

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

**CEP CLEAN ENERGY POWER
- 20. Januar 2009 -**

**Energieeinsparungsgesetz und EnEV 2009:
Auch Lösung für Contracting im
Mietwohnungsbau?**

Wolfgang Müller-Kulmann, Bonn

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Grundidee des Contractings

„Wir werden Ihnen kostenlos eine Dampfmaschine überlassen.

Wir werden diese installieren und für fünf Jahre den Kundendienst übernehmen.

Wir garantieren Ihnen, dass die Kohle für die Maschine weniger kostet, als Sie gegenwärtig an Futter [=Energie] für die Pferde aufwenden müssen, die die gleiche Arbeit tun.

Und alles, was wir von Ihnen verlangen, ist, dass Sie uns ein Drittel des Geldes geben, das Sie sparen.“

Es war die Idee eines schottischen Erfinders.

Sein Name war: James Watt (1736–1819)

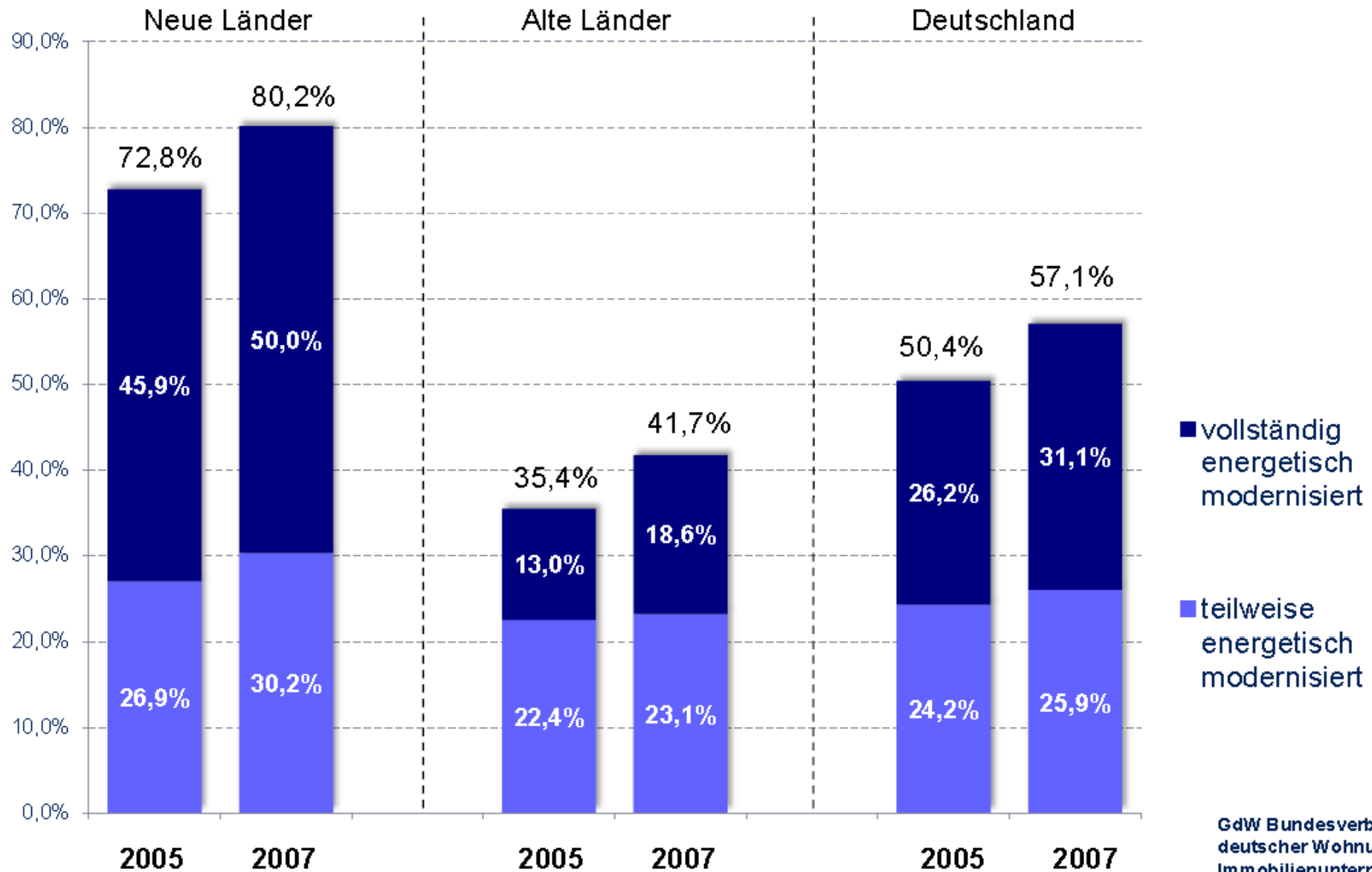
Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

- Vorträge des Vormittags befassten sich mit Neuerungen, die sich im **Schwerpunkt** bei **Gebäuden auswirken, die** – in der Terminologie der EnEV – **„zu errichten“ sind**, d.h. beim **Neubau**.
- Bekanntermaßen liegt **Neubaurate in Deutschland** jedoch mittlerweile **weit unter 1 %** des vorhandenen Gebäudebestandes.
Außerdem: Energieeffizienz gegenwärtig neu errichteter Gebäude ohnehin schon verhältnismäßig gut; damit kommen Verbesserungen aufgrund verschärfter Anforderungen nur noch „on top“, was keinesfalls abwertend gemeint ist.
- Insoweit sicher richtig, dass der Schwerpunkt des **Nachmittags** nun mit **Contracting** und – ich vermute – auch bei **Professor Hauser** auf den **„bestehenden Gebäuden“** liegt.
- Anhaltspunkte für den noch bestehenden **energetischen Sanierungsbedarf gibt aktuellste Übersicht des GdW**



Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen

Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2005/2007 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden, GdW-Unternehmen



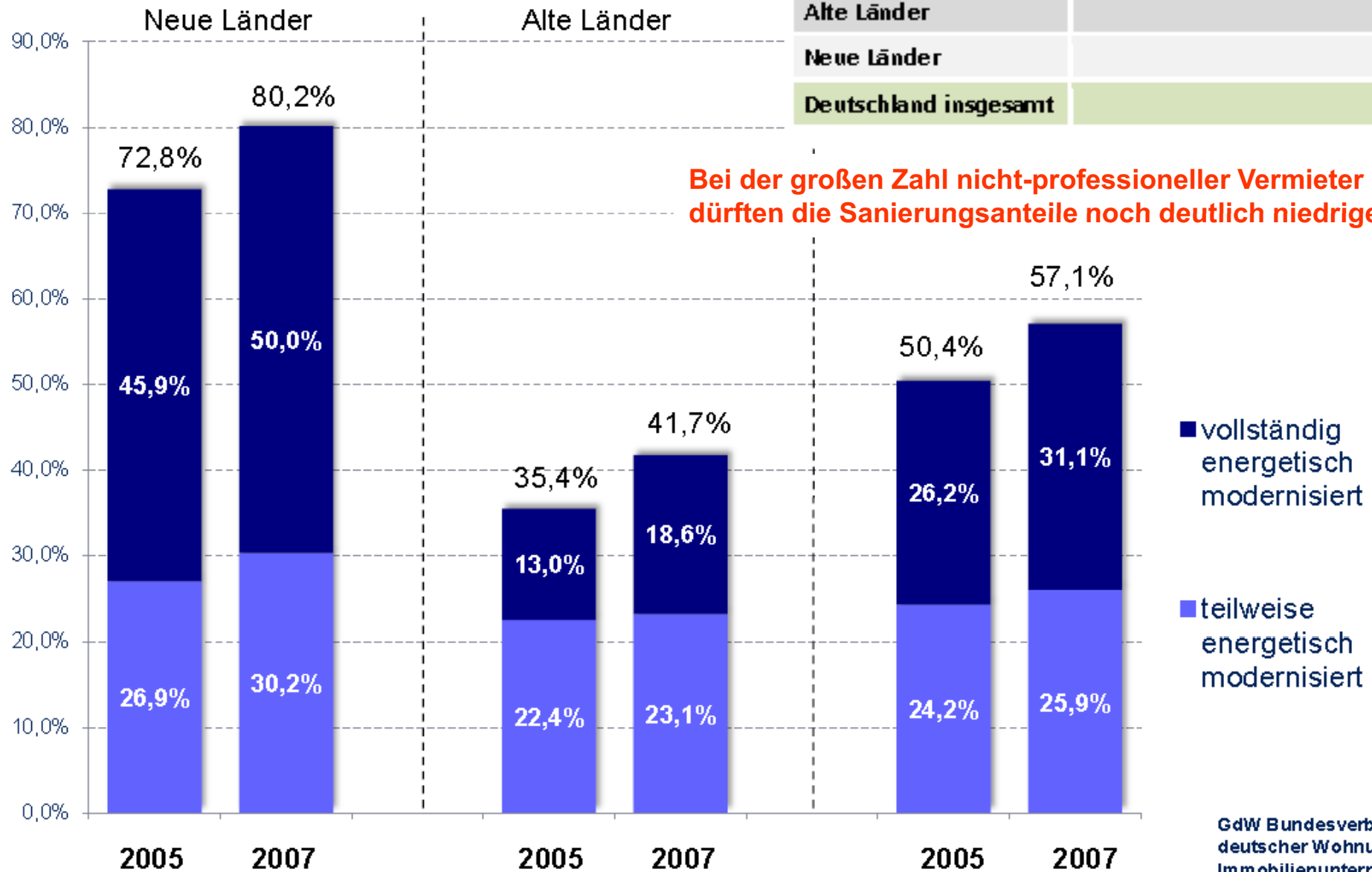
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen

Energiesparende Modernisierung

Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2005/2007 teilw. oder vollständig energiesparend modernisiert wurde

2.9 Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen

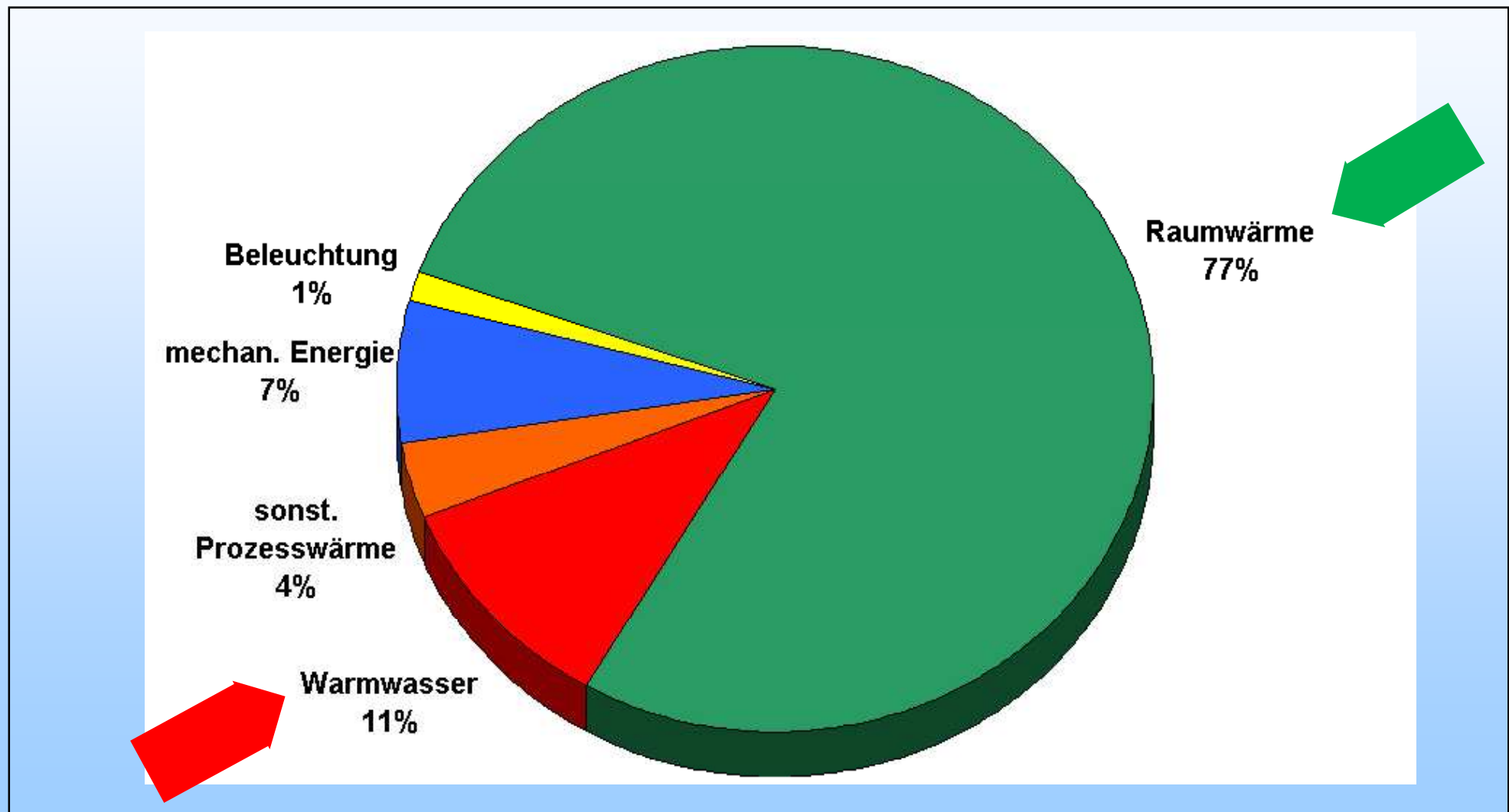
	Marktanteil GdW am 31.12.2006
	%
Alte Länder	21,0
Neue Länder	45,6
Deutschland insgesamt	27,2



Bei der großen Zahl nicht-professioneller Vermieter dürften die Sanierungsanteile noch deutlich niedriger sein.

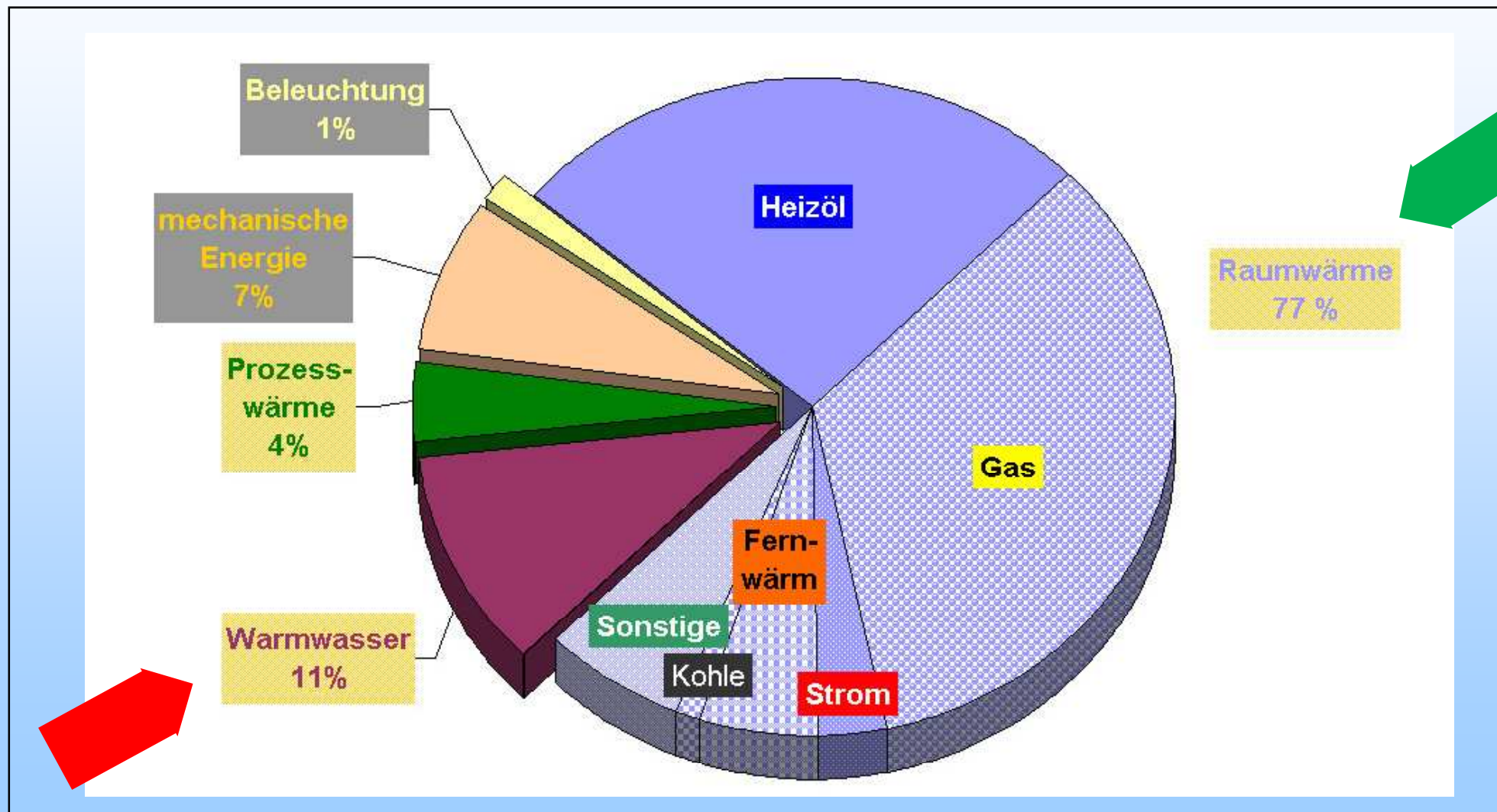
Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Energieverbrauch der privaten Haushalte in 2002



Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Energieverbrauch der privaten Haushalte in 2002



Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Was ist Contracting?

Im Energiesektor versteht man darunter **Dienstleistungskonzepte zur Realisierung von Effizienzverbesserungen in Energieerzeugungs- und -nutzungsanlagen. Man unterscheidet im wesentlichen**

- **Energiespar-Contracting**, auch Performance-Contracting oder (Energie-) Einspar-Contracting genannt
- **Finanzierungs-Contracting**, auch Third-Party-Financing (TPF) oder Anlagenbau-Leasing genannt
- **Betriebsführungs-Contracting** oder Technisches Gebäudemanagement genannt
- **Energieliefer-Contracting**, auch Anlagen-Contracting oder Nutzenergie-Lieferung genannt = Hauptanwendungsfall im Mietwohnungsbereich:
 - **Contractor stellt aus einer von ihm auf eigenes Risiko und Kosten errichteten und betriebenen Energieanlage dem Contractingnehmer Nutzenergie bereit**; dabei kann die Anlage z. B. auch in der vom Contractor übernommenen und erneuerten Heizungsanlage in einem Gebäude bestehen.
 - **Contractingnehmer verpflichtet sich zur Zahlung eines Preises, der sich am Verbrauch an Nutzenergie orientiert** (= Wärmelieferungs-entgelt/-kosten).

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Ausgangslage

- Bundesgerichtshof (BGH) hatte 1998 entschieden, dass Kosten für die **Lieferung von Wärme nur dann umlegbar sind, wenn** es sich um Lieferung von **Fernwärme handelt**. Kosten für **Nahwärmelieferung** (= **Contracting**) konnten demgegenüber **nicht abgerechnet werden**.

- HeizkostenV-Novelle 1989:

§ 1 Abs. 1 Nr. 2 (neu)

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)

durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

- Broschüre BMWi von 1990:

Bei neuen Gebäuden ist der Gebäudeeigentümer ohnehin grundsätzlich frei in der Wahl der Wärmeversorgung. Dies gilt im Prinzip auch bei bestehenden Gebäuden (z. B. bei Umstellung auf Fernwärmeversorgung); bei diesen

sind allerdings bestehende Mietverträge zu beachten, die damit durchaus eine Rolle spielen können.

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Ausgangslage II

- **Folgezeit:** Etwa **Hälfte** der Gerichte hielt **Zustimmung aller Mieter** zur Umstellung auf Wärmelieferung (Contracting) für erforderlich, andere Hälfte hielt sie für entbehrlich. Führt zu **Rechtsunsicherheit bei allen Betroffenen.**
- **Bis 2001** in Mietstreitigkeiten in aller Regel **Landgerichte letzte Instanz** (Grund: zumeist niedrige Streitwerte)
- **Seit Ende 2001** (Änderung des Revisionsrechts) in Grundsatzfällen **BGH zuständig**. Dies hat nach einigen BGH-Entscheidungen nun weitgehend zu **Rechtssicherheit geführt - wenn auch nicht zur Zufriedenheit aller Beteiligten!**

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

BGH: Wärmecontracting I

„Will der Vermieter von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen ("**Wärmecontracting**"), **bedarf es einer Zustimmung des Mieters**, wenn eine ausdrückliche Regelung [für diese Übertragung] im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen.“

- Urteil vom 6. April 2005 – VIII ZR 54/04 -

„Bei Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis **ohne Zustimmung des Mieters** darf der Vermieter **nur Kosten gemäß § 7 Abs. 2 HeizkV umlegen** [d.h. im wesentlichen Energie- und sonstige laufenden Kosten].“

- Urteil vom 1. Juni 2005 – VIII ZR 84/042 -

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

BGH: Wärmecontracting II

- Neueres **BGH-Urteil aus 2007** hat zwar etwas **Erleichterung** für Vermieter gebracht.

„Eine Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, wonach der Mieter die Betriebskosten der Heizung „erläutert durch Anlage 3 zu § 27 II. BVO“ zu tragen hat, **erlaubt dem Vermieter**, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und statt dessen Fernwärme bezieht, die **Umlegung der Wärmelieferungskosten** auf den Mieter, **wenn die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der Zweiten BerechnungsVO bereits eine Umlegung der Kosten der Fernwärmelieferung vorsah.**“
(Urteil vom 27. Juli 2007 - VIII ZR 202/06)
- **Wirkung allerdings nur eingeschränkt**, weil Zahl alter Mietverträge immer noch relativ hoch (überwiegend positive Auswirkung dagegen in Neuen Bundesländern).
- **Nach BGH-Urteilen von 2005**, in 2006 noch verfestigt, **ist Contracting im Wohnungsbestand der alten Bundesländer jedenfalls weitgehend zum Erliegen gekommen.**

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Meseberg-Eckpunkte vom 23./24. August 2007

Eckpunkte umfassen insgesamt **29 Einzelvorhaben**.

Für **Gebäudebereich** dabei von besonderer Bedeutung:

10. Energieeinsparverordnung

11. Betriebskosten bei Mietwohnungen

11.1. Heizkostenverordnung

11.2. Contracting

14. EEWärmeG - Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

Zu **Betriebskosten bei Mietwohnungen** heißt es im einzelnen:

„Ist: Das geltende Mietrecht enthält zwar Anreize zur Durchführung von Energieeinsparungsmaßnahmen, gleichwohl bestehen auch hier weitere ungenutzte Potenziale.

Ziel: Beschleunigte energetische Sanierung und Ausschöpfung weiterer Energieeinsparungspotenziale bei vermieteten Mehrfamilienhäusern“

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Meseberg-Eckpunkte vom 23./24. August 2007

Zum Contracting im Detail:

„Da bislang keine aktuellen belastbaren Aussagen über Energieeinsparpotenziale durch Contracting vorliegen“, soll durch ein **Gutachten** von unabhängiger Stelle **geklärt werden**,

- **ob** Contracting in wesentlichem Umfang zur Energieeinsparung und damit zur CO₂-Minderung **beitragen kann**,
- **wie groß** der **Anteil des Wohnungsbestandes** ist, der für Contracting in Betracht kommt und
- **wie groß** die **mobilisierbaren Energieeinsparpotenziale** sind.

„Für Energieeinspar-Contracting*) wird geprüft, wie ggf. bestehende rechtliche und sonstige Hemmnisse beseitigt werden können.“

*) Gemeint ist: Energieliefer-Contracting

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Oktober 2007

Bundesamt für Bauwesen und Städtebau veröffentlicht Ausschreibung für Gutachten. **Fertigstellungszeitpunkt:** 1. Halbjahr **2009(!)**

Unmut der beteiligten Kreise über diesen „Fahrplan“ des BMVBS [Vermutung: Aussitzen des Problems angestrebt] wird deutlich.

8. November 2007

BMVBS lädt zu einem „Fachgespräch“ ein. In diesem **erklären GdW** und **Deutscher Mieterbund**, sie führten **gegenwärtig Gespräche** mit dem **Ziel**, zu einem **Einvernehmen** über die erforderlichen Rechtsänderungen **zu kommen**.

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Bericht Bundesregierung für Kabinettssitzung am 5. Dezember 2007 (Auszug)

„Zur Überwindung dieses Hemmnisses [aktuelle BGH Rechtsprechung] ist zu **prüfen**, ob **freiwillige Vereinbarungen zwischen Vermieter- und Mieterseite in Betracht kommen** und Rechtsänderungen erforderlich sind.“

Problem/Kommentar:

Nicht ersichtlich, wie „freiwillige Vereinbarung“ auf Verbandsebene rechtliche Hürde beseitigen soll, die 2006 aus dem Urteil des Bundesgerichtshofs erwachsen ist, als dieser zum Ergebnis kam, grundsätzlich müsse jeder einzelne Mieter zustimmen, wenn Vermieter rechtswirksam auf Wärmelieferung umstellen will.

M.E. ist eine Änderung des geltenden Rechts (BGB) unerlässlich.

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Interview mit Dr. Rips, Präsident des DMB: (Berliner Impulse 04/2007)

Eine gerechte Contractingregelung zu finden, halte ich inzwischen für umsetzbar. Es gibt sehr intensive Gespräche auf der Fach- und auch auf der Präsidentenebene. Und ich denke, es könnte erfolgversprechend sein.

In den nächsten Wochen wollen GdW und DMB der Politik gemeinsam einen Vorschlag für eine Gesetzesänderung unterbreiten, in Form einer sogenannten Artikellösung. Also ein Gesetz, welches nur in diesem Punkt das Mietrecht ändert und nicht wieder eine grundsätzliche mietrechtliche Diskussion antreibt, die wir ja schon 1999, 2000 und 2001 ausgiebig hatten.



Die Bundesgeschäftsstelle des Deutschen Mieterbundes im Herzen der Hauptstadt

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Aktueller Stand

- **Kern der jeweiligen Positionen** von GdW und Mieterbund:
 - **Wohnungswirtschaft möchte Erleichterungen weiter nutzen können**, die die jüngste BGH-Rechtsprechung bei der Umlagefähigkeit von Wärmelieferkosten teilweise gebracht hat.
 - **Mieterbund** möchte, dass Umlagefähigkeit sich künftig für **alle Mietverhältnisse** nach den **gleichen Grundsätzen bestimmt**.
- **Wohnungswirtschaft und Mieterorganisation** sind darüber **einig**, dass **eine Änderungen des geltenden Mietrechts** erforderlich ist, um bestehende **Blockaden** für den Abschluss neuer Wärmelieferungs-/Contractingverträge im Mietwohnbereich zu **beseitigen**.
Freiwillige Vereinbarungen können keine BGB-Änderung ersetzen.

Gespräche zwischen **GdW** und **DMB** haben leider **nicht zu einem gemeinsamen Vorschlag** für eine Rechtsänderung **geführt!**

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Wer ist am Zuge ?

- **Prof. Ruhland** hat mit Untersuchung vom Frühjahr 2008 **bestätigt**, dass es **beträchtliche CO₂-Minderungspotentiale gibt**, die durch Wiederbelebung des Contractings erschlossen werden können.
- Auch **Herr Pöschk** war in Kurzstudie zum Contracting (Oktober 2007) vom Berliner Markt ausgehend zum Ergebnis gekommen, „dass eine **30 %-ige Emissionsreduzierung** infolge der Umstellung auf Contracting **bundesweit eher die Unter- denn die Obergrenze bildet.**“
- Noch **nicht bekannt, wie hoch** Potentiale sind, zu denen die Untersuchung des **Bremer Energieinstituts für das BMVBS** kommen wird. Aber wer wollte ernsthaft bezweifeln, **dass** die Studie Potentiale ausweisen wird?
- **BGB-Änderung** kann nur durch den **Deutschen Bundestag** erfolgen [ggf. mit Zustimmung des Bundesrates].
- **Initiativrecht hierzu liegt bei Bundesregierung und Bundestag** (außerdem noch beim Bundesrat, der hier außer Betracht bleiben soll).

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Lösungsvorschläge?

- Seit den ersten BGH-Urteilen in 2005 ist eine **beträchtliche Zahl**, teilweise **recht unterschiedlicher Lösungsvorschläge** gemacht worden.
- Vor- und Nachteile dieser **Lösungsansätze** können hier **jetzt allerdings auch nicht im einzelnen diskutiert** werden.
- Welches **das „richtige“ Modell** ist, sieht natürlich jeder Beteiligte (Wohnungswirtschaft, Mieterbund, Contractorenverbände) aus seiner Interessenlage heraus anders.
- Insoweit war der von **Wohnungswirtschaft und Mieterbund** unternommene **Versuch**, der Politik **einen gemeinsam getragenen (Kompromiss-) Lösungsvorschlag** zu unterbreiten, genau der richtige Ansatz, zu einem **Ausgleich** naturgemäß **unterschiedlicher Interessen zu kommen**:

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Interessenlagen

- **Wohnungswirtschaft** hat Interesse daran,
 - **Energieeinsparpotentiale** im Bestand **auszuschöpfen** (Unternehmensinteresse und Beitrag zu Erreichung CO₂-Minderung),
 - **Vorlagepflicht Energieausweis** (ab 1. Juli 2007) zu **Dokumentation verbesserter energetischer Qualität** zu nutzen
 - **Entlastung** knapper personeller und finanzieller Ressourcen durch **Outsourcing**.
- **Mieterbund** hat Interesse daran,
 - **nicht als „Bremsen“** beim Klimaschutz **dazustehen**, denn jedes Contractingprojekt führt tendenziell zu CO₂-Minderungen,
 - aber auch bei der Durchführung von Contractingvorhaben – auch aus sozialen Gründen – **wirksame Begrenzung der Mieterbelastung** zu gewährleisten, was bei aktueller Rechtslage nur teilweise möglich.

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Was sagt die Politik nun dazu?

Politik hat es natürlich **einfacher, und letztlich ist es auch immer gut**, wenn **alle Betroffenen** mit einer **Lösung einverstanden** sind.

Aber wenn wegen fehlenden Einvernehmens **droht**, dass es zu **gar keiner Lösung kommt, muss** bei einem Interessenkonflikt **die Politik gegebenenfalls auch selbst entscheiden!**

Wie haben sich Mitglieder der Bundesregierung und Parlamentarier zu diesem Thema in der letzten Zeit geäußert?

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Bundesminister Siegmund Gabriel
Regierungserklärung im Deutschen Bundestag am
17. Januar 2008:

„Ich sehe **drei Maßnahmen**, mit denen wir in einem ersten Schritt **Klimaschutz** und eine **Dämpfung der Energiepreise miteinander verbinden können**.

Erstens. Wir brauchen **Lösungen**, damit Vermieter und Mieter von **Investitionen in die Gebäudesanierung** profitieren. Dafür bietet das sogenannte **Energiecontracting** vielversprechende Perspektiven. Mit dem zweiten Teil des Energie- und Klimapakets*) wird die **Bundesregierung** Regelungsvorschläge dazu prüfen und **Lösungen finden**.“

***) Vom Kabinett ohne Contractinglösung beschlossen am 18. Juni 2008 !**

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Bundesminister Wolfgang Tiefensee und Siegmund Gabriel Pressekonferenz nach Kabinettsbeschluss über den zweiten Teil des Energie- und Klimapakets der Bundesregierung am 18. Juni 2008:

Tiefensee:

„Über die Einführung eines Kürzungsrechtes [bei der Heizkostenverordnung] soll im **Herbst 2008** zusammen mit dem so genannten **Energiecontracting entschieden** werden. Damit ist die Übertragung der Verpflichtung des Vermieters, den Mieter mit Wärme und Warmwasser zu versorgen, auf ein spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen gemeint.“

Gabriel:

„ . . . [**Contracting-]Lösung** ist für uns der letzte dicke Brocken, der auf dem Weg zu Klimaschutz und Energieeinsparung **bis Ende des Jahres [2008]** von der großen Koalition noch hinbekommen werden muss.“

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Bundestagsdebatte zur Verabschiedung des 3. ÄnderungsG zum Energieeinsparungsgesetz am 18. Dezember 2008:

MdB Volkmar Vogel (CDU/CSU):

Das ist die Frage der gewerblichen Wärmelieferungen, des sogenannten **Contractings**. Auch wir Baupolitiker sehen hier Möglichkeiten, die Energieeffizienz zu verbessern und den CO₂-Ausstoß zu reduzieren, vor allen Dingen weil man auch mit **geringem Investitionsaufwand relativ viel erreichen** kann. . . . Es ist letztendlich ein sehr komplexes Thema, das sehr weit in das Mietrecht reicht. Ich denke, wir sind uns darüber einig, **Schnellschüsse würden an dieser Stelle nur schaden, statt positiv zu wirken.**

MdB Rainer Fornahl (SPD):

Wir sollten aber [beim Contracting] schon im Vorfeld in einer **Abwägung der Interessen zwischen Vermietern und Mietern** über vernünftige Regelungen in diesem Bereich nachdenken, die die Interessen austarieren und zu einer Reduzierung der Heiz- und Warmwasserkosten für alle führen. Wir sollten also zwar das Gutachten abwarten, uns aber schon im Vorfeld **um eine vernünftige Regelung im Mietrecht bemühen.**

So richtig zupackend klingt das noch nicht gerade!

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Das „richtige“ Modell ?

Drei „Grundmodelle“ einschl. Varianten sind den letzten Monaten von den beteiligten Ministerien, Koalitionsabgeordneten und Verbänden (Wohnungswirtschaft, Mieterbund, Contractoren) **in die Diskussion gebracht worden:** Anstelle der bisherigen reinen Energiekosten dürfen **Kosten für Contracting** (= Wärmelieferungskosten) dann **ohne Zustimmung des Mieters umgelegt** werden, wenn die Gesamtbelastung des Mieters

➤ **Modell 1:**

⇒ **nicht höher** wird, als wenn der **Vermieter selbst** die Maßnahme **durchführen** würde
entspricht dem Ansatz des § 559 BGB

➤ **Modell 2:**

⇒ **nicht höher** wird, als **vor der Umstellung** – wenn doch, dann soll **Quorumsregelung** (Zustimmung oder Ablehnung) greifen
Vorbild für Ablehnungsquorum ist § 4 Abs. 2 HeizkostenV

➤ **Modell 3:**

⇒ **nicht um mehr als 10% höher** wird, als vor der Umstellung
Vorschlag ESCO Forum

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

Wer kann es jetzt noch richten?

Nochmals:

- **Erforderliche BGB-Änderung** kann nur vom **Deutschen Bundestag** beschlossen werden.
- **Initiativrecht** hierfür liegt bei **Bundesregierung und Bundestag**

Dateline: Ende Juni = letzte Sitzungswoche vor der Bundestagswahl

- Bau-, Justiz- und Umweltministerium (SPD-Ressorts) haben sich mit BMWi (CDU/CSU-Ressort) nicht auf Gesetzentwurf der BundesReg einigen können.
- Koalitionsfraktionen im Bundestag müsste es gelingen, Kompromiss zwischen den bislang nicht vereinbaren Positionen zu finden. Gespräche laufen weiter.
- **Wo hängt es dabei?**
- **Einigt man sich in absehbarer Zeit**, könnte eine **BGB-Änderung** an ein anderes Gesetzesvorhaben, das gegenwärtig im Bundestag beraten oder in Kürze noch den Bundestag erreicht, **„angehängt“ werden** und damit noch in dieser Legislaturperiode vom Bundestag verabschiedet werden.
- **Ansonsten** dürfte es **kaum vor 2011** zu einer Neuregelung kommen.

Lösung für Contracting im Mietwohnungsbau?

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit !**