

**Betriebskostenabrechnung
nach Umstellung auf Wärmecontracting**

§ 556 c BGB und Heizkostenverordnung

Deutscher Mietgerichtstag 2015

Dortmund, 13. März 2015

Gerhard Heix

Ministerialrat a.D.

Betriebskostenabrechnung nach Umstellung auf Wärmecontracting

- Inhaltsübersicht –

1. Einleitung

2. Vorbemerkungen

- 2.1. Entwicklung der Gesetzgebung zum Wärmecontracting
- 2.2. Begriffe zur Betriebskostenabrechnung und zum Contracting

3. Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmelieferung

[3.1 Bau- und energierechtliche Regelungen für die Wärmelieferung](#)

[3.2 Wärmeliefervertrag](#)

[3.3 Umstellung auf Contracting und Wärmeliefervertrag nach § 556c BGB und WärmeLV](#)

3.4 Umstellung und Einverständnis des Mieters

3.5 Ergebnis

4. Verfahren der Betriebs- und Heizkostenabrechnung

- 4.1 Gesetzliche Verfahrensregelungen
- 4.2 Verfahrensgrundsätze
- 4.3 Zweiteiligkeit des Abrechnungsverfahrens in Rechtsprechung und Literatur

5. Abrechnung des Vermieters über die Heizkosten nach einer Umstellung auf Contracting

- 5.1 Vorrang der HeizkostenV
- 5.2 Verteilung der Heizkosten auf die Mieter

6. Abrechnung mit den Mietern

- 6.1 Abrechnungspflicht
- 6.2 Kappung der Kosten der Wärmelieferung nach einer Umstellung

7. Kostenvergleich

- 7.1 Kostenvergleich nach der WärmeLV
- 7.2 Kostenvergleich für das Mietverhältnis
- 7.3 Ergebnis des Kostenvergleichs
- 7.4 Dauer des Kostenvergleichs

8. Technische Anforderungen an eine Umstellung

- 8.1 Energieeffiziente Umstellung
- 8.2 Anforderungen nach § 556c BGB

9. Einverständnis des Mieters

- 9.1 Regelungen zum Einverständnis
- 9.2 Rechte des Mieters
- 9.3 Einwendungen gegen die Abrechnung

10. Zusammenfassung

Betriebskostenabrechnung nach Umstellung auf Wärmecontracting

1. Einleitung

Seit rund 35 Jahren wird das Thema Wärmecontracting in der Rechtsprechung und Fachliteratur eingehend behandelt¹. Bereits vor dem Mietrechtsänderungsgesetz sind zahlreiche Gerichtsentscheidungen zur Zahlung von Betriebskosten nach einer Umstellung auf Contracting ergangen und Artikel in den Fachzeitschriften erschienen. Seither reißt die Beschäftigung mit der Umstellung auf Contracting, insbesondere vor und nach dem Erlass des § 556c BGB nicht ab. Wer eine vollständige Darstellung der Betriebskosten und ihrer Abrechnung im Mietrecht einschließlich der Meinungsverschiedenheiten erreichen will, müsste sich wohl längere Zeit in den Elfenbeinturm der Wissenschaft zurückziehen.

Der heutige Vortrag zu einem vordergründig eng begrenztem Thema der Betriebskostenabrechnung nach einer Umstellung auf Contracting, kann nicht vermeiden, über den §§ 556c BGB hinaus auf das Betriebskostenrecht einzugehen. Der Ansatz dabei ist nicht prozessual bestimmt, wie es in vielen Gerichtsentscheidungen und sogar in Titeln von Betriebskostenkommentaren² zum Ausdruck kommt. Stattdessen wird das Thema entlang der Aufstellung einer Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter nach einer Umstellung behandelt. In diesem Gremium kann auf die ausführliche Darstellung der Umstellung auf Contracting von Herrn Dr. Beyer³ auf dem vorjährigen Mietgerichtstag verwiesen werden.

2. Vorbemerkungen

Die Entwicklung der Gesetzgebung zum Betriebskosten- und Heizkostenrecht hat über lange Jahre gedauert. Das gilt auch für das Contracting, das zunächst mit dem Anschluss an die Fernwärme begann, dann auch andere Formen der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme bei den Betriebs- und Heizkosten zuließ und zuletzt mit § 556c BGB und der WärmeLV Regelungen für eine Umstellung auf Contracting schuf.

2.1. Entwicklung der Gesetzgebung zum Wärmecontracting

In der Anlage 3 zu § 27 II. BV⁴, die bis zum Erlass der Betriebskostenverordnung (BetrKV)⁵ vom 25. November 2003 die maßgebliche Aufstellung der Betriebskosten enthielt, waren

1 Heix in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Anm. 5.3 zu § 4 ModEnG

2 Eisenschmid/Wall, Anwaltkommentar – Betriebskostenkommentar -, 3. Aufl.

3 Beyer, Umstellung auf Contracting und Fernwärme, Deutscher Mietgerichtstag 2014

4 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) i. d. F. v. 21. 2. 1975 (BGBl. I S. 569)

5 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) v. 25. 11. 2003 (BGBl. I S. 2347)

ursprünglich unter Nummer 3 Buchst. a die Kosten der Versorgung mit Fernwärme und unter Nummer 4 Buchst. b die Kosten der Versorgung mit Fernwarmwasser aufgeführt. Durch Verordnung vom 19. Januar 1989⁶ sind die späteren Nummern 4 Buchst. c und 5 Buchst. b der Anlage zu § 27 II. BV dahingehend geändert worden, dass anstelle der Fernheizung die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme bzw. Warmwasser, auch aus zentralen Heizungsanlagen als Betriebskostenart eingeführt wurde. Diese Regelung ist unverändert in § 2 Nr. 4 Buchst. c und Nr. 5 Buchst. b BetrKV übernommen worden.

Mit dem Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (ModEnG)⁷ ist die Änderung von zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung, die überwiegend aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung, zur Verbrennung von Müll oder zur Verwertung von Abwärme gespeist wird, - also die heutige Umstellung auf Wärmelieferung - als Modernisierungsmaßnahme bestimmt worden. In § 3 des Gesetzes zur Regelung der Miethöhe (MHG)⁸ ist die Mieterhöhung bei Modernisierung geregelt worden. Von besonderer Bedeutung für das heutige Thema ist § 4 Abs. 2 MHG. Danach war der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung anteilig auf den Mieter umzulegen. Eine entsprechende Regelung findet sich in § 560 BGB. In § 5 Abs. 3 NMV 1970⁹ ist ein Verfahren zur Senkung der Kostenmiete nach einer Umstellung auf Contracting geregelt.

Mit § 556c BGB ist erstmalig im Mietrecht eine Vorschrift geschaffen worden, die die Betriebskostenabrechnung speziell nach einer Umstellung auf Contracting regelt und zusätzlich materiell zu bestimmen versucht, wie der Vermieter die Umstellung durchführen soll. Letzteres hat mit der Betriebskostenabrechnung nichts zu tun. Die Wärmelieferverordnung (WärmeLV)¹⁰ enthält weitere ergänzende Bestimmungen. Einzelregelungen des § 556c BGB erscheinen im Hinblick auf die Heizkostenabrechnung nicht praktikabel.

Zu dem Komplex der Betriebskostenabrechnung gehört auch die HeizkostenV¹¹ mit vorrangigen Bestimmungen über die Abrechnung von Heizkosten, die auch nach einer Umstellung auf Contracting gelten. In der HeizkostenV sind die Begriffe des Betriebs zentraler Heizungs--

6 Verordnung zur Änderung energiesparrechtlicher Vorschriften v. 19. 1. 1989 (BGBl. I S. 109)

7 Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnungen und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie (Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz –ModEnG), zuletzt i. d. F. v. 12. 6. 1978 (BGBl. I S. 993)

8 Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhengesetz – MHG) v. 18. 12. 1974 (BGBl. I S. 3604), zuletzt geändert am 21. 7. 1993 (BGBl. I S. 1257)

9 Neubaumietenverordnung 1970 (NMV 1970) i. d. F. v. 12. 10. 1990 (BGBl. S. 2203)

10 Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV) v. 7. 6. 2013 (BGBl. I S. 1509)

11 Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung – HeizkostenV) i. d. F. v. 5. 10. 2009 (BGBl. I S. 3250)

anlagen und der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser identisch mit der BetrKV benannt mit der Ausnahme, dass in der HeizkostenV zusätzlich die Kosten der Verbrauchsanalyse aufgeführt sind. Die HeizkostenV ist bereits 1981 erlassen worden und hat alle Änderungen bei den entsprechenden Betriebskostenregelungen mitvollzogen.

2.2. Begriffe zur Betriebskostenabrechnung und zum Contracting

In den einschlägigen Rechtsvorschriften werden für den gleichen Gegenstand und Sachverhalt unterschiedliche die Rechtsbegriffe benannt. Zur Klarstellung werden die verwendeten Begriffe miteinander verglichen.

- Contracting** Der Begriff Contracting kommt in den mietrechtlichen Vorschriften nicht vor. In § 2 Nr. 4 Buchst c und Nr. 5 Buchst b BetrKV und § 1 Abs. 1 Nr. 2 HeizkostenV steht dafür „eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser“.
- Wärmelieferung** In § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB wird die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser verkürzt auf Wärmelieferung.
- Betriebsführungs-Contracting** Das Betriebsführungs-Contracting, in § 556c Abs. 1 Satz 2 BGB als „Verbesserung der Betriebsführung“ bezeichnet, wird in den vorgenannten Bestimmungen der BetrKV und HeizkostenV miterfasst unter der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser auch aus zentralen Heizungsanlagen.
- Eigenversorgung** § 556c Abs. 1 Satz 1 BGB verwendet den Begriff Eigenversorgung. Unter diesem Begriff ist der in § 2 Nr. 4 Buchst. a und Nr. 5 Buchst. a BetrKV sowie in § 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizkostenV benannte „Betrieb der zentralen Heizungsanlage und Warmwasserversorgungsanlage“ zu verstehen.

3. Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmelieferung

[Die Wärmeversorgung von Wohnungen mittels eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme und die Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmelieferung seitens des Vermieters sind von zwei Seiten zu betrachten, der bau- und energierechtlichen Seite sowie der mietrechtlichen.](#)

[3.1 Bau- und energierechtliche Regelungen für die Wärmelieferung](#)

[Das Baurecht und Energierecht enthalten nur wenige und nicht besonders auf die Umstellung bezogene Vorschriften über die eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme. Hier ist auch für bestehende Gebäude § 16 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz¹² zu nennen, der den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch Satzung einen Anschluss- und Benutzungs-](#)

zwang an ein Netz der öffentlichen Fernwärmeversorgung zu bestimmen. Im Übrigen gelten für die Technik und Installation der Wärmelieferung und den Betrieb der Anlagen der Wärmelieferung und Wärmeversorgung überwiegend bautechnische Regelungen und DIN-Normen.

Bestimmte Formen der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme sind nicht vorgegeben. Es sind alle Formen der Wärmelieferung zulässig, soweit sie den technischen Normen entsprechen.

3.2 Wärmeliefervertrag

Mit der Einführung der Wärmelieferung für ein Gebäude ist unabhängig davon, ob es sich um ein neu errichtetes, ein leer stehendes oder ein vermietetes Gebäude handelt, verbunden, dass der Eigentümer mit dem Wärmelieferanten einen Wärmeliefervertrag abschließt. Das gilt auch für ein Betriebsführungscontracting. Für den Abschluss von Wärmelieferverträgen ist insbesondere die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme¹³ anzuwenden. Im Übrigen ist der Eigentümer nicht an einen vorgegebenen Wärmeliefervertrag gebunden.

3.3 Umstellung auf Contracting und Wärmeliefervertrag nach § 556c BGB und WärmeLV

§ 556c BGB und die §§ 2 bis 7 WärmeLV schreiben vor, dass bei einer Umstellung auf Wärmelieferung bestimmte Anforderungen erfüllt werden müssen und ein Wärmeliefervertrag mit einem bestimmten Inhalt abzuschließen ist. Da diese Vorschriften nur bei einer Umstellung auf Wärmelieferung bei bestehenden Mietverhältnissen und nur im Zusammenhang mit der Heizkostenabrechnung stehen, gelten sie nur für das Verhältnis Vermieter zum Mieter, nicht aber als eine Bindung des Vermieters an die Vorgaben des § 556c BGB und der WärmeLV. In der Begründung zu § 556c BGB¹⁴ heißt es hierzu, dass der Vermieter bei einer Umstellung die *hierdurch entstehenden Wärmelieferkosten als Betriebskosten von dem Mieter verlangen kann, wenn die Anforderungen nach § 556c Abs. 1 Satz 1 oder Satz 2 BGB erfüllt sind.* An keiner Stelle steht, was im Verhältnis Vermieter zum Mieter eintritt, wenn der Vermieter sich nicht an die Vorgaben des § 556c Abs. 1 BGB hält. In der Begründung wird an gleicher Stelle ausgeführt, dass neue Mietverhältnisse nach der Umstellung davon nicht berührt werden und dass die Regelung nicht für preisgebundene Wohnungen und für Inklusivmieten gilt. Daraus folgt, dass § 556c BGB keine allgemein geltende Verbotsnorm bedeutet, die Umstellungen ohne Beachtung der Vorgaben des § 556c BGB hindert. Das gilt auch für _____

12 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) v. 7. 8. 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt
geändert am 22. 12. 2011 (BGBl. I S. 3044)

13 AVBFernwärmeV v. 20. 6. 1980 (BGBl. I S. 742), zuletzt geändert am 25. 7. 2013 (BGBl. I S. 2722)

14 Begründung in BT-Drucks. 14/10485 S. 23

Umstellungen in Gebäuden, in denen sich auch zur Zeit der Umstellung vermietete Wohnungen befinden. Der Wortlaut des Gesetzes und der Zusammenhang, in dem § 556c BGB im Mietrecht steht, ergeben, dass die Vorschrift allein auf das einzelne Mietverhältnis anzuwenden ist. In der Begründung¹⁵ wird darauf hingewiesen, dass bei Nichterfüllung der Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB nur die Rechtsgrundlage für die Umlage der Wärmelieferkosten fehle. Damit wird bestätigt, dass der Eigentümer frei in seiner Entscheidung ist, ob und in welcher Form er eine Umstellung auf Wärmelieferung vornimmt.

Weder die genannten Vorschriften noch andere gesetzliche Regelungen verhindern, dass der Eigentümer abweichend von den Vorgaben eine Umstellung auf Wärmelieferung vornimmt. Der Vermieter ist auch ungeachtet der mietrechtlichen Vereinbarungen und der für eine Umstellung erforderlichen Zustimmung des Mieters nicht gehindert, eine von den Vorgaben des § 556c BGB abweichende Umstellung durchzuführen. Eine einseitige Umstellung durch den Vermieter ist danach nicht ausgeschlossen.

3.4 Umstellung und Einverständnis des Mieters

Eine Umstellung der Wärmeversorgung von einer Eigenversorgung auf Wärmelieferung stellt eine bauliche Änderung dar. Damit einher geht eine Änderung der Mietsache. Dies erfordert bei bestehenden Mietverhältnissen das Einverständnis des Mieters, was gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt ist. So ist beim erstmaligen Anschluss einer bisher kohlebeheizten Wohnung oder einer Ersetzung einer Gasetagenheizung an eine Wärmelieferung ebenso das Einverständnis des Mieters wegen neuer Betriebskosten einzuholen wie bei einer Änderung der Betriebskostenart von Eigenversorgung auf Wärmelieferung. Die feine Struktur in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs¹⁶, wann ein Einverständnis zu erteilen oder bereits erteilt worden ist, kann hier außer Acht bleiben.

§ 555b BGB führt eine Anzahl von baulichen Veränderungen auf, die eine Modernisierung sind. Darunter fallen auch die Umstellung auf Wärmelieferung, nicht jedoch alle Fälle eines Betriebsführungsvertrags. Letzteres gehört, sofern es nicht mit einer nachhaltigen Energieeinsparung verbunden ist, zu den baulichen Maßnahmen auf Grund von Umständen, die der Vermieter zu vertreten hat. Diese sind nicht im besonderen Mietrecht für Wohnraum geregelt.

Das Einverständnis des Mieters ist nicht ausdrücklich zu erklären. Es wird unterstellt, dass es nach einer Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nach § 555c BGB oder nach § 556c BGB in Verbindung mit § 11 WärmeLV durch Duldung der baulichen Maßnahmen erklärt wird. In § 555c Abs. 3 BGB ist für Modernisierungen, die nur mit einer unerheblichen

15 Begründung in BT_Drucks. 14/10485 S. 23

16 BGH, Urt. v. 6. 4. 2005 – VIII ZR 54/04, WuM 2005,387; zuletzt Urt. v. 27. 6. 2007 – VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571

Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind, eine Ankündigung nicht vorgeschrieben. Das betrifft u. a. die Umstellung auf Wärmelieferung¹⁷. Hier greift die Ankündigung nach § 556c Abs. 2 BGB. Bei unterlassenen Ankündigungen wird die Durchführung der baulichen Änderungen durch den Vermieter nicht unzulässig. Bei einer unterlassenen Ankündigung können lediglich Einschränkungen bei einer Mieterhöhung oder bei der Heizkostenabrechnung eintreten.

3.5 Ergebnis

Modernisierungsmaßnahmen auch als Umstellung auf Wärmelieferung kann der Vermieter mithin eigenständig durchführen bei bestehenden Mietverhältnissen und leer stehenden Wohnungen. Er kann alle möglichen Formen der Wärmelieferung einschließlich eines Betriebsführungscontractings wählen. Er kann eine Umstellung auf Wärmelieferung mit oder ohne Einverständnis des Mieters durchführen.

Der Mieter kann sich gegen eine Umstellung nur wehren, wenn der Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt wird oder die Miete oder Betriebskosten unzulässig erhöht werden. Bei der Abrechnung über die Betriebskosten kann der Mieter allerdings die Wirtschaftlichkeit der Umstellung in Frage stellen.

4. Verfahren der Betriebs- und Heizkostenabrechnung

4.1 Gesetzliche Verfahrensregelungen

§ 556c BGB befasst sich mit der Zahlung von Betriebskosten nach einer Umstellung auf Wärmelieferung. Das ist nur eine Spezialregelung zur Betriebskostenabrechnung. Es gibt keine zusammenhängenden gesetzlichen Vorschriften im Mietrecht über die Abrechnung von Betriebskosten. § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB besagt, dass über die Vorauszahlungen der Betriebskosten jährlich abzurechnen ist. Wie die Betriebskosten zu erfassen und auf die Mieter zu verteilen sind, ist nicht geregelt. § 556a BGB nennt lediglich die Abrechnungsmaßstäbe. Nur die HeizkostenV schreibt vor, wie die Kosten der Wärmeversorgung zu erfassen und auf die Mieter zu verteilen sind.

Auch in § 556c BGB, der sich speziell mit der Zahlung von Betriebskosten nach einer Umstellung auf Contracting befasst, findet sich keine Regelung über das Verfahren der Abrechnung, sondern nur über die Kostentragungspflicht des Mieters. Nach herrschender Meinung¹⁸ ist für die Abrechnung über Betriebskosten § 259 BGB heranzuziehen. In dieser Vorschrift ist

17 Begründung in BT-Drucks. 14/10485 S. 22

18 BGH, Urt. v. 28. 4. 2010 – VIII ZR 263/09, NZM 2010,577; Eisenschmid/Wall, Betriebskostenkommentar, 3. Aufl., Rdn. 1648

aber nur von Einnahmen *oder* Ausgaben die Rede. Damit wird also nur die äußere Form einer Abrechnung vorgegeben, ohne darauf einzugehen, wie inhaltlich die Ansätze zu ermitteln sind und wie ein Saldo zwischen Einnahmen und Ausgaben auszugleichen ist.

Das Verfahren der Betriebskostenabrechnung hat sich mit der zunehmenden gesonderten Umlage von Betriebskosten neben der Miete in der Praxis entwickelt und ist durch Rechtsprechung und Fachliteratur immer weiter verfeinert und formalisiert worden. Dabei sind allgemeine und spezielle Verfahrensgrundsätze entwickelt worden, die auch bei der Anwendung des § 556c BGB zu berücksichtigen sind.

4.2 Verfahrensgrundsätze

Das gesamte Abrechnungsverfahren zu den Betriebskosten gliedert sich in mehrere Teile, die aufeinander folgen, nämlich

1. die **Verteilung der Betriebskosten für das Gebäude** mit den Unterteilen
 - 1.1 Erfassung der gesamten Kosten für jede Betriebskostenart und erforderlichenfalls des gesamten Verbrauchs,
 - 1.2 die anteilige Verteilung auf die einzelnen Mieter nach den maßgeblichen Abrechnungsmaßstäben und erforderlichenfalls des einzelnen Verbrauchs.

Das bedeutet, dass der Vermieter zunächst für jede einzelne Betriebskostenart die Kosten zu erfassen und auf die Mieter nach dem maßgeblichen Abrechnungsmaßstab zu verteilen hat. Für die Heizkosten ist dies in der HeizkostenV abschließend geregelt.

2. die **Abrechnung mit dem einzelnen ,Mieter** über Zahlungen mit den Unterteilen
 - 2.1 Ansatz der auf den Mieter entfallenden Betriebskosten,
 - 2.2 Verrechnung mit den Vorauszahlungen,
 - 2.3 Berücksichtigung von weiteren die Zahlung beeinflussenden Faktoren wie Mietminderung, Vorwegabzug oder Kappung; letztere ist in § 556c BGB vorgesehen.

Das bedeutet, dass der Vermieter auf der Grundlage der Verteilung der Betriebskosten auf die einzelnen Mieter die Zahlungspflicht des Mieters berechnen muss. Dabei hat er die Vereinbarungen über die Zahlung der Betriebskosten mit dem einzelnen Mieter zu beachten.

4.3 Zweiteiligkeit des Abrechnungsverfahrens in Rechtsprechung und Literatur

Eine Trennung zwischen der Erfassung und Verteilung von Betriebs- und Heizkosten auf die Mieter und der Abrechnung zwischen Vermieter und Mieter verbunden mit einer Zahlungspflicht ist für eine formell und materiell richtige Betriebskostenabrechnung zwingend geboten. Die Verteilung der Betriebskosten auf die Mieter kann nämlich nur einheitlich für das gesamte Gebäude nach einheitlichen Maßstäben vorgenommen werden, um ein gerechtes Ergebnis zu erlangen. Die Zahlungspflicht des einzelnen Mieters hingegen ist nach den mietvertraglichen Regelungen und an dem Ergebnis der Abrechnung über die Betriebskosten zu bemessen.

Die Zweiteiligkeit des Abrechnungsverfahrens wird vereinzelt angesprochen. So hat der BGH¹⁹ im Urteil vom 28. April 2010 ausgeführt, dass die Abrechnung von Betriebskosten lediglich ein Rechenvorgang im Sinne des § 259 BGB sei. Die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter diene dazu, die Fälligkeit des sich hieraus ergebenden Saldos, also eine Nachforderung des Vermieters oder ein Guthaben des Mieters herbeizuführen. Auch in der Literatur²⁰ wird diese Zweiteiligkeit vertreten. „Der Vermieter schafft mit der Abrechnung die materiellen Voraussetzungen dafür, dass ihm die Vorauszahlungen je nach Ergebnis der Abrechnung verbleiben und ein etwaiger Nachforderungsanspruch fällig wird“²¹.

Für das Verfahren der Abrechnung über die Kosten der Wärmeversorgung nach einer Umstellung auf Wärmelieferung gilt diese Zweiteiligkeit ebenfalls. Es sind daher zunächst die Kosten der Wärmeversorgung zu erfassen und an Hand des erfassten Verbrauchs der auf den Mieter entfallende Anteil zu berechnen. So schreibt es auch die HeizkostenV vor. Erst in einem zweiten Schritt ist über die Zahlungspflicht des Mieters für die Kosten der Wärmeversorgung abzurechnen. Dem steht § 566c BGB nicht entgegen. Denn diese Vorschrift bestimmt nur, unter welchen Voraussetzungen der Mieter die Kosten der Wärmelieferung zu tragen hat. Welche Zahlungspflichten des Mieters zu ergeben, wenn die Anforderungen des 556c BGB an die Umstellung nicht erfüllt sind, ist in dieser Vorschrift nicht geregelt. In der Begründung zu § 556c BGB²² ist dazu ausgeführt, dass bei Nichterfüllung der Voraussetzungen für eine Umstellung die Rechtsgrundlage für die Umlage fehle.

5. Abrechnung des Vermieters über die Heizkosten nach einer Umstellung auf Contracting

5.1 Vorrang der HeizkostenV

Die mietrechtlichen Vorschriften des BGB enthalten keine Bestimmungen darüber, wie über die einzelnen Betriebskosten abzurechnen ist. Auch § 566c BGB sieht keine Regelung über die Erfassung der Heizkosten und ihre Verteilung auf die Mieter vor. Auf der Grundlage europäischen Energierechts ist in der HeizkostenV geregelt, wie die Kosten von zentralen Wärme- und Wasserversorgungsanlagen berechnet, der individuelle Verbrauch der Mieter erfasst und die Kosten nach Verbrauch auf die Mieter verteilt werden. Die HeizkostenV ist maßgebend für die Abrechnung und Verteilung der Heizkosten auch nach einer Umstellung auf Wärmelieferung.

19 BGH, Urt. v. 28. 1. 2010 – VIII ZR 263/09, NZM 2010, 577

20 v. Brunn/Emmerich in Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. Aufl., III.: A Rdn. 192; Schmid, Handbuch der Mietnebenkosten, Rdn. 6000 ff.

21 v. Brunn/Emmerich, a.a.O

22 Begründung in BT-Drucks. 14/10485 S. 23

Aus den praktischen Gründen einer für alle Mieter gerechten und sachlich zutreffenden Abrechnung ist in diesem Verfahren kein Raum für Sonderregelungen mit einzelnen Mietern, wie sie in § 556c BGB vorgesehen sind. Außerdem untersagt § 2 HeizkostenV die Anwendung abweichender rechtsgeschäftlicher Bestimmungen, also hier die nach einer Umstellung auf Contracting sich aus § 566c BGB ergebenden Rechtsfolgen. Der Vorrang der HeizkostenV vor allen rechtsgeschäftlichen Bestimmungen, auch wenn diese auf gesetzlichen Vorschriften oder deren Anwendung beruhen, ist unstrittig. Das bedeutet für eine Umstellung auf Contracting, dass der Vermieter die Verteilung der Heizkosten auf die Mieter uneingeschränkt nach der HeizkostenV vorzunehmen und erst danach bei der Kostentragung mit den Mietern § 556c BGB zu berücksichtigen hat. Die Ausnahmen nach den §§ 2 und 11 HeizkostenV bleiben bei diesen Ausführungen unberücksichtigt.

§ 556c BGB besagt, dass bei Erfüllung aller Voraussetzungen der Mieter nach einer Umstellung die Kosten der Wärmelieferung zu tragen hat. Das sind die Kosten, die auf ihn nach der HeizkostenV verteilt werden. Hingegen enthält § 556c BGB keine Regelung, wie zu verfahren ist, wenn die Anforderungen nicht erfüllt werden. Auch dann ist über die Kosten der Wärmelieferung nach der HeizkostenV abzurechnen. In der Begründung zu § 556c BGB²³ heißt es, dass bei Nichterfüllung der Voraussetzungen für eine Umstellung es an einer Rechtsgrundlage für die Umlage der Wärmelieferkosten fehlt. Diese Begründung ist nicht zutreffend. § 556c BGB betrifft die Zahlungspflicht des Mieters und nicht die Abrechnung über den anteiligen Verbrauch und die Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung mit dem Mieter. Wenn sich die Umlagefähigkeit der Betriebskosten nach der BetrKV richtet, so ist die Abrechnung und Berechnung der Kostenanteile für Heizkosten zwingend nach der HeizkostenV durchzuführen²⁴. Auch dann, wenn der Mieter nach § 556c BGB nicht die Kosten der Wärmelieferung zu tragen hat, muss der Vermieter die Abrechnung nach der HeizkostenV vornehmen, um die Vergleichsrechnung durchführen zu können.

Der Vermieter hatte vor der Umstellung auf Wärmelieferung für das Gebäude und die einzelnen Wohnungen eine Heizkostenabrechnung nach der HeizkostenV aufzustellen. Mit der Umstellung ändert sich nur, dass anstelle der Kosten der Eigenversorgung die Kosten der Wärmelieferung treten. Ob der Vermieter darüber hinaus den Abrechnungsmaßstab der §§ 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1 der HeizkostenV ändert, soll hier unbeachtet bleiben.

5.2 Verteilung der Heizkosten auf die Mieter

5.2.1 Abrechnungseinheit

Die Heizkosten sind nach § 1 HeizkostenV auf die Nutzer der mittels einer zentralen Anlage mit Wärme versorgten Räume zu verteilen. Abrechnungseinheit sind alle Wohnungen, Ge-

23 Begründung BT-Drucks. 14/10485 S. 23

24 Hinz, WuM 2014, 55,64

Werberäume und sonstigen beheizten Räume, die aus einer Anlage mit Wärme versorgt werden. Abrechnungseinheiten sind nicht auf ein Gebäude beschränkt, sondern können mehrere Gebäude umfassen, die ohne getrennte Erfassung aus einer Anlage versorgt werden.

In die Erfassung des Verbrauchs und die Verteilung der Kosten sind alle Wohnungen und Räume des Gebäudes einzubeziehen, die an die zentrale Wärmeversorgung angeschlossen sind, Das gilt für vermietete, nicht vermietete, leer stehende²⁴ und selbst genutzte Wohnungen. Eine Beschränkung der Abrechnung auf vermietete Räume, wie sie nach § 556c BGB geregelt ist, ist technisch nicht möglich.

Die Abrechnung nach der HeizkostenV regelt in § 6 Abs. 1 ausschließlich die verbrauchsabhängige Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung auf die einzelnen Nutzer. Hierbei sind keine Zahlungspflichten der Mieter angesprochen, noch können bestehende oder nicht bestehende Zahlungspflichten berücksichtigt werden²⁵. Für die Abrechnung und Verteilung der Kosten der Wärmeversorgung nach der HeizkostenV kommt es entgegen § 556c BGB nicht darauf an, ob der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen hat.

5.2.2 Gegenstand der Abrechnung

Eine Abrechnung über die Kosten der Wärmeversorgung nach der HeizkostenV ist vorzunehmen über die Kosten der Eigenversorgung oder über die Kosten der Wärmelieferung. Beide Alternativen sind in § 1 Abs. 1 HeizkostenV vorgesehen. Da für die Abrechnung die tatsächlich im Abrechnungszeitraum entstandenen Kosten heranzuziehen sind, muss die Abrechnung anhand der dem Vermieter für die Wärmeversorgung nachweislich entstandenen Kosten vorgenommen werden. Das kann entweder die Eigenversorgung oder die Wärmelieferung sein. Eine einheitliche Abrechnung über beide Kostenarten für einen Abrechnungszeitraum ist gedanklich ausgeschlossen und rechnerisch nicht möglich.

Dem Vermieter steht wegen der Benennung beider Versorgungsarten kein Wahlrecht zu. Denn nach den §§ 7 und 8 HeizkostenV kann nur über eine Art abgerechnet werden, und zwar nach der Art der tatsächlichen Versorgung. Auch wenn sich aus § 556c BGB ableiten ließe, dass nach einer Umstellung noch eine Abrechnung über die Eigenversorgung möglich wäre, steht dem § 2 HeizkostenV entgegen. Der gesetzliche Vorrang der HeizkostenV erstreckt sich entgegen mancher entgegenstehender Ansichten auch auf die Versorgungsart.

24 BGH, Urt. v. 16. 7. 2003 – VIII ZR 30/03; Urt. v. – VIII ZR 159/05, WuM 2006,440; Langenberg, Betriebs- und Heizkostenrecht, 6. Aufl., K Rdn. 188; Heix, WuM 2015,59

25 Heix, WuM 2015,59

Die HeizkostenV regelt den Fall einer Umstellung auf Contracting nicht. Wenn vor einer Umstellung nur über die Kosten der Eigenversorgung abzurechnen ist, so nach einer Umstellung nur über die Kosten der Wärmelieferung. Anderweitige Regelungen, die aus § 556c BGB abgeleitet werden könnten, sind sowohl wegen des Vorrangs des § 2 HeizkostenV als auch wegen der aus formellen und materiellen Gründen notwendigen einheitlichen Abrechnung über die Kosten der Wärmelieferung ausgeschlossen.

Die HeizkostenV schreibt eine einheitliche Abrechnung über die Erfassung der gesamten Kosten der Wärmeversorgung eines Gebäudes vor, wobei gemäß § 7 Abs. 1 und 3 und 8 Abs. 1 und 3 die Verteilung auf die Nutzer jeweils nur über die Kosten der Eigenversorgung oder der Wärmelieferung vorzunehmen ist.

5.2.3 Abrechnung nach einer Umstellung

Der Vermieter ist nach einer Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmelieferung ungeachtet der Vorgaben des § 556c BGB verpflichtet, eine einheitliche Abrechnung für alle Wohnungen des Gebäudes über die Kosten der Wärmelieferung zu erstellen und die auf die einzelnen Mieter entfallenden Kosten ausschließlich nach den §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1 HeizkostenV zu verteilen. Grundlage sind dabei die ermittelten Kosten der Wärmelieferung sowie der erfasste Verbrauch der Mieter der Mieter und die anteilige Verteilung auf die Mieter nach erfasstem Verbrauch und nach der Wohnfläche. Das Problem der Rohrwärmeerfassung kann hier unberücksichtigt bleiben. Es kann keine Unterschiede bezüglich der einzelnen Mieter geben, weil andernfalls die Abrechnung wenigstens materiell fehlerhaft wäre. Von dem Verfahren der HeizkostenV abweichende Abrechnungen verzerren das Ergebnis unter den Mietern. Das gilt insbesondere, wenn bei der Abrechnung für einen Teil der Mieter die fiktiven Kosten der Eigenversorgung und für den anderen Teil der Mieter die tatsächlichen Kosten der Wärmelieferung angesetzt werden könnten.

Die Verteilung der Heizkosten nach der HeizkostenV auf die Mieter begründet keine entsprechende Zahlungspflicht. Eine solche ergibt sich nicht aus § 6 Abs. 1 Satz 1, § 7 Abs. 1 Satz 1 oder § 8 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV. Zahlungspflichten der Mieter auf Grund der Wärmeversorgung richten sich vielmehr nach den mietvertraglichen Vereinbarungen zwischen den Mietvertragsparteien. So ist auch in der Begründung²⁷ nicht ausgeführt, dass der Vermieter über die Kosten der Eigenversorgung abzurechnen hat, sondern nur, dass er bei fehlenden Voraussetzungen nach § 556c BGB nur die fiktiv zu berechnenen Kosten der bisherigen Eigenversorgung verlangen kann.

5.2.4 Ergebnis

Unabhängig von der Einhaltung der Vorgaben des § 556c BGB ist nach einer Umstellung der

27 Begründung BT-Drucks. 14/10485 S. 23

Wärmeversorgung auf Wärmelieferung für alle angeschlossenen Wohnungen in der Abrechnung der Ansatz der Kosten der Wärmelieferung nach der HeizkostenV erforderlich. Das entspricht dem § 556c Abs. 1 BGB, wenn die Voraussetzungen dieser Vorschrift erfüllt sind und die Kosten der Wärmelieferung nicht höher sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung. Aber auch dann, wenn die Kosten der Wärmelieferung höher sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung, weil nur an Hand einer Vergleichsberechnung mit den tatsächlichen Kosten der Wärmelieferung festgestellt werden kann, welche Kosten höher sind.

6. Abrechnung mit den Mietern

6.1 Abrechnungspflicht

Der Vermieter ist unabhängig von einer Umstellung auf Wärmelieferung nach § 556 Abs. 3 BGB in Verbindung mit § 6 Abs. 1 HeizkostenV verpflichtet, jährlich über die Kosten der Wärmeversorgung abzurechnen. Diese Abrechnungspflicht wird nicht dadurch eingeschränkt, dass § 556c Abs. 1 BGB anlässlich einer Umstellung sie nur für die Fälle verlangt, in denen die Voraussetzungen der Vorschrift erfüllt und die Kosten der Wärmelieferung nicht höher als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung sind. Das bedeutet, dass der Vermieter auch in den in § 556c Abs. 1 BGB nicht geregelten Fällen eine Abrechnung über die Kosten der Wärmelieferung durchzuführen hat. Denn auch dann greift die Kappungsregelung nur in umgekehrter Reihenfolge, dass die Kosten der bisherigen Eigenversorgung nicht höher sein dürfen als die Kosten der Wärmelieferung.

Ohne diese Abrechnung hätte der Vermieter nach einer Umstellung keine Vergleichsmöglichkeit und könnte dem Mieter gegenüber die Kostenneutralität nicht belegen. Denn die Kostenneutralität ist nach zwei Seiten geboten. So darf der Vermieter nach dem Wortlaut des § 556c Abs. 1 BGB keine höheren Kosten als die der bisherigen Eigenversorgung verlangen. Umgekehrt darf er aber auch keine Kosten der bisherigen Eigenversorgung geltend machen, wenn diese höher sind als die Kosten der Wärmelieferung.

Die Abrechnung des Vermieters gegenüber dem Mieter über Heizkosten nach einer Umstellung auf Wärmelieferung geht in zwei Schritten vonstatten. Der Vermieter muss im Zuge der Abrechnung dem Mieter das Ergebnis der Kostenverteilung nach der HeizkostenV mitteilen. Die Mitteilung über das Ergebnis der Kostenverteilung nach der HeizkostenV ist auf jeden Fall und unabhängig von Zahlungspflichten des Mieters vorgeschrieben. Das folgt aus § 6 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV. In einem zweiten Schritt muss der Vermieter dem Mieter gegenüber nach § 556 Abs. 3 BGB über die Zahlungspflichten und Vorauszahlungen abrechnen. Hierbei hat er einen Kostenvergleich anzustellen.

6.1.1 Abrechnung nach § 556c BGB

Eine Betriebskostenabrechnung über Zahlungspflichten des Mieters ist in den Fällen geboten, in denen der Mieter Vorauszahlungen zu leisten hat, wie sich aus § 556 Abs. 3 BGB

ergibt. Nach § 556c Abs. 1 BGB besteht eine eigenständige Abrechnungspflicht nach einer Umstellung auf Wärmelieferung, wenn der Mieter die Kosten der Wärmeversorgung zu tragen hat. Bei Zahlung einer Betriebskostenpauschale ist an sich nach § 556 Abs. 3 BGB keine Abrechnung erforderlich. Bei einer Umstellung auf Wärmelieferung kann dennoch eine Abrechnung nach § 556c BGB notwendig werden, wenn der Vermieter die Pauschale wegen der Umstellung nach § 560 BGB erhöhen will oder herabsetzen muss.

Die Abrechnung über die Zahlungspflichten des Mieters ist in der Weise vorzunehmen, dass den sich aus der Abrechnung nach der HeizkostenV ergebenden auf den Mieter entfallenden Kosten die Vorauszahlungen oder Verpflichtungen zur Vorauszahlung des Mieters gegenüber zu stellen sind. Der sich aus der Gegenüberstellung ergebende Saldo ergibt eine Nachzahlungspflicht des Mieters oder eine Erstattungspflicht des Vermieters. Bei der Gegenüberstellung können weitere mietrechtliche Vereinbarungen oder Pflichten zu einer Beschränkung des Betriebskostensaldos führen. Zu nennen sind hier eine Mietminderung, die nach der Rechtsprechung²⁸ sich auch auf die Betriebskosten erstreckt, eine mietvertraglich vereinbarte Beschränkung der Betriebskostenzahlung oder der Abzug wegen eines nur die Vertragsparteien betreffenden Vorwegabzugs. Diese bleiben jedoch beim Kostenvergleich außer Betracht.

Nach einer Umstellung auf Wärmelieferung kann eine nach § 556c BGB durchzuführende Kappung der Betriebskosten auf die Kosten der bisherigen Eigenversorgung zu einer Verringerung des sich aus der Abrechnung nach der HeizkostenV über die Kosten der Wärmelieferung ergebenden Anteils des Mieters führen.

6.1.2 Von der Abrechnung nach § 556c BGB ausgenommene Fälle

Eine Abrechnung bei einer zulässigen Bruttowarmmiete ist nach einer Umstellung weder nach § 556 noch nach § 556c BGB erforderlich²⁹. Denn eine Abrechnung über die Zahlung von Betriebskosten ist in beiden Bestimmungen nur vorgeschrieben, wenn der Mieter sie zu tragen hat. Bei bestehenden Mietverhältnissen mit einer Bruttowarmmiete beschränkt sich die Abrechnung über die Kosten der Wärmelieferung nach einer Umstellung auf die Mitteilung über den sich nach der Heizkostenabrechnung ergebenden Anteil. Zahlungspflichten werden damit nicht ausgelöst.

Eine Abrechnung über die Kosten der Wärmelieferung ohne Anwendung der Spezialvorschrift des § 556c BGB ist bei Mietverhältnissen erforderlich, die nach der Umstellung auf Wärmelieferung abgeschlossen worden sind. Aus dem eindeutigen Wortlaut des § 556c Abs. 1 BGB, der sich auf im Zeitpunkt der Umstellung bestehende Pflichten des Mieters zur Zah-

28 BGH, Urt. v. 13. 4. 2011 – VIII ZR 223/10, WuM 2011,284; Urt. v. 20. Juli 2005 – VIII ZR 347/04, WuM 2005,384; Heix in Wohnungsbaurecht, Anm. 16.5 zu § 556 BGB

29 Begründung BT-Drucks. 14/10485 S. 23; Heix, WuM 2015,59

lung von Betriebskosten bezieht, kann nicht hergeleitet werden, dass auch andere Fälle davon erfasst werden, um eine Ungleichbehandlung von Mietern zu vermeiden.

Entgegen einzelner Meinungen³⁰ betrifft die Abrechnungs- und Kappungspflicht des § 556c BGB nicht die Fälle, in denen nach der Umstellung ein Mietvertrag abgeschlossen worden ist. Es ist kein rechtlicher Grund dafür ersichtlich, dass entgegen dem Wortlaut des § 556c BGB neue Mietverhältnisse betroffen sein sollen. Wie bereits ausgeführt, ist die Abrechnung nach der HeizkostenV für alle Wohnungen einheitlich vorzunehmen. Die mögliche Kappung nach § 556c BGB ist in der individuellen Abrechnung des Vermieters mit dem Mieter durchzuführen. Hier also greift der § 556c BGB und nicht bei der Abrechnung über die Heizkosten nach der HeizkostenV.

6.2 Kappung der Kosten der Wärmelieferung nach einer Umstellung

In § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB ist für eine Umstellung der Wärmeversorgung auf Wärmelieferung zum Schutz des Mieters für im Zeitpunkt der Umstellung bestehende Mietverhältnisse die Kostenneutralität bei den Betriebskosten vorgeschrieben³¹. Die Kostenneutralität bedeutet, dass die Kosten der Wärmelieferung, sofern sie höher sind als die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung, auf die Höhe der Kosten der bisherigen Eigenversorgung zu kappen sind. War die Kostenneutralität bis zum Erlass des § 556c BGB nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs³² auf die Fälle beschränkt, in denen das Einverständnis des Mieters zu der Umstellung fehlte, ist nunmehr die Kostenneutralität für jeden Fall der Umstellung einzuhalten. Abweichende Vereinbarungen mit dem Mieter sind auch bei dessen Einverständnis mit der Umstellung nach § 556c Abs. 4 BGB unwirksam.

Eine Kappung tritt nicht ein, wenn der Kostenvergleich ergibt, dass die Kosten der Wärmelieferung nicht höher sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung. Eine Kappung ist geboten, wenn der Kostenvergleich ergibt, dass die Kosten der Wärmelieferung höher sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung. Die Kappung ist aber auch erforderlich, wenn die Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB und der WärmeLV für die Umstellung nicht erfüllt sind. Nach der Begründung³³ fehlt es dann an einer Rechtsgrundlage für die Umlage der Wärmelieferkosten, so dass der Vermieter nur die fiktiv zu berechnenden Kosten der bisherigen Eigenversorgung verlangen kann. Dies ist jedoch nicht zutreffend. Wenn trotz fehlender Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB die Kosten der Wärmelieferung nicht höher als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung sind, ist es entgegen der Begründung geboten,

30 Begründung BT-Drucks. 14/10485 S. 23; Hinz, WuM 2014,55, 59; Eisenschmid, WuM 2013, 393, 394; a. A. Beyer, Umstellung auf Contracting, Deutscher Mietgerichtstag 2014 S. 8

31 Begründung BT-Drucks. 14/10485 S. 23

32 BGH, Urt. v. 6. 4. 2005 – VIII ZR 54/04, WuM 2005,387; zuletzt Urt. v. 27. 6. 2007 – VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571

33 Begründung BT- Drucks. 14/10485 S. 23

die Kosten der Wärmelieferung zu verlangen. Andernfalls zahlte der Mieter zu hohe Betriebskosten und der Vermieter erhalte einen ungerechtfertigten Einnahmenüberschuss.

7. Kostenvergleich

Für die Feststellung, ob eine Kappung der Kosten der Wärmelieferung eintritt, ist ein Kostenvergleich anzustellen. Dieser bezieht sich nach dem Wortlaut des § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB auf die tatsächlichen Kosten der Wärmelieferung nach der Umstellung und den Kosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser. Dieser Kostenvergleich ist auch erforderlich, wenn die Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB fehlen und die fiktiven Kosten der bisherigen Eigenversorgung zu zahlen sind.

Wie der Kostenvergleich anzustellen ist, ist in § 556c BGB nicht ausdrücklich geregelt. In den §§ 8 bis 10 WärmeLV sind Regelungen für den Kostenvergleich aufgestellt. Diese greifen jedoch nicht bei einer Abrechnung zwischen Vermieter und Mieter.

7.1 Kostenvergleich nach der WärmeLV

7.1.1 Vornahme des Kostenvergleichs

Der in den §§ 8 bis 10 WärmeLV geregelte Kostenvergleich erfordert eine komplizierte Berechnung. Wall³⁴ die Schwierigkeiten des Kostenvergleichs benannt und das Verfahren mit seinen Berechnungsschritten ausführlich dargestellt. Das Verfahren kann in der Regel nicht durch den Vermieter durchgeführt werden. In § 2 Abs. 2 Nr. 2 WärmeLV wird der Wärmelieferant verpflichtet, den Kostenvergleich durchzuführen. Er ist dabei auf Daten des Vermieters zum Verbrauch, aber auch zur bestehenden Heizungsanlage angewiesen, weil hierbei auch der ominöse Jahresnutzungsgrad einzuführen ist.

Die einzelnen Schritte wie die Erfassung des Brennstoffverbrauchs, die Umrechnung in Kilowattstunden, die Umrechnung von Brennwert in Heizwert, die Ermittlung der durchschnittlichen Kosten, die Bestimmung der sonstigen Betriebskosten, die Berechnung der Kosten der Wärmelieferung, die Bestimmung des Jahresnutzungsgrades und die Rückindizierung der Kosten der Wärmelieferung sind insgesamt fehleranfällig und ergeben letztlich nur einen fiktiven Wärmelieferpreis. Ein fiktiver Wärmelieferpreis ist bei einer Abrechnung nach der HeizkostenV ausgeschlossen.

7.1.2 Mängel des Kostenvergleichs für eine Abrechnung

Der Kostenvergleich ist für eine Abrechnung mit dem Mieter nach § 556c BGB aus mehreren Gründen nicht geeignet³⁵.

34 Wall, WuM 2014, 68

35 Heix, Wohnungsbaurecht, Anm. 7.3 zu § 556c BGB; Anm. zu §§ 8 bis 10 WärmeLV

1. Der Kostenvergleich ist für ein Gebäude anzustellen. Die Abrechnung mit dem Mieter ist sowohl nach § 556 Abs. 3 als auch nach § 556c Abs. 1 BGB individuell über dessen Betriebskosten anzustellen. Eine Abrechnung über den Kostenvergleich berücksichtigt nicht den erfassten Verbrauch des Mieters und den Wohnflächenanteil nach § 7 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 HeizkostenV.

2. Der Kostenvergleich geht von einem unveränderten Endenergieverbrauch für das Gebäude nach der Umstellung aus. Da aber die Umstellung mit verbesserter Effizienz durchgeführt werden soll, da an der Anlage energiesparende Verbesserungen vorgenommen werden können und da der Vermieter auch noch wärmedämmende Maßnahmen bewirken kann, ist nicht nur der Energieeinsatz vor der Umstellung mit dem Energieeinsatz nach der Umstellung zu vergleichen, sondern auch eine Veränderung des Endenergieverbrauchs, die zu einer Verringerung des Energieeinsatzes führen kann. Für eine Abrechnung mit dem Mieter über die Kosten der Wärmelieferung auch für den Kostenvergleich sind deshalb der Gesamtverbrauch und der anteilige erfasste Verbrauch nach der Umstellung zu erfassen wie er sich aus der Heizkostenabrechnung ergibt.

Der Kostenvergleich ist daher nicht für die Abrechnung mit dem Mieter geeignet. Er kann lediglich dazu dienen, vor der Umstellung die Entwicklung der Heizkosten für das Gebäude zu berechnen, wobei die angestrebte Energieeinsparung in Form verbesserter Effizienz oder Verbesserung der Betriebsführung unberücksichtigt bleibt.

Ein vergleichbarer Ansatz für die Kosten vor und nach der Umstellung kann durch einen auf den Zeitraum nach der Umstellung ausgestellten Energiebedarfsausweis nach der EnEV erreicht werden. Der danach berechnete Endenergiebedarf des Gebäudes verbunden mit dem Wärmelieferpreis ergibt die Wärmelieferkosten nach der Umstellung.

7.2 Kostenvergleich für das Mietverhältnis

Nach dem Wortlaut des § 556c BGB ist der Kostenvergleich mit dem Mieter und über dessen Betriebskosten für die Wärmeversorgung anzustellen. So heißt es in Absatz 1 Satz 1, dass der Mieter die Kosten der Wärmelieferung zu tragen hat, wenn sie die Kosten für die bisherige Eigenversorgung nicht übersteigen. Da diese Vorschrift sich wie auch § 556 BGB auf das einzelne Mietverhältnis bezieht, können andere als die für dieses Mietverhältnis zu berechnenden Kosten nicht für den Kostenvergleich angesetzt werden.

Der Kostenvergleich muss sich auf die beiden in der Vorschrift genannten Abrechnungen stützen, nämlich die Kosten der Wärmelieferung nach der Umstellung und die Kosten der bisherigen Eigenversorgung vor der Umstellung. Obwohl in der Vorschrift keine Regelung für den Fall des Fehlens der Voraussetzungen des § 556c enthalten ist, muss der Kostenvergleich auch für diese Fälle angewendet werden. Denn auch hier besteht die Möglichkeit, dass die

Kosten der Wärmelieferung niedriger sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung. Das bedeutet auch hierbei den Vergleich der Kosten der Wärmelieferung mit den Kosten der bisherigen Eigenversorgung.

7.2.1 Kosten der Wärmelieferung

Die Kosten der Wärmelieferung sind nach der HeizkostenV zu ermitteln, der Anteil des Mieters ist nach den §§ 6 Abs. 1, 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1 HeizkostenV zu berechnen. Das gilt auch, wenn eine Rechtsgrundlage für die Umstellung fehlt. § 2 HeizkostenV lässt keine abweichenden rechtsgeschäftlichen Bestimmungen zu. Die Kostenberechnung ist für den Abrechnungszeitraum nach der Umstellung vorzunehmen. Eine Rückrechnung auf den Zeitraum vor der Umstellung ist nach der HeizkostenV ausgeschlossen. § 10 WärmeLV erlaubt hingegen kein anderes Verfahren. In die Abrechnung fließt auch der Abrechnungsmaßstab ein, der im Kostenvergleich nach der WärmeLV unberücksichtigt bleibt.

7.2.2 Kosten der bisherigen Eigenversorgung

Nach dem Wortlaut der Vorschrift betrifft dies die Kosten der bisherigen Eigenversorgung für den letzten Abrechnungszeitraum vor der Umstellung. Dass dies so auch vom Gesetzgeber gemeint ist, ergibt sich daraus, dass dieser Abrechnungszeitraum für den Kostenvergleich nach § 9 WärmeLV gewählt worden ist. Der Kostenvergleich kann nach dem Wortlaut, der sich auf die Kosten der bisherigen Eigenversorgung bezieht, nicht bezogen werden auf den Endenergieverbrauch nach der Umstellung³⁶. Denn dieser soll durch die Effizienz der Umstellung niedriger werden. Bezöge man den Kostenvergleich auf die niedrigeren Energiekosten nach der Umstellung, wären die fiktiven Kosten der bisherigen Eigenversorgung stets niedriger. Bei dem Ansatz der Kosten für die bisherigem Eigenversorgung ist ebenfalls der Abrechnungsmaßstab nach den §§ 7 Abs. 1 und 8 Abs. 1 HeizkostenV zu berücksichtigen.

Ergibt ein Kostenvergleich zwischen den Kosten der bisherigen Eigenversorgung für den letzten Abrechnungszeitraum und den Kosten der Wärmelieferung für den Abrechnungszeitraum nach der Umstellung, dass letztere nicht höher sind, kann es dabei bleiben. Weitere Berechnungen sind nicht erforderlich.

Sind die Kosten der Wärmelieferung bei diesem Vergleich höher, kann zur Feinjustierung eine Verfeinerung der Ansätze für die Kosten der bisherigen Eigenversorgung vorgenommen werden. Dabei können witterungsbedingte Verbrauchsänderungen berücksichtigt werden, wie dies in § 9 WärmeLV vorgesehen ist. Eine Änderung der Verbrauchsstruktur, wie sie nach der Umstellung eingetreten sein kann, darf allerdings nicht einfließen. Ein weiterer Faktor ist die Kostenentwicklung zwischen den beiden Abrechnungszeiträumen. Hier können die Kos-

36 Hinz, Contracting nach dem MRändG, Arbeitstagung des DMB v. 13./14. 06. 2014, S. 30

ten der bisherigen Eigenversorgung auf den Level des folgenden Abrechnungsjahres heraufgesetzt werden. Für den Mieter von Interesse ist nur, wenn die Kosten für die bisherige Eigenversorgung witterungsbedingt herabgesetzt werden können. Für den Vermieter von Interesse ist, wenn er die Kosten für die bisherige Eigenversorgung preisindiziert höher ansetzen kann oder witterungsbedingt der Verbrauch höher anzusetzen ist.

7.3 Ergebnis des Kostenvergleichs

Ein Kostenvergleich ist in allen Fällen einer Umstellung auf Wärmelieferung bei bestehenden Mietverhältnissen anzustellen. Das ist auch dann vorgegeben, wenn die Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 BGB nicht erfüllt sind.

Bei dem Kostenvergleich sind stets die nach der HeizkostenV berechneten Kosten der Wärmelieferung für den Abrechnungszeitraum nach der Umstellung mit dem auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil anzusetzen.

Als Vergleichsposition sind die tatsächlichen Kosten für die Eigenversorgung für das Abrechnungsjahr vor der Umstellung mit dem auf den einzelnen Mieter entfallenden Anteil anzusetzen. Eine Witterungsbereinigung und eine Kostenanpassung auf das Jahr nach der Umstellung sind möglich.

Ergibt der Kostenvergleich, dass die Kosten der Wärmelieferung nicht höher sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung, sind die Kosten der Wärmelieferung zu tragen. Das gilt auch, wenn die Voraussetzungen des § 556c BGB nicht erfüllt sind.

Ergibt der Kostenvergleich, dass die Kosten der Wärmelieferung höher sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung, sind die Kosten der Wärmelieferung um die Differenz zu kappen.

7.4 Dauer des Kostenvergleichs

Aus § 556c Abs. 1 BGB ergibt sich nicht, ob der Kostenvergleich nur einmal für das Jahr der Umstellung oder länger oder dauerhaft anzustellen ist, wobei Letzteres nicht praktikabel ist. Nach Hinz³⁷ ist der Kostenvergleich nach der WärmeLV nur einmal anzustellen. Für die laufende Abrechnung schlägt er vor, dass der Wärmelieferant die Bestandteile des Wärmelieferpreises als gesonderte Kosten auszuweisen hat, die den umlagefähigen Kosten nach § 7 Abs. 2 und § 8 Abs. 2 HeizkostenV entsprechen. Denn der Kostenvergleich muss im Falle einer Kapung über viele Jahre während der Dauer des Wärmeliefervertrages berechnet werden³⁸. Die Schwierigkeit liegt darin, dass der alte Energieverbrauch als Grundlage dienen

37 Hinz, WuM 2014, 54, 64

38 Hinz, WuM 2014, 54,64

muss und die alten Kosten zu diesem Energieverbrauch auf Dauer indiziert werden müssen.

Letztlich ist eine für den Vermieter und das Abrechnungsunternehmen, das die Vergleichsberechnung über Jahre erstellen muss, befriedigende Lösung des Problems nicht erkennbar. Jedenfalls wird der Wärmelieferant, der die jährliche Abrechnung in der Regel nicht erstellt, die Vergleichsberechnung nicht anstellen können, ohne besondere Erhebungen anzustellen.

Bei einem länger laufenden Wärmeliefervertrag müsste der Kostenvergleich solange angestellt werden, bis die Kosten der Wärmelieferung die fiktiv in die Zukunft gerechneten Kosten der bisherigen Eigenversorgung nicht mehr übersteigen.

Ein besonderes Problem ergibt sich, wenn eine Gemeinde mittels Anschlusszwang die Umstellung durchsetzt. Hier versagen alle Instrumente des § 556c BGB. Dem Vermieter wird nicht zuzumuten sein, höhere Kosten, die er nicht auf die Mieter umlegen kann, zu tragen.

Eine brauchbare Lösung könnte darin liegen, dass der Vermieter über drei Abrechnungszeiträume den Kostenvergleich anstellt. Danach sind die Kosten der Wärmelieferung zu zahlen.

8. Technische Anforderungen an eine Umstellung

Auf Grund von baurechtlichen, umweltschutzrechtlichen und energierechtlichen Vorschriften sowie nach technischen Normen bestehen Anforderungen an die Wärmelieferung, an die Umstellung auf Wärmelieferung und an Anlagen und den Betrieb von Anlagen zur Versorgung mit Wärme und Warmwasser. Diese sind in § 556c BGB nicht angesprochen, aber vom Vermieter und Wärmelieferanten ungeachtet von Mietverhältnissen anzuwenden.

Daneben enthält § 556c Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 BGB mehrere Vorgaben, die der Vermieter bei einer Umstellung auf Wärmelieferung bei bestehenden Mietverhältnissen beachten soll.

8.1 Energieeffiziente Umstellung

8.1.1 Verbesserte Effizienz

Die Umstellung soll bewirken, dass Wärme mit verbesserter Effizienz geliefert und bei einem Betriebsführungs-Contracting zusätzlich eine Verbesserung der Betriebsführung erreicht wird. Was darunter zu verstehen ist, wird nicht eindeutig bestimmt. In der Begründung³⁹ wird dazu ausgeführt, dass eine Umstellung in den Formen des § 556c BGB bereits zu einer verbesserten Energieeffizienz führe; ein Nachweis sei nicht zu erbringen. Hinz⁴⁰ hat die unterschiedlichen Auffassungen hierzu beschrieben.

39 BT-Drucks. 14/10485 S. 22

40 Hinz, WuM 2014 54, 63

Das Ziel, den Endenergieverbrauch an der Schnittstelle Gebäudehülle zu verringern, wie dies Eisenschmid⁴¹ fordert, gehört dazu. Bei einer Umstellung auf Wärmelieferung liegt die Energieeffizienz in der Einsparung der zugeführten Energie, der Endenergie. Endenergie ist dabei von der Nutzenergie zu unterscheiden. Nutzenergie ist die Energie, die der Mieter verbraucht. Endenergie in der Form der Nutzenergie einzusparen verlangt zusätzliche Maßnahmen wie eine Verbesserung der Steuerung, als Stichwort ist der hydraulische Abgleich zu nennen, oder eine Verbesserung der Wärmedämmung. Eine Verbesserung der Energieeffizienz tritt ein, wenn der Jahresnutzungsgrad der Anlagen erhöht wird, weil dadurch der bereits genannte Endenergieverbrauch verringert wird⁴².

8.1.2 Verbesserte Betriebsführung

Auch ein Betriebsführungs-Contracting ist nur wirtschaftlich, wenn durch die verlangte Verbesserung der Betriebsführung eine Endenergieeinsparung erreicht wird. Das zeigt sich darin, dass eine solche Verbesserung nur bei einem bereits bestehenden hohen Jahresnutzungsgrad der Heizung erreicht werden kann. Unter Verbesserung der Betriebsführung ist zu verstehen, dass der Wärmelieferant nicht nur Verwaltungsleistungen erbringt, sondern die Heizungsanlage effizient steuert. Hierzu gibt es zahlreiche Möglichkeiten, wie Absenkung der Vorlauftemperatur, Verringerung von Stillstandverlusten, Verbesserung der tageszeitlichen und witterungsabhängigen Steuerung, Weitere Möglichkeiten, auch ohne eine neue Anlage zu installieren, sind Investitionen in einen hydraulischen Abgleich, Wärmedämmung von Rohrleitungen, Einbau von Thermostatventilen u. a. Auf die Senkung des Endenergiebedarfs bei derartigen Anlagen weist die Begründung⁴³ ausdrücklich hin.

In diesem Bereich wird der Vermieter sich schon aus wirtschaftlichen Gründen bewegen. Denn nur durch eine Einsparung bei der zugeführten Endenergie lassen sich die höheren Kosten für die Wärmelieferung auffangen. Kann der Vermieter eine zusätzliche Verringerung des Nutzenergieverbrauchs⁴⁴ (Endenergie in Bezug auf die Mietsache) erreichen, wird dadurch der Endenergieverbrauch der zugeführten Energie weiter verringert. Dies ist jedoch, wenn man den Kostenvergleich nach der WärmeLV heranzieht, mit § 556c BGB nicht berücksichtigt.

Welche Verbesserung der Energieeffizienz durch eine Umstellung eintritt, lässt sich in einem Verfahren zur Ausstellung eines Energieausweises nach Bedarf nach den §§ 16 ff. EnEV berechnen. Hierbei wird der Endenergiebedarf nach einer Umstellung berechnet. Wird auf den

41 Eisenschmid, WuM 2013, 393,397

42 von Seldeneck/Wichert/Fallak, Gewerbemeite, Fn. 15

43 Begründung BT Drucks. 14/10485 zu § 555b

44 Begründung BT-Drucks. 14/10485 zu § 555b

berechneten Endenergiebedarf der Preis der Wärmelieferung angesetzt, ergibt sich ebenfalls ein Kostenvergleich.

8.2 Anforderungen nach § 556c BGB

§ 556c BGB stellt neben der Verbesserung der Energieeffizienz bestimmte Anforderungen an die Arten der Umstellung und die WärmelV an den Wärmeliefervertrag. Damit werden nur bestimmte Formen des Contracting abgedeckt, andere nicht erfasst. So gibt es Wärmeversorgung durch einen Wärmelieferanten aus mit erneuerbarer auf dem Grundstück gewonnener Energie, bei denen eine Endenergiezuführung an der Schnittstelle Gebäudehülle nicht eintritt.

Wie bereits in Abschnitt 3 ausgeführt, ist der Vermieter bei einer Umstellung nicht an Vorgaben des § 556c BGB gebunden. Wählt er andere Formen des Contracting oder erreicht er bei einem Betriebsführungs-Contracting nicht den vorgegebenen Jahresnutzungsgrad, kann er dennoch die Umstellung vornehmen. Ein Verbot einer anderweitigen Umstellung oder eines anderslautenden Wärmeliefervertrages lässt sich aus § 556c BGB nicht ableiten. Ebenso wenig ist § 556c BGB eine Gebotsnorm. Denn diese Vorschrift regelt ausschließlich, unter welchen Voraussetzungen der Mieter die Kosten der Wärmelieferung zu tragen hat. Die Vorschrift bestimmt hingegen nicht, wie zu verfahren ist, wenn der Vermieter die Voraussetzungen nicht erfüllt. In der Begründung⁴⁵ heißt es dazu, dass eine Rechtsgrundlage für die Umlage der Wärmelieferekosten fehle. Auch in der Begründung wird nicht ausgeschlossen, dass eine Umstellung ohne die Voraussetzungen des § 556c BGB zulässig ist.

Bei Nichterfüllung der Voraussetzungen ergibt sich lediglich, dass der Vermieter keine höheren Kosten als die der bisherigen Eigenversorgung zu tragen hat, aber auch umgekehrt keine höheren Kosten der bisherigen Eigenversorgung gegenüber den Kosten der Wärmelieferung.

9. Einverständnis des Mieters

Nicht in § 556c BGB geregelt ist das Einverständnis des Mieters mit der Umstellung. Nach ständiger Rechtsprechung⁴⁶ ist das Einverständnis des Mieters mit der Umstellung erforderlich. Allerdings ist nicht notwendig, dass das Einverständnis schriftlich erteilt oder sogar eine Änderung des schriftlichen Mietvertrages erfolgen muss. Das Einverständnis kann auch konkludent erteilt werden.

9.1 Regelungen zum Einverständnis

Das Einverständnis des Mieters ist nur rudimentär und nicht wirksam geregelt. Damit der

45 Begründung BT-Drucks. 14/10485 S. 23

46 BGH, Urt. v. 6. 4. 2005 – VIII ZR 54/04, WuM 2005,387; zuletzt Urt. v. 27. 6. 2007 – VIII ZR 202/06, WuM 2007, 571

Mieter sein Einverständnis erteilen kann, muss er über die geplante oder bereits durchgeführte Umstellung informiert werden. Ist die Umstellung eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne des § 555b BGB ist sie nach § 555c BGB vorher auch unter Angabe der künftigen Betriebskosten anzukündigen. Nach § 555c Abs. 3 BGB gilt dies nicht für Modernisierungsmaßnahmen mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache. Als unerhebliche Einwirkung wird eine Umstellung auf Wärmelieferung angesehen.

Eine nach § 555c BGB angekündigten Umstellung hat der Mieter nach § 555d BGB zu dulden. Ein Vorgehen des Mieters gegen die Duldungspflicht nach § 555d Abs. 2 BGB ist wegen der unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache und wegen fehlender Auswirkungen auf die Miete ausgeschlossen.

Für § 556c BGB ist in Absatz 2 und in § 11 WärmelV eine Umstellungsankündigung vorgeschrieben. Rechte des Mieters, gegen die Umstellung oder Duldung der Umstellung vorzugehen, sind darin nicht vorgesehen. Die Rechte des Mieters bei einer unzutreffenden Abrechnung über Wärmelieferkosten und bei Unterlassen der Ankündigung bestehen nach § 11 Abs. 3 WärmelV darin, dass die Frist für die Erhebung von Einwendungen gegen die Abrechnung nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB erst nach Erhalt einer richtigen Umstellungsankündigung beginnt. Bis dahin hat der Mieter aber die Forderungen des Vermieters zu begleichen⁴⁷. In der Praxis bedeutet dies, dass der Mieter sofort nach Zugang der Abrechnung Einwendungen erheben sollte, um ungerechtfertigte Zahlungen zu vermeiden.

Obwohl das Einverständnis des Mieters für eine Umstellung allgemein für erforderlich gehalten wird, kann der Vermieter die einseitige Umstellung auf Wärmelieferung vornehmen. Das liegt darin begründet, dass § 556c BGB über die bisherige Rechtsprechung hinausgehend unabhängig vom Einverständnis des Mieters und unabhängig von der Form der Umstellung die Kostenneutralität vorschreibt.

9.2 Rechte des Mieters

Ein Mieter kann gegen die Umstellung im Grunde nichts unternehmen. Ihm stehen nach den allgemeinen Regeln des Mietrechts ein Unterlassungsanspruch und ein Schadensersatzanspruch zu, wenn infolge der Umstellung sich die Wärmeversorgung verschlechtert oder die gewohnte Raumtemperatur nicht mehr erreicht wird. Hier kann der Mieter auch mindern, was sich auf die Zahlung der Betriebskosten auswirkt.

In Verfolgung dieser Ansprüche kann der Mieter sich auch darauf stützen, dass die Mängel eingetreten sind, weil der Vermieter die Umstellung abweichend von § 556c BGB vorgenom-

47 BGH, Urt. v. 8. 3. 2006 – VIII ZR 78/05, WuM 2005, 337; Heix, Wohnungsbaurecht, Anm. 21.3 zu § 556 BGB

men hat oder durch einen nach § 7 WärmeLV unwirksamen Wärmeliefervertrag mitverursacht sind.

9.3 Einwendungen gegen die Abrechnung

Der Mieter kann nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB auch nach einer Umstellung auf Wärmelieferung Einwendungen gegen die Abrechnung erheben. Diese können sich u. a. darauf beziehen, dass der Vermieter entgegen § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB die ungekappten Kosten der Wärmelieferung verlangt oder keinen Kostenvergleich angestellt hat. Sie können sich auch darauf beziehen, dass der Vermieter einen unwirtschaftlichen Wärmeliefervertrag abgeschlossen hat oder dass die Anlage unwirtschaftlich betrieben wird. Ebenso kann er gegen die Form der Wärmelieferung vorgehen, wenn eine günstigere möglich ist.

10. Zusammenfassung

Der Vermieter kann ungeachtet der Vorgaben in § 556c BGB und der WärmeLV einseitig die Wärmeversorgung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung umstellen.

Der Vermieter hat nach einer Umstellung mit allen Mietern, die zu dieser Zeit in einem Mietverhältnis mit Betriebskostenzahlungspflicht standen, über die Kosten der Wärmelieferung nach der HeizkostenV abzurechnen.

Der Vermieter hat bei bestehenden Mietverhältnissen unabhängig von der Erfüllung der Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 und Satz 2 einen Kostenvergleich anzustellen.

Der Kostenvergleich ist auf das einzelne Mietverhältnis abzustellen und nicht nach den §§ 8 bis 10 WärmeLV durchzuführen.

Ergibt der Kostenvergleich, dass die Kosten der Wärmelieferung höher sind als die fiktiven Kosten der bisherigen Eigenversorgung, sind die Kosten der Wärmelieferung auf den niedrigeren Betrag zu kappen.

Die Beachtung der Voraussetzungen des § 556c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 sowie der WärmeLV ist für eine Umstellung und auch für eine Abrechnung nicht zwingend.

Das Einverständnis des Mieters für eine Umstellung ist zwar mietrechtlich erforderlich. Wird das Einverständnis des Mieters nicht eingeholt, ist dennoch die Umstellung als Tatsache wirksam.

Der Mieter kann bei einer Abrechnung nach der Umstellung und zwar auch dann, wenn die Kosten der Wärmelieferung nicht höher sind als die Kosten der bisherigen Eigenversorgung, Einwendungen gegen die Abrechnung nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB geltend machen.

Der Mieter kann mit seinen Einwendungen Verstöße gegen die Wirtschaftlichkeit der Wärmeversorgung und der Umstellung geltend machen. Er kann sich dabei auch eine von § 556c BGB und der WärmelV abweichende Umstellung berufen.