

Energie/Umwelt

Umstellung auf Contracting oder Fernwärme – wann müssen Sie bei der Einbindung eines Wärmelieferanten die Voraussetzungen des § 556c BGB und der Wärmelieferverordnung beachten?

Mit dem Mietrechtsänderungsgesetz hat der Gesetzgeber zum 01.07.2013 die für die Umstellung auf eine gewerbliche Wärmelieferung zentrale Vorschrift des § 556c in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) aufgenommen und damit versucht, einen Schlusstrich unter eine lange andauernden Diskussion zu ziehen. Technische Einzelheiten werden in einer Wärmelieferverordnung geregelt. Die Erfahrungen aus unserer Beratungspraxis zeigen uns allerdings, dass die Regelung zu fehlerhaften Vorstellungen führen, wann und welche gesetzlichen Voraussetzungen Immobilieneigentümer für die Sicherstellung der Umlagefähigkeit der damit verbundenen Kosten erfüllen müssen.

Eigenversorgung als status quo



RA Niklas Merkel, LL.M.; Foto privat

Grundsätzlich gilt, dass ein Vermieter nur dann an die neuen Vorschriften gebunden ist, wenn er von der eigenen Wärmeerzeugung („Eigenversorgung“ im Sinne des § 556c BGB) absieht und stattdessen die Wärmeerzeugung durch einen gewerblichen Wärmelieferanten (Contractor oder Fernwärmeversorger) vornehmen lassen möchte. Um eine Eigenversorgung handelt es sich nach dem Verständnis des Gesetzgebers, wenn Mieter aus einer vom Vermieter betriebenen, zentralen Wärmeerzeugungseinheit im Gebäude (Zentralheizung) mit Wärme versorgt werden. Durch die „Auslagerung“ der Wärmeerzeugung auf den Wärmelieferanten entledigt sich der Vermieter nicht seiner Beheizungspflicht aus dem Mietvertrag. Zukünftig bezieht er die Nutzenergie „Wärme“ – ohne die Risiken der Erzeugung selbst tragen zu müssen – von

<http://www.mpw-net.de/loesungen.html>

dem Wärmelieferanten und leitet sie an die Mieter weiter. § 556c BGB regelt nun, unter welchen Voraussetzungen („Effizienzverbesserung“ und „Kostenneutralität für Mieter“) die Kosten, welche der Wärmelieferant dem Vermieter in Rechnung stellt, als Betriebskosten auf Mieter umgelegt werden dürfen.

Da von einer bestehenden Eigenversorgung bzw. einer bestehende mietvertragliche Pflicht des Vermieters zur Versorgung der Mieter mit Wärme auszugehen ist, gilt § 556c BGB nicht beim Abschluss eines neuen Mietvertrages oder wenn für die Wärmeversorgung bereits Contracting zum Einsatz kommt. Letzteres gilt jedoch nur, soweit die bestehende Wärmeversorgung keine gezielte Umgehung des § 556c BGB darstellt, die als ein verbotenes Umgehungsgeschäft im Sinne des § 140 BGB eingestuft werden kann. Als ein Beispiel wird der Abschluss eines für den Mieter kostenneutralen Wärmeliefervertrages mit kurzer Laufzeit genannt, soweit dies in der Absicht erfolgt, nach Ablauf dieses Vertrages mit einem neuen Wärmelieferver-



trag nicht mehr die strengen Anforderung der Kostenneutralität erfüllen zu müssen. In diesem Fall gelten die Voraussetzungen des § 556c BGB auch für die zweite „Umstellung“. Eine weitere Ausnahme vom § 556c BGB ist auch, wenn der Mieter aufgrund eines eigenen Vertrages mit einem Dritten von diesem Dritten mit Wärme oder Brennstoffen beliefert wird. Dies ist beim Betrieb einer Gasetagen- oder Ofenheizung oder aber bei einer bereits etablierten Mieterdirektbelieferung der Fall.

Weitere Ausnahmen

Keine spezielle Umlagevereinbarung im Mietvertrag

Durch die Einführung des § 556c BGB ist es nicht mehr entscheidend, ob mietvertraglich – z.B. durch einen Verweis auf die Betriebskostenverordnung – die Umlage der Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung bereits vereinbart war oder aber die Mieter einer Umstellung zustimmen. Mietvertraglich muss lediglich geregelt sein, dass der Mieter die Kosten der Erzeugung von Wärme und Warmwasser als Betriebskosten zu tragen hat. Bei sogenannten „Inklusivmiete“ und ähnlich speziellen Mietvereinbarung, bei denen die Betriebs- und Nebenkosten bereits im Mietzins enthalten sind, fehlt es an entsprechenden Vereinbarungen. In diesen Fällen liegt es im Risikobereich des Vermieters, die laufenden Kosten der Erzeugung von für Wärme und Warmwasser anhand des vereinbarten Mietzinses decken zu können.

Im Risikobereich des Vermieters

§ 556c BGB erfasst drei Szenarien der gewerblichen Wärmelieferung

Soweit also ein Vermieter seine Beheizungspflicht durch die Einschaltung eines Dritten erfüllen will, regelt § 556c BGB drei Fälle, die bei der Umstellung eine Umlagefähigkeit der korrespondierenden Kosten sicherstellen. Hierbei wird entweder von einer Umstellung auf die Wärmelieferung aus einer von dem Contractor neu errichteten Anlage (Fall 1) bzw. aus einem Nah- oder Fernwärmenetz (Fall 2) ausgegangen oder aber der Übernahme der Wärmelieferverpflichtung aus einer bestehenden, vom Vermieter errichteten Anlage (Fall 3). Im letzten Fall der Übernahme einer Bestandsanlage muss für die Bejahung einer Umlagefähigkeit der Jahresnutzungsgrad der bisherigen Anlage im Zeitpunkt der Übernahme mindestens achtzig Prozent betragen.

Beheizungspflicht durch die Einschaltung eines Dritten

Fazit und Ausblick

Wenn Sie als Vermieter eine Umstellung auf Contracting oder Fernwärme in Erwägung ziehen, unterliegen Sie den Voraussetzungen des § 556c BGB nur dann, wenn Sie die Wärme bislang selbst erzeugt und die Kosten gegenüber Ihrem Mieter als Betriebskosten abgerechnet haben. In unseren nächsten Fachbeiträgen aus der Themenreihe „Contracting und Fernwärme für Immobilieneigentümer“ erläutern wir Ihnen die Szenarien der Wärmelieferung anhand von praktizierten Modellen und die Voraussetzung der „Kostenneutralität“.

Voraussetzungen des § 556c BGB

Niklas Merkel