

Referentenentwurf [Stand: 13. Februar 2013]

des Bundesministeriums der Justiz

Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum

(Wärmelieferverordnung – WärmeLV)

A. Problem und Ziel

Der mit Wirkung vom [einsetzen: Zeitpunkt nach Artikel 9 Absatz 2 Satz 2 des Mietrechtsänderungsgesetzes, BR-Drs. 10/13] in das Wohnraum-Mietrecht eingefügte § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) ermöglicht es, die Versorgung eines Mietgebäudes mit Wärme oder Warmwasser von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung (Contracting oder Fernwärme) umzustellen und die Wärmelieferkosten 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.

Die Umstellung der Versorgung auf gewerbliche Wärmelieferung bedarf insoweit der weiteren Regelung, um die Belange der Vermieter, Mieter und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen. Deshalb ermächtigt § 556c Absatz 3 BGB die Bundesregierung, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung im vermieteten Gebäudebestand geschlossen werden, sowie für die zuvor umrissenen materiellen und formellen Voraussetzungen einer Umlage der Wärmelieferkosten als Betriebskosten zu erlassen. In einer Verordnung sind also insbesondere die rechtlichen und technischen Details zu regeln.

B. Lösung

Erlass einer Verordnung, die einerseits die erforderlichen Vorgaben für Wärmelieferverträge zwischen dem Wärmelieferanten und seinem Kunden enthält, also meist dem Vermieter eines Mietwohngebäudes. Zum anderen bedarf es Regelungen insbesondere zum Kostenvergleich, um das Kriterium der Kostenneutralität näher zu bestimmen, sowie zur Umstellungsankündigung des Vermieters gegenüber dem Mieter.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger entsteht, wenn ein Vermieter, der nicht gewerblich handelt, von dem neu geschaffenen Anspruch Gebrauch macht, nach § 556c BGB Wärmelieferkosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

Gleichzeitig entfällt für ihn nach der Umstellung Erfüllungsaufwand, weil er von Zeit- und Kostenaufwand entlastet wird, der bislang mit der Wärmeerzeugung in Eigenregie verbunden ist. Außerdem entfällt Aufwand, der mit einem typischen Alternativverhalten des Vermieters verbunden wäre, nämlich mit der Modernisierung der vor der Umstellung meist veralteten Heizungsanlage in eigener Verantwortung.

Die jährlichen Fallzahlen sowie das Ausmaß der Ent- und Belastung sind derzeit nicht abschätzbar.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Handelt ein Vermieter gewerblich, so gelten für ihn die Angaben oben zu E.1 entsprechend.

Erfüllungsaufwand entsteht für den Wärmelieferanten, um den Maßgaben für den Wärmeliefervertrag zu genügen. Auch hier sind die jährlichen Fallzahlen sowie das Ausmaß der Ent- und Belastung derzeit nicht abschätzbar. Wirtschaftlich wird dieser Aufwand in die Kalkulation des Wärmelieferpreises eingehen.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Bürokratiekosten entstehen dem Wärmelieferanten und dem Vermieter, soweit diese verpflichtet sind, den Kostenvergleich zur Ermittlung der Kostenneutralität durchzuführen, die erforderlichen Effizienzgewinne zu bestimmen, diese Feststellungen im Wärmeliefervertrag zu vereinbaren sowie die entsprechenden Informationen dem Mieter mitzuteilen. Aufwand und Fallzahlen sind derzeit nicht abschätzbar. Gleichzeitig entfallen Bürokratiekosten, die mit einem typischen Alternativverhalten des Vermieters verbunden wären, nämlich mit der Modernisierung der Heizungsanlage in Eigenregie.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Keiner.

F. Weitere Kosten

Keine.

Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum

(Wärmelieferverordnung – WärmeLV)

Vom ...

Auf Grund des § 556c Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, der durch Artikel 1 des Gesetzes vom ... (BGBl. I S. ...) [Mietrechtsänderungsgesetz] eingefügt worden ist, verordnet die Bundesregierung:

Inhaltsübersicht

Abschnitt 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1 Gegenstand der Verordnung

Abschnitt 2

Wärmeliefervertrag

§ 2 Inhalt des Wärmeliefervertrages

§ 3 Form des Wärmeliefervertrages

§ 4 Preisänderungsklauseln

§ 5 Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme

§ 6 Auskunftsanspruch

§ 7 Abweichende Vereinbarungen

Abschnitt 3

Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum

§ 8 Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung

§ 9 Ermittlung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung

§ 10 Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung

§ 11 Umstellungsankündigung des Vermieters

§ 12 Kürzungsrecht des Mieters

§ 13 Abweichende Vereinbarungen

Abschnitt 4

Schlussvorschriften

§ 14 Inkrafttreten

Abschnitt 1

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Gegenstand der Verordnung

Gegenstand der Verordnung sind

1. Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung auf Wärmelieferung im Sinne des § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Versorgung von Mietwohnraum mit Wärme oder Warmwasser geschlossen werden, und
2. mietrechtliche Vorschriften für den Kostenvergleich und die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

Abschnitt 2

Wärmeliefervertrag

§ 2

Inhalt des Wärmeliefervertrages

(1) Der Wärmeliefervertrag muss enthalten

1. Regelungen zu den Leistungen des Wärmelieferanten,
2. den Wärmelieferpreis,
3. Angaben zur Effizienzverbesserung nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder zur verbesserten Betriebsführung nach § 556c Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs,
4. den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und nach den §§ 8 bis 10 einschließlich der ihm zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen.

(2) Der Wärmeliefervertrag soll enthalten

1. eine Aufschlüsselung des Wärmelieferpreises in den Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr und den Arbeitspreis in Cent pro Kilowattstunde, jeweils als Netto- und Bruttobeträge,
2. die Festlegung des Übergabepunkts,
3. Angaben zur Dimensionierung der Heizungs- oder Warmwasseranlage unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Versorgungspflichten,
4. Regelungen zur Laufzeit des Vertrages,

5. eine Beschreibung der vom Kunden vorzuhaltenden Leistungen sowie der von ihm zu entrichtenden weiteren Entgelte für Leistungen des Wärmelieferanten, die vom Grund- und Arbeitspreis nicht abgegolten sind, sofern derartige Leistungen oder Entgelte verlangt werden sollen.

(3) Die Vereinbarung von Mindestabnahmemengen oder von Modernisierungsbeschränkungen zu Lasten des Kunden ist unzulässig.

§ 3

Form des Wärmeliefervertrages

Der Wärmeliefervertrag bedarf der Textform.

§ 4

Preisänderungsklauseln

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

(2) Eine Preisänderung aufgrund einer Preisänderungsklausel ist in Textform mitzuteilen und nachvollziehbar zu erläutern.

§ 5

Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme

Die Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme bleiben unberührt, sofern diese Verordnung keine abweichenden Regelungen enthält.

§ 6

Auskunftsanspruch

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

§ 7

Abweichende Vereinbarungen

Eine von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung im Wärmeliefervertrag ist unwirksam.

Abschnitt 3

Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum

§ 8

Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung

Beim Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind für das Mietwohngebäude gegenüberzustellen

1. die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme oder Warmwasser und
2. die Kosten der Wärmelieferung für die Wärmemenge, die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegt.

§ 9

Ermittlung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung

(1) Die Betriebskosten nach § 8 Nummer 1 sind 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.

(2) Für den nach Absatz 1 errechneten Verbrauch sind die Kosten auf Grundlage der durchschnittlich durch den Vermieter entrichteten Preise des letzten Abrechnungszeitraums zu bestimmen.

(3) Hinzuzurechnen sind diejenigen sonstigen abgerechneten Betriebskosten des letzten Abrechnungszeitraums, die im Wärmelieferpreis enthalten sein werden.

(4) 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.

§ 10

Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung

(1) Die Kosten der Wärmelieferung nach § 8 Nummer 2 sind wie folgt zu ermitteln: Aus dem durchschnittlichen Endenergieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum nach § 9 Absatz 1 Satz 3 ist durch Multiplikation mit dem Jahresnutzungsgrad der bisherigen Heizungs- oder Warmwasseranlage, bestimmt am Übergabepunkt, die hieraus bislang durchschnittlich erzielte Wärmemenge zu ermitteln.

(2) 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 zu ermitteln.

(3) Für die nach Absatz 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.

§ 11

Umstellungsankündigung des Vermieters

(1) Die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs muss spätestens drei Monate vor der Umstellung in Textform erfolgen.

(2) Sie muss Angaben enthalten

1. zur Art der künftigen Wärmelieferung,
2. zur voraussichtlichen Effizienzverbesserung nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder zur verbesserten Betriebsführung nach § 556c Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; § 555c Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend,
3. über den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und nach den §§ 8 bis 10 einschließlich der ihm zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen,
4. zum geplanten Umstellungszeitpunkt,
5. zu den im Wärmeliefervertrag vereinbarten Preisen und den gegebenenfalls vereinbarten Preisänderungsklauseln.

§ 12

Kürzungsrecht des Mieters

(1) 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 hätte erfolgen müssen, um 15 Prozent zu kürzen.

(2) Die Kürzung nach Absatz 1 ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, in dem der Vermieter eine ordnungsgemäße Ankündigung nachholt.

§ 13

Abweichende Vereinbarungen

Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Abschnitt 4

Schlussvorschriften

§ 14

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am [einsetzen: Zeitpunkt nach Artikel 9 Absatz 2 Satz 2 des Mietrechtsänderungsgesetzes, BR-Drs. 10/13] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Wärmelieferverordnung – WärmeLV – ergänzt § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB): Die Regelung im BGB beschränkt sich auf eine knappe Vorschrift zu den Grundzügen einer Umlage der Kosten gewerblicher Wärmelieferung als Betriebskosten. Diese Verordnung regelt die eher technischen Einzelheiten. Diese Regelungstechnik ist im Betriebskostenrecht üblich (so etwa die Betriebskostenverordnung und Heizkostenverordnung).

Die Verordnung ergänzt die für Fernwärme-, aber auch für viele Contracting-Verträge nach allgemeiner Auffassung schon heute geltende Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die AVBFernwärmeV auf die „klassische“ Fernwärme mit einer monopolartigen Stellung der Anbieter und wirtschaftlich-technischen Besonderheiten leitungsgebundener Energieversorgung zugeschnitten ist (siehe hierzu auch BGH, Urteil vom 6. April 2011 – VIII ZR 273/09, Rn. 28).

Die WärmeLV enthält zum einen Bestimmungen über Wärmelieferverträge, insbesondere über deren Inhalt (§ 2). Diese Vorschriften sind erforderlich, damit der Kunde des Wärmelieferanten, in der Regel der Vermieter, sowohl im Eigeninteresse als auch im Interesse des Mieters eine wohlüberlegte Auswahlentscheidung treffen kann, die zugleich dem mietrechtlichen Wirtschaftlichkeitsgebot Rechnung trägt. Geregelt ist hier auch Näheres zu Preisänderungsklauseln (§ 4). Preisänderungsklauseln sind wegen der langen Laufzeit wichtige Bestandteile von Wärmelieferverträgen.

Zum anderen regelt die Verordnung insbesondere den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BGB zwischen Eigenversorgung und Wärmelieferung (§§ 8 bis 10) und die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 2 BGB (§ 11).

II. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Die Verordnung ist mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

III. Regelungsfolgen

1. Nachhaltigkeitsaspekte

Die Wirkungen des Vorhabens zielen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie, weil die durch den Entwurf angestrebte Effizienzsteigerung bei der Versorgung mit Wärme und Warmwasser angesichts knapper Energieresourcen und erforderlicher Klimaschonung eine wichtige Zukunftsaufgabe ist (Managementregel 6, Indikatoren 1 und 2). Die berechtigten Interessen von Mietern werden geschützt, weil Kostensteigerungen im Zuge der Umstellung verhindert werden (Managementregel 5 und 9). Es werden klare gesetzliche Rahmenbedingungen für die gewerbliche Wärmelieferung im vermieteten Bestand geschaffen (Indikator 7): Hierbei gilt es, die teils gleichgerichteten, teils widerstreitenden Interessen der Vermieter, der Mieter, der Wärme-

lieferanten sowie der Gesellschaft insgesamt im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Gebäudebestands auszutarieren.

2. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

3. Erfüllungsaufwand

a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger entsteht, wenn ein Vermieter, der nicht gewerblich handelt, von dem neu geschaffenen Anspruch Gebrauch macht, nach § 556c BGB Wärmelieferkosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen.

Gleichzeitig entfällt für ihn nach der Umstellung Erfüllungsaufwand, weil er von Zeit- und Kostenaufwand entlastet wird, der bislang mit der Wärmeerzeugung in Eigenregie verbunden ist. Außerdem entfällt Aufwand, der mit einem typischen Alternativverhalten des Vermieters verbunden wäre, nämlich mit der Modernisierung der vor der Umstellung meist veralteten Heizungsanlage in eigener Verantwortung.

Die jährlichen Fallzahlen sowie das Ausmaß der Ent- und Belastung sind derzeit nicht abschätzbar.

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Handelt ein Vermieter gewerblich, so gelten für ihn die Angaben oben zu a. entsprechend.

Erfüllungsaufwand entsteht für den Wärmelieferanten, um den Maßgaben für den Wärmeliefervertrag zu genügen. Auch hier sind die jährlichen Fallzahlen sowie das Ausmaß der Ent- und Belastung derzeit nicht abschätzbar. Wirtschaftlich wird dieser Aufwand in die Kalkulation des Wärmelieferpreises eingehen.

Bürokratiekosten entstehen dem Wärmelieferanten und dem Vermieter, soweit diese verpflichtet sind, den Kostenvergleich zur Ermittlung der Kostenneutralität durchzuführen, die erforderlichen Effizienzgewinne zu bestimmen, diese Feststellungen im Wärmeliefervertrag zu vereinbaren sowie die entsprechenden Informationen dem Mieter mitzuteilen. Aufwand und Fallzahlen sind derzeit nicht abschätzbar. Gleichzeitig entfallen Bürokratiekosten, die mit einem typischen Alternativverhalten des Vermieters verbunden wären, nämlich mit der Modernisierung der Heizungsanlage in Eigenregie.

c) Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Für die Verwaltung entsteht kein Erfüllungsaufwand.

4. Weitere Kosten

Weitere Kosten sind nicht zu erwarten.

5. Gleichstellungspolitische Auswirkungen

Der Entwurf hat keine erkennbaren gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Grundsätzlich sind Männer und Frauen von den Vorschriften des Entwurfs in gleicher Weise betroffen.

B. Besonderer Teil

Zu Abschnitt 1 – Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 (Gegenstand der Verordnung)

Die Vorschrift umschreibt den Anwendungsbereich der Verordnung. Dieser hat eine zweifache Ausrichtung, weil sich die Wärmelieferung sowohl auf den Mieter und den Vermieter als auch auf die Parteien des Wärmeliefervertrages auswirkt:

Zum einen regelt die Verordnung Näheres zu Wärmelieferverträgen und betrifft damit das Vertragsverhältnis zwischen dem Wärmelieferanten und seinem Kunden, in der Regel dem Vermieter. Hierauf beziehen sich die Vorschriften im Abschnitt 2.

Zum anderen enthält die Verordnung im dritten Abschnitt Regelungen, die das Vertragsverhältnis des Vermieters zu seinem Mieter betreffen. Diese doppelte Zielrichtung ist bereits in der Ermächtigungsgrundlage angelegt (§ 556c Absatz 3 BGB).

Die Verordnung erfasst nach § 1 Nummer 1, wie auch § 556c BGB, nur solche Wärmelieferverträge, die im Zuge einer Umstellung im Sinne des § 556c BGB abgeschlossen werden. Kunde des Wärmelieferanten ist damit im Regelfall der Vermieter. Bei einer Wohnungseigentumsanlage kann der Vertrag aber auch durch den Verband der Wohnungseigentümer abgeschlossen werden. Vertragsgestaltungen, bei denen die einzelnen Mieter jeweils unmittelbare Vertragspartner des Wärmelieferanten werden (sogenanntes Full-Contracting), werden hingegen nicht erfasst, da für eine solche Umstellung § 556c BGB bereits keine hinreichende Rechtsgrundlage bietet: Die Vorschrift ermächtigt den Vermieter lediglich, bei ihm durch die Wärmelieferung anfallende Kosten als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, nicht jedoch, sich seiner Beheizungspflicht dadurch gänzlich zu entledigen, dass er den Mieter zum Abschluss eines eigenen Wärmeliefervertrages mit dem Wärmelieferanten verpflichtet. Nach § 1 Nummer 1 werden von der Verordnung zudem unmittelbar nur Wärmelieferverträge erfasst, die die Wärmeversorgung von vermietetem Wohnraum zum Gegenstand haben. Wegen der Bezugnahme in § 578 BGB ist die Verordnung aber auch auf die Versorgung von Gewerberäumen entsprechend anwendbar; insbesondere in gemischt genutzten Objekten. Nach § 578 Absatz 2 Satz 2 BGB sind in diesen Fällen jedoch abweichende Vereinbarungen zulässig.

Nach § 1 Nummer 2 enthält die Verordnung des Weiteren mietrechtliche Vorschriften über die Vergleichsrechnung und die Ankündigung des Vermieters bei der Umstellung der Wärmeversorgung. Dies betrifft die nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 und Absatz 2 BGB erforderlichen Berechnungen und Darlegungen im Rahmen der Umstellungsankündigung.

Zu Abschnitt 2 - Wärmeliefervertrag

Zu § 2 (Inhalt des Wärmeliefervertrages)

Zu Absatz 1

Absatz 1 regelt, welche Abreden zwingend im Wärmeliefervertrag enthalten sein müssen. Fehlen diese wesentlichen Bestandteile, so kommt der Wärmeliefervertrag nicht zustande. Die Inhalte müssen bereits im Angebot im vertragsrechtlichen Sinne enthalten sein, da dieses den Vertragsinhalt bestimmt. Dieses Angebot wird in den meisten Fällen vom Wärmelieferanten ausgehen. Um beurteilen zu können, ob die Wärmelieferkosten nach der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung als Betriebskosten an die Mieter weitergege-

ben werden können, ist die Vergleichbarkeit der vom Kunden eingeholten Angebote von entscheidender Bedeutung. Deshalb sind Regelungen hierzu geboten.

Zu Nummer 1

Wesentlich auch für die Vergleichbarkeit der eingeholten Angebote ist in erster Linie, welchen Inhalt die Hauptleistung des Wärmelieferanten, d.h. die Wärmelieferung hat. Die Pflicht zur genauen Vereinbarung dessen, was geliefert werden soll (etwa Raumwärme oder auch Warmwasser), zu welchen Zeiten die Belieferung erfolgen soll (Heizperiode) bzw. ab welcher Außentemperatur die Lieferpflicht einsetzt, ergibt sich bereits aus den allgemeinen Regeln des Vertragsrechts: Denn ohne Abrede über die wesentlichen Vertragspflichten (*essentialia negotii*) kommt ein Vertrag nicht zustande. Wird ein Betriebsführungsvertrag vereinbart, so muss der Wärmelieferant im Rahmen des Angebots bestimmen, durch welche konkreten Maßnahmen er die Betriebsführung verbessern will.

Zu Nummer 2

Auch die Vereinbarung über den Wärmelieferpreis in Nummer 2 ist bereits nach allgemeinem Vertragsrecht wesentlicher Bestandteil des Vertrages, ohne den ein Vertrag nicht zustande kommt.

Bei einem Wärmeliefervertrag binden sich die Vertragsparteien über einen langen Zeitraum. Deshalb werden meist auch Preisänderungsklauseln vereinbart werden. Wichtig sind hierbei insbesondere die Berechnungsgrundlagen und Berechnungsmethoden, aber auch die Zeitpunkte, zu denen eine Anpassung erfolgen soll, also die Anpassungszyklen. Daneben müssen auch die maßgeblichen Preisindizes sowie die jeweiligen Kostenbestandteile aufgeführt werden. Hierfür wird es in der Regel ausreichen, die für die Preisanzpassung maßgebliche Formel nebst den Definitionen der darin verwendeten Faktoren nachvollziehbar mitzuteilen.

Zu Nummer 3

Die in § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BGB geregelten Fälle (Errichtung einer neuen Anlage, Anschluss an ein Wärmenetz) müssen zu einer Effizienzverbesserung, also zur Einsparung von Primär- und/oder Endenergie führen. Beim Betriebsführungsvertrag ist die Effizienzsteigerung der Altanlage durch konkrete Maßnahmen des Wärmelieferanten im Zuge einer verbesserten Betriebsführung zentrale Leistungspflicht. In welchem Umfang eine Einsparung nach den vom Wärmelieferanten geplanten Maßnahmen zu erwarten ist, stellt für den Vermieter eine wichtige Information dar. Diese wird deshalb durch Nummer 3 zu einem wesentlichen Bestandteil des Vertrages erklärt, ohne den ein Wärmeliefervertrag nicht geschlossen werden kann. An die Genauigkeit der Beschreibung dürfen allerdings keine überzogenen Anforderungen gestellt werden, denn es kann sich nur um eine Prognose handeln. Zudem wird es dem Vermieter als Kunde des Wärmelieferanten so ermöglicht, im Rahmen der Umstellungsankündigung auch gegenüber dem Mieter darzulegen, inwieweit durch die Umstellung eine Effizienzverbesserung eintritt.

Zu Nummer 4

Der Kostenvergleich ist die zweite zentrale mietrechtliche Voraussetzung für die Pflicht des Mieters, die künftigen Wärmelieferkosten zu tragen. Er muss daher bereits Bestandteil des Wärmeliefervertrages sein. Der Vergleich wird in der Regel durch den Wärmelieferanten erstellt werden, weil nur er über die hierfür erforderlichen Fachkenntnisse verfügt. Um die gesamte Berechnung für den Vermieter transparent zu machen, sind auch die zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen darzulegen, insbesondere hinsichtlich der Kostenermittlung für das konkrete Mietwohngebäude. Auch über den Kostenvergleich muss der Vermieter in der Umstellungsankündigung informieren.

Zu Absatz 2

Absatz 2 führt weitere praktisch bedeutsame Vertragsinhalte auf, zu denen die Parteien Regelungen treffen sollten. Anders als bei den in Absatz 1 genannten Inhalten, führt ein Fehlen jedoch nicht dazu, dass ein Vertrag generell nicht zustande kommen kann. Insofern gelten die allgemeinen Regelungen der §§ 154, 155 BGB.

Zu Nummer 1

Die in Nummer 1 vorgesehene Aufteilung des Wärmelieferpreises in Grund- und Arbeitspreis entspricht gängiger Praxis. Anzugeben sind der aktuelle Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr und der Arbeitspreis in Cent pro Kilowattstunde bei Vertragsschluss.

Zu Nummer 2

Die Bestimmung des Übergabepunktes ist wichtig, da er von zentraler Bedeutung für die Durchführung des Vertrages ist: Hier wird insbesondere die gelieferte Wärmemenge gemessen.

Zu Nummer 3

Des Weiteren sind Angaben zur Dimensionierung der Anlage sinnvoll: Da der Vermieter mietrechtlich zur ausreichenden Beheizung der Mieträume verpflichtet ist, sollte der Wärmelieferant gewährleisten, dass der Wärmeerzeuger ausreichende Kapazitäten aufweist, damit der Vermieter seinen Pflichten nachkommen kann, auch etwa bei sehr kalten Außentemperaturen. Hierdurch soll verhindert werden, dass eine Situation entsteht, in der der Vermieter seine Heizpflicht gegenüber den Mietern nicht erfüllen kann, zugleich aber rechtliche und tatsächliche Probleme hat, vom Wärmelieferanten eine hinreichende Beheizung zu verlangen, etwa weil die Anlage zu klein dimensioniert wurde.

Zu Nummer 4

Von ebensolcher Bedeutung für beide Parteien ist die Vertragsdauer, weil diese entscheidenden Einfluss auf die Kalkulation der Preise hat. Zudem ist für den Kunden wichtig, wie lange er sich an den ausgewählten Lieferanten bindet.

Zu Nummer 5

Im Wärmeliefervertrag kann vereinbart werden, dass bestimmte Leistungen auch in der Verantwortlichkeit des Kunden liegen sollen, etwa die Herstellung oder Bereithaltung der Anschlüsse für Gas, Strom, Wasser und Abwasser, das Herrichten und die Überlassung des Heizraums, das Entfernen von Altanlagen etc. Auch der Betriebsstrom der Heizungsanlage ist je nach Vereinbarung gegebenenfalls unmittelbar vom Kunden zu tragen und also nicht im Wärmelieferpreis enthalten. Der Vertrag kann außerdem finanzielle Eigenleistungen des Kunden, also in der Regel des Vermieters, vorsehen, etwa Investitionskostenzuschüsse oder Darlehen. Damit kann insbesondere auch die Kostenneutralität der Umstellung leichter erreicht werden.

Zu Absatz 3

Modernisierungsmaßnahmen wie etwa die Dämmung der Fassade oder der Einbau neuer Fenster, aber auch ein verändertes Heizverhalten der Mieter können dazu führen, dass während der Laufzeit des Wärmeliefervertrages der Wärmebedarf des zu versorgenden Objektes sinkt. Die Regelung in Absatz 3 unterbindet deshalb, dass Wärmelieferverträge mit ihren typischerweise langen Laufzeiten zum Modernisierungshindernis werden. Aus ähnlichen Gründen soll die Vereinbarung von Mindestabnahmemengen unzulässig sein, da die Mieter von Energieeinsparungen ohne Einschränkungen profitieren sollen.

Zu § 3 (Form des Wärmeliefervertrages)

Abweichend von § 2 AVBFernwärmeV sieht § 3 die Textform (§ 126b BGB) für alle Wärmelieferverträge vor, die in den Anwendungsbereich dieser Verordnung fallen. Das Textformerfordernis dient insbesondere der zuverlässigen Information des Vermieters über die Vertragsinhalte, um ihm so die Prüfung auch der mietrechtlichen Folgewirkungen des Abschlusses eines Wärmeliefervertrages zu ermöglichen – vor allem der Frage, ob er später die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten an die Mieter weitergeben kann.

Zu § 4 (Preisänderungsklauseln)

Die Vorschrift regelt Vorgaben, denen Preisänderungsklauseln in Wärmelieferverträgen genügen müssen, um wirksam zu sein. Preisänderungsklauseln werden regelmäßig vereinbart werden, da es sich bei Wärmelieferverträgen um Dauerschuldverhältnisse mit längerer Vertragslaufzeit handelt und sich nach den Erfahrungen der Vergangenheit insbesondere die Energiepreise häufig ändern.

Absatz 1 legt fest, dass Preisänderungsklauseln inhaltlich die Vorgaben des § 24 Absatz 4 Satz 1 und 2 AVBFernwärmeV einhalten müssen. Die Regelung übernimmt also den inhaltlichen Maßstab der AVBFernwärmeV. Die Vorschrift über Preisänderungen findet damit auch Anwendung auf solche Wärmelieferverträge, die nicht in den Anwendungsbereich der AVBFernwärmeV fallen, wie etwa bestimmte Konstellationen des Betriebsführungsvertrages (vgl. dazu BGH, Urteil vom 21. Dezember 2011, VIII ZR 262/09). Der inhaltliche Gleichlauf beider Verordnungen in dieser Frage erleichtert der Vertragspraxis die Gestaltung von Preisänderungsklauseln für Wärmelieferverträge. Die Klauseln müssen also ein Kosten- und ein Marktelement enthalten und dem Transparenzgebot genügen. Auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu Preisänderungsklauseln nach der AVBFernwärmeV wird verwiesen.

Absatz 2 regelt Näheres zu den Preisänderungen aufgrund von Preisänderungsklauseln: Preisänderungen aufgrund von Preisänderungsklauseln sollen in jedem Fall vom Wärmelieferanten dem Kunden so mitgeteilt werden, dass er diese überprüfen kann. Dies gilt für Preisänderungsklauseln, die Wärmelieferanten ein einseitiges Preisänderungsrecht einräumen. Für die zur Änderung des Preises notwendige Erklärung sieht Absatz 2 Textform vor. Sie muss zusätzlich auch die Preisänderung nachvollziehbar erläutern. Dies setzt voraus, dass die Erklärung dem Kunden ermöglicht, zu prüfen, inwieweit die Preisänderung zulässig ist.

Häufig wird es sich bei den verwendeten Klauseln um sogenannte automatische Preisgleitklauseln handeln. Einer einseitigen Änderungserklärung des Wärmelieferanten bedarf es in diesen Fällen nicht, um die Preisänderung zu bewirken. Aber auch in diesen Fällen soll der Wärmelieferant dem Vermieter in jedem Fall eine Preisänderung in geeigneter Weise bekannt geben. Auch eine solche Mitteilung einer automatischen Preisänderung bedarf der Textform und muss den geänderten Preis anhand der jeweiligen Kostenbestandteile von Grund- und Arbeitspreis nachvollziehbar so erläutern, dass der Vermieter sie gegebenenfalls auch gegenüber dem Mieter erklären kann. Diese Anforderungen hinsichtlich der Anwendung der Preisänderungsklausel gehen insoweit über die Anforderungen des § 24 Absatz 4 Satz 3 AVBFernwärmeV hinaus; eines Verweises auch auf diese Regelung bedarf es daher nicht.

Zu § 5 (Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme)

§ 5 regelt das Verhältnis zur AVBFernwärmeV. Eine 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 (in § 556c BGB als „Wärmelieferung“ legaldefiniert) wird in § 556c Absatz 1 BGB sowie im bislang geltenden Recht in § 1 Absatz 1 Nummer 2 der Heizkostenverordnung sowie in § 2 Nummer 4 c der Betriebskostenverordnung verwendet. Dieser Typus erfasst nicht nur die nach dem Wortlaut naheliegenden Fälle, in denen die Wärmeherzeugung 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 AVB-FernwärmeV 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 vorliegende Verordnung betrifft damit einen Teilbereich der auch von der AVBFernwärmeV erfassten Fälle, nämlich insoweit, als es um die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme für vermieteten Wohnraum geht.

In diesem Bereich wird das Verhältnis der vorliegenden Verordnung zur AVBFernwärmeV in § 5 in der Weise geregelt, dass die vorliegende Verordnung als speziellere Regelung die AVBFernwärmeV verdrängt, soweit die konkreten Regelungen beider Verordnungen denselben Gegenstand betreffen. Dies ist etwa im Hinblick auf die Formvorschriften für den Wärmeliefervertrag der Fall, für den die vorliegende Verordnung die Textform vorsieht (siehe dazu § 3), während die AVBFernwärmeV auch andere Arten des Vertragsschlusses zulässt (vgl. § 2 AVBFernwärmeV). Auch die Möglichkeit abweichender Vereinbarungen ist in der vorliegenden Verordnung (vgl. § 7) anders geregelt als in der AVBFernwärmeV (vgl. § 1 Absatz 3 AVBFernwärmeV). Bei vielen Fällen des Betriebsführungsvertrags wird mit der o. g. Rechtsprechung des BGH im Regelfall davon auszugehen sein, dass die AVBFernwärmeV nicht gilt. Hier gelten, soweit die Verordnung keine Regelungen enthält, die allgemeinen Vorschriften.

Zu § 6 (Auskunftsanspruch)

Die Vorschrift regelt einen Auskunftsanspruch des Vermieters: bei Verstößen gegen die Regelungen des § 556c Absatz 1 BGB besteht trotz faktischer Umstellung der Wärmeversorgung kein Anspruch des Vermieters auf Umlage der Wärmelieferkosten auf den Mieter als Betriebskosten. Ähnliche Fälle konnten auch nach bislang geltender Rechtslage auftreten, wenn eine Umstellung auf Wärmelieferung ohne die erforderliche Zustimmung des Mieters erfolgt ist. In solchen Fällen hat der Vermieter nur das Recht, diejenigen Kostenpositionen umzulegen, die bei der bisherigen Versorgung vom Mieter als Betriebskosten zu tragen waren. Hierzu gehören häufig etwa Brennstoff- und Wartungskosten, nicht aber Instandhaltungskosten oder Kapitalkosten für die Finanzierung des neuen Wärmeherzeugers (vgl. hierzu etwa BGH, Urteil vom 6. April 2005, VIII ZR 54/04). Für diese Fälle gewährt § 6 dem Vermieter einen Auskunftsanspruch gegen den Wärmelieferanten.

Zu § 7 (Abweichende Vereinbarungen)

Da die Verordnung Mindeststandards für Wärmelieferverträge festlegt, sind hiervon abweichende Vereinbarungen unzulässig – und zwar unabhängig davon, ob sie in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Individualvereinbarungen enthalten sind. Dies gilt insbesondere für Vereinbarungen im Wärmeliefervertrag selbst, aber auch für gesonderte Abreden.

Zu Abschnitt 3 – Umstellung der Wärmeversorgung für Mietwohnraum

Zu § 8 (Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung)

Die Kostenneutralität nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BGB ist neben dem erforderlichen Effizienzgewinn die zweite zentrale Umstellungsvoraussetzung. Der Vergleich wird grundsätzlich in Bezug auf das gesamte Mietwohngebäude durchgeführt. In der Praxis wird bei größeren Wohneinheiten, die aus mehreren Gebäuden bestehen und gemeinsam von einer zentralen Anlage versorgt werden, in sogenannten Wirtschaftseinheiten abgerechnet, so dass für die einzelnen Gebäude die erforderlichen Daten nicht vorliegen. In diesen Fällen kann der Vergleich auch bezogen auf die jeweilige Wirtschaftseinheit erfolgen.

Die Vorschrift regelt, welche Kostenpositionen beim Kostenvergleich gegenüberzustellen sind. Die Vergleichsrechnung ist anspruchsvoll, 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. Auch wären die tatsächlichen Verbräuche zweier Abrechnungszeiträume nur zufällig gleich hoch. Um hier dennoch einen Vergleich zu ermöglichen, werden auf Grundlage der aktuellen Preisstruktur des Wärmeliefervertrages diejenigen Kosten ermittelt, die angefallen wären, wenn die in einem durchschnittlichen vorangegangenen Vergleichszeitraum bezogene Wärmemenge nicht im Wege der Eigenversorgung, sondern per Wärmelieferung bezogen worden wäre. Insofern handelt es sich zwangsläufig um einen teilweise fiktiven Vergleich. In den Vergleich sind auf der Seite der bisherigen Betriebskosten nicht nur die Brennstoffkosten der Eigenversorgung einzubeziehen, sondern sämtliche umlagefähigen Betriebskostenpositionen, die künftig im Wärmelieferpreis enthalten sein werden (z. B. Wartungskosten; nicht aber Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

Die §§ 9 und 10 führen die hierzu erforderlichen Schritte näher aus.

Das Gebot der Kostenneutralität gilt ebenso wie die übrigen Umstellungsvoraussetzungen grundsätzlich nur bei erstmaliger Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung. Etwaige Folgeverträge, die erst nach Auslaufen des im Zuge der Umstellung geschlossenen Vertrages zu laufen beginnen, unterliegen nicht den gesetzlichen Einschränkungen des § 556c und dieser Verordnung. Damit wäre es theoretisch zwar denkbar, gezielt im Zuge der Umstellung einen kostenneutralen Vertrag mit kurzer Laufzeit zu schließen, in der Absicht, diesen durch einen Folgevertrag abzulösen, der sich für den Mieter nicht kostenneutral darstellt. Eine solche Konstruktion, die darauf gerichtet wäre, die gesetzlichen Bindungen gezielt zu umgehen, wäre jedoch als verbotenes Umgehungsgeschäft anzusehen. In jedem Fall gilt für folgende Wärmelieferverträge der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Absatz 3 Satz 1 BGB).

Zu § 9 (Ermittlung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung)

Die Absätze 1 bis 3 beschreiben die erforderlichen Berechnungsschritte zur Ermittlung der maßgeblichen Kosten der Eigenversorgung. Auf den ausführlichen Normtext wird verwiesen.

Absatz 4 regelt den Sonderfall, dass relativ kurz vor der Umstellung auf Wärmelieferung bereits eine Anlagenerneuerung stattgefunden hat. Dann jedoch dürfen die (regelmäßig höheren) Verbräuche und Wartungskosten vor Anlagenerneuerung nicht zur Ermittlung der Kosten der Eigenversorgung herangezogen werden, da sie für die Zukunft nicht mehr repräsentativ sind. Stattdessen müssen die (regelmäßig geringeren) Verbräuche und Kosten der Neuanlage herangezogen werden. Diese werden nur dann vorliegen, wenn zumindest ein Abrechnungszeitraum in Gänze durchlaufen wurde. Auch der Jahresnutzungsgrad muss ausschließlich für die Neuanlage bestimmt werden. Zugleich wird so vermieden, dass eine Doppelbelastung der Mieter eintritt, wenn der Vermieter zunächst in Eigenregie modernisiert, die Kosten als Mieterhöhung nach § 559 BGB geltend macht und

anschließend auf gewerbliche Wärmelieferung in Form des Betriebsführungscontractings umstellt.

Zu § 10 (Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung)

Für die in den Absätzen 1 bis 3 beschriebenen Schritte zur Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung wird ebenfalls auf den Normtext verwiesen.

Eine zentrale Größe für die Ermittlung der dem Vergleich zugrunde zu liegenden Wärmemenge ist der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Heizungsanlage. Verfügt die Heizungsanlage bereits über einen Wärmemengenzähler, mittels dessen die im letzten Abrechnungszeitraum abgegebene Wärmemenge gemessen wurde, so ist die Feststellung des Jahresnutzungsgrades vorrangig auf diesem Wege vorzunehmen – und auch unschwer möglich. Dies wird jedoch nur selten der Fall sein. Wurde die Wärmemenge nicht kontinuierlich gemessen, so stehen zwei weitere Wege zur Verfügung: Zum Einen kann eine kurzfristige repräsentative Messung erfolgen, zum anderen kann auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden. So ergibt sich der Jahresnutzungsgrad einer Bestandsanlage als Reziprok-Wert der Aufwandszahlen, die aus den entsprechenden Tabellen der „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30. Juli 2009 entnommen werden können. Diese Regel hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie nach § 9 Absatz 2 der Energieeinsparverordnung erlassen. Der Rückgriff auf Pauschalwerte für den Kostenvergleich darf jedoch nur dann erfolgen, wenn keine Messung durchgeführt wurde.

Zu § 11 (Umstellungsankündigung des Vermieters)

Absatz 1 gibt die in § 556c BGB enthaltenen Frist- und Formerfordernisse der Umstellungsankündigung wieder.

Absatz 2 legt den Mindestinhalt der Umstellungsankündigung fest. Durch die hier geforderte Information soll der Mieter insbesondere nachvollziehen können, ob die gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind und er so verpflichtet ist, nach der Umstellung die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen. Für den in Nummer 4 genannten Zeitpunkt der geplanten Umstellung kommt es auf den Übergang der Beheizungsspflicht an, so wie dies im Wärmeliefervertrag vereinbart ist.

Zu § 12 (Kürzungsrecht des Mieters)

Absatz 1 bestimmt die Folgen einer fehlerhaften oder völlig fehlenden Umstellungsankündigung. In diesem Fall kann der Mieter die Betriebskosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser oder die Wärmelieferkosten um 15 Prozent kürzen. Der Kürzungszeitraum beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem eine ordnungsgemäße Umstellungsankündigung hätte erfolgen müssen, also bereits vor der Umstellung. Die Vorschrift ist § 12 Absatz 1 der Heizkostenverordnung nachgebildet.

Absatz 1 regelt jedoch lediglich den Fall, dass allein die Umstellungsankündigung selbst fehlerhaft ist. Fehlt es zusätzlich an den gesetzlichen Umstellungsanforderungen des § 556c Absatz 1 BGB, richten sich die Fehlerfolgen nach allgemeinen Regeln. In diesem Fall fehlt es an einer Rechtsgrundlage für die Umlage, weshalb der Vermieter die Wärmelieferkosten nicht als Betriebskosten an den Mieter weitergeben kann. Er kann von dem Mieter allenfalls die Kosten der bisherigen Wärmeversorgung als Betriebskosten verlangen. Er muss also dann gegebenenfalls mit Hilfe des Wärmelieferanten die umlagefähigen Brennstoff- und Wartungskosten ermitteln.

Absatz 2 legt das Ende des Kürzungszeitraums fest: Das Kürzungsrecht endet mit der fehlerfreien Nachholung der Umstellungsankündigung, die auch nach der Umstellung noch möglich ist. Allerdings kann der Mieter sein Kürzungsrecht auch noch nach Ende des Kürzungszeitraums geltend machen. Die Nachholung der fehlerfreien Umstellungserklärung hindert den Mieter also nicht daran, für den Zeitraum, in dem eine solche Erklärung nicht vorlag, auch nachträglich noch die auf ihn entfallenden Betriebskosten zu kürzen. Insbesondere bei Unterlassen der Umstellungsankündigung wird der Mieter in aller Regel auch erst mit der nächsten Betriebskostenabrechnung von der Umstellung Kenntnis erhalten. Holt der Vermieter dann eine Umstellungserklärung nach, etwa nach einer entsprechenden Beanstandung des Mieters, so kann dieser auch nach Zugang dieser Erklärung für den zurückliegenden Zeitraum bis zum Zugang der nachgeholtten Umstellungsankündigung sein Kürzungsrecht geltend machen.

Zu § 13 (Abweichende Vereinbarungen)

Die Vorschrift ist den im materiellen Mietrecht zahlreich zu findenden halbzwingenden Normen nachgebildet. Abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters sind unzulässig – und zwar unabhängig davon, ob sie in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Individualvereinbarungen enthalten sind. Die Vorschrift ergänzt damit das Abweichungsverbot in § 556c BGB.

Zu Abschnitt 4 – Schlussvorschriften

Zu § 14 (Inkrafttreten)

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten.