

BGH-Urteile

Mehr Contracting in der Wohnungswirtschaft

Drei aktuelle Urteile des Bundesgerichtshofs (BGH) geben Überlegungen von Hausbesitzern, selbst betriebene eigene Heizanlagen durch den Bezug von Fernwärme bzw. Wärmelieferung zu ersetzen, wieder mehr Spielraum. Unter dem Eindruck früherer Rechtsprechung wurden derartige Planungen oftmals verworfen, weil die Umlage der Wärmekosten auf die Mieter im Rahmen der Betriebskosten nach einer solchen Maßnahme nicht gesichert war. In der Umstellung wurde eine einseitige Änderung des Mietvertrages gesehen, sofern der Mieter nicht zugestimmt hatte. Dies stellt sich jetzt nach der neuesten Rechtsprechung anders dar:

Sofern der Mietvertrag die umlagefähigen Betriebskosten durch einen Verweis auf die Anlage 3 zu § 27 der II. BerechnungsVO definiert, darf der Vermieter auch während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizanlage ein- und auf Wärmelieferung umstellen und die Kosten der Wärmelieferung umlegen. Eine derartige Bezugnahme enthalten die meisten der Formularymietverträge. Der Mieter ist dann verpflichtet, zukünftig die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskostenumlage zu bezahlen. Die Abrechnung erfolgt auch hier verbrauchsabhängig nach den Vorschriften der HeizkostenVO. Eine Reduzierung der Nettomiete sieht der BGH ausdrücklich nicht vor (BGH-Urteil vom 27.6.2007, abgedruckt in: NJW 2007, Seite 3060; BGH-Urteil vom 16.4.2008, abgedruckt in: NJW 2008, Seite 2105).

Welche Art der Versorgung der Vermieter ohne Vertragsänderung mit dem Mieter wählen kann, hängt von der Fassung der II. BerechnungsVO ab, die im Mietvertrag genannt wird. Diese Verordnung wurde im Laufe der letzten 20 Jahre mehrfach geändert.

Die Umstellung der Beheizung von einer Gaszentralheizung auf Fernwärme, die in einem KWK-Prozess (Kraft-Wärme-Kopplung) erzeugt wird, ist eine Modernisierung zur Einsparung von Energie, die der Mieter dulden muss. In seiner Entscheidung vom 24.9.2008 (Aktenzeichen VIII ZR 275/07) stellte der BGH fest, dass es für die Beurteilung der Energieeinsparung nicht darauf ankommt, ob in der konkreten Wohnung der Wärmebedarf gesenkt wird. Eine Energieeinsparung liegt auch dann vor, wenn durch die Maßnahme der Primärenergieverbrauch reduziert wird.

Wenn Sie Ihre Heizanlage modernisieren möchten oder müssen – denken Sie an die Möglichkeit des Contracting, um eigene Investitionen vermeiden zu können! URBANA hält für Sie eine Entscheidungsmatrix und weitere Informationen bereit (siehe unten). Sprechen Sie uns gerne an.

Die neuen BGH-Urteile eröffnen der Wohnungswirtschaft mehr Möglichkeiten bei der Modernisierung von Heizanlagen. Contracting hilft, eigene Investitionen zu vermeiden. Anhand der Entscheidungsmatrix von URBANA kann jeder Vermieter feststellen, ob Contracting in seinem Bestand möglich ist.

