

Aktuelles aus BeKo und Recht

- Heizkostenverordnung**
- Heimrecht**
- BGH-Urteil zur Abrisskündigung**

WP Dipl.-Ing. Christian Gebhardt
Referent Betriebswirtschaft/Standardsetting
Rechnungslegung und Prüfungswesen

Heizkostenverordnung

- **Verordnung vom 02.12.2008**
- **Inkrafttreten: 01.01.2009**
- Auf **Abrechnungszeiträume**, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist die Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

HeizkostenV

Was konnte erreicht werden?

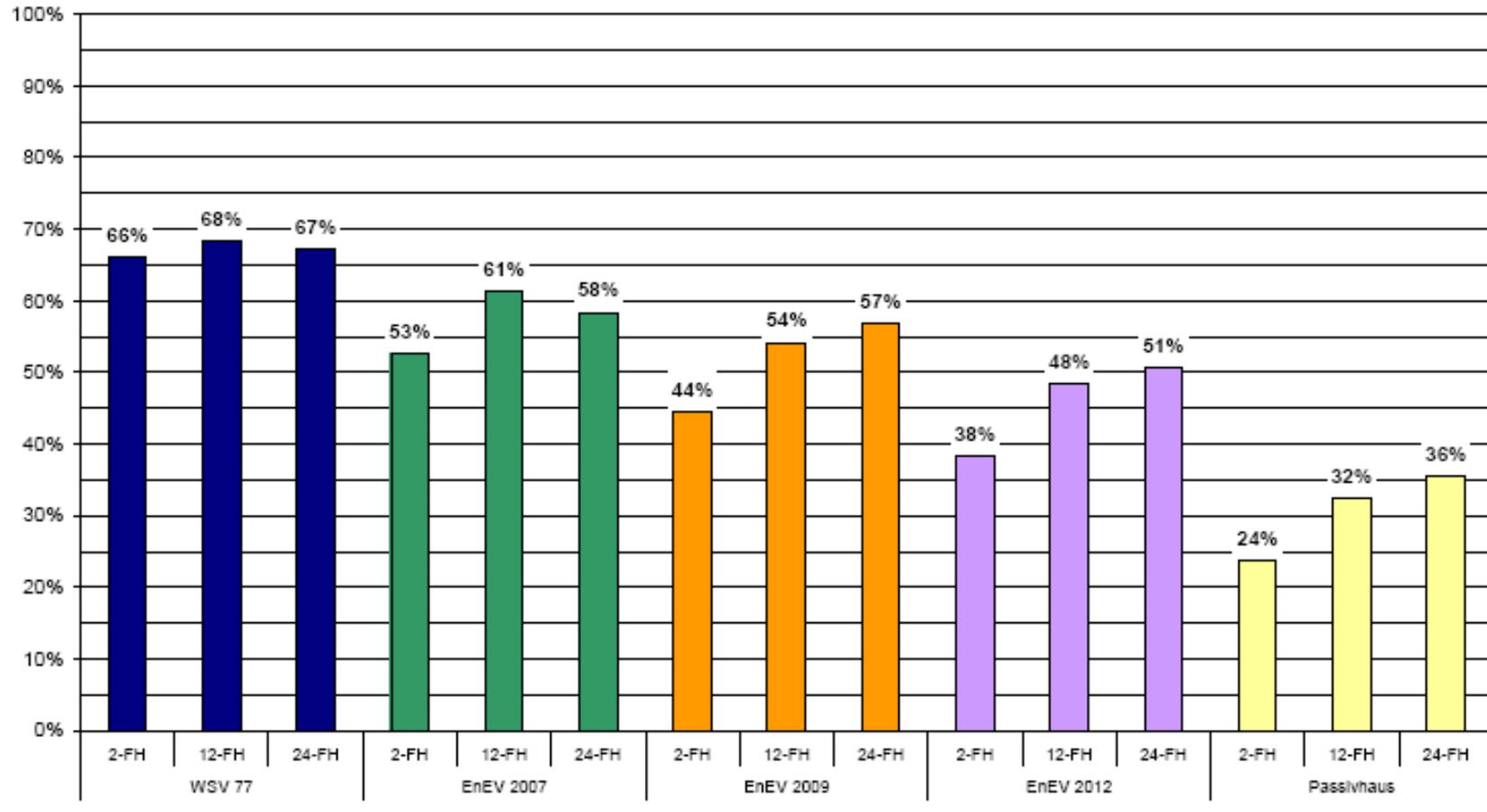
- **kein Kürzungsrecht** bei Betriebskosten für Mieter (auch nicht im Energieeinsparungsgesetz)
- **keine Ankündigungspflicht** der Ablesung
- nur **eingeschränkte Mitteilungspflicht** der Ablesung
- **kein Mitspracherecht** für Mieter bei der Wahl des Verteil-Schlüssels
- **keine verpflichtende Erhöhung** des verbrauchsabhängigen Anteils der Abrechnung für große Teile der Bestände
- **keine Berücksichtigung** der solar erzeugten Wärme in der Heizkostenabrechnung
- **Einführung einer Übergangsfrist** für Wärmemengenzähler bei Warmwasser bis Ende **2013**

- **Mitteilungen über Verbrauchsablesungen** (Ablesebelege) für Geräteausstattungen, bei denen das Ableseergebnis nicht in den Räumen des Nutzers gespeichert ist (aber nicht für Warmwasserzähler)
- **Wahl des Abrechnungsmaßstabes** kann für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern geändert werden (Voraussetzung: Vorliegen sachgerechter Gründe)
- bei **wesentlichem Rohrwärmeanteil** (z. B. Einrohrheizungen): Wärmeverbrauch der Nutzer kann nach aRdT bestimmt werden (in Frage kommt VDI-RL 2077, Beiblatt 1).

- in bestimmten Fällen ist Abrechnung zu 70 % nach erfasstem Wärmeverbrauch der Nutzer **verbindlich** (3 Kriterien: schlechte Dämmung, gedämmte Rohrleitungen, Gas bzw. Ölheizung)
- die Kosten der Eichung sowie die Kosten einer **Verbrauchsanalyse** wurden als umlegbare Kosten aufgenommen
- ab 31.12.2013 ist die Wärmemenge für Warmwasser mit einem **Wärmemengenzähler** zu messen.
- **Bestandsschutz für veraltete Technik endet am 31.12.2013** (Warmwasserkostenverteiler, die am 1. Januar 1987 bereits vorhanden waren und sonstige Ausstattungen zur Verbrauchserfassung, die am 1. Juli 1981 bereits vorhanden waren)

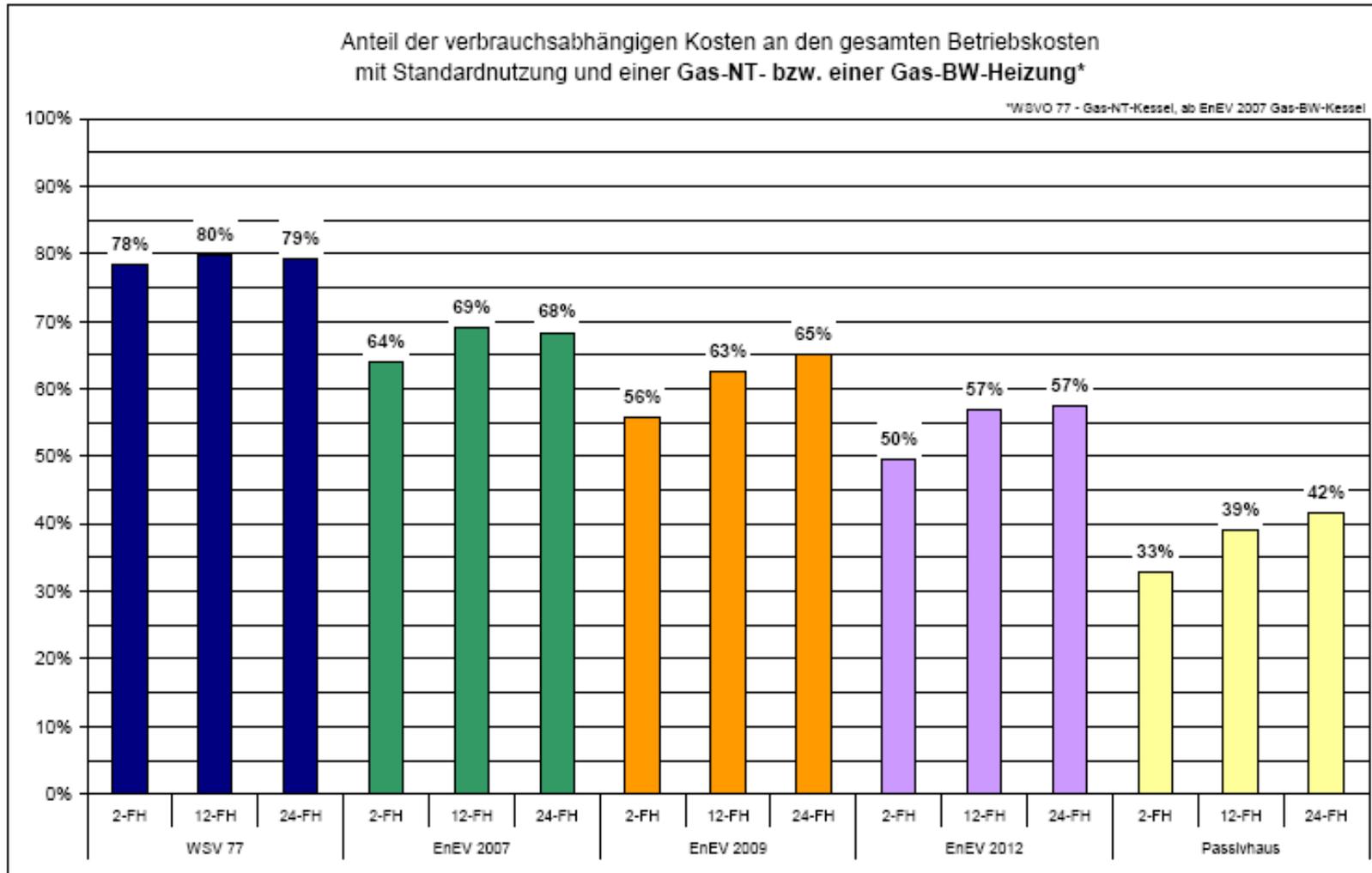
Verbrauchsabhängiger Anteil in Abhängigkeit vom Dämmniveau - Fernwärme

Anteil der verbrauchsabhängigen Kosten an den gesamten Betriebskosten mit Standardnutzung und einer Fernwärmeheizungsanlage



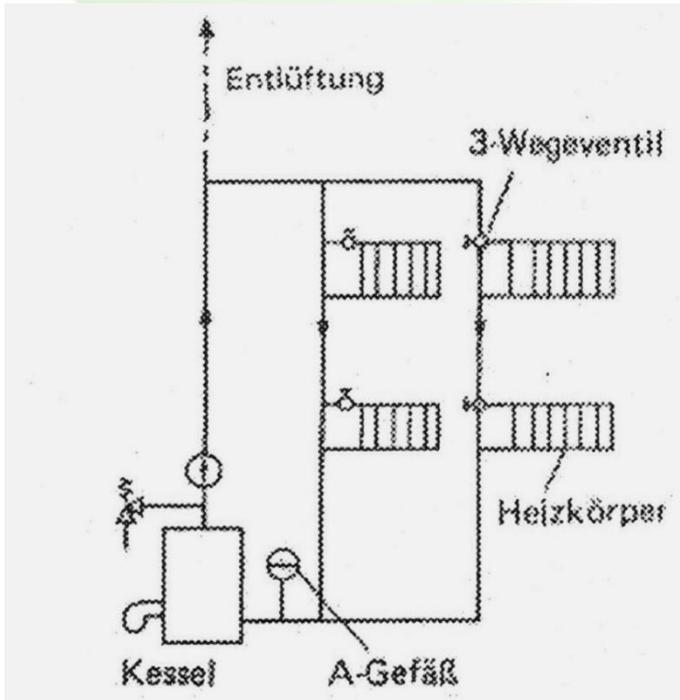
Quelle: ITG-Gutachten: Oschatz, Bernd et. al.: Überarbeitung der Technischen Regeln zur Novelle der Heizkostenverordnung, Endbericht an das BBR, Dresden, April 2008

Verbrauchsabhängiger Anteil in Abhängigkeit vom Dämmniveau - Gasheizung

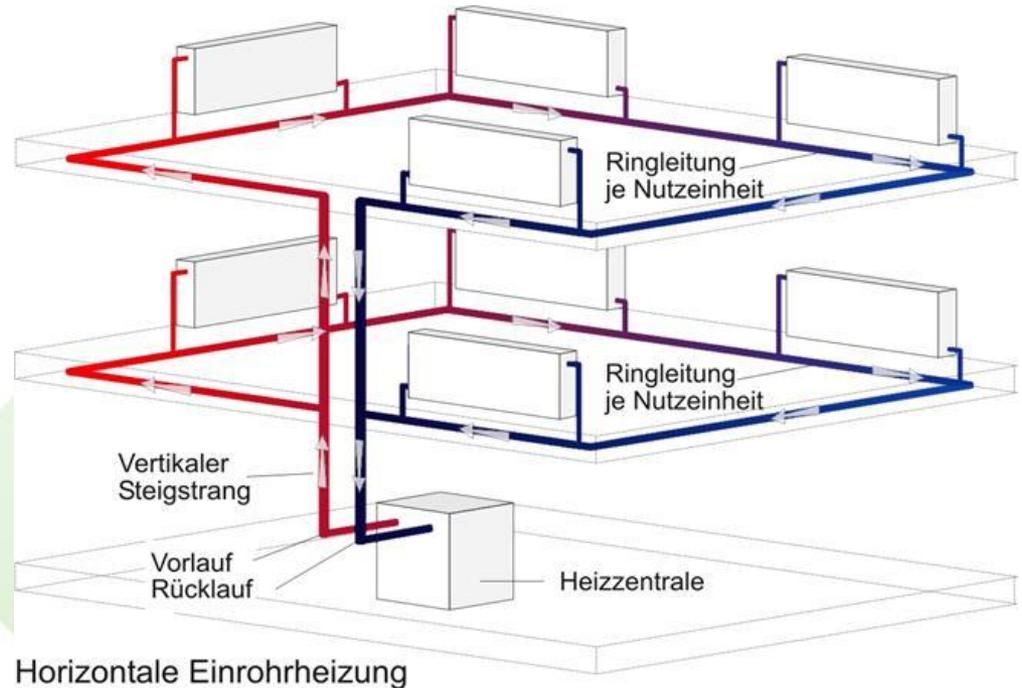


Quelle: ITG-Gutachten: Oschatz, Bernd et. al.: Überarbeitung der Technischen Regeln zur Novelle der Heizkostenverordnung, Endbericht an das BBR, Dresden, April 2008

vertikale Einrohrheizung



horizontale Einrohrheizung



Heimvertragsrecht

- **Betreutes Wohnen fällt nicht unter das Heimvertragsrecht!**
- Der GdW hatte unmittelbar nach Bekanntwerden des Referentenentwurfs eines "**Gesetzes zur Neuregelung der zivilrechtlichen Vorschriften des Heimgesetzes**" auf die **Gefahren dieses Entwurfes für das Konzept des betreuten Wohnens** aufmerksam gemacht.
- Mit Stellungnahme zur Anhörung im **Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** am 15.12.2008 sind in persönlichem Schreiben die Spitzen dieses Ministeriums sowie des Bundesministeriums für Gesundheit und des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sensibilisiert und informiert worden.

- In der Anhörung war Gelegenheit, die **Argumente der Wohnungswirtschaft** ausführlich darzulegen.
- Der **Geszentwurf vom 20.02.2009** enthält nunmehr eine Regelung, die inhaltlich **1 Absatz 2 HeimG** entspricht und daher die **bisher erlaubten Modelle des betreuten Wohnens** nicht gefährdet.
- Mit einer weiteren Stellungnahme vom 06.04.2009 gegenüber den zuständigen Bundestagsausschüssen hat der GdW noch Klarstellungen zur Formulierung des Anwendungsbereiches des Gesetzes gefordert und hat dies in der **Anhörung am 22.04.2009** auch mündlich in den Ausschüssen vertreten.

BGH-Urteil zur Abrisskündigung

- **Kündigung von Mietverhältnissen zur wirtschaftlichen Verwertung eines Grundstücks durch Abbruch eines sanierungsbedürftigen Wohngebäudes und Errichtung einer neuen Wohnanlage**

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hatte darüber zu entscheiden, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung von Mietverhältnissen gemäß **573 Abs. 2 Nr. 3 BGB** zur wirtschaftlichen Verwertung von Wohnraum zulässig ist.

- Die Beklagten haben Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus gemietet, das die Klägerin im Jahr 2005 erworben hat.
- Die Klägerin beabsichtigt, das 1914 errichtete, stark sanierungsbedürftige Gebäude abzureißen und ein größeres Gebäude mit sechs Eigentumswohnungen zu errichten und diese zu veräußern.
- Die Klägerin erhielt die baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abriss des bestehenden Wohngebäudes sowie die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben und kündigte sämtliche Mietverhältnisse zum 31. Januar 2006.
- Das Amtsgericht hat die Räumungsklagen abgewiesen. Auf die Rechtsmittel der Klägerin hat das Landgericht die Beklagten verurteilt, die von ihnen gemieteten Wohnungen zu räumen.

- **Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Klägerin zur Kündigung der Mietverhältnisse berechtigt war.**
- Die von der Klägerin geplanten Baumaßnahmen stellen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks gemäß 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, weil sie von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen sind.
- Eine Sanierung würde Investitionen mit hohem Kostenaufwand in das vorhandene reparaturbedürftige Gebäude bei einer verhältnismäßig geringen Restnutzungsdauer erforderlich machen. Durch den bereits genehmigten Neubau wird zudem in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Leitsätze aus dem Urteil:

Eine auf § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB gestützte Kündigung, muss von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen sein. Zudem müssten dem Vermieter andernfalls nicht hinnehmbare erhebliche Nachteile drohen.

Ob solche vorliegen ergibt sich aus der Abwägung des Bestandsinteresses des Mieters und des Verwertungsinteresses des Vermieters unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls.

Derartige Umstände, die ein Verwertungsinteresse überwiegen lassen, sind zum Beispiel gegeben, wenn

- eine Minimalsanierung, für eine Ausstattung nach den heute üblichen Verhältnissen erforderlich wäre, nicht möglich oder erfolgversprechend ist und
- eine vollständige Sanierung Investitionen mit hohem Kostenaufwand in das vorhandene reparaturbedürftige Gebäude bei einer verhältnismäßig geringen Restnutzungsdauer erforderlich machen würde und
- durch den bereits genehmigten Neubau zudem in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit