

## THEMA

## Was haben § 556 c BGB und WärmeLV tatsächlich gebracht?

Eine Zwischenbilanz nach 5 Jahren

**In 2013 wurde ein neuer Rechtsrahmen für die gewerbliche Wärmelieferung geschaffen: § 556 c BGB und WärmeLV regeln seitdem die Anforderungen an die Umstellung von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung im vermieteten Bestand.**

Die Neuregelung erfolgte seinerzeit in zwei Schritten. Durch das Mietrechtsänderungsgesetz vom 11. 3. 2013 (BGBl. 2013 I, 434) wurde zunächst die Vorschrift des § 556 c in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingefügt. Diese Vorschrift regelt, unter welchen Voraussetzungen ein Vermieter berechtigt ist, im laufenden Mietverhältnis auf gewerbliche Wärmelieferung umzustellen und die Kosten der Wärmelieferung auf den Mieter umzulegen.

§ 556 c Abs. 3 BGB enthielt zudem eine Verordnungsermächtigung, die es der Bundesregierung ermöglichte, Detailregelungen zur Umsetzung des § 556 c BGB zu schaffen. Auf der Grundlage dieser Verordnungsermächtigung wurde die aus 13 Paragraphen bestehende Wärmelieferverordnung (BGBl. 2013 I, 1509) erlassen. § 556 c BGB und WärmeLV sind gemeinsam am 1. 7. 2013 in Kraft getreten.

Die Bundesregierung war seinerzeit angetreten, durch das neue Recht die gewerbliche Wärmelieferung zu fördern. 5 Jahre danach wollten wir von ausgewählten Experten wissen, ob sich der § 556 c BGB und die WärmeLV bewährt haben.

Dr. Andreas Klemm  
Herausgeber CuR Contracting und Recht



## MEINUNGEN

**RA Volker J. Ziaja,**  
Forum Contracting e.V.  
Düsseldorf



Hinter der Einführung des § 556 c BGB und dem Erlass der WärmeLV im Jahr 2013 stand eine gute Absicht. Der Gesetzgeber wollte das Wärme-Contracting im vermieteten Bestand durch Schaffung eines sicheren Rechtsrahmens fördern und zugleich den Mieter vor ausufernden Kosten schützen.

Er hat dafür aber einen äußerst schlechten Zeitpunkt gewählt: Die seinerzeitige BGH-Rechtsprechung war für Contractoren positiv. Die Anforderungen für die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung waren entsprechend gering. § 556 c BGB und WärmeLV haben neue Hürden aufgebaut, insbesondere durch das Erfordernis der Kostenneutralität. Die vom Gesetzgeber vorgegebene Kostenvergleichsrechnung ist in der Praxis kaum umsetzbar. Folge: Contracting ist auf der Grundlage des neuen Rechts nur in seltenen Fällen möglich. Hoffnung auf Besserung macht mir das EBZ-Gutachten aus dem Jahr 2016 zu den anerkannten Pauschalwerten (erschieden als CuR-Beilage Nr. 1). Ich hoffe, das setzt sich durch!

**Thorsten Coß**  
AVU Serviceplus GmbH, Gevelsberg

Die Bilanz ist ernüchternd: § 556 c BGB und WärmeLV verhindern Contracting und konterkarieren die Ziele des Klimaschutzes und der Energieeffizienz. Die Vorstellung des Gesetzgebers, dass allein durch einen Effizienzgewinn beim Wechsel von der Altanlage zur Neuanlage ein Kostenvorteil erzielt werden könne, der die Investition und die vollen Betriebskosten einer Neuanlage deckt, löste schon bei Erlass des § 556 c und der WärmeLV Erstaunen aus. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben bestätigt, dass wir Neuanlagen nur noch bei bestehenden Contracting-Projekten nach dem Ablauf der Vertragslaufzeit einbauen können. Bei Anlagen von Immobilien, die bisher in Eigenregie versorgt wurden, lässt sich das Erfordernis der Kostengleichheit hingegen nur in Ausnahmefällen erfüllen.

Natürlich ist das Motiv des Gesetzgebers, Mieter nicht mit einer Mietsteigerung „auf warmen Wege“ zu belasten, völlig richtig. Wenn wir dann aber den Immobilieneigentümer unterrichten, dass eine solche Neuanlage nur mittels eines Baukostenzuschusses zu realisieren ist, führt dies häufig zum Abbruch der Gespräche.

**Stephan v. Hundelshausen**  
ESCO Forum, Berlin



Nach 13 Jahren Lobbyarbeit war unsere Freude über den „neuen“ § 556 c BGB vor 5 Jahren groß. Endlich ein belastbarer Rechtsrahmen für die gewerbliche Wärmelieferung. Allerdings kamen mit der WärmeLV neue Probleme: Es fehlten realistische Werte für die Berechnung der Kostenneutralität, die Voraussetzung für eine Umstellung geworden war. Durch die Studie der EBZ Business School konnten hier 2016 anerkannte Pauschalwerte für Rechtssicherheit sorgen.

Aber Rechtssicherheit allein beflügelt weder Markt noch Klimaschutz: Derzeit lassen sich Effizienzmaßnahmen hinter dem Wärmemengenzähler wie hydraulischer Abgleich oder bessere Heizthermostate nicht in der WärmeLV darstellen. Deshalb fordern wir eine Evaluation der WärmeLV, die drei Perspektiven untersucht: die Mietersicht, die Sicht der Wohnungswirtschaft sowie den Klimaschutz. Dabei muss das zuständige Justizministerium nicht bei null anfangen. Mit dem „Arbeitspapier Wärmelieferverordnung“ aus April 2017 liegt eine geeignete Grundlage des BMWi vor.

**Thomas Kreckel**  
Systemo GmbH, Frankfurt/Main

Positiv zu bewerten ist, dass § 556 c BGB und die WärmeLV den Marktakteuren Rechtssicherheit geben. Das Negative überwiegt jedoch: Neben der Vorgabe umstrittener Pauschalwerte sehe ich als größtes Problem, dass sich das neue Recht zu sehr auf den Effizienzgewinn bei der Wärmeerzeugung fokussiert. Potenziale zur Energieeinsparung aus der Senkung des Verbrauchs (z. B. Optimierung der Kundenanlage und Einsatz von smarten Regelsystemen) lassen sich auf diese Weise nicht heben. Ein entsprechender Berechnungsansatz in der Kostenneutralitätsberechnung existiert nicht! Gleiches gilt für die Umstellung von teurer, energieintensiver elektrischer Trinkwassererwärmung auf zentrale Systeme.

Der politische Wille zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien im Wohnungsbau (z. B. mit Wärmepumpen) wird dadurch konkurrenzlos. Die erforderlichen technischen Maßnahmen finden keinen Eingang in die Berechnung. Es wäre wünschenswert, wenn der Gesetzgeber zu einer Novellierung des § 556 c BGB bzw. der WärmeLV mit einem ganzheitlichen Betrachtungsansatz finden würde.

**RA Adolf Topp**  
AGFW, Frankfurt/Main



5 Jahre § 556 c BGB: Und noch immer ist unklar, ob die Vorschrift auch für Fernwärme gilt. Dass mit Wärmelieferung das Contracting gemeint ist, ist klar. So wird in der Gesetzesbegründung auf merkwürdig selbstbezügliche Weise Wärmelieferung als Contracting und Contracting als Wärmelieferung bezeichnet. Allein ein einziges Mal wird Fernwärme ohne nähere Gründe erwähnt.

Gegen eine Geltung für Fernwärme sprechen gute Gründe. Die Vorschrift hat als Modell das Contracting vor Augen; für Fernwärme hat sie nicht immer Sinn. Hinzu kommt: Betreibt der Vermieter die Übergabestation selbst, passt er den über das Fernwärmesystem bereitgestellten Wärmeträger auf die technischen Parameter der Hausanlage an. Diese Situation ähnelt der Eigenversorgung des Vermieters. Und schließlich: Die Kostenstruktur der Fernwärme ist anders als die Erzeugung der Wärme vor Ort. Der Betriebskostenvergleich kommt daher zu verzerrten Ergebnissen. Daher empfiehlt sich eine Klärstellung, wonach die Regelung nicht für Fernwärme gilt.

**RA Dirk Grünberg**  
Battke Grünberg, Dresden

Sie kam unvermittelt und sie machte niemandem wirklich Freude: die gesetzliche Regelung zur Umlage der Kosten der gewerblichen Wärmeversorgung im laufenden Mietverhältnis. Eine schlüssige Antwort auf die Fragen im konfliktträchtigen Dreieck Dienstleister – Eigentümer – Nutzer leistet sie schon deswegen nicht, weil bereits der Anwendungsbereich nur den Umstellungsfall von der Eigenversorgung auf gewerbliche Wärmelieferung erfasst. Auch inhaltlich überzeugt die Kernaussage überhaupt nicht: Klimaschutz darf den Nutzer nichts kosten.

Die Praxis hat sich leidlich arrangiert. In Evidenzfällen technischen Umrüstungsbedarfes stellt die Vorgabe der Kostenneutralität kaum eine Hürde dar. Problematisch bleiben Fälle, in denen das Wirtschaftlichkeitsfenster eng ist, wie meist Messwerte für den Jahresnutzungsgrad der Altanlage nicht vorliegen und der Kostenüberhang beim Vermieter Vermittlungshürden begegnet. Hierzu lautet die Forderung an den Gesetzgeber, die „anerkannten Pauschalwerte“ durch praxisnähere Werte zu ersetzen. Vorarbeit hierzu ist geleistet.