

# Contracting in Wohngebäuden

– Tagung AGW – AK Betriebswirtschaft

13. Juni 2013 Darmstadt

Rechtsanwalt Holger Kues

Michaelisstraße 22, 20459 Hamburg

Tel./Fax 040-35 75 48 -0/-50

[www.ra-kues.de](http://www.ra-kues.de)

E-Mail: [info@ra-kues.de](mailto:info@ra-kues.de)

## Rechtsanwalt Holger Kues

Rechtsanwaltskanzlei Kues (5 Anwälte)

Hochschullehrer (Privatrecht und Rechtssoziologie) 10 Jahre

Justitiar VNW 7,5 Jahre

Generalbevollmächtigter (FW- und Abrechnungsunternehmen) 7,5 Jahre

Rechtsanwalt: Schwerpunkt Energierecht

Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft (Landesparlament) 4 Jahre

Veröffentlichungen zum Contracting:

- 1.) Forschungsbericht: Baukostensenkung und CO<sub>2</sub>-Minderung durch Wärmecontracting – Hemmnisse und Lösungswege – (gefördert durch BM Verkehr, Bau- u. Wohnungswesen und Fraunhoferinstitut) – rechtliche Aspekte –
- 2.) „Mietrechtliche Aspekte des Wärmecontracting in Wohngebäuden“ Co-Autor mit O. Riecke und J. Riecke in: Handbuch Wärmelieferung / Contracting in der WoWi (Sachsen-Anhalt)



## Contracting in Wohngebäuden

### A. Bisherige Regelung

Schaubild

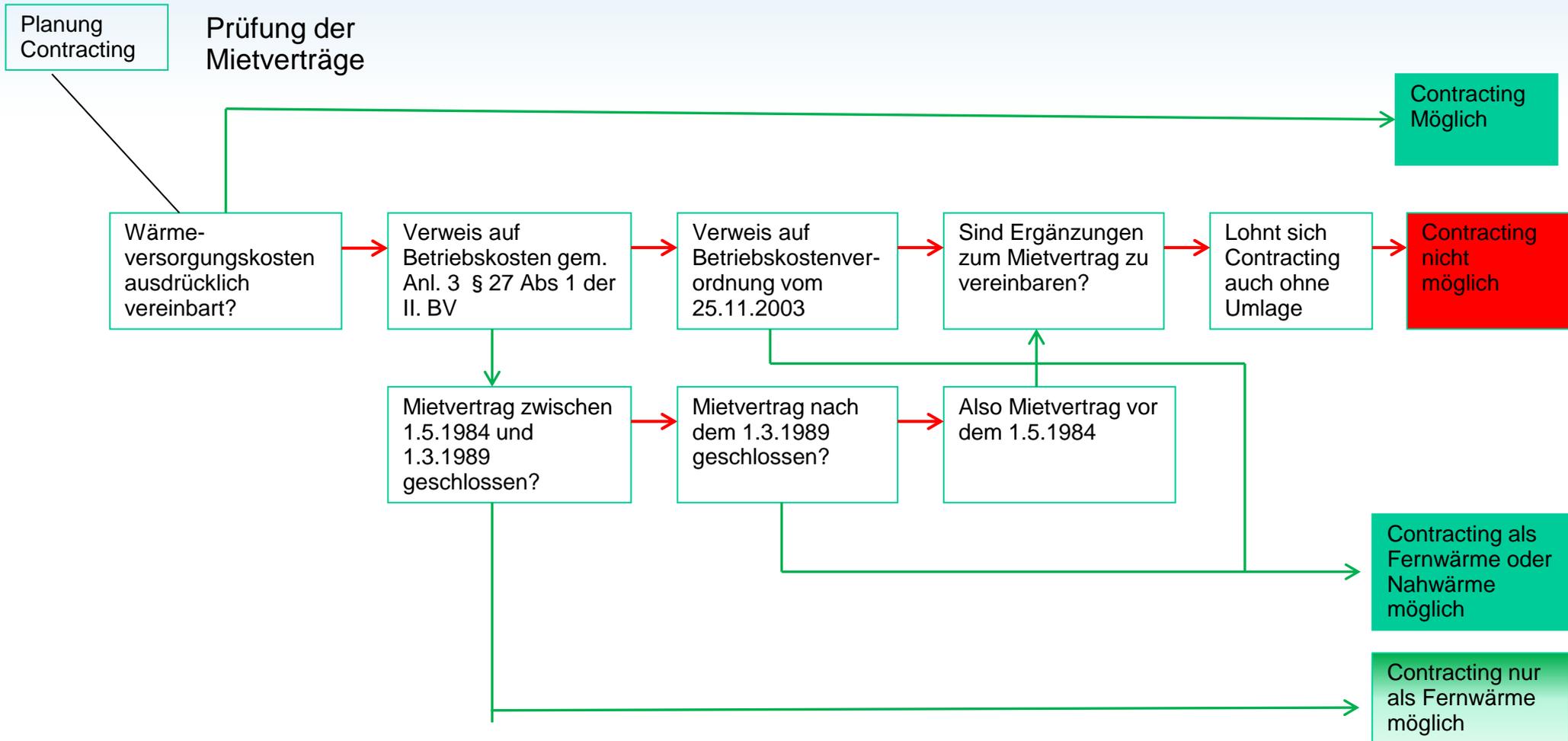
### B. Neuregelung in § 556 c BGB

Schaubild -> Gesetzestext

**Ermächtigung zur VO: MietWohnWärmeLV**

I. **Formale Kriterien**

II. **Inhaltliche Kriterien**



## § 556c Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. die Wärme mit verbesserter Effizienz entweder aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80%, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nr. 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Abs. 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## I. Formale Kriterien

- 1.) **Textform des Vertrags**
- 2.) **Vorab: Angebot des Contractors**
- 3.) **Umstellungsankündigung; Frist: drei Monate**  
Inhalt:
  - Art der künftigen Wärmelieferung
  - voraussichtliche Effizienzverbesserung
  - Kostenvergleich
  - Zeitpunkt

**Sanktion: Kürzung um 15% ab versäumter Ankündigung**

## **II. Inhaltliche Kriterien**

- 1.) Angabe des Wärmepreises**
- 2.) Konkrete Leistungsbeschreibung**
- 3.) Angaben zu energetischen Auswirkungen**
- 4.) Kostenvergleich**
- 5.) Preisänderungsregelungen**
- 6.) Leistungen des Kunden oder/und weitere Entgelte**
- 7.) Laufzeit**
- 8.) Angaben zur Dimensionierung der Heizungs-/Warmwasseranlage**
- 9.) Unzulässig: Regelungen über Mindestabnahme oder Mod.-Beschränkungen**

## Wärmepreis:

Aufschlüsselung als Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr

Arbeitspreis in Euro pro kWh

- jeweils als Netto- und Bruttopreis



## Konkrete Leistungsbeschreibung:

Wichtig: Angabe des Übergabepunktes

Sonderregelung für Betriebsführungsvertrag:  
Angabe technischer Details

## Kostenvergleich -> Kostenneutralität

Bisherige Betriebskosten vs. Kosten der WL  
(für bisherige Wärmemenge)

- **Bisherige Betriebskosten:**  
Energieverbrauch der drei letzten Abrechnungszeiträume  
ggfs. Ermittlung durch Energiegehalt des Brennstoffes



- **Kosten der Wärmelieferung**

Multiplikation von

- Jahresnutzungsgrad bisherige Anlage
- bislang erzielte durchschnittliche Wärmemenge
- Angebotspreis der Wärmelieferanten; Rückrechnung mittels PÄK auf letzten Abrechnungszeitraum

Probleme: 1.) Jahresnutzungsgrad:

Ermittlung durch Messung oder anhand anerkannter Pauschalwerte

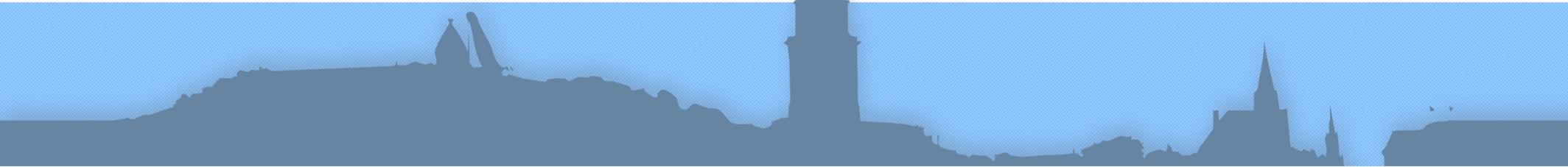
- Gibt es nicht! – also **Streit!**

2.) PÄK auf unterschiedliche Brennstoffe

## Preisänderungsklausel

Zwingende Ausgestaltung nach § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV  
- Kostenelement  
- Marktelement

Höchst fehlerträchtig; umfangreiche BGH-Rechtsprechung



## **Soweit in aller Kürze**

**Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit und schließe mit der Empfehlung**

**Contracting sorgfältig prüfen, sowohl technisch als auch rechtlich.**