



Arbeitspapier Wärmelieferverordnung

Plattform Energieeffizienz (PFEE) Arbeitsgruppe EDL / Rechtsrahmen Unterarbeitsgruppe Contracting

Stand: 25.04.2017

Die Plattform Energieeffizienz des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (BMWi) versammelt wesentliche Stakeholder, die bei der Steigerung der Energieeffizienz in Deutschland mitwirken. Die Deutsche Energie-Agentur (dena) leitet zusammen mit dem Institut für Energieeffizienz in der Produktion (EEP) der Universität Stuttgart seit März 2015 die Geschäftsstelle der Plattform Energieeffizienz (GSPFEE). Die Geschäftsstelle begleitet das BMWi sowohl fachlich-wissenschaftlich als auch organisatorisch.

Das Arbeitspapier wurde von einer Drafting-Gruppe (DG), bestehend aus Mitgliedern der UAG Contracting, dem BMWi und der GSPFEE erarbeitet und im Rahmen der UAG-Sitzungen mit den Teilnehmern diskutiert und abgestimmt.

Mitglieder Drafting-Gruppe:

Stefan Besser (BMWi)
Pia Burger (BMUB)
Sophie Gappa (BMWi)
Johann Duvigneau (BMWi)
Martin Hack (VfW)
Carsten Herlitz (GdW)
Steffen Joest (GSPFEE/dena)
Hartmut Kämper (BDEW)
Johanna Kardel (vzbv)
Matthias Koselleck (GSPFEE/dena)
John Miller (AGFW)
Christian Noll (DENEFF)
Meike Tetens (BMJV)
Dietmar Wall (DMB)
Stephan von Hundelshausen (ESCO Forum im ZVEI)



Inhalt

1. Hintergrund	3
2. Zielsetzung	3
3. Status quo	4
4. Lösungsansätze	6
4.1. Korrektur der Pauschalwerte aus der „Bekanntmachung der Regeln zu Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“	6
4.2. Maßnahmen hinter dem Wärmemengenzähler	7
5. ANLAGE	
Weitere mögliche Lösungsansätze einzelner UAG-Mitglieder (Dissenspunkte und Einzelmeinungen)	9

1. Hintergrund

Obwohl der deutsche Contracting-Markt bereits einer der weltweit am weitesten entwickelten Contracting-Märkte ist, erschließt Contracting derzeit lediglich partiell den Bereich von Wohngebäuden ab etwa 10 Wohneinheiten. Auch bei größeren Gebäuden bleibt die Marktdurchdringung hinter den Erwartungen zurück. Nach der aktuellen „Untersuchung des Markts für Energieaudits, Energiedienstleistungen und andere Energieeffizienzmaßnahmen“ (2016) im Auftrag der BfEE weist Contracting nach wie vor das größte Marktvolumen aller EDL-Produktkategorien auf. Jedoch ist der Contracting-Markt von einem vergleichsweise geringen Marktwachstum gekennzeichnet. Auch die zukünftigen Marktaussichten werden im Vergleich zu den anderen EDL-Produktgruppen am schlechtesten eingeschätzt.

Deshalb ist zu prüfen, ob und inwieweit die gesetzlichen Rahmenbedingungen der WärmeLV, welche darauf abzielen, eine rechtssichere Umstellung auf eine andere Alternative zur Sanierung der Heizungsanlage durch den Eigentümer zu schaffen und die Umlage der Wärmelieferungskosten als Betriebskosten zu ermöglichen, maßgeblich dafür sind. Ist dies der Fall, ist zu prüfen, inwiefern ein Abbau der identifizierten Hindernisse unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsprinzips und der Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten im Sinne der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen (§ 556c Abs. 3 S. 2 BGB) möglich ist.

Die gesetzlichen Rahmenbedingungen umfassen insbesondere § 556c BGB und die WärmeLV, die im Hinblick auf Wohngebäude mit vermieteten Wohneinheiten entwickelt wurde. Die WärmeLV regelt erstmals einheitlich, unter welchen Voraussetzungen der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat, wenn im laufenden Wohnraummietverhältnis von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung (Wärmeliefer-Contracting, Fernwärme) umgestellt wird. Damit wurden unter Beachtung der Interessen aller Beteiligten gesetzliche Rahmenbedingungen für die gewerbliche Wärmelieferung im vermieteten Bestand geschaffen. Vermieter können unabhängig vom Wortlaut des Mietvertrags die Pflicht zur Beheizung unter bestimmten Voraussetzungen auf einen Contractor übertragen. Damit wurde ein Hindernis für die Einführung von Contracting – die in vielen Fällen erforderliche Zustimmung des Mieters – beseitigt. Voraussetzung hierfür ist gem. § 556c Abs. 1 Nr. 2 BGB u. a., dass die Kosten der Lieferung für Heizung und Warmwasser für den Mieter nach der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung nicht höher sein dürfen als bei der bisherigen Eigenversorgung (sog. Kostenneutralität). Wie die Kostenneutralität zu berechnen ist, legt die WärmeLV fest.

In der Praxis hat sich gezeigt, dass Lösungen, die den Einsatz von erneuerbaren Energien und anspruchsvollen Effizienztechnologien vorsehen, in der Regel von Contractoren nicht im Rahmen der Kostenneutralität, wie sie nach der WärmeLV zu ermitteln ist, in größerem Umfang angeboten werden können.

2. Zielsetzung

Die WärmeLV enthält die Vorgaben, die insbesondere durch die Anforderungen der Kostenneutralitätsberechnung, den Spielraum für die Umsetzung von Contracting-Lösungen festlegen. Zur Erweiterung des Spielraums für den Einsatz von Contracting-Lösungen soll geprüft werden, ob sich aus diesen Vorgaben Hindernisse ergeben könnten, welche ggf. identifiziert und geeignete Lösungsansätze erarbeitet werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Regelungen eine zweifache

Ausrichtung haben, weil sich die Wärmelieferung sowohl auf den Mieter und den Vermieter als auch auf die Parteien des Wärmelieferungsvertrages auswirkt¹. Um Hemmnisse für die Marktdurchdringung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien abzubauen, soll geprüft werden, inwiefern die Ermittlung der Kostenneutralität gemäß WärmeLV unter Berücksichtigung der sonstigen rechtlichen Rahmenbedingungen (z. B. Mietrecht) ggf. angepasst werden sollte. Das vorliegende Papier spiegelt insbesondere hinsichtlich der Anpassung von Parametern für eine sachgerechte Ermittlung der Kostenneutralität einen Diskussionsstand wider und zeigt mögliche Lösungsansätze auf. Nicht Gegenstand dieses Papiers, aber grundsätzlich ebenfalls zu untersuchen, sind Hemmnisse, die durch das EEG oder das KWK-G gegeben sein oder entstehen könnten.

3. Status quo

In der UAG Contracting der AG EDL/Rechtsrahmen wurden insbesondere Möglichkeiten für Anpassungen im Rahmen der Kostenneutralitätsberechnung identifiziert und diskutiert, welche eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Contracting-Markt unter Berücksichtigung der Belange der Mieter und Vermieter herbeiführen können².

Diese Möglichkeiten hinsichtlich von Anpassungen bei der Ermittlung der Kostenneutralität betreffen eine veränderte Basis zur Ermittlung des Jahresnutzungsgrades und die Berücksichtigung von ggf. relevanten Effekten hinter dem Wärmemengenzähler. Zur Einordnung möglicher Anpassungen ist im Folgenden der Status quo bei der Ermittlung der Kostenneutralität dargestellt.

Die WärmeLV bewirkt, dass sich der Contractor bei einer Umstellung auf Wärmelieferung aus den Einsparungen der Energiekosten innerhalb der Vertragslaufzeit finanzieren muss. Dies stellt neben den Einsparungen für Wartung und Instandhaltung auch das Grundprinzip von Energie-Contracting im Allgemeinen dar.

Nach der WärmeLV muss die **Kostenneutralität** durch eine Gegenüberstellung der Kosten der Altanlage mit den Wärmelieferungskosten nachgewiesen werden. Diese relativ aufwändige Kostengegenüberstellung mit ihren komplizierten Berechnungsverfahren stellt besondere Anforderungen an Contracting-Anbieter gegenüber der Eigenversorgung durch den Vermieter, da dieser naturgemäß keine Vergleiche anstellen muss. Im Unterschied zur Eigenversorgung, bei der lediglich die nach Heizkostenverordnung bzw. der Betriebskostenverordnung genannten Kostenpositionen auf den Mieter umgelegt werden können, handelt es sich beim Wärmelieferungspreis um eine andere Kostenstruktur, die auch Positionen enthält, die vom Vermieter vor Einführung von § 556c BGB in einigen Fällen nicht umgelegt werden konnten. Weiterhin ist bei Eigenumsetzung durch den Vermieter eine

¹siehe auch Begründung zur WärmeLV, BAnz AT 20.06.2013 B2

² In der UAG wurde eine Vielzahl weiterer Vorschläge, welche eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Contracting-Markt adressieren, diskutiert. Diese Vorschläge sind jedoch aktuell nicht konsensfähig und explizit als weiter zu diskutierende Punkte im Anhang aufgeführt.

Mieterhöhung unter Beachtung der Voraussetzungen der §§ 555b f. und § 559 f. BGB möglich, soweit es sich um eine Modernisierungsmaßnahme handelt. Zudem werden weitere Kostensenkungspotenziale, die durch Maßnahmen hinter dem Wärmemengenzähler erreicht werden können, die keine Instandsetzungsmaßnahmen sind (z. B. die Ertüchtigung der Sekundäranlage (Gebäudeverteilung)), bei der Ermittlung der Kostenneutralität nicht berücksichtigt. Die Relevanz dieser weiteren Kostensenkungspotenziale hinsichtlich der Kostenneutralität könnte jedoch einen relevanten Anreiz für Contracting-Lösungen darstellen und sollte geprüft werden.

Um die Kostenneutralität nachzuweisen, ist aktuell zur Bestimmung der Kosten der Wärmelieferung der durchschnittliche bisherige Endenergieverbrauch mit dem bisherigen **Jahresnutzungsgrad** der Heizanlage und dem Wärmelieferpreis zu multiplizieren. Für den Nachweis der Kostenneutralität benötigt man also den Jahresnutzungsgrad der Altanlage, welcher Auskunft über deren Energieeffizienz gibt. Der Jahresnutzungsgrad zeigt im Kostenvergleich auch die Wärmemenge, welche die Altanlage erzeugt hat. Die möglichst genaue Ermittlung des Jahresnutzungsgrades einer Heizungsanlage im Bestand nach gängigen, ingenieurtechnischen Normen ist daher von elementarer Bedeutung für die kostenneutrale Umstellung der Wärmeherzeugung von deren Betrieb durch den Vermieter hin zur gewerblichen Wärmelieferung. Der Jahresnutzungsgrad kann hierbei auf drei unterschiedliche Arten ermittelt werden:

- Fortlaufende Messung
- Kurzzeitmessung
- Anerkannte Pauschalwerte

Alle drei zulässigen Verfahren weisen in der Praxis jedoch die nachfolgend beschriebenen Probleme auf:

- Für eine fortlaufende Messung liegen nur selten Messdaten vor, da nur die Abrechnungszähler der Energieversorgungsunternehmen für die Betriebskosten-abrechnung heranzuziehen sind und somit ein zusätzlicher Wärmemengenzähler zur Messung des Jahresnutzungsgrades in der Regel nicht vorhanden ist. Eine Langzeitmessung bedeutet einen Vorlauf von einem Jahr, bis eine Vergleichsrechnung vorgenommen werden kann.
- Bzgl. der Kurzzeitmessung gibt es Unsicherheiten über ein rechtssicher anzuwendendes Verfahren sowie über eine Extrapolation kurzer Messungsintervalle auf lange Zeiträume mit ggf. abweichenden Witterungsbedingungen. In Fachkreisen werden verschiedene Messverfahren und Regelwerke diskutiert, welche von Messungen über 24 Stunden bis hin zu mehreren Monaten reichen.
- Bei der Verwendung von Pauschalwerten zur Ermittlung des Jahresnutzungsgrades wird in der Begründung zur WärmeLV (BANz AT 20.06.2013 B Seite 7) auf Pauschalwerte verwiesen, die sich auf Aufwandszahlen beziehen, die im Jahr 2004 im Rahmen einer Norm (DIN V 4701 Teil 12: Energetische Bewertung heiz- und raumluftechnischer Anlagen im Bestand) ermittelt wurden und seitdem nicht aktualisiert worden sind. Sie

sind in der "Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand" des Bundesbauministeriums vom 30. Juli 2009 veröffentlicht. In diesem Dokument werden die Heizungsanlagen mit den entsprechenden Erzeugeraufwandszahlen aufgeführt, und zwar differenziert nach Baualtersklasse der Heizung sowie Nutzfläche des Gebäudes.

Die Werte wurden auch in der Aktualisierung des Dokuments³ vom 7. April 2015 erneut unverändert übernommen (Tabelle 5). Selbst Anlagen, die seit der letzten Veröffentlichung 6 Jahre älter geworden sind, haben danach keine Verschlechterung ihres Jahresnutzungsgrades erfahren. Bei einem Vergleich dieser nach dem Reziprokwert-Verfahren ermittelten Pauschalwerte mit den in der Praxis gemessenen Mittelwerten für die jeweiligen Kategorien hat sich gezeigt, dass nach dem Reziprokwert-Verfahren der Jahresnutzungsgrad der Bestandsanlagen deutlich zu hoch abgeschätzt wird.⁴

4. Lösungsansätze

Die folgenden beiden Lösungsansätze wurden in der UAG Contracting diskutiert und als anwendungs- und umsetzungstaugliche Maßnahmen identifiziert, welche die Rahmenbedingungen für das Angebot von Contracting-Lösungen verbessern und zugleich die Belange von Vermietern und Mietern hinsichtlich kostenneutraler Lösungen schützen, sofern deren Anwendung transparent gestaltet wird und berechnungstechnische Grundsätze einwandfrei eingehalten werden. Weitere mögliche Lösungsansätze, welche in der UAG meinungsverschieden diskutiert wurden, aus Sicht einiger Teilnehmer jedoch notwendig sind, um die vorhandenen Hindernisse umfassend aufzulösen, sind im Anhang aufgeführt.

4.1. Korrektur der Pauschalwerte aus der „Bekanntmachung der Regeln zu Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“

Die im Arbeitskreis „Anerkannte Pauschalwerte“ zusammengeschlossenen Stakeholder (Contractoren und Vermieter) haben gemeinsam an der Entwicklung von allgemein anerkannten Pauschalwerten auf empirischer Grundlage zur Ermittlung des Jahresnutzungsgrades gearbeitet.⁵

³http://www.bbsr-energieeinsparung.de/EnEVPortal/DE/EnEV/Bekanntmachungen/bekanntmachungen_node.html

⁴ Vgl. Gutachten der EBZ Business School Bochum, Februar 2016 sowie Abschnitt 4.1 dieses Arbeitspapiers.

⁵Die Verbände AGFW, BDEW, B.KWK, ESCO Forum im ZVEI und VfW haben gemeinsam ein Forschungsprojekt zur „Ermittlung von anerkannten Pauschalwerten für den Jahresnutzungsgrad (JNG) von Heizungsanlagen“ durch die EBZ Business School in Bochum initiiert. Ziel des Forschungsprojektes war es, ein Verfahren zu entwickeln, welches es erlaubt, den JNG von Heizungsanlagen im Bestand auf der Basis mit höherer Genauigkeit abzuschätzen. Dem [Gutachten](#) hat eine Regressionsanalyse aus 579 von 2800 statistisch relevanten Beobachtungen von Wärmeerzeugern der Wohnungswirtschaft zugrunde gelegen. Nach dem in diesem Gutachten ermittelten Verfahren (Regressionsverfahren) steigt in den

Die Ergebnisse und Methoden zur Evaluierung der Pauschalwerte wurden in der UAG Contracting erörtert und es wurde diskutiert, inwieweit die neu ermittelten Werte die bisherigen Pauschalwerte ersetzen können und welche Auswirkungen für die Mieter zu erwarten wären.

In der UAG besteht Konsens, dass die derzeit verwendeten anerkannten Pauschalwerte wahrscheinlich zu hoch sind und zu zu hohen Jahresnutzungsgraden führen.

Die UAG ist weiterhin der Ansicht, dass die Erhebung und Auswertung umfangreicher Messwerte aus bestehenden Gebäuden eine sinnvolle Grundlage für die Ermittlung von Pauschalwerten ist und sich daraus die Abschätzung des Jahresnutzungsgrades der Heizungsanlage im Bestand als Basis der Kostenneutralitätsberechnung ableiten lässt.

Die Studie der EBZ Business School wurde in der UAG diskutiert und liefert ein Beispiel für die Anwendung des Ansatzes.

Für kleinere Liegenschaften sowie für die Zeit, bis größere Anlagen flächendeckend mit zwei Wärmezählern ausgestattet sind, sollten dementsprechend in regelmäßigen Abständen überprüfte und korrigierte pauschale Jahresnutzungsgrade nach dem Regressionsverfahren oder ggf. qualifizierte Verfahren zur Kurzzeitmessung (z. B. Heizungs-EKG) zugelassen werden.

Es ist weiter zu prüfen und ggf. festzulegen, wie neu ermittelten „anerkannten“ Pauschalwerten zu mehr formaler und rechtssicherer Anerkennung zu verhelfen ist. Dies kann nach Auffassung der UAG Contracting durch eine unabhängige Überprüfung der Ergebnisse des Gutachtens der EBZ Business School, Regelungs-/ Normierungsaktivitäten bei entsprechenden Institutionen sowie entsprechende Kommentierungen relevanter Rechtsvorschriften erfolgen. Diese neuen Werte sollten dann die in der Verordnungsbegründung benannten Pauschalwerte ersetzen.

4.2. Maßnahmen hinter dem Wärmemengenzähler

Die UAG Contracting hat zudem diskutiert, inwiefern eine Erweiterung der Bemessungsgrenze bei der Ermittlung der Kostenneutralität auf Maßnahmen hinter dem Wärmemengenzähler erfolgen kann.

Einen signifikanten Einfluss auf den Jahresnutzungsgrad haben nach dem Gutachten der EBZ Business School auch die Betriebsführung (Handhabung) der Anlagen und deren Peripherie. Zahlreiche Untersuchungen haben ergeben, dass diese kostengünstigen Betriebsführungsmaßnahmen auch ohne einen Austausch der Heizung zu hohen Einsparungen führen können. Bezogen auf das Verhältnis von Kosten zur Einsparung von Emissionen bieten solche kostengünstigen Maßnahmen ein sehr hohes Potenzial.

Die Energiedienstleistung „Wärmelieferung“ kann auf Maßnahmen in der Peripherie „hinter“ dem Wärmemengenzähler, d. h. in der Sekundäranlage, die zum Gebäude gehört, ausgeweitet werden, um weitere Effizienzpotenziale zu erschließen. Eine naheliegende Maßnahme ist der hydraulische Netzabgleich, bei dem alle Heizkörper und das Verteilnetz mit Hilfe geeigneter Ventile so eingestellt werden, dass jeder Heizkörper genau die richtige Wärmeabgabe erbringt. Dies führt zu einer optimalen

untersuchten Kategorien von Wärmeerzeugern die Vorhersagegenauigkeit der Pauschalermittlung des Jahresnutzungsgrades gegenüber dem Reziprokwert-Verfahren nach BMJ-Vorschlag in der Begründung zur WärmeLV um ein Mehrfaches.

Auskühlung des Rücklaufheizwassers und damit zu einer Verbesserung des Nutzungsgrades des Kessels, die wiederum den Brennstoffeinsatz pro gelieferter Kilowattstunde Wärme reduziert. Ein hydraulischer Netzabgleich bietet auch ohne Austausch der Heizung hohe Einsparungspotenziale.

Eine weitere mögliche Maßnahme im Sekundärnetz wäre die Einführung von elektronisch gesteuerten Thermostaten und die entsprechende Einweisung der Mieter. Dadurch lässt sich die Raumtemperatur zu unterschiedlichen Zeiten dem Bedarf der Mieter digital anpassen, also eine Beheizung zu unnötigen Zeiten ggf. vermeiden. Dies kann zu einer Reduktion der Verbrauchsmenge bei gleichbleibendem Komfort führen, insofern sich Nutzer und Contractor vorab im gegenseitigen Einverständnis auf realistische Komfortbedingungen und auf an das Nutzerverhalten angepasste Raumtemperaturen und Nutzungszeiten geeinigt haben. Die UAG Contracting empfiehlt zu prüfen, inwiefern eine Erweiterung der Bemessungsgrenze bei der Ermittlung der Kostenneutralität auf Maßnahmen hinter dem Wärmemengenzähler erfolgen kann, die zu nachweisbaren Einsparungen von Energie führen und welche unabhängig vom Nutzerverhalten sind. Dabei ist insbesondere zu klären, inwiefern handhabbare Lösungen gefunden werden können, die praktikabel sicherstellen, dass die vom Contractor zugesagten Maßnahmen hinter dem Zähler auch tatsächlich durchgeführt werden, und dass die zugesagten – und im Rahmen des Kostenvergleichs „eingepreisten“ Einspareffekte tatsächlich eintreten.

5. ANLAGE

Weitere mögliche Lösungsansätze einzelner UAG-Mitglieder (Dissenspunkte und Einzelmeinungen)

Im Folgenden sind weitere Vorschläge einzelner UAG-Mitglieder dargestellt, welche weiter diskutiert und geprüft sowie ggf. konkretisiert werden könnten, zu welchen jedoch aktuell deutlich unterschiedliche Positionen der UAG-Mitglieder bestehen, so dass diese Vorschläge keinen Konsens darstellen. Den vorgeschlagenen Lösungsansätzen ist gemein, dass sie unter Wirtschaftlichkeits- und Klimaschutzaspekten auf Energieeffizienzmaßnahmen fokussieren, die eine Verschiebung der Kostenneutralitätsgrenze zu Gunsten der Contractinganbieter gegenüber Eigenversorgungsaktivitäten bedingen können. Hier ist ggf. zu prüfen, welche Finanzierungsmöglichkeiten bestehen, die Optionen für den Einsatz energieeffizienzsteigernder Contracting-Lösungen zu verbessern, ohne die Belange der Mieter hinsichtlich der Kostenneutralität und Sozialverträglichkeit zu vernachlässigen. Bei allen diskutierten Ansätzen sind daher die Interessen der Mieter sowie eine faire Verteilung der Kosten zu berücksichtigen.

1 Betrachtung der Gesamtmietkosten (Brutto-Warmmiete)

Gemäß WärmeLV muss der Kostenvergleich zwischen Eigenversorgung und einer gewerblichen Wärmelieferung derzeit allein auf die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser bezogen werden.

Im Falle der **Eigenversorgung** zählen zu diesen Betriebskosten die Brennstoffkosten und umlagefähige Betriebskosten, wie z. B. die Wartungskosten. Hingegen sind Investitions- und Instandsetzungskosten kein Bestandteil der Betriebskosten. Sie müssen durch die Kaltmiete unter Einbeziehung einer Mieterhöhung nach Modernisierung, die zu einer dauerhaften Kaltmietenerhöhung führt, getragen werden. Im Falle, dass durch die Mieterhöhung nach Modernisierung die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht wird, bedeutet dies jedoch, dass dem Vermieter die Möglichkeit der allgemeinen Mieterhöhung nach § 558 BGB genommen ist. Bei der Umstellung auf Contracting bleibt dem Vermieter diese Möglichkeit im Grundsatz hingegen erhalten⁶.

Im Falle einer **gewerblichen Wärmelieferung** fallen die Investitions- und Instandsetzungskosten direkt beim Wärmelieferanten bzw. Contractor an und werden über die Kosten der Wärmelieferung, welche für den Kostenvergleich herangezogen werden, gedeckt.

Um die Vergleichbarkeit beider Versorgungslösungen zu gewährleisten, sollten für beide Varianten die gleichen Kostenbestandteile für den Kostenvergleich herangezogen werden.

Dies könnte dadurch sichergestellt werden, dass im Rahmen des Kostenvergleichs nicht allein die Betriebskosten sondern die Gesamtmietkosten (Brutto-Warmmiete) betrachtet werden.

⁶ Ggf. muss der Vermieter bei einer Versorgung mit Contracting im Falle eines Mieterhöhungsverlangens einen angemessenen Abschlag von der ortsüblichen Vergleichsmiete berücksichtigen (vgl. AG Flensburg vom 5.6.2015 – 64 C 77/13 und AG Dortmund Urteil vom 12. August 2014 · Az. 425 C 4765/14.)

Beim Ersatz eines Gaskessels in Eigenregie reduzieren sich in der Regel die Brennstoffkosten. Da bei der Umsetzung in Eigenregie durch den Vermieter das Prinzip der Warmmietenneutralität nicht eingehalten werden muss, können die Investitionskosten, die auf den Modernisierungsanteil entfallen, über die Modernisierungsumlage auf die Kaltmiete umgelegt werden. Entscheidet sich der Vermieter für eine gewerbliche Wärmelieferung, bei der sowohl die Investitions- als auch die Instandsetzungskosten über die Kosten der Wärmelieferung mit verrechnet werden, ist dies aus rechtlicher Sicht umsetzbar, wenn die Kostenneutralität erhalten bleibt.

Um sich an eine Gleichbehandlung der zwei Versorgungsvarianten anzunähern, können zwei Ansätze untersucht werden:

Berücksichtigung der Investitionskosten: Investitionen des Contractors zur Energieeffizienzverbesserung könnten separat ausgewiesen und zu einem bestimmten Anteil im Kostenvergleich berücksichtigt werden (z. B. als rechnerische Reduzierung der Kosten für die Wärmelieferung), wodurch die Vergleichbarkeit der beiden Versorgungslösungen verbessert würde. Dies sollte insbesondere dann möglich sein, wenn gesetzliche Verpflichtungen den Einsatz erneuerbarer Energien oder anderer hocheffizienter Techniken fordern, wie beispielsweise in Baden-Württemberg, und die zukünftige Versorgung aus erneuerbaren Energien oder hocheffizienten Anlagen erfolgt.

Anpassung der Vergleichswerte: Einen nennenswerten Einfluss auf den Kostenvergleich der beiden Versorgungslösungen hat auch die derzeitige Vorgabe des § 8 WärmeLV, nach der die zukünftig verbrauchte Wärmemenge mit der bisher verbrauchten gleichgesetzt wird. Somit können weitere Energiedienstleistungsmaßnahmen des Wärmelieferanten, wie z. B. die Optimierung der Sekundäranlage, nicht mit berücksichtigt werden. Damit entsprechende Effizienzsteigerungen des Wärmelieferanten in den Kostenvergleich mit einfließen können, müssten handhabbare und rechtssichere Regelungen erarbeitet werden, mit denen die prognostizierten Effizienzsteigerungen nach erfolgter Umsetzung transparent und für den Nutzer nachvollziehbar überprüft werden können. Die Quantifizierung der in die Berechnung eingehenden Faktoren für optionale, zu berücksichtigende Effizienzsteigerungen muss nachvollziehbar nach guter, ingenieurtechnischer Praxis erfolgen, um möglichen Berechnungsfehlern vorzubeugen.

Hierfür könnte auf Grundlage von Regelungen in existierenden Energiespar-Musterverträgen eine Vorlage für eine schriftliche Verpflichtung des Contractors im Rahmen der Angebotsabgabe erarbeitet werden. Diese sollte die folgenden zentralen Inhalte enthalten:

- Auflistung der geplanten Effizienzmaßnahmen inkl. der jeweils geplanten Energieeinsparungen
- Verbindliche Garantie zur Erreichung der Einsparungen und Ausgleichsregelung im Falle der Nicht-Erreichung
- Exakte, detaillierte Überprüfung der Erreichung der Effizienzsteigerung und detaillierter Nachweis der Erreichung der Kostenneutralität mittels Verbrauchsauswertung bzw. Mess- und Verifizierungsplan.

- Keine nachträgliche Anpassung des Bezugsniveaus; transparente Offenlegung der Berechnungen zur Effizienzsteigerung für Nutzer, Vermieter und Mieter.
- Verpflichtung zum detaillierten Nachweis der Effizienzsteigerung, wenn im Zuge der vereinfachten Überprüfung die prognostizierte Umsetzung vom vereinbarten Zielrahmen abweicht (z. B. Mess- und Verifizierungsplan zur Bewertung der tatsächlichen Verbesserung der Energieeffizienz inkl. Festlegungen von Bezugsniveau und Verfahren für stichhaltigen Vergleich des Energieverbrauchs von einer Berechnungsperiode zur nächsten).

Bei beiden Ansätzen ist grundsätzlich mit zu prüfen, inwiefern die Interessen der Mieter hinsichtlich einer transparenten Ausweisung der Investitionskosten, des Wärmepreises sowie der Art des Energieträgers gewahrt bleiben und mit den Zielen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen vereinbar sind. Ein transparenter Vergleich setzt voraus, dass die Kosten- und Kalkulationsstrukturen beim Grundpreis aufgedeckt werden.

2 Verfahren zur Kurzzeitmessung definieren

Es sollten umsetzungsorientierte Vorschläge für die Durchführung der Kurzzeitmessung analysiert und gegebenenfalls Empfehlungen zur Steigerung der Signifikanz von Kurzzeitmessungen ausgesprochen werden. Die sichere und aussagekräftige Anwendung vorhandener Regeln der Technik sollte dabei im Vordergrund stehen.

3 Neuinstallation von Wärmezählern

Problemstellung im Mietrecht für die Umstellung auf Wärmelieferung:

In der Regel sind keine Wärmezähler installiert, welche die Wärmeenergie für die Raumheizung ermitteln. § 9 Absatz 2 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) regelt, dass spätestens seit dem 31.12.2013 bei verbundenen Anlagen allein die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) mit einem Wärmezähler zu messen ist, soweit der Aufwand dafür zumutbar ist.

Bei der Neuinstallation von Heizkesseln ab 100 kW und ggf. bei der Umrüstung größerer Bestandsanlagen sollten auch bei der Eigenversorgung zusätzliche Wärmezähler zur Ermittlung des Energieverbrauchs für die Raumwärme vorgeschrieben werden, um die Energieeffizienz solcher Anlagen überprüfen und dokumentieren zu können. Dafür sind belastbare, möglichst rechtssichere IST-Daten notwendig.

Vorteile eines zweiten Wärmezählers für die Raumheizung insgesamt:

- Bei einem Austausch kann der Heizkessel (Auslegung) bzw. bereits vorab die Brennereinstellung dem tatsächlichen Wärmebedarf angepasst werden, welche in der Regel deutlich niedriger liegt.
- Mit einem zweiten Wärmezähler kann bei einem Wechsel zur Wärmelieferung (Contracting) die erforderliche Berechnung der Einsparung gesichert erfolgen sowie der tatsächliche maximale Leistungsbedarf der Wohnanlage zur Kesselauslegung ermittelt werden.

- Die Genauigkeit der Berechnung des Anteils für Warmwassererwärmung wird um 20 bis 30 Prozent erhöht (aufgrund des Fehlers eines angenommenen Nutzungsgrades von 100 Prozent in der HeizkostenV).

Wirtschaftlichkeit einer Nachrüstpflicht für einen zweiten Wärmezähler

Der Einsatz eines zusätzlichen Zählers, der den Wärmeverbrauch für das Warmwasser erfasst, sollte in der Heizkostenverordnung für Kesselanlagen (Heizöl-, Erdgas-, Pelletanlagen u. ä.) vorgeschrieben werden. Dadurch wird erreicht, dass die Abtrennung der Warmwasserkosten mit der gebotenen Genauigkeit vorgenommen wird. Unbedingt ist dies ab einer Liegenschaftsgröße über 24 Wohnungen bzw. Anlagen > 100 kW sinnvoll, da hier der Aufwand für den Wärmezählereinbau (ca. 1.000 Euro) durch die genauere Bestimmung der Größe eines potenziellen Austauschessels wirtschaftlich amortisiert werden kann. Bei kleineren Anlagen sind Einsparungen schwerer nachweisbar. Es sollte jedoch eine Förderung bzw. Pflicht zum werksseitigen Einbau in Heizkessel (Ökodesign) erwogen werden. Der Einbau sollte aber unterbleiben, wenn er bzw. die laufende Messung mit einem unzumutbar hohen Aufwand verbunden wäre. Diese Einschränkung ist in § 9 Abs. 2 Satz 2 HeizkostenV bereits festgelegt.

Durch die Installation eines zweiten Wärmezählers für die Raumwärme wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass in jeder Heizanlage der Jahresnutzungsgrad ermittelt wird, oben genannte Vorteile erschlossen und der Contractor im Falle eines Kostenvergleichs auf Basis der Brutto-Warmmiete eine mögliche Verbesserung nachweisen kann.

Unabhängig von der Versorgungsvariante könnten die Kosten und der zusätzliche Nutzen des Vorschlags zur Anpassung von § 9 HeizkostenV geprüft werden. Weiter kann geprüft werden, inwiefern die Kosten für einen Zweitähler vom Contractor, vom Vermieter oder vom Mieter bzw. nach Zustimmung jeweils anteilig übernommen werden können.

Grundsätzlich ist mit zu prüfen, inwiefern die Nachrüstpflicht für einen zweiten Wärmezähler mit dem Wirtschaftlichkeitsgebot vereinbar ist, da der Einsatz eines zweiten Wärmezählers zu keinen direkten Energieeinsparungen führt, durch die die Kosten für den Einbau zumindest ausgeglichen werden.

4 Erhöhung der umlagefähigen Kosten

Überdies könnte geprüft werden, ob analog zur Mieterhöhung durch Modernisierung die Zulässigkeit von Heizkosten, die höher als das bei Kostenneutralität zulässige Niveau sind, unter besonders strengen Anforderungen ermöglicht werden sollte, z. B. wenn:

1. Investitionen in eine neue Anlage oder eine energetische Modernisierung der bestehenden Anlage getätigt werden,
2. die Kosten für Betriebsführung und gelieferte Energie durch die Umstellung sinken,
3. die CO₂-Emissionen der Wärmeversorgung um deutlich mehr als 10 % (eher 30 %) sinken und
4. die Gesamtkosten der Wärmeversorgung für den Mieter um nicht mehr als 5 % steigen sowie

5. eine verbindliche Garantie zur Erreichung der Gesamtkosten mit Ausgleichsregelung im fall der Nichterreichung getroffen wird (einschließlich Indexierung)

5 Anpassung der Kostenneutralitätsberechnung

Zukünftige Kosten- und Effizienzvorteile für den Mieter sollten bei der Vergleichsrechnung berücksichtigt werden. Die Regelungen in der WärmeLV mit ihrer Bezugnahme auf einen historischen Kosten- und Verbrauchszeitpunkt lassen die mittel- und langfristigen Vorteile des Übergangs auf Wärmelieferung unberücksichtigt. Die gesetzlich geforderte Kostenneutralität kann zutreffend nicht allein durch die in der Verordnung vorgesehene punktuelle Betrachtung eines vergangenen Zustands ermittelt werden. Dieser Vorteil wird zudem dadurch erhöht, dass bei der Wärmelieferung mit der Vereinbarung eines Arbeitspreises eine dauerhafte Effizienzgarantie abgegeben wird. Während beim Eigenbetrieb der Jahresnutzungsgrad aufgrund fehlender Betriebsführung tendenziell sinkt, rechnet der Wärmelieferant immer ausgehend von dem im Arbeitspreis festgeschriebenen Jahresnutzungsgrad ab. Daraus resultiert ein stetig zunehmender Kostenentlastungseffekt für die Mieter.

Die UAG Contracting könnte die Einbeziehung der zukünftigen Entlastungseffekte (Effizienzerhöhung, Kostendämpfung) in die Kostenneutralitätsberechnung prüfen und ein dafür handhabbares Verfahren vorschlagen. In diesem Zusammenhang sind bei einer Weiterfassung der Kostenneutralitätsberechnung, Spielräume zur Absenkung der Kaltmiete mit zu prüfen.

6 Anpassung WärmeLV

Um sachgerechtere Ergebnisse im Rahmen des Kostenvergleichs (Warmmietenneutralität) zu erzielen und den Austausch alter, ineffizienter gegen moderne Heizungsanlagen befördern zu können, sollten folgende Anpassungen der §§ 8 bis 9 WärmeLV diskutiert werden:

§ 8 WärmeLV:

Aus Sicht der Verbände der Contractingbranche ist es nach wie vor strittig, wieso in § 8 Nr. 2 WärmeLV auf die Kosten für „die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegende Wärmemenge“ abgestellt wird, die den Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme oder Warmwasser (§ 8 Nr. 1 WärmeLV) gegenüber gestellt werden sollen. Diese beiden Positionen sind aus mehreren Gründen nicht vergleichbar.

§ 556 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BGB gibt vor, dass „die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen“ dürfen. Um einerseits dieses Gebot zu befolgen, muss der Vergleich der Kosten einer „gesamtwirtschaftlichen Betrachtung“ unterliegen. Das heißt, es können nicht nur die Kosten zum Zeitpunkt der Umstellung betrachtet werden. Vielmehr ist in diese Betrachtung auch die künftige Kostenentwicklung unter Zugrundelegung der „bisherigen Eigenversorgung“ zu berücksichtigen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass bei diesem Vergleich zwei hypothetische Berechnungen/Verbräuche verglichen

werden müssen, da auf den Vergleich Wärmelieferung zu Eigenversorgung in ein und demselben Zeitraum abgezielt werden muss. Die Berücksichtigung der „künftigen Kostenentwicklung“ würde jedoch ein weiteres Element der Unsicherheit und damit die Erhöhung des Prognoserisikos bedeuten.

§ 9 WärmeLV:

Die bisher in § 9 Abs. 1 Nr. 1 WärmeLV enthaltene Verwendung des durchschnittlichen Verbrauchs über die letzten drei Abrechnungszeiträume berücksichtigt nicht die Zufälligkeit von Wetterschwankungen. Um eine belastbarere Vergleichsrechnung durchzuführen, könnte es angezeigt sein, die Ist-Verbräuche der bisherigen Versorgung mittels Temperaturbereinigung über Gradtage entsprechend VDI 3807 Blatt 1 Part 1 Ziffer 4.3.2 anzupassen. Dadurch könnten Temperaturschwankungen, die teilweise zu sehr unterschiedlichen Jahresverbräuchen führen, ggf. relativ ausgeglichen werden. Bei dieser Betrachtung ist mit abzuwägen, inwiefern die höhere Genauigkeit, welche mit der Berücksichtigung einer Witterungsbereinigung erzielt würde, mit dem Interesse der Vereinfachung und Transparenz der Berechnungen zur Kostenneutralität einhergeht.⁷

Um außerdem die zukünftig zu erwartende durchschnittliche Steigerung der Betriebskosten der bisherigen Anlage im Vergleich zur Neuanlage und ihrer künftigen Kosten der Wärmelieferung realistisch widerzuspiegeln, müsste der entrichtete Preis in § 9 Abs. 1 Nr. 2 WärmeLV mit einem Faktor von 1,1 multipliziert werden. Wird ein Vertrag mit dem Vermieter nach der WärmeLV abgeschlossen, ist grundsätzlich von einer zehnjährigen Laufzeit des Vertrages auszugehen, die sich regelmäßig noch um weitere fünf Jahre verlängern wird (§ 2 Abs. 1 Nr. 6, § 6 WärmeLV, § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV). Zu hinterfragen ist daher im Rahmen der Feststellung der Kostenneutralität auch die bis dahin voraussichtlich eintretende Kostenentwicklung bezüglich der bisherigen Heizungsanlage. Es ist davon auszugehen, dass sich die Betriebskosten bei gleich bleibendem Verbrauch aufgrund des Alters der Anlage, der zunehmenden Wartungsbedürftigkeit und der ggf. steigenden Rohstoffkosten in Summe erhöhen werden. Dem entgegen kann der Mieter bei Umstellung auf eine effizientere Heizungsanlage, gleichwohl dies zum Umstellungszeitpunkt zu höheren Kosten führen könnte, über den Zeitraum der Vertragslaufzeit betrachtet, aufgrund der Effizienzgewinne erhebliche Einsparungen verzeichnen. Im Durchschnitt ergibt sich hier eine 10 %ige Steigerung der Kosten der Altanlage im Vergleich zu den Kosten der Wärmelieferung. Dies gilt es im Rahmen der Prüfung der Kostenneutralität unter Verwendung des oben bezeichneten Faktors zu beachten.

Alternative: Änderung der Gesetzesgrundlage

Soweit die Investitionskosten in eine neue Heizungsanlage nicht mit der – tatsächlich im Voraus nicht realitätsnah zu ermittelnden – Energiekosteneinsparung zu erwirtschaften sind, kann die Möglichkeit der Umlage eines einmaligen Zuschusses des Contractingnehmers (Investitionskostenzuschuss) auf die Miete geprüft werden. Diese Umlage könnte zum Beispiel auf die Hälfte des bei Eigenumsetzung vorgegebenen Maximalwertes (5,5 Prozent) und der Laufzeit des Contractingprojektes begrenzt werden. Die tatsächliche zusätzliche Belastung für den

⁷ Vgl. einleitende Begründung des BMJ zum Referentenentwurf der WärmeLV v. 15.2.2013, BAnz AT 20.6.2013 B2, S. 4.

Mieter wird voraussichtlich geringer sein, da mit den bisherigen Verfahren die Altanlage in der Regel zu gut bewertet wird und so die Energieeinsparungen höher ausfallen werden. Zudem trägt auch der Vermieter einen Teil der zusätzlichen Investitionskosten. Diese sind systematisch ohnehin in der Kaltmiete enthalten. Damit würden auch im Contracting mehr Optionen für die Umstellung auf erneuerbarer Energieträger zur Wärmeversorgung oder etwa hocheffiziente KWK geschaffen. Es ist in diesem Zusammenhang mit zu prüfen, inwiefern eine zeitliche Beschränkung praktikabel ist, da bei einer Modernisierungsmieterhöhung der sog. Umlagebetrag Bestandteil der Gesamtmiete und nicht mehr gesondert ausgewiesen wird. Zudem ist die Frage zu klären, wie mit Mietanpassungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete umgegangen werden soll.⁸

7 Umlage von Energiemanagementkosten (BetrKV)

Im Mietrecht haben Eigentümer die Möglichkeit, Kosten für energetische Modernisierungsmaßnahmen auf die Mieter umzulegen (BGB § 559 - Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen). Grundsätzlich sind damit alle Arten von energetischen Modernisierungen erfasst. Dennoch werden auch Maßnahmen mit Rücklaufzeiten von 1 Monat bis 1 Jahr trotz geringer Auswirkungen auf die Kaltmieten viel zu langsam umgesetzt. Dies betrifft u. a. die Optimierung von Heizungsanlagen (Pumpentausch, hydraulischer Abgleich, Energiemanagement und sonstige Maßnahmen zur Sicherstellung eines energieeffizienten Betriebs).

Die Umlage dieser Kosten im Rahmen der Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) scheitert paradoxerweise oft an ihren geringen Umsetzungskosten von meist 8 bis 10 Euro/qm Wohnfläche. Diesen gegenüber steht ein im Verhältnis zu hoher Transaktionsaufwand für den Vermieter, um diese Kosten in einem Mieterhöhungsverfahren umzulegen. Eine alternativ mögliche und einfachere Umlage als Betriebskosten eines Gebäudes würde die eindeutige Nennung solcher Kosten nach § 556 Abs. 1 BGB und der Betriebskostenverordnung erfordern.

Durch eine ausdrückliche Umlagemöglichkeit von Kosten des Energiemanagements (verstanden als Analyse, Optimierung und Überwachung) in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) könnte die professionelle Erschließung dieser Potenziale erheblich vereinfacht und beschleunigt werden.

Die begrenzten Kosten für das Energiemanagement selbst wären in diesem Rahmen sogar kostenneutral, in aller Regel sogar mit einem positiven Kosten-Nutzen-Verhältnis darstellbar. D. h. dem Mieter entstehen ggf. nicht mehr Kosten als Energiekosten eingespart werden (Siehe auch GdW-Beitrag zum NAPE).

Zur Umsetzung sollte § 2 BetrKV als neue Nummer 7 (neu) aufgenommen werden:

„7. Die Kosten des Energiemanagements nach DIN EN 16001/DIN EN ISO 50001, auch durch einen entsprechend zertifizierten Dritten (Dienstleister), hierzu gehören die Kosten der systematischen Analyse, Bewertung, Optimierung und Überwachung

⁸ Die zeitliche Begrenzung wurde im Rahmen der Umsetzung der im Koalitionsvertrag vereinbarten mietrechtlichen Änderungen geprüft und nicht aufgegriffen.

bezüglich Energieeffizienz, Energieeinsatz und Energieverbrauch sowie die Kosten für Maßnahmen zur Förderung des Energiebewusstseins.

Dies gilt, sofern Kostenneutralität bezogen auf das Gesamtobjekt hinsichtlich der Kosten für Energiemanagement und Energieverbrauch (bereinigt um Klima- und Energiepreisindex) einwandfrei und transparent nachgewiesen ist. Bezugsgröße sind die Energieverbrauchskosten im Jahr vor Einführung des Energiemanagements.“ Die bisherigen Nummern 7 bis 17 werden die Nummern 8 bis 18.

In einer weiteren Diskussion dieses Ansatzes bleibt gleichwohl zu berücksichtigen, dass der wesentliche Kostenanteil eines Energiemanagement aus Verbesserungen der Anlagentechnik besteht, die einmalig anfallen. Damit besteht ein elementarer Widerspruch zur Definition der Betriebskosten gem. § 555 BGB, § 1 BetrKV. Danach dürfen nur laufend entstehende Kosten umgelegt werden. Es ist daher in diesem Kontext die Frage nach der Geeignetheit von Energiemanagement bei vermietetem Wohnraum zu klären, da es sich bei den Kosten des Energiemanagements zu einem nicht unerheblichen Anteil um Kosten handeln dürfte, die durch Verwaltung und Controlling entstehen und daher als Verwaltungskosten zu qualifizieren sind. Verwaltungskosten gehören jedoch nach dem mietrechtlichen Betriebskostenbegriff nicht zu den Betriebskosten. Sie sind mit Zahlung der Miete abgegolten.

8 Berücksichtigung von Energiedienstleistern in Förderangeboten, insbesondere steuerlicher Anreize

Die UAG Contracting könnte prüfen, wie die Umsetzung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen unter Einbeziehung von Energiedienstleistungen in bestehenden und neuen Förderprogrammen besser Berücksichtigung finden kann. Dies könnte bspw. im Falle einer steuerlichen Abzugsfähigkeit aber auch anderen Förderangeboten in Bezug auf Baukostenzuschüsse oder andere Einmalzahlungen an Energiedienstleister erfolgen. Diese Einmalzahlungen könnten – unter der Voraussetzung des Erreichens des entsprechenden Standards – als zugelassene förderfähige Kosten bzw. im Falle einer steuerlichen Abzugsmöglichkeit in voller Höhe zugelassen werden. Dies wäre insbesondere bei selbstnutzenden Eigentümern ein sinnvoller Anreiz, da hier diese Kosten weder Herstellungskosten, abzugsfähige Werbungskosten noch umlagefähige Betriebskosten darstellen können.