



Autorin: RA Julia Schumacher, Hamburg

Die überwiegende Zahl der Mehrfamilienhäuser wird zentral beheizt oder über Fernwärme versorgt. Die dritte Möglichkeit neben Eigenbetrieb und Fernwärmeversorgung ist Contracting. In Bezug auf die Einführung von Contracting herrschte lange Zeit die Ansicht, dass dies im bestehenden Mietverhältnis nahezu unmöglich sei. Hier hat sich rechtlich etwas getan. Was, wird hier vorgestellt.

# Contracting in der Wohnungswirtschaft

## Welche Gestaltungsformen gibt es beim Contracting?

Der Contractor kann rechtlich Eigentümer oder Pächter der Wärmeerzeugungsanlage sein. Praktisch wird im Regelfall der Contractor die Wärme an den Vermieter liefern und dieser stellt dem Mieter weiterhin eine beheizte Wohnung zur Verfügung. Die Kosten der Wärmelieferung werden dann wie bisher vom Vermieter über die Heizkostenabrechnung als Teil der Betriebskostenabrechnung verteilt. Die Heizkostenverordnung sieht dies auch so vor.

Die Konstellation, dass der Contractor direkt mit dem Mieter der Wohnung einen Vertrag schließt und abrechnet, kann praktisch nur hergestellt werden, wenn sämtliche Mietverhältnisse von Beginn an daraufhin ausgestaltet wurden. Die so genannte „Direktabrechnung“ bietet sich für Wohnungseigentümergeinschaften mit vielen Kapitalanlegern oder für die Umstellung von Nachtspeicher- oder Ofenheizungen auf Wärmelieferung an. Für den Contractor ist die Direktabrechnung aufwendiger. Für den Vermieter hat sie den Vorteil, dass kein Forderungsausfall über die Wärmekosten entstehen kann. Der Contractor wiederum hat andere Möglichkeiten, seine Forderungen durchzusetzen. Weil das Lieferverhältnis über Wärme der AVBFernwärmeverordnung untersteht, kann er bei Ausbleiben der Zahlung die Weiterbelieferung mit Wärme einstellen. Dies ist dem Vermieter nicht ohne weiteres möglich (OLG Köln, NJW-RR 2005, S. 99). Die AVBFernwärmeV gilt nach neuester Rechtsprechung auch, wenn nur ein

Betriebsführungscontracting vorliegt, also die Anlage dem Gebäudeeigentümer gehört (KG Berlin vom 1.9.2009 – 27 U 76/08).

Wenn sich Vermieter oder Wohnungseigentümergeinschaften für Contracting entschließen, gehen sie zwar einerseits einen in der Regel langfristigen Vertrag ein. Es gibt aber gegenüber anderen Modernisierungsmaßnahmen, die auf Ressourceneinsparung zielen, eine Reihe von Vorteilen:

Für den Vermieter ist die Umstellung kostenneutral. Die Investitions- bzw. Instandhaltungsrücklagen werden geschont. Der Contractor nimmt die Investition in die neue Heizanlage vor; er berechnet dem Vermieter den Preis für die gelieferte Wärme, den dieser über die Betriebskostenabrechnung auf seine Mieter umlegt.

- Es ist deshalb kein Mieterhöhungsverfahren notwendig.
- Es ist eine Modernisierungsmaßnahme, für die die Mieterwohnungen nicht betreten werden müssen.
- Es besteht nicht die „Gefahr“ der sinkenden Energiepreise.

Was ist mit dem letztgenannten Punkt gemeint? Verwalter sind bestrebt – und dies ist ihnen gegenüber auch die Erwartungshaltung der Eigentümer – ihren Eigentümern regelmäßig etwas anzubieten, d.h. Maßnahmen vorzustellen, die den Wert der Immobilie und ihre Attraktivität erhalten oder verbessern. Hier kommen in der heutigen Zeit Maßnahmen, die auf Energieeinsparung gerichtet sind, zuallererst in Betracht. Es wird aber von Verwaltern schon die Meinung vertreten, dass



sie mit derartigen Vorschlägen vorsichtig sind, weil sie glauben, dass die Energiekosten künftig nicht mehr in so großem Umfang steigen. Wenn sie dann ihren Eigentümern kostenintensive Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung vorschlagen, befürchten sie, dass die Einsparung nicht so groß ist wie erwartet, weil die Energiekosten nicht im bisherigen Umfang steigen. Mit dem Vorschlag, ein Wärmecontracting einzuführen, kann man insofern beiden Aspekten Rechnung tragen: Man kann eine Modernisierung der Heizanlage erreichen, ohne dass die Gemeinschaft investieren muss. Die Energiepreise des Contractors entwickeln sich, wenn man die üblichen Preisgleitklauseln zugrunde legt, parallel zu den Verhältnissen auf dem Wärmemarkt, also bei rückläufigen Energiepreisen sind auch die Arbeitspreise des Contractors rückläufig.

#### Umlagefähigkeit

In der bisherigen rechtlichen Diskussion konnte der Eindruck entstehen, dass die Einführung von Contractinglösungen oder von eigenständiger gewerblicher Wärme- lieferung – wie es mit dem betriebskostenrechtlichen Begriff heißt – im bestehenden Mietwohnungsbau nicht rechtssicher möglich ist. Dabei steht nicht die Zulässigkeit der Fremdvergabe selbst zur Diskussion. Der Gebäudeeigentümer kann immer entscheiden, ob er die Beheizung durch Eigenbetrieb seiner Heizanlage oder durch den Kauf von Wärme bereitstellt. Eine Änderung können die Mieter nicht verhindern, es sei denn, im Mietvertrag ist eine Festlegung auf Eigenbetrieb enthalten. Infrage steht aber, ob auch sämtliche entstehenden Kosten in der Heizkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Worum geht es dabei?

Wenn der Vermieter die Zentralheizung selbst betreibt, legt er die Kosten des Brennstoffverbrauchs sowie die weiteren Kosten des Betriebs mit der Heizkostenabrechnung auf die Mieter um. Die Umlage enthält keine Anteile für Instandhaltung oder getätigte Investitionen. Die Kosten der von dem Contractor gelieferten Wärme dagegen enthalten einen Anteil der Kapitalkosten für die Heizanlage, einen Gewinnanteil, außerdem kalkulatorische Instandhaltungskosten.

Gegen eine vollständige Umlage der Contractingkosten ist eingewandt worden, dass der Vermieter den Bau und die Unterhaltung der Heizanlage – wie für das übrige Gebäude auch – in der Miete einkalkuliert hat. Deshalb bezahle der Mieter die Heizanlage doppelt. Darin liege eine Verschiebung der Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung im Mietvertrag. Ob und unter welchen Voraussetzungen die gesamten Contractingkosten auf die Mieter umgelegt werden können, ist früher nicht einheitlich beurteilt worden. In den letzten Jahren hat sich der BGH aber in mehreren Urteilen zu dieser Frage geäußert und damit weitgehend Klarheit geschaffen.

Im Hinblick auf die eben dargestellten Einwände hatte der BGH zunächst entschieden, dass die Umlage von Wärmelieferungskosten auf den Mieter nur dann möglich sei, wenn sie auch vertraglich vereinbart sei. Ohne Zustimmung des Mieters dürfe der Vermieter nur die Kosten umlegen, die auch bei Eigenbetrieb entstehen. Die Tatsache, dass in § 7 Abs. 1 der Heizkostenverordnung die „Kosten der eigenständigen Lieferung von Wärme und

te sich die Ansicht, im laufenden Mietverhältnis sei die Umstellung auf Contracting nicht durchzusetzen.

#### Mietrechtlich hat der BGH die Hürden, die er zunächst selbst aufgebaut hatte, inzwischen wieder beseitigt. Dies geschah folgendermaßen:

In einer zwei Jahre später verkündeten Entscheidung stellte der BGH fest, dass die Anforderung „Umlage der Wärmekosten muss vereinbart sein“ (schon) dann erfüllt ist, wenn im Mietvertrag hinsichtlich der Betriebskosten die Anlage III zu § 27 der II. BV einbezogen ist (BGH, Urteil vom 27.6.2007 – VIII ZR 202/06). Die Anlage III zu § 27 der II. BV ist die Aufstellung der einzelnen verschiedenen Betriebskostenarten, die bekanntlich abschließend ist. Betriebskostenarten, die hierunter nicht zu subsumieren sind, dürfen auch nicht umgelegt werden. Diese Aufstellung ist heute in der BetriebskostenVO enthalten. Die Anlage III zu § 27 der II. BV ist deshalb heute weggefallen. § 27 der II. BV verweist auf die Betriebskostenverordnung, die seit dem

1.1.2004 gilt. Textlich hat sich in Bezug auf unser Thema jedoch nichts geändert. Gegenstand der BGH-Entscheidungen waren ältere Mietver-

träge, die noch nicht auf die heutige BetriebskostenVO verwiesen, sondern auf die II. BV.

#### Es genügt also ein Verweis auf die Anlage III zu § 27 der II. BV. Was steht darin?

Betriebskosten sind:

4 a) Die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage.

4 c) Die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus im Haus stehenden Heizanlagen.

Wichtig ist der Zusatz „auch aus Anlagen i.S. des Buchstabens a)“, der bedeutet, dass auch Kosten umgelegt werden dürfen für Wärme- lieferung aus Anlagen, die sich im versorgten Haus selbst befinden. Zu den umlagefähigen Betriebskosten zählen somit ausdrücklich auch die Kosten eines Contracting. Es ist unerheblich, wo die Heizanlage steht, ob im versorgten Gebäude selbst oder außerhalb. Der erstgenannte Fall ist der, der von der Rechtsprechung „Nahwärme“ genannt wird. Die Umlage dieser Nahwärmekosten sieht die II. Berechnungsverordnung erst seit dem 1.3.1989 vor.

Die vorherige Version der II. BV zählte zu Be-

### Das Wirtschaftlichkeitsgebot gilt immer und im gesamten Betriebskostenrecht. Verglichen wird innerhalb der Versorgungsart, nicht etwa die beim Contracting anfallenden Wärmepreise mit den Kosten der Eigenherzeugung durch den Vermieter.

Warmwasser“ als umlagefähige Kosten genannt seien, besage nur, dass es sich dabei grundsätzlich um umlagefähige Heizkosten handele. Die HKVO stelle aber keine eigene Anspruchsgrundlage dar, sondern – für den Fall, dass eine Umlage mietvertraglich vereinbart wurde – eine Verfahrensanweisung für die Art und Weise der Umlage. Diese Rechtsansicht im Hinblick auf den Charakter der Heizkostenverordnung ist im Übrigen die herrschende Meinung.

Wenn die Umlage der Wärmelieferungskosten vereinbart sei, zählten dazu aber alle Bestandteile des Wärmepreises, also auch darin enthaltene Instandhaltungs- und Gewinnkomponenten des Wärmelieferers. Eine Senkung der Grundmiete sei nicht erforderlich, wenn es dazu nicht ausdrücklich eine Regelung im Mietvertrag gebe.

Mit der Betonung der Anforderung „die Umlage von Wärmelieferungskosten muss vertraglich vereinbart sein“ hatte der BGH vielen Contractingvorhaben zunächst einen Dämpfer aufgesetzt. Ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart war und ist die Drittlieferung von Wärme in den seltensten Fällen. Es verbreite-

## Möglichkeiten des Contracting

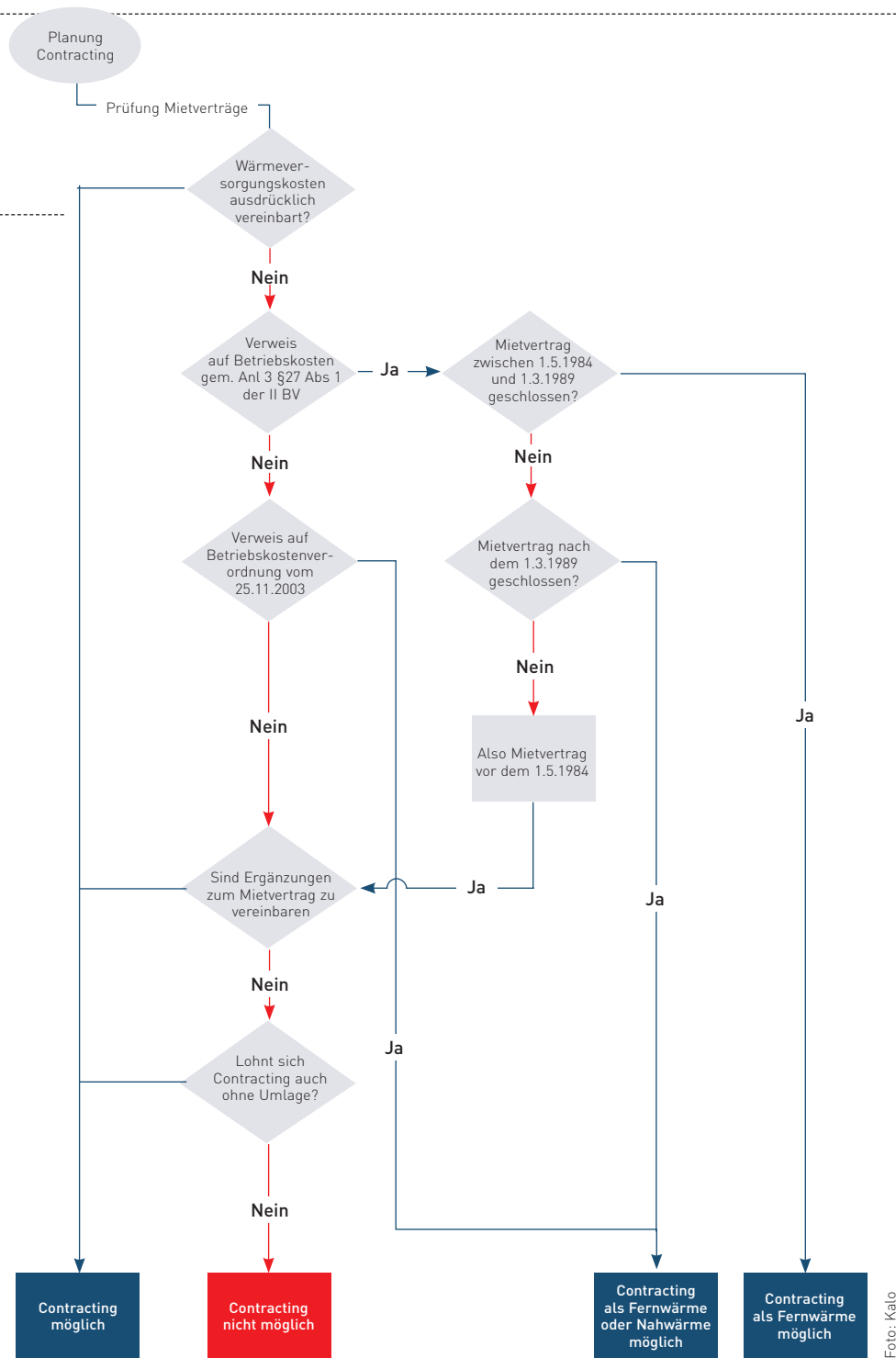
triebskosten nur die Kosten der Versorgung mit echter Fernwärme. Sie lautete wie folgt: „Betriebskosten sind die Kosten der Versorgung mit Fernwärme. Hierzu gehören die Kosten der Wärmelieferung aus einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage (Grund- und Arbeitspreis) und die Kosten des Betriebs der dazugehörigen Hausanlagen.“ Diese Regelung bestand ab 1.5.1984. Danach waren die Kosten der Versorgung mit Fernwärme definiert als die Kosten der Wärmelieferung aus einer nicht zur Wirtschaftseinheit gehörenden Anlage, d. h. einer Heizanlage, die sich nicht im Gebäude oder sogar nicht auf dem Grundstück des versorgten Gebäudes befand.

Für die Umlagefähigkeit der Wärmelieferungskosten kommt es deshalb darauf an, welche Fassung der II. BerechnungsVO in den Mietvertrag einbezogen ist (BGH, Urteil vom 13.06.2006 – VIII ZR 146/05). In der Regel ist es die Fassung, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses galt, da in Mietverträgen nur selten ein dynamischer Verweis vereinbart ist. Diesbezüglich hat der BGH klar und deutlich entschieden: Wenn die „alte“ zweite BV Vertragsbestandteil ist (die bis 1989 galt), kann nur echte Fernwärme umgelegt werden; wenn die „neue“ II.BV einbezogen ist, die ab 1989 galt, oder die BetrKVO, hat man die freie Wahl und Raum für Contractinggestaltungen.

Da der BGH über diese Sachverhalte mehrfach zu entscheiden hatte und bei allen Entscheidungen dieselbe Argumentation anwandte, kann man davon ausgehen, dass diese Entwicklung der Rechtsprechung zuverlässig ist und Bestand hat. Die zitierten BGH-Urteile bieten insoweit eine sichere Handlungsanweisung.

### Zusammenfassung

1. Die Umlage von Wärmelieferungskosten im bestehenden Mietverhältnis ist zulässig, wenn sie im Mietvertrag vereinbart ist.
2. Als Vereinbarung reicht der Verweis auf die II. Berechnungsverordnung oder heute Betriebskostenverordnung aus.
3. Maßgebend ist die Fassung der II. Berechnungsverordnung, die bei Abschluss des Mietvertrages galt.
4. Die Umstellung stellt dann keine Änderung des Mietvertrages dar.
5. Die Grundmiete muss nicht gesenkt werden.



Ausnahme: Das Mietverhältnis unterfällt der Geltung der NMV 1970. Das trifft auf preisgebundene öffentlich geförderte Wohnungen zu. Dann wäre nach § 5 Abs. 3 NMV die Kostenmiete zu senken. Außerhalb der Geltung der NMV 1970 stellt die Miete keine Zusammensetzung preisrechtlicher Einzelkomponenten dar, sie ist vielmehr eine Marktmiete, die anhand der bekannten Kriterien (Mietenspiegel, Vergleichsmieten) gebildet und beurteilt wird.

### Duldungspflicht/Ankündigung

Nachdem die Kostenumlage geklärt ist, stellt sich die Frage, wie eine solche Umstellung

organisatorisch abläuft. Muss sie dem Mieter angekündigt werden? Muss der Mieter die Maßnahmen dulden?

Mietsachen i.S. von § 554 BGB sind auch Teile des Gebäudes, also auch die Heizanlage. Wenn an der Heizanlage Veränderungen vorgenommen werden, kommt es deshalb auch auf die Frage der Duldungspflicht an. Modernisierung ist der Einbau einer neuen Heizanlage, nicht der Übergang zu Contracting. Der Übergang zum Contracting ist eine vertragliche Gestaltung, die der Vermieter mit einem Dritten vornimmt. Über diese Frage allein besteht keine Ankündigungspflicht des Vermieters. Mit dem Contracting geht aber im-



mer die Modernisierung an der Heizanlage einher. Ein Contracting, das nur das Eigentum oder den Betrieb der Heizanlage verschiebt, ohne dass Verbesserungen an der Anlage vorgenommen werden, wird in der seriösen Praxis kaum vorkommen.

Dulden muss der Mieter gemäß § 554 Abs. 2 BGB Maßnahmen zur Einsparung von Energie. Dabei kommt es nicht darauf an, ob danach in der konkreten Wohnung mehr oder weniger Energie verbraucht wird oder ob mehr oder weniger Kosten entstehen. Im gesamtwirtschaftlichen Interesse zählt auch, dass Primärenergie eingespart wird. Bei der Beurteilung von Energieeinsparungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB stehen öffentliche Interessen im Vordergrund, nicht die finanziellen Interessen einzelner Mieter. Der BGH leitet dies in seinem Urteil vom 24.9.2008 – VIII ZR 275/07 – ausführlich her. Er hat deshalb die Duldungspflicht des Mieters für den Anschluss einer Wohnung, die vorher mit Gasetagenheizung beheizt wurde, an das Fernwärmenetz eindeutig bejaht.

Fraglich ist, ob eine förmliche Ankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB notwendig ist. Diese wäre drei Monate vor Beginn der Maßnahme zu erteilen und müsste bestimmte Angaben enthalten.

Die förmliche Modernisierungsankündigung ist aber nach dem Gesetz nicht notwendig bei Maßnahmen, die sich nur unerheblich auf die vermieteten Räume auswirken und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen, § 554 Absatz 3 Satz 2 BGB. Als unerhebliche Mieterhöhung gilt eine solche bis zu 5 %. Diese Ausnahmeregelung wird beim Einbau einer Heizanlage durch den Contractor in aller Regel greifen. Die Beeinträchtigungen der Mieter durch den Einbau der neuen Heizanlage oder durch die Ertüchtigungsmaßnahmen, die der Contractor vornimmt, sind gering. Dass die Mieter nach Einbau der neuen Heizanlage als Miete und Betriebskosten über 5 % mehr bezahlen müssen, ist unwahrscheinlich. Es reicht deshalb in der Regel eine unförmliche Ankündigung für das Entstehenlassen der Duldungspflicht der Mieter aus, in der die Ersparnis von Primärenergie begründet wird.

Muss der Vermieter auch ankündigen, dass er künftig Kosten der Wärmelieferung statt Heizungsbetriebskosten umlegt? Neu anfallende Betriebskosten können einseitig vom Vermieter neu eingeführt werden, wenn sie im Mietvertrag grundsätzlich als umlagefähig vereinbart worden sind. Das wäre bei Einbeziehung

der II. BV bzw. der Betriebskostenverordnung ja der Fall. Die Umlage neu entstehender – aber vertraglich vorgesehener Betriebskosten – ist ohne gesonderte Erklärung möglich (LG Berlin, GE 2007, S. 987; AG Hamburg, WuM 1998, S. 352; Schmid, Neue Aspekte zum Wärmecontracting). Es ist jedoch, um die Akzeptanz der Umstellung zu erhöhen, eine offene Information der Mieter zu empfehlen.

#### Wirtschaftlichkeitsgebot

Das Wirtschaftlichkeitsgebot gilt immer und im gesamten Betriebskostenrecht. Es beinhaltet die Pflicht des Vermieters, bei Maßnahmen, die Einfluss auf die Höhe der Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.

Wenn die Wärmekosten des Mieters nach Vergabe an einen Contractor (geringfügig) steigen würden, handelt der Vermieter dann schon automatisch dem Wirtschaftlichkeitsgebot zuwider?

Das ist nicht der Fall. Bei der Beurteilung, ob eine Maßnahme unwirtschaftlich ist, wird diese nicht verglichen mit der Situation, dass die Maßnahme unterbleibt, sondern mit der Beauftragung vergleichbarer anderer Anbieter. Sonst wären viele Betriebskostenarten niemals umlagefähig.

#### Contracting im Wohnungseigentum

In der Wohnungseigentümergeinschaft sind seit der BGH-Entscheidung über die

fällt. Der einzelne Eigentümer könnte somit vom Contractor direkt auf Zahlung seiner eigenen Wärmekosten in Anspruch genommen werden, nicht aber auf Zahlung der Wärmekosten, die seine Miteigentümer verursacht haben.

Auch für das Wohnungseigentum bestehen – wie im Mietrecht – zwei Möglichkeiten, wie das Contractingverhältnis aufgebaut werden kann.

Erste Möglichkeit: Der Contractor ist Eigentümer der Heizanlage (im Haus der WEG). Die Anlage muss dann sachenrechtlich „Scheinbestandteil“ des Gebäudes sein, damit sie nicht als wesentlicher Bestandteil Eigentum der Wohnungseigentümer wird.

Zweite Möglichkeit: Der Contractor pachtet die vorhandene Heizanlage von der Gemeinschaft, modernisiert sie oder setzt sie instand und betreibt sie.

Eigentümer der Heizanlage sind im letztgenannten Fall die Wohnungseigentümer als Bruchteilsberechtigte und nicht die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband. Der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband gehört nur das Verwaltungsvermögen, nicht aber das Grundstück (§ 10 Abs. 7 WEG).

Ergebnis: Aus Gründen des Sachenrechts wird in der Praxis das Contractingverhältnis mit einer Wohnungseigentümergeinschaft regelmäßig so aufgebaut, dass der Contractor eine vorhandene Heizanlage pachtet und modernisiert bzw. teilweise erneuert und betreibt.

Den Wärmeversorgungsvertrag kann die Verwaltung schließen. Die Sicherstellung der Wärmeversorgung gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 10

Abs. 6 WEG. Verpflichtet wird der Verband der Wohnungseigentümer.

Dies hat Vorteile: Bei Veränderungen in der WEG müssen keine Kündigungen ausgesprochen oder Verträge neu geschlossen werden. Vertragspartner ist immer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in ihrer jeweiligen Zusammensetzung. Die Wohnungseigentümer haften nicht als Gesamtschuldner für die Wärmekosten, sondern mit dem Gemeinschaftsvermögen.

#### WEG – welche Beschlüsse können/müssen gefasst werden?

Da sich in der Praxis bei bestehenden Wohnungseigentümergeinschaften nur die Contracting-Lösung über die Verpachtung der Heizanlage an den Contractor anbietet, sind folgende Fälle zu unterscheiden:

### Der Vermieter ist in Hinsicht auf Contractinglösungen durch das Mietrecht nicht mehr so eingeschränkt, wie dies noch vor zwei Jahren der Fall war.

Rechtsfähigkeit der WEG auch die Haftungsfragen geklärt. Für eine Kaufpreisforderung aus Energielieferung haftet die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (mit dem Gemeinschaftsvermögen). Die jeweiligen Mitglieder einer WEG haften nicht als Gesamtschuldner (BGH vom 7.3.2007 – VIII ZR 125/06). Der BGH hat damit seine frühere Rechtsprechung, die noch eine gesamtschuldnerische Haftung vorsah, aufgegeben. Eine gesamtschuldnerische Haftung bedeutet in Kurzform: „Einer für alle“. Das hieß, dass auch einmal ein Eigentümer, der zahlungsfähig war, für alle anderen herangezogen wurde. Diese Gefahr besteht seit der zitierten Entscheidung des BGH nicht mehr. Demjenigen, der an eine WEG leistet, haftet das Gemeinschaftsvermögen oder daneben der einzelne Eigentümer mit dem Anteil, der auf ihn ent-

Das Forum für  
Energieberater, Architekten,  
Planer und Fachhandwerker

**10% Rabatt**  
bei Online-Anmeldung  
für Leser des Bundesbaublatt  
(Eingabe Code-Nr. EF11-107)  
[www.effizienzforum.de](http://www.effizienzforum.de)

#### a) Modernisierende Instandhaltung

Der Contractor betreibt die vorhandene, verpachtete Anlage und erneuert sie nur teilweise oder setzt sie instand. Damit wäre eine modernisierende Instandhaltung gemäß § 22 Abs. 3 WEG gegeben.

Das bedeutet: Es besteht die Beschlusskompetenz der Versammlung. Die einfache Mehrheit der Stimmen genügt.

Geht die modernisierende Instandsetzung so weit, dass eine neue Anlage angeschafft werden muss, weil die alte defekt ist oder nicht mehr den Vorschriften entspricht, gilt im Ergebnis dasselbe. Die neue Heizanlage geht in das Eigentum der Wohnungseigentümer über. Die ursprüngliche Funktionalität des Gemeinschaftseigentums wird aufrecht erhalten, der Vertrag wird über den Betrieb geschlossen.

#### b) Modernisierung

Anders sieht es aus, wenn die Heizanlage der WEG noch funktionsfähig ist und auch noch betrieben werden könnte, der Contractor aber eine neue Anlage einbauen will. Dann handelt es sich um eine Modernisierung. Für einen Modernisierungsbeschluss sind nach § 22 Abs. 2 WEG qualifizierte Mehrheiten von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten WE und mehr als der Hälfte der WE notwendig. Dies ist in der Praxis schwer zu erreichen.

#### Fazit

Vorzugswürdig ist die Verpachtung der bestehenden Heizanlage an einen Contractor mit der Maßgabe, dass dieser die Anlage modernisiert oder instand setzt - nicht aber eine vollständig neue Anlage einbringt. Dies kann mit Mehrheit beschlossen werden. Der Pachtvertrag kann ebenfalls mit Mehrheit beschlossen werden.

#### Ausblick

Welche Entwicklungen gibt es, die dem Gebäudeeigentümer eine Überlegung im Hinblick auf Contracting nahe legen können?

Zu nennen wäre zunächst die Energieeinsparverordnung – EnEV 2009. Sie beinhaltet eine Austauschpflicht für Nachtspeicheröfen und Kessel. Heizkessel, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen – also Öl oder Gas – beschickt werden und vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut wurden, dürfen nicht mehr betrieben werden, also alle Heizkessel, die jetzt über 32 Jahre alt sind.

Dasselbe Schicksal ereilt Nachtspeicheröfen. Hier gibt es in der EnEV normierte Austauschpflicht nach in der Regel 30 Jahren der Nutzung. Wenn so etwas ansteht und der Vermieter nicht selbst investieren will, bietet sich möglicherweise die Contractinglösung an.

Aus einer anderen Richtung kann ebenfalls Druck auf die Modernisierung von Heizanlagen entstehen. Es geht dabei um Mieter, die Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch für Unterkunft und Heizung erhalten. Die Leistungen für Heizung werden gemäß § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlich angefallenen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach einem kürzlich ergangenen Urteil des Bundessozialgerichts sind Heizkosten dann nicht mehr als angemessen zu betrachten, wenn sie über einem bundesweiten oder kommunalen Heizspiegel liegen. Wer also als Vermieter eine unwirtschaftliche Heizanlage hat, die hohe Kosten produziert, kann zukünftig mittelbar Schwierigkeiten bekommen.

Gleichzeitig streicht der Gesetzgeber den Heizkostenzuschuss an Wohngeldempfänger. Im Zuge der Wohngeldreform 2009 war das Wohngeld gerade erst um einen Heizkostenzuschuss erweitert worden. Dieser Zuschuss entfällt zukünftig. Begründet wurde diese Sparmaßnahme mit gesunkenen Energiekosten im Jahr 2009. Auch diese Neuerung führt dazu, dass es immer schwieriger werden dürfte, hohe Heizkosten von finanziell schwächeren Mietern zu realisieren.

**24.–25. Februar 2011**  
**Messe Freiburg**

[www.effizienzforum.de](http://www.effizienzforum.de)

