WAS SIE WISSEN SOLLEN ÜBER DIE UMLAGE DER KOSTEN FÜR DIE WÄRMELIEFERUNG

Wird ein Dienstleister mit der Zulieferung von Wärme beauftragt, hat das für Mieter wie Eigentümer Konsequenzen. Auf was sie sich einstellen müssen, erläutert Stephan J. Bultmann.

Kostenumlage auf Mieter
Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in den vergangenen Jahren mehrfach mit der Frage befasst, ob die Kosten für das Wärme-Contracting umlagefähig sind. Grundsätzlich verlangen die Richter, dass es eine vertragliche Basis für die Umlage der Kosten gibt. Bei Mietverträgen, die nach dem 01.01.2004 geschlossen wurden, ist auch eine vertragliche Begründung auf die Umlagekostenverordnung (BetKV) ausreichend. Für Mietvertragsabschlüsse zwischen 01.05.1989 und 31.12.2003 genügte hingegen der Verweis in der Umlagevereinbarung auf die Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung. Bei Mietvertragsabschlüssen vor dem 01.03.1989 können grundsätzlich nur die Kosten der Wärmebeleuchtung umgelegt werden – also nicht die Investitionskosten für die Anlagenerneuerung. Fehlt eine vertragliche Vereinbarung oder der Verweis auf die Betriebskostenverordnung, ist eine Umlage nur auf Basis einer nachträglichen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter möglich.

Nah- oder Fernwärme?

4

Eigentumsgemeinschaften
Der Abschluss von Verträgen zur Wärmelieferung wirkt sich unterschiedlich auf Eigentumsgemeinschaften aus. Kapitalanleger wollen die entstehenden Kosten zumeist vollständig auf die Mieter abwälzen. Das können sie jedoch nur, wenn die Mietverträge dies gestatten – sonst bleiben sie auf den Kosten sitzen. Selbstnutzende Eigentümer tragen die Investition hingegen immer selbst. Sie sind deshalb meist eher für die Ausschaltung einer eigenen Heizungsanlage da, dies für sie günstiger ist.

Die gegenläufigen Interessen erschweren oft die gemeinsame Beschlussfassung nach den Paragraphen 21 und 22 des Wohnungsgentügungsgesetzes.

Wirtschaftlichkeitsgebot

Ausblick
Die Rechtsprechung des BGH hat in den vergangenen Jahren zwar für eine weitgehende Klärung bei der Kostenumlage gesorgt – doch die juristische Auslegung verhindert dennoch, dass die Wohnungswirtschaft im größeren Umfang auf Contracting umstellt. Um die geplanten Klimaschutzziele in Deutschland zu erreichen, müsste die Regelung die Umlage der Kosten mietrechtlich vereinfachen – was bisher nur diskutiert wurde. Künftig wird es wohl darum gehen, Modelle zu finden, bei denen die Kostenbestandteile auf die Mieter umgelegt werden können, ohne dass es deshalb jedoch zu einer deutlichen Vertiefung der Miete kommt.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Société SNP Schleuen Nikol Partnerchaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.