzielt werden können. Diese sollten – auch, um das gesetzgeberische Ziel zu gewährleisten – Berücksichtigung finden.

Die BID schlägt daher vor, § 10 Abs. 1 Satz 1 WärmeLV-E um einen weiteren Satz zu ergänzen.

§ 10 Abs. 1 Satz 2 WärmeLV-E lautet danach wie folgt:

**"... Soweit aufgrund der Umstellung durch den Wärmelieferanten weitere Einsparungen durch Optimierung der Heizverteileranlage nachweisbar zu erreichen sind, ist die zu vergleichende Wärmemenge entsprechend zu verringern ..."**

Der Verweis auf die anerkannten Pauschalwerte in § 10 Abs. 2 WärmeLV-E greift zu kurz. Die in der Begründung genannte "Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand" wurde speziell für die Erstellung von Energiebedarfsausweisen im Gebäudebestand geschaffen. So sind z. B. die Nutzungsgrade für Niedertemperaturtechnik mit ca. 85 Prozent deutlich höher als regelmäßig in der Praxis angetroffen, siehe z. B.

OPTIMUS-Projekt – mittlerer Nutzungsgrad von NT-Kesseln 73 Prozent. Es sollte deshalb möglich sein, den Nutzungsgrad anhand von Regeln der Technik zu bestimmen.

Die BID schlägt daher vor, § 10 Abs. 2 WärmeLV-E wie folgt zu ergänzen:

„... Sofern der Jahresnutzungsgrad nicht anhand der im letzten Abrechnungszeitraum fortlaufend gemessenen Wärmemenge bestimmbar ist, ist er durch Kurzzeit-Messung oder, sofern eine Kurzzeitmessung nicht durchgeführt wird, anhand anerkannter Pauschalwerte **oder anhand anerkannter Regeln der Technik** zu ermitteln ...“

Die BID schlägt im Übrigen vor, den Begriff „Kurzzeitmessung“ (kurzfristige repräsentative Messung) nach § 10 Abs. 2 WärmeLV-E zumindest in der Gesetzesbegründung nachvollziehbar und damit rechtssicher zu erläutern.

### **Zu § 12 WärmeLV-E: Kürzungsrecht des Mieters**

Wenn der Vermieter dem Mieter die Umstellung nicht nach den Vorschriften des § 11 WärmeLV-E ankündigt, hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser oder der Wärmelieferkosten ab dem Zeitpunkt, zu dem die Ankündigung hätte erfolgen müssen, um 15 Prozent zu kürzen (§ 12 Abs. 1 WärmeLV-E).

Die Kürzung nach § 12 Abs. 1 WärmeLV-E ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, in dem der Vermieter eine ordnungsgemäße Ankündigung nachholt.

Nach § 12 Abs. 1 WärmeLV-E soll das Kürzungsrecht des Mieters bei nicht ordnungsgemäßer Ankündigung i. H. v. 15 Prozent bereits vor der eigentlichen Umstellung auf Contracting bestehen.

Zwar orientiert sich die Höhe des Kürzungsrechts an § 12 Abs. 1 Heizkostenverordnung. Die zeitliche Vorverlegung des Kürzungsrechts ist jedoch rechtlich nicht nachvollziehbar und wird durch die BID abgelehnt. Maßgeblicher Zeitpunkt muss stattdessen der Beginn des vertraglichen Leistungszeitraums, also der Zeitpunkt der Umstellung auf Contracting sein.

Die BID schlägt daher nachfolgende Änderung von § 12 Abs. 1 WärmeLV-E vor:

„... Wenn der Vermieter dem Mieter die Umstellung nicht nach den Vorschriften des § 11 ankündigt, hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser oder der Wärmelieferkosten ab dem Zeitpunkt, zu dem die ~~Ankündigung~~ **Umstellung** hätte erfolgen müssen, um 15 Prozent zu kürzen.



**Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist ein Zusammenschluss aus den Verbänden BFW, BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA. Mit der BID sind die wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite.**

**Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter [www.bid.info](http://www.bid.info).**

Der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) gehören derzeit an:

**BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen:**

Der BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen ist *der* Spitzenverband der unternehmerischen Immobilien- und Wohnungswirtschaft und vertritt deren Interessen gegenüber Politik, Verwaltung und Wirtschaft. Die derzeit rund 1.600 Mitgliedsunternehmen verwalten einen Wohnungsbestand von rund 3,1 Millionen Wohnungen, in denen annähernd 7,2 Millionen Menschen leben. Das entspricht einem Anteil von mehr als 14 Prozent des gesamten vermieteten Wohnungsbestandes in Deutschland. Zudem verwalten sie Gewerberäume von ca. 38 Millionen Quadratmetern Nutzfläche. Mehr als eine Million Beschäftigte arbeiten in den Büros, Einkaufszentren, Hotels, Gastronomiebetrieben und Logistik-Flächen der BFW-Mitgliedsunternehmen.

**BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter:**

Der BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. vertritt als Fachverband Unternehmen aus dem Bereich der Wohnungs- und Immobilienverwaltung. Er ist bundesweit aktiv und gliedert sich in zehn Landesverbände. Die Unternehmen, die im BVI organisiert sind, verwalten rund 600.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Das verwaltete Vermögen mit Hausgeldern, Rücklagen und Vermögenswerten an Grundbesitz beträgt rechnerisch rund 50 Milliarden Euro.

**Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV):**

Der DDIV ist mit derzeit über 1.600 Mitgliedsunternehmen die größte berufsständige Organisation für hauptberuflich tätige Immobilienverwalter in Deutschland. Die Unternehmen sind in 10 Landesverbänden organisiert und verwalten einen Bestand von ca. 1,9 Millionen Wohnungen mit 120 Millionen Quadratmetern an bewirtschafteter Wohn- und Nutzfläche.

### **GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen:**

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

### **Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen:**

Der IVD ist 2004 als Zusammenschluss aus dem Ring Deutscher Makler (RDM) und dem Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Er repräsentiert rund 6.000 Mitgliedsunternehmen aus dem Bereich der Immobilienmakler, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister, Bewertungs-Sachverständige, Bauträger und weiterer Immobilienberater.

### **Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp):**

Der vdp gehört zu den fünf Spitzenverbänden, die gemeinsam "Die Deutsche Kreditwirtschaft" sind. Mit einem Marktanteil von etwa 60 Prozent in der gewerblichen und 30 Prozent in der Wohnimmobilienfinanzierung sind die derzeit 40 im vdp zusammengeschlossenen Institute führend in der Immobilienfinanzierung in Deutschland.

### **Verband Geschlossene Fonds (VGF):**

Der Verband Geschlossene Fonds e.V. ist die Interessenvertretung der Anbieter geschlossener Fonds in Deutschland. Derzeit vertritt der VGF insgesamt 54 Mitglieder, darunter 39 Anbieter geschlossener Fonds und 15 Fördermitglieder. Die im Verband organisierten Anbieter verwalten zusammen ein Investitionsvolumen von rund 155 Mrd. Euro. Bezogen auf den Gesamtmarkt in Deutschland mit einem verwalteten Fondsvolumen von 198 Mrd. Euro repräsentiert der VGF damit rund 80 Prozent des Marktes geschlossener Fonds. Die Mitglieder des Verbands haben im Jahr 2010 Fonds mit einem Volumen von rund 7,5 Mrd. Euro aufgelegt. Bezogen auf das Gesamtemissionsvolumen von 10,8 Mrd. Euro entspricht dies einem Anteil von rund 70 Prozent.

### **Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA):**

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist die ordnungs- und wirtschaftspolitische Interessenvertretung der gesamten Immobilienwirtschaft mit Sitz in Berlin. Der Verband hat sich zum Ziel gesetzt, der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung zu geben, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband mit rund 160 Mitgliedern, darunter 20 Mitgliedsverbän-

de, verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI).