

Rechtliche Möglichkeiten bei der Heizungsmodernisierung

I. Einleitung

In Deutschland wird zukünftig mehr saniert oder modernisiert werden als neu gebaut wird. So entsprechen nach Aussage des Bundesindustrieverbands Haus-, Energie- und Umwelttechnik (BDH) und des Bundesverbands Erneuerbare Energie e.V. (BEE) nur 13 Prozent der Heizungsanlagen dem Stand der Technik. In den nächsten Jahren stehen also geschätzt annähernd 10 Millionen Heizungsanlagen zur Sanierung/Modernisierung an. Die konventionellen Energieträger wie Heizöl und Erdgas sind endlich und deren Kosten werden in absehbarer Zeit signifikant steigen. Aus diesem Grund wird nach Alternativen zur Wärmeversorgung mit Heizöl und Erdgas gesucht. In den Blickpunkt der Energieversorgung haben sich in den letzten Jahren immer mehr die Regenerativen Energien gedrängt.

Nachfolgend möchten wir Hausbesitzern und Vermietern, aber auch Mietern einen kurzen Überblick zu den rechtlichen Fragestellungen in Bezug auf die Sanierung einer Heizungsanlage geben.

II. Fragen und Antworten

1. Welche Möglichkeiten hat der Vermieter, der seine Heizungsanlage sanieren bzw. modernisieren möchte?

Technisch gibt es für den Vermieter drei Möglichkeiten, mit dem Sanierungsbedarf der Heizungsanlage umzugehen: Der Vermieter kann erstens seine alte Anlage gegen eine neue Anlage ersetzen oder zweitens seine alte Anlage modernisieren. Er kann sich aber auch drittens dazu entscheiden, keine eigene Heizungsanlage mehr zu betreiben, sondern sich in Form von Contracting oder Anschluss an ein Fernwärmenetz mit Wärme beliefern zu lassen.

Wirtschaftlich ist in den ersten beiden Fällen entscheidend, ob die Kosten der Maßnahmen durch Mieterhöhungen refinanziert werden können oder nicht. Dafür ist aus rechtlicher Sicht maßgeblich, ob eine Modernisierungsmaßnahme oder eine Erhaltungsmaßnahme vorliegt. Im dritten Fall stellt sich dagegen die Frage, ob die Kosten

der Wärmelieferung auf die Mieter umgelegt werden können. Die Voraussetzungen dafür sind seit 2013 in § 556c BGB und in der Wärmelieferverordnung geregelt.

2. Ist der Austausch einer funktionierenden, aber veralteten Anlage als Modernisierungsmaßnahme oder als Instandsetzung bzw. Erhaltungsmaßnahme einzustufen?

Das Gesetz unterscheidet zwischen Modernisierungsmaßnahmen und Erhaltungsmaßnahmen. Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter dadurch refinanzieren, dass er 11 % der aufgewendeten Kosten auf die jährliche Miete aufschlägt, soweit die Kosten nicht vom Mieter übernommen oder durch öffentliche Zuschüsse gedeckt werden. Erhaltungsmaßnahmen muss der Vermieter dagegen selbst tragen.

Entscheidend ist, ob der Zustand der Mietsache zum Zeitpunkt der Baumaßnahme noch vertragsgemäß, also mangelfrei ist oder nicht. Soweit eine Maßnahme der Mangelbeseitigung dient, ist sie eine Erhaltungsmaßnahme. Auch beim Austausch von veralteten Anlagen ist daher von Modernisierung auszugehen, wenn keine instandsetzende Mängelbeseitigung durchgeführt wird. Fallen Schadensbeseitigung und werterhöhende Maßnahmen zusammen, so ist von einer modernisierenden Instandsetzung auszugehen und die Kosten können anteilig berücksichtigt werden.

Fiktive zukünftig erst fällig werdende Instandsetzungskosten muss sich der Vermieter hingegen nicht anrechnen lassen.

Die Modernisierungs-Mieterhöhung kann für den Vermieter finanziell attraktiv sein, weil die notwendige Investition in die Heizungsanlage vergleichsweise schnell amortisiert werden kann. Der Nachweis der Kosten und die Abgrenzung der Modernisierungskosten von den Instandsetzungskosten sind allerdings aufwendig und daher auch fehleranfällig. Es kann daher im Einzelfall sinnvoller sein, die Finanzierung der Investitionen über Mieterhöhungen nach dem Mietspiegel oder über Modernisierungsvereinbarungen mit den Mietern sicherzustellen.

3. Besteht eine Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierung der Heizungsanlage?

Grundsätzlich hat der Mieter notwendige Erhaltungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen zu dulden. Das gilt insbesondere auch für die energetische Modernisierung. Die Duldungspflicht kann entfallen, wenn besondere Härtegründe für den Mieter vorliegen; eine zu erwartende Erhöhung der Miete oder der Nebenkosten bleibt im Rahmen der Duldungspflicht aber außer Betracht. Solche wirtschaftlichen Härtegründe können nur für die Mieterhöhung selbst eine Rolle spielen.

Der Vermieter hat dem Mieter Erhaltungsmaßnahmen rechtzeitig, Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. Bei Modernisierungsmaßnahmen muss über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Maßnahme in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die Dauer und über die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten informiert werden.

4. Gibt es einen Modernisierungsanspruch des Mieters?

Nein, es steht dem Eigentümer und Vermieter alleine zu, darüber zu entscheiden, wann und welche Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Der BGH hat im Jahre 2011 entschieden, dass die Entscheidung des Vermieters, die vermietete Wohnung während der Dauer des Mietverhältnisses im bisherigen vertragsgemäßen Zustand zu belassen und etwaige Investitionen in eine neue Heizungsanlage erst nach Beendigung des Mietverhältnisses im Zusammenhang mit einer Neuvermietung vorzunehmen, sich im Rahmen der ihm als Eigentümer zustehenden Befugnis, mit seiner Sache nach Belieben zu verfahren, hält.

5. Wie ist das Verhältnis von Mieterhöhungen wegen energetischer Modernisierung zu Mieterhöhungen nach Mietspiegel?

Der Vermieter kann grundsätzlich frei entscheiden, ob er im Anschluss an eine Modernisierungsmaßnahme die Miete entsprechend der aufgewendeten Kosten erhöht (§ 559 BGB) oder stattdessen eine Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete vornimmt (§ 558 BGB). Es gibt auch Kombinationsmöglichkeiten.

Modernisierungsmieterhöhungen werden bei einer Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht mit einbezogen. Grundsätzlich darf sich die Miete innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % (15 % in Gemeinden, in denen die Versorgung mit Wohnraum besonders gefährdet ist) erhöhen (Kappungsgrenze). Liegt die Miete für den nicht modernisierten Wohnraum unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (für Wohnungen mit entsprechender nicht modernisierter Ausstattung), kann der Vermieter zunächst die Miete nach § 558 BGB und anschließend nach Abschluss der Modernisierung nach § 559 BGB erhöhen. Der Vermieter kann auch den umgekehrten Weg wählen. Welche Variante für den Vermieter günstiger ist, kann im Einzelfall abhängig von bisherigen Mieterhöhungen anhand des jeweiligen Mietspiegels und der Kosten der Modernisierung ermittelt werden.

6. Welche Kostenpositionen sind nach der Modernisierung der Heizungsanlage umlagefähig?

Die laufenden Kosten der Heizungsanlage gehören zu den Betriebskosten. In Mietverträgen über Wohnraum wird fast immer vereinbart, dass die Betriebskosten vom Mieter getragen werden. Üblicherweise wird dabei auf die Betriebskostenverordnung verwiesen. Zusätzlich kann auch vereinbart werden, dass darüber hinausgehende Kosten umgelegt werden dürfen, diese Kosten müssen dann aber im Mietvertrag genau benannt werden.

Die Betriebskosten sollten bei einer energetischen Modernisierung grundsätzlich nicht steigen, da durch die Modernisierung gerade Endenergie eingespart werden soll. Wenn einzelne Positionen trotzdem teurer werden, etwa weil leistungsfähigere Geräte zur Verbrauchserfassung eingesetzt werden, kann der Vermieter auch diese höheren Kosten ohne weiteres abrechnen.

Nicht in der Betriebskostenverordnung genannt sind Leasing- oder Finanzierungskosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen, grundsätzlich sind diese Kosten daher auch nicht ansetzbar. Die naheliegende Möglichkeit, eine neue Heizungsanlage zu leasen, ist daher für den Vermieter etwas umständlich. Die Leasingraten kann er nur umlegen, wenn er mit allen Mietern des jeweiligen Objekts eine vertragliche Vereinbarung abschließen kann. Bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB können die Leasingraten nicht berücksichtigt werden.

In der Heizkostenabrechnung können grundsätzlich nur folgende Kosten abgerechnet werden:

1. Kosten für den verbrauchten Brennstoff und dessen Lieferung
2. Stromkosten für den Anlagenbetrieb
3. Bedienungs- und Überwachungskosten der Anlage
4. Wartungskosten der Anlage mit Ausnahme der Instandsetzung
5. Kosten für die Reinigung der Anlage
6. Kosten für Abgasmessungen und Schornsteinfegerkosten
7. Miete der Geräte zur Verbrauchserfassung

Außerdem können einzelne Kostenpositionen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden, etwa die Versicherung für den Öltank unter der Position Sach- und Haftpflichtversicherung.

7. Was ist bei einer Umstellung auf Wärmelieferung zu beachten?

Der Vermieter kann nach § 556c ohne Zustimmung des Mieters in einem bestehenden Mietverhältnis, in dem die Betriebskosten für Wärme/Warmwasser auf den Mieter umgelegt werden, von Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung umstellen. Die Kosten der Wärmelieferung können dann auf den Mieter als Betriebskosten umgelegt werden. Dazu muss jedoch eine verbesserte Energieeffizienz nachgewiesen werden und die Kosten dürfen durch die Umstellung nicht steigen. Zudem muss der Vermieter die Umstellung spätestens 3 Monate zuvor in Textform dem Mieter ankündigen.

Der Wärmelieferant ist nach der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) verpflichtet, im Vertrag die voraussichtliche energetische Effizienzverbesserung anzugeben und den Kostenvergleich durchzuführen sowie die ihm zugrunde liegenden Annahmen und Berechnungen mitzuteilen. Der Vermieter kann also auf die Angaben des Lieferanten zurückgreifen.

8. Wie wird die Kostenneutralität ermittelt?

Die zentrale materielle Voraussetzung des § 556c BGB ist die Kostenneutralität. Die Kostenneutralität gilt jedoch nur für den Zeitpunkt der Umstellung. Ergeben sich später bei der Abrechnung der Wärmelieferung aufgrund geänderter Energiepreise und geändertem Verbrauchsverhalten der Mieter höhere Kosten als nach dem Kostenvergleich, so hat dies keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit der Umstellung.

Die WärmeLV schreibt eine doppelt fiktive Betrachtung vor. Zunächst sind die bisherigen Betriebskosten der Eigenversorgung zu ermitteln. Dazu ist der durchschnittliche Endenergieverbrauch der letzten drei Abrechnungszeiträume vor der Umstellung zu ermitteln. Eine Bereinigung der Verbrauchszahlen z.B. aufgrund unterschiedlicher klimatischer Bedingungen oder unterschiedlichem Nutzerverhalten findet nicht statt. Aus dem auf diese Weise ermittelten Endenergieverbrauch und den durchschnittlichen Brennstoffkosten des letzten Abrechnungszeitraums werden die anzusetzenden Heizkosten ermittelt. Dazu kommen noch die sonstigen Betriebskosten, die der Wärmeversorgung oder Warmwasserbereitstellung dienen.

Zur Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung, die dann den ermittelten Kosten der Eigenversorgung gegenüberzustellen sind, ist aus dem Endenergieverbrauch die bislang durchschnittlich erzielte Wärmemenge rechnerisch zu ermitteln. Daraus sind dann die theoretischen Wärmelieferekosten nach dem Wärmeliefervertrag zu ermitteln. Dabei ist eine vereinbarte Preisanpassungsklausel „rückwärts“ für den letzten Abrechnungszeitraum anzuwenden.

Der niedrige Heizölpreis im Jahr 2016 führt also dazu, dass Umstellungen im Jahr 2017 erheblich erschwert werden, weil nur das aktuelle Preisniveau für die Kostenneutralität berücksichtigt wird.

9. Wie wird nach einer Umstellung auf Wärmelieferung mit dem Mieter abgerechnet?

Bei wirksamer Vereinbarung zur Übernahme der Betriebskosten und Erfüllung der Voraussetzungen des § 556c BGB hat der Mieter nach einer Umstellung die Kosten der Wärmelieferung zu tragen. Ist die Kostenneutralität nicht gewahrt oder fehlt es

an einer der anderen zwingenden Voraussetzungen für die Umlage der Wärmelieferkosten auf den Mieter, kann der Vermieter nur diejenigen Kostenanteile umlegen, die bei der Eigenversorgung durch ihn vom Mieter zu tragen sind. Diese Kostenanteile hat der Wärmelieferant auf Anforderung dem Kunden, also dem Vermieter, mitzuteilen.

10. Gibt es noch weitere Möglichkeiten, um eine Modernisierung umzusetzen und die Miete entsprechend zu erhöhen?

Nach § 555f BGB sind Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter aus Anlass von Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen ausdrücklich zugelassen. Vorteilhaft ist für den Vermieter, dass er den Ablauf der Baumaßnahme sicherer planen kann, ohne mit kostenintensiven Unterbrechungen rechnen zu müssen. Finanziell kann er sich auf die mit dem Mieter vereinbarte neue Miethöhe einstellen. Der Mieter hat genaue Kenntnis von dem, was auf ihn zu kommt und kann sich ebenfalls frühzeitig darauf einstellen. Es sind natürlich auch Vereinbarungen zwischen Mieter und Vermieter über mieterfinanzierte Modernisierungen möglich.

III. Schlussbemerkung

Vor der Durchführung einer Heizungssanierung sind einige wichtige Punkte zu bedenken und zu entscheiden. Auch finanzielle Förderungsmöglichkeiten können in Betracht kommen. Wünschenswert ist es, eine möglichst interessengerechte Heizungssanierung für Vermieter und Mieter durchzuführen.

Mira Langemann-Marquardt
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
089/5790-6786
mira.langemann-marquardt@de.pwc.com

Micha Klewar
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
089/5790-6294
micha.klewar@de.pwc.com

Die vorliegenden Unterlagen vermitteln einen generellen Überblick über die behandelten Themen, können aber keine Beratung im Einzelfall ersetzen. Eine diesbezügliche Haftung können wir nicht übernehmen.