

Gemeinsame Stellungnahme zum Entwurf einer Mietwohnraum-Wärmelieferungsverordnung vom 13.02.2013

Rot= angepasster Verordnungstext

Wortlaut Verordnung	Änderungsvorschlag	Begründung
<p>§ 1 Gegenstand der Verordnung</p> <p>Gegenstand der Verordnung sind</p>	<p>§ 1 Gegenstand der Verordnung</p> <p>Gegenstände der Verordnung sind nur</p>	<p>Sinnvoll und nötig sind Regelungen zum Kostenvergleich, überflüssig und unnötig dagegen Regelungen zum Wärmelieferungsvertrag.</p> <p>Wenn überhaupt Regelungen zu Wärmelieferungsverträgen aufgenommen werden, dann nur solche, die nicht Wärmelieferungsverträge an sich regeln, sondern nur die Voraussetzungen benennen, denen ein Wärmelieferungsvertrag entsprechen muss, um im Rahmen eines Verfahrens nach § 556c BGB zugelassen zu sein.</p> <p>Da Wärme bei Wohnimmobilien mit zentraler Warmwasserbereitung Raumheizung und die Erwärmung des Brauchwarmwassers umfasst, ist die Oder-Verknüpfung in der Verordnung so zu ersetzen, dass sowohl der Fall der auf die Raumwärme beschränkten Lieferung als auch die kombinierte Raumwärme- und Warmwasserlieferung erfasst werden.</p>
<p>1. Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung auf Wärmelieferung im Sinne des § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Versorgung von Mietwohnraum mit Wärme oder Warmwasser geschlossen werden, und</p>	<p>1. Anforderungen an Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung im Sinne des § 556c des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Versorgung von Mietwohnraum mit Wärme und ggfs. Warmwasser geschlossen werden, und</p>	
<p>2. mietrechtliche Vorschriften für den Kostenvergleich und die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 1 und 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.</p>		
<p>§ 2 Inhalt des Wärmeliefervertrages</p> <p>(1) Der Wärmeliefervertrag muss enthalten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Regelungen zu den Leistungen des Wärmelieferanten, 2. den Wärmelieferpreis, 3. Angaben zur Effizienzverbesserung nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder zur 	<p>Streichung</p> <p>Hilfsweise nachfolgende Modifikationen</p>	<p>Sinn und Zweck der Verordnung ist nicht das Aufstellen einer „Checkliste“. Eine solche gibt es längst, und zwar von der Bundesstelle für Energieeffizienz entsprechend den Regeln des Energiedienstleistungsgesetz erstellt und veröffentlicht worden: http://www.bfee-online.de/bfee/informationsangebote/publikationen/bfee_berichte/publikationen/merkblatt_vorlage_checkliste_neu.pdf</p> <p>§ 2 ist deshalb überflüssig.</p>

<p>verbesserten Betriebsführung nach § 556c Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, 4. den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und nach den §§ 8 bis 10 einschließlich der ihm zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen.</p>		
<p>(2) Der Wärmeliefervertrag soll enthalten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine Aufschlüsselung des Wärmelieferpreises in den Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr und den Arbeitspreis in Cent pro Kilowattstunde, jeweils als Netto- und Bruttobeträge, 2. die Festlegung des Übergabepunkts, 3. Angaben zur Dimensionierung der Heizungs- oder Warmwasseranlage unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Versorgungspflichten, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. eine Aufschlüsselung des Wärmelieferpreises in den Grundpreis in Euro pro Monat und Jahr und den Arbeitspreis in Cent pro Kilowattstunde, jeweils als Netto- und Bruttobeträge, sofern die vereinbarte Preisstruktur eine solche Aufschlüsselung vorsieht 3. Angaben zur Dimensionierung der Heizungs- und ggfs. Warmwasseranlage unter Berücksichtigung der mietrechtlichen Versorgungspflichten 	<ol style="list-style-type: none"> a) Es gibt kein von der AVBFernwärmeV vorgegebenes einheitliches Preismodell, so sind auch reine Mengenpreise zulässig. b) Doppelregelung mit der PreisangabenV <p>Die Formulierung muss so offen sein, dass alle zulässigen Preismodelle umgesetzt werden können. Für die Mieter ist die Kostenangabe in der Umstellungsankündigung gemäß § 7 das entscheidende Schutzinstrument und nicht, was zwischen Vermieter und Wärmelieferant sonst noch vereinbart wird.</p> <p>Die mietrechtlichen Versorgungspflichten sind zwischen dem Vermieter und jedem Mieter einzelvertraglich geregelt. Sie können sich von Mietvertrag zu Mietvertrag unterscheiden. Der Wärmelieferant ist auf eine eindeutige, widerspruchsfreie Regelung seiner Pflichten und Rechte gegenüber dem Vermieter angewiesen. Es stellt deshalb eine nicht gerechtfertigte Rechtsunsicherheit für diesen Vertrag dar, wenn verlangt wird, dass er womöglich widersprüchliche mietrechtliche Pflichten zu berücksichtigen hat.</p> <p>Es sollte auf terminologische Stringenz geachtet werden. Den Vermieter mal als solchen, mal als „Kunden“ zu bezeichnen, wirft die Frage auf, ob der „Kunde“ anderen rechtlichen Konsequenzen zu unterwerfen ist als die identische Person,</p>

<p>4. Regelungen zur Laufzeit des Vertrages,</p> <p>5. eine Beschreibung der vom Kunden vorzuhaltenden Leistungen sowie der von ihm zu entrichtenden weiteren Entgelte für Leistungen des Wärmelieferanten, die vom Grund- und Arbeitspreis nicht abgegolten sind, sofern derartige Leistungen oder Entgelte verlangt werden sollen.</p>	<p>5. eine Beschreibung der vom Vermieter bis zum Übergabepunkt vorzuhaltenden Leistungen sowie der von ihm zu entrichtenden weiteren Entgelte für Leistungen des Wärmelieferanten, die vom Grund- und Arbeitspreis nicht abgegolten sind, sofern derartige Leistungen oder Entgelte verlangt werden sollen.</p>	<p>wenn sie als „Vermieter“ adressiert ist. Die Einfügung „bis zum Übergabepunkt“ ermöglicht eine eindeutige Abgrenzung zu den anderen, nicht unmittelbar im Zusammenhang mit der Wärmelieferung stehenden Leistungsverpflichtungen des Vermieters.</p>
<p>(3) Die Vereinbarung von Mindestabnahmemengen oder von Modernisierungsbeschränkungen zu Lasten des Kunden ist unzulässig.</p>	<p>(3) Die Vereinbarung von Mindestabnahmemengen oder von Modernisierungsbeschränkungen zu Lasten des Vermieters ist unzulässig.</p>	<p>Es gibt kein von der AVBFernwärmeV vorgegebenes einheitliches Preismodell, so sind auch reine Mengenpreise zulässig. Diese werden manchmal ganz absichtlich entgegen der Kostenstruktur gebildet, um einen Einsparanreiz zu setzen, weil der wirtschaftliche Vorteil für den Abnehmer bei Einsparungen dann größer ist. Bei reinen Mengenpreisen, in denen auch unveränderliche Vorhaltekosten enthalten sind, kann es aber notwendig sein, Mindestabnahmemengen zu vereinbaren, um eine Mindestwirtschaftlichkeit zu sichern.</p> <p>Die Regelung, dass Modernisierungsbeschränkungen nicht vereinbart werden dürfen, ist überflüssig, weil so etwas in der Praxis nicht vorkommt. Unangetastet bleiben muss aber der Anspruch eines Wärmelieferanten auf die Zahlung des vereinbarten Grundpreises, wenn während der Laufzeit verbrauchssenkende Maßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Denn die einmal getätigte Investition in die vertragsgemäße Leistungsvorhaltung kann nicht nachträglich rückgängig gemacht und „herausgerechnet“ werden. In der Begründung muss deshalb klargestellt werden, dass das Verbot von Modernisierungsbeschränkungen kein Instru-</p>

		ment zur nachträglichen einseitigen Korrektur einmal wirksam vereinbarter Leistungspflichten sein kann.
§ 3 Form des Wärmeliefervertrages Der Wärmeliefervertrag bedarf der Textform.	Streichung Hilfsweise: Der Abschluss des Wärmeliefervertrages bedarf der Textform.	Bei späteren Änderungen z.B. in den Eigentumsverhältnissen (Rechtsübergang am Grundstück) darf der Vergütungsanspruch des Wärmelieferanten nicht daran scheitern, dass der bisherige Eigentümer vergisst, den Vertrag auf den neuen Eigentümer zu übertragen.
§ 4 Preisänderungsklauseln		
(1) Preisänderungsklauseln in Wärmelieferverträgen sind nur wirksam, wenn sie den Anforderungen des § 24 Absatz 4 Satz 1 und 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme entsprechen.	Streichung	Der gesamte § 4 stellt eine überflüssige und deshalb zu streichende Doppelregelung dar. Die Anforderungen an Preisänderungsklauseln sind in der AVBFernwärmeV enthalten und vom BGH in seiner Rechtsprechung konkretisiert.
(2) Eine Preisänderung aufgrund einer Preisänderungsklausel ist in Textform mitzuteilen und nachvollziehbar zu erläutern.	Streichung	Nach den §§ 26 und 24 Abs. 4 Satz 2 AVB ergibt sich eine umfassende Mitteilungs- und Erläuterungspflicht des Wärmelieferanten hinsichtlich vollzogener Preisänderungen. Dies muss nicht doppelt geregelt werden. Wenn dann für die Doppelregelung noch andere Worte gewählt werden, besteht das Risiko widersprüchlicher Anforderungen an ein und dieselbe vertragliche Maßnahme. Das schafft nicht vertretbare Rechtsunsicherheit, für die es keinen Grund gibt.
§ 5 Verhältnis zur Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme		
Die Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme bleiben unberührt, sofern diese Verordnung keine abweichenden Regelungen enthält.		§ 5 der Verordnung ist sehr zu begrüßen. Es sollten aber dennoch Doppelregelungen, wie sie z.B. mit § 4 festzustellen sind, unbedingt vermieden werden. § 4 hat gegenüber den Regelungen der AVBFernwärmeV, §§ 24 IV und 26, derzeit keinen weiter gehenden Regelungsinhalt. Es kann aber zu erheblichen rechtlichen Unklarheiten kommen, wenn die genannten Regelungen der AVB eine Veränderung erfahren sollten.
§ 6 Auskunftsanspruch		
Hat der Mieter nach einer Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung die Wärmelie-	Hat der Mieter Kann der Vermieter nach einer Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung	Mit diesem Anspruch ergibt sich eine Pflicht, kalkulatorische Interna des Wärmelieferanten offen zu legen. Diese sind nicht vergleichbar mit den Kostenpositionen

ferkosten nicht als Betriebskosten zu tragen , weil die Voraussetzungen des § 556c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht erfüllt sind, so kann der Kunde vom Wärmelieferanten verlangen, diejenigen Kostenbestandteile des Wärmelieferpreises auszuweisen, die der Mieter nach den mietvertraglichen Vereinbarungen als Betriebskosten zu tragen hat.

die Wärmelieferkosten nicht als Betriebskosten ~~zu tragen umlegen~~, weil die Voraussetzungen des § 556c Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs nicht erfüllt sind, so kann der ~~Kunde~~ Vermieter vom Wärmelieferanten verlangen, ~~diejenigen Kostenbestandteile des Wärmelieferpreises auszuweisen, die der Mieter nach den mietvertraglichen Vereinbarungen als Betriebskosten zu tragen hat.~~ diejenigen Kosten auszuweisen und mit amtlichen statistischen Indizes fortzuschreiben, die der Mieter nach § 9 Abs. 1 als Betriebskosten bisher zu tragen hatte.

nach § 2 Ziffer 4a) und 5a) BetrKV, weil die dort genannten beim Eigenbetrieb von verschiedenen Leistungserbringern in Rechnung gestellten Preise für die verschiedenen Einzelleistungen (Brennstoff, Wartung, Betrieb, Schornsteinfeger ...) am Markt gefundene Preise und nicht, wie es hier verlangt wird, interne Kostenbestandteile des Lieferanten für Teile einer Gesamtleistung sind. Mit einer solchen Auskunftspflicht würde das Prinzip durchbrochen, dass zwischen den Vertragsparteien vereinbarte Preise gelten, weil sie vereinbart sind. Um streitanfällige und komplizierte Berechnungen zu vermeiden und den Mieter in jedem Fall vor Mehrkosten zu schützen, ist es sinnvoll, in dem hier geregelten Fall die Umlage auf die bereits ermittelten früheren Heizkosten zu beschränken.

§ 7 Abweichende Vereinbarungen

Streichung

Eine von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung im Wärmeliefervertrag ist unwirksam.

Streichung

Der Paragraph ist überflüssig und schädlich, weil bereits die §§ 6 und 13 eine für den Mieter nachteilige Regelung ausschließen. Darüber hinaus herrscht zwischen Wärmelieferant und Vermieter Vertragsfreiheit. Es ist allein Sache des Vermieters, diese Vertragsfreiheit so zu nutzen, dass er die sich ergebenden Kosten auf die Mieter umlegen kann. Vereinbart er aus welchen Gründen auch immer im Wärmelieferungsvertrag Regelungen, die in der Verordnung nicht vorgesehen sind, für den Wärmelieferanten aber Teil des ausgehandelten Verhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung sind, so müssen diese Regelungen gelten. Der Wärmelieferant ist nicht Aufpasser des Vermieters, der dessen gegebenenfalls mit den Mietern bestehende Probleme in seinem Vertrag mit dem Vermieter berücksichtigen muss. Das kann er auch gar nicht, weil er schon keinen verlässlichen Kenntnisstand über die Verhältnisse zwischen Mieter und Vermieter hat. Im Übrigen wäre es eine kostentreibende und nicht sachlich gerechtfertigte Aufgabenzuweisung an den Wärmelieferanten.
Der Vermieter ist auch ohne diese Regelung umfassend geschützt durch das Recht

<p>§ 8 Kostenvergleich vor Umstellung auf Wärmelieferung</p>		<p>der AVBFernwärmeV und das allgemeine AGB-Recht.</p>
<p>Beim Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs sind für das Mietwohngebäude gegenüberzustellen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die vom Mieter zu tragenden Betriebskosten der bisherigen Versorgung mit Wärme oder Warmwasser und 2. die Kosten der Wärmelieferung für die Wärmemenge, die den bisherigen Betriebskosten zugrunde liegt. 		<p>Mit dieser Regelung wird der verfehlt unrealistische Ansatz festgeschrieben, dass die vollen Investitionskosten aus der Einsparung bei den Verbrauchskosten gedeckt werden müssen. Das ist abzulehnen.</p>
<p>§ 9 Ermittlung der Betriebskosten der bisherigen Versorgung</p>		
<p>(1) Die Betriebskosten nach § 8 Nummer 1 sind auf der Grundlage des Endenergieverbrauchs der letzten drei Abrechnungszeiträume zu ermitteln, die vor der Umstellungsankündigung gegenüber dem Mieter abgerechnet worden sind. Liegt der Endenergieverbrauch nicht vor, ist er aufgrund des Energiegehalts der eingesetzten Brennstoffmengen zu bestimmen. Auf dieser Grundlage ist der bisherige durchschnittliche Endenergieverbrauch für einen Abrechnungszeitraum zu errechnen.</p>	<p>(1) Die Betriebskosten nach § 8 Nummer 1 sind auf der Grundlage des temperaturbereinigten Endenergieverbrauchs der letzten drei Abrechnungszeiträume zu ermitteln, die vor der Umstellungsankündigung gegenüber dem Mieter abgerechnet worden sind. Liegt der Endenergieverbrauch nicht vor, ist er aufgrund des Energiegehalts der eingesetzten Brennstoffmengen zu bestimmen. Auf dieser Grundlage ist der bisherige durchschnittliche Endenergieverbrauch für einen Abrechnungszeitraum zu errechnen.</p>	<p>Die bisher im Verordnungsentwurf enthaltene Verwendung des durchschnittlichen Verbrauchs über die letzten drei Abrechnungszeiträume berücksichtigt die Zufälligkeit von Wetterschwankungen nicht. Um eine annähernd belastbare Vergleichsrechnung durchzuführen, ist es erforderlich, die Ist-Verbräuche der bisherigen Versorgung mittels Temperaturbereinigung über Gradtage entsprechend VDI 3807 Blatt 1 Part 1 Ziffer 4.3.2 anzupassen. Dadurch werden Temperaturschwankungen, die teilweise zu sehr unterschiedlichen Jahresverbräuchen führen, relativ ausgeglichen.</p>

<p>(2) Für den nach Absatz 1 errechneten Verbrauch sind die Kosten auf Grundlage der durchschnittlich durch den Vermieter entrichteten Preise des letzten Abrechnungszeitraums zu bestimmen.</p>		
<p>(3) Hinzuzurechnen sind diejenigen sonstigen abgerechneten Betriebskosten des letzten Abrechnungszeitraums, die im Wärmelieferpreis enthalten sein werden.</p>	<p>(3) Hinzuzurechnen sind diejenigen sonstigen abgerechneten Betriebskosten des letzten Abrechnungszeitraums, die im Wärmelieferpreis enthalten sein werden.</p>	<p>Es sollte für die Vergleichsberechnung nicht auf das Geschick oder Ungeschick eines Vermieters bei der Anwendung des Vertrages und der HKVO, sondern auf die objektive Kostengegenüberstellung. Sonst ergeben sich Zufallsergebnisse und weiteres Umstellungspotential geht ohne sachlichen Grund verloren.</p>
<p>(4) Hat der Vermieter die Anlage vor dem Übergabepunkt während der letzten drei Abrechnungszeiträume modernisiert, so sind die Betriebskosten der bisherigen Versorgung auf Grundlage des Endenergieverbrauchs und des Jahresnutzungsgrades der modernisierten Anlage zu berechnen.</p>		
<p>§ 10 Ermittlung der Kosten der Wärmelieferung</p>		
<p>(1) Die Kosten der Wärmelieferung nach § 8 Nummer 2 sind wie folgt zu ermitteln: Aus dem durchschnittlichen Endenergieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum nach § 9 Absatz 1 Satz 3 ist durch Multiplikation mit dem Jahresnutzungsgrad der bisherigen Heizungs- oder Warmwasseranlage, bestimmt am Übergabepunkt, die hieraus bislang durchschnittlich erzielte Wärmemenge zu ermitteln.</p>	<p>(1) Die Kosten der Wärmelieferung nach § 8 Nummer 2 sind wie folgt zu ermitteln: Aus dem durchschnittlichen Endenergieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum nach § 9 Absatz 1 Satz 3 ist durch Multiplikation mit dem Jahresnutzungsgrad der bisherigen Heizungs- und ggf. Warmwasseranlage, bestimmt am Übergabepunkt, die hieraus bislang durchschnittlich erzielte Wärmemenge zu ermitteln. Werden anlässlich der Umstellung</p>	<p>Die Effizienzgewinne durch hydraulischen Abgleich, Optimierung im Bereich der Leitungen und der Heizkörper sind beachtlich und liegen regelmäßig im 2-stelligen Bereich. Diese außen vor zu lassen, würde folglich dem Sinn des § 556 c BGB widersprechen, nämlich mit Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung einen möglichst hohen Effizienzgewinn zu erzielen. Auch der vom BMJ im Begleitschreiben zum Referentenentwurf der WärmeLV erläuterte Hintergrund, dass „dieser Ansatz für den Mietwohnbereich problematisch erscheint“, kann nicht nachvollzogen werden. Gerade die entsprechenden Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz sind in der Praxis bestens untersucht und nach anerkannten Regeln der Technik nachvollziehbar zu ermitteln.</p>

durch den Wärmelieferanten weitere Einsparungen durch Optimierung der Heizverteilanlage erreicht, reduzieren diese die zu vergleichende Wärmemenge.

(2) Sofern der Jahresnutzungsgrad nicht anhand der im letzten Abrechnungszeitraum fortlaufend gemessenen Wärmemenge bestimmbar ist, ist er durch Kurzzeit-Messung oder, sofern eine Kurzzeitmessung nicht durchgeführt wird, anhand anerkannter Pauschalwerte zu ermitteln.

(2) Sofern der Jahresnutzungsgrad nicht anhand der im letzten Abrechnungszeitraum fortlaufend gemessenen Wärmemenge bestimmbar ist, ist er durch Kurzzeit-Messung oder, sofern eine Kurzzeitmessung nicht durchgeführt wird, anhand anerkannter Pauschalwerte **oder der anerkannten Regeln der Technik entsprechend den Vorgaben der Anlage 1 zu dieser Verordnung zu ermitteln. Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik wird vermutet, wenn eine der in Anlage 1 genannten Regelungen verwendet wird.**

Als gleichwertige Alternative zu Pauschalwerten sollte eine präzise Berechnung nach den anerkannten Regeln der Technik möglich sein. Es gibt Regelwerke für die Ermittlung des Energieverbrauchs, die z.B. nach der EnEV auch zwingend in bestimmten Fällen eingesetzt werden müssen; sie können auch hier als Berechnungsgrundlage dienen.

Die in der Begründung der Verordnung genannten Regelungen zur pauschalen Bestimmung von Nutzungsgraden sind nicht sachgerecht. Sie führen selbst bei sehr alten Anlagen zu völlig unrealistischen hohen Jahresnutzungsgraden. Zur Konkretisierung der Energieeffizienzrichtlinie hat die Europäische Kommission Werte für anzusetzende Jahresnutzungsgrade bei neuen Anlagen erlassen (DURCHFÜHRUNGSBESCHLUSS DER KOMMISSION vom 19. Dezember 2011 zur Festlegung harmonisierter Wirkungsgrad-Referenzwerte für die getrennte Erzeugung von Strom und Wärme in Anwendung der Richtlinie 2004/8/EG des Europäischen Parlaments und des Rates und zur Aufhebung der Entscheidung 2007/74/EG der Kommission, ABl. L 343/91 vom 13.12.2011) Die dort für neue Anlagen angesetzten Werte werden nach den vom BMJ in der Begründung genannten Berechnungsregelungen durch alte Anlagen noch übertroffen, was völlig unrealistisch ist. Auf die in der Begründung in Bezug genommenen Werte kann deshalb nicht zurückgegriffen werden. Stattdessen werden als Anlage 1 mögliche Vorgehensweisen genannt.

Neu ist die Möglichkeit der Bestimmung durch Kurzzeitmessung. Dieser Weg stellt jedoch nur eine Scheinlösung dar. Die Messung muss, um belastbare Ergebnisse zu generieren, über ein Zeitfenster von mindestens 4 bis 6 Wochen im Winterhalbjahr durchgeführt werden. Sie setzt den Einbau einer vollen Messausstattung (an jedem Übergabepunkt ist ein Wärmemengenzähler mit Volumenstromzähler, Temperaturfühler in Vor- und Rücklauf und Rechenwerk in die vorhandenen Leitungen

		<p>einzusetzen. Das stellt einen nicht vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand dar) voraus, der bei negativer Umstellbarkeit wieder auszubauen ist. Auch eine alternativ zum Einbau mögliche Messung über eine transportable Erfassungsanlage scheidet an den hohen Kosten solcher Geräte.</p> <p>Anerkannte Pauschalwerte, die lt. Verordnung zur Bestimmung des Jahresnutzungsgrades heran gezogen werden können, gibt es nicht. Wir bleiben bei dieser Aussage auch angesichts des Verweises auf die Reziprokwerte der Aufwandszahlen aus den Tabellen der „Bekanntmachung der Regeln der Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des BMVBS. Wendet man diese Reziprokwerte an, kommen selbst uralte NT-Kesselanlagen noch auf Jahresnutzungsgrade von über 80 %. Die Aufwandszahlen, offenbar zu anderen Zwecken ermittelt, führen zu untauglichen Ergebnissen. Nach diesen Pauschalen berechnet, ist ein Kesselaustausch in der Bundesrepublik Deutschland ein höchst überflüssiges Luxusvorhaben und alle politisch vorgegebenen Einspar szenarien im Immobilienbereich gehen von grundfalschen Effizienzpotenzialen aus!</p>
<p>(3) Für die nach Absatz 1 ermittelte bisherige durchschnittliche Wärmemenge in einem Abrechnungszeitraum sind die Wärmelieferkosten zu ermitteln, indem der Preis des Wärmelieferanten unter Berücksichtigung einer vereinbarten Preisänderungsklausel auf den letzten Abrechnungszeitraum indexiert wird. Hierbei ist der durchschnittliche Energieverbrauchsverlauf des Wärmelieferanten zugrunde zu legen.</p>	<p>(3) Für die nach Absatz 1 ermittelte bisherige durchschnittliche Wärmemenge in einem Abrechnungszeitraum sind die Wärmelieferkosten zu ermitteln, indem der Preis des Wärmelieferanten unter Berücksichtigung einer vereinbarten Preisänderungsklausel auf den durchschnittlichen Preis im letzten Abrechnungszeitraum indexiert wird. Hierbei ist der durchschnittliche Energieverbrauchsverlauf des Wärmelieferanten zugrunde zu legen.-T</p>	<p>Neu ist der letzte Satz, der wohl zum Ausdruck bringen soll, dass bei einer Preisänderungsklausel, die unterjährige Änderungen vorsieht, die fiktive Berechnung des historischen Wärmepreises Mengenschwankungen in den unterschiedlich bepreisten Teilzeiträumen des Jahres berücksichtigt werden sollen. Das verursacht erheblich komplexere Berechnungen, die der Mieter nur selten verstehen wird. Besser ist ein Jahresdurchschnittspreis, der auf die ermittelte maßgebliche Wärmemenge angewendet wird.</p>
	<p>(4) Wird eine fossile Brennstoffe verbrauchende Feuerungsanlage auf eine Wärmeversorgung umgestellt, die mit regenerativen Energieträgern erfolgt oder KWK-Technik einsetzt, so sind für den Kostenvergleich die gemäß Absatz 3 ermittelten zukünftigen Wärmelieferungskosten mit einem Faktor von 0,9 zu multiplizieren.</p>	<p>Die punktuelle Bertachtung eines vergangenen Lieferjahres zur Identifikation der Kostengleichheit ignoriert, dass der im Wege der gewerblichen Wärmelieferung realisierte Effizienzvorteil über die gesamte Dauer der Wärmeversorgung in der Immobilie generiert wird. Der Wärmelieferant führt seine Preise nur den Preisschwankungen von Brennstoff, Strom, ggfs. Materialeinsatz und Arbeitslohn nach, nicht aber einem technisch fallenden JNG: Er kalkuliert seinen Nutzungsgrad über die Gesamtzeit, für die der Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen ist und er folglich vom Verbleib der Wärmeerzeugungsanlage an Ort und Stelle ausgehen darf.</p>

		<p>Daraus folgt, dass ein laufender Vergleich der Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung im Laufe der Zeit ein nach und nach wachsendes Betriebskostendelta zugunsten der gewerblichen Wärmelieferung gegenüber der bisherigen Altkesselanlage erzeugen wird. Dabei fordert der Gesetzgeber, dass die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung (alter Kessel) mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen. Um diesen Betriebskostenvergleich für die Zukunft abzubilden, sollten die Wärmelieferungskosten mit einem Faktor von 0,9 multipliziert werden. Selbst damit wird der Effizienz- und Klimaschutzeffekt (hohe CO2-Einsparung und Brennstoffeinsparung) solcher Projekte nur teilweise abgebildet.</p>
<p>§ 11 Umstellungsankündigung des Vermieters</p>		
<p>(1) Die Umstellungsankündigung nach § 556c Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs muss spätestens drei Monate vor der Umstellung in Textform erfolgen.</p>		
<p>(2) Sie muss Angaben enthalten</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zur Art der künftigen Wärmelieferung, 2. zur voraussichtlichen Effizienzverbesserung nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 oder zur verbesserten Betriebsführung nach § 556c Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs; § 555c Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs gilt entsprechend, 3. über den Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und nach den §§ 8 bis 10 einschließlich der ihm zugrundeliegenden Annahmen und Berechnungen, 4. zum geplanten Umstellungszeitpunkt, 5. zu den im Wärmeliefervertrag vereinbarten 		

Preisen und den gegebenenfalls vereinbarten Preisänderungsklauseln		
§ 12 Kürzungsrecht des Mieters		
<p>(1) Wenn der Vermieter dem Mieter die Umstellung nicht nach den Vorschriften des § 11 ankündigt, hat der Mieter das Recht, den auf ihn entfallenden Anteil der Betriebskosten für die Versorgung mit Wärme oder Warmwasser oder der Wärmelieferkosten ab dem Zeitpunkt, zu dem die Ankündigung hätte erfolgen müssen, um 15 Prozent zu kürzen.</p>		
<p>(2) Die Kürzung nach Absatz 1 ist nur bis zu dem Zeitpunkt zulässig, in dem der Vermieter eine ordnungsgemäße Ankündigung nachholt.</p>		
§ 13 Abweichende Vereinbarungen Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Abschnitts abweichende Vereinbarung ist unwirksam.		
§ 14 Inkrafttreten Diese Verordnung tritt am [einsetzen: Zeitpunkt nach Artikel 9 Absatz 2 Satz 2 des Mietrechtsänderungsgesetzes, BR-Drs. 10/13] in Kraft.		
	Anlage 1 zur MietWohn-WärmeLV	
	<p>1. Bei den in § 10 (2) genannten anerkannten Regeln der Technik handelt es sich insbesondere um die folgenden Vorschriften:</p> <p>(hier ist noch eine Konkretisierung erforderlich)</p>	<p>Um die Diskussion zu vermeiden, was denn als anerkannte Regel der Technik in Frage kommt, sollten die technischen Regeln erwähnt werden, bei deren Verwendung nach heutigen Stand von einer klagefesten Umstellung ausgegangen werden darf. Da das technische Regelwerk einer Veränderung der Technik nachgeführt wird, sollte die Aufzählung aber keinen abschließenden Charakter haben.</p>

2. Bis durch Felduntersuchungen weitere anerkannte Pauschalwerte von Jahresnutzungsgraden (JNG) verbauter Heizkessel- und Warmwasserbereitungsanlagen im Sinne des § 10 (2) der Verordnung definiert sind, gelten als anerkannte Werte im Sinne der Verordnung:

Bei Neueinbau eines Kessels ist für dessen Baujahr ein JNG von 90 % anzunehmen; vom Baujahr ausgehend reduziert sich je Jahr Standzeit der JNG um 1 %-Punkt bis zu einem Minimalwert von 75% nach 15 Jahren Standzeit. Für ältere Anlagen ist ein JNG von 70% anzusetzen.

Diese Regelung findet ihre Stütze in der Felduntersuchung, die das BMVBS über das Bremer Energieinstitut veranlasst und 2010 als Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ zusammen mit dem Bundesinstitut für Bau- Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauordnung und Raumwesen als Heft 141 „Contracting im Mietwohnungsbau“, dort insbes. S. 56 ff., veröffentlicht hat. Sie deckt sich auch mit den Erfahrungen der Branche, da im Schnitt von einer Anlagenstandzeit von 15 Jahren und einem JNG der Anlagen von 75 % auszugehen ist.
Bis zum Abschluss einer Erhebung weiterer empirischer Daten und deren Auswertung darf von hinreichender Belastbarkeit der hier vertretenen Annahme, gestützt auf den zitierten Forschungsbericht ausgegangen werden.