



LG KÖLN ZUR UMLEGBARKEIT VON WÄRMEKOSTEN NACH DER UMSTELLUNG AUF CONTRACTING

03.08.2004 Fachinformation

Es liegt eine weitere aktuelle Entscheidung zur Frage der Umlegbarkeit des Wärmepreises auf die Mieter vor, wenn von bereits vorhandener Zentralheizungsanlage auf Contracting umgestellt wurde. Fortlaufend wird über die Entwicklung der Rechtsprechung zum Wärmecontracting in den BBU-Medien informiert (vgl. BBU-Rechtsratgeber 3/2003 „Neue Entwicklung der Rechtsprechung zum Wärmecontracting“). Nach der zuletzt genannten Entscheidung des AG Wedding ist auf das Urteil des LG Köln vom 28. Januar 2004 (10 S 134/03), veröffentlicht in „Wohnungswirtschaft und Mietrecht“ 2004, Seite 400 ff., hinzuweisen. Das LG Köln hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem bei einer Wohnanlage mit Zentralheizung vertraglich vereinbart war, dass die Kosten der Heizung und Warmwasserversorgung, und zwar die Brennstoffkosten einschließlich Anfuhr-, Bedienungs- und Wartungskosten sowie Trinkgelder auch dann, wenn die Bedienung durch den Vermieter selbst durchgeführt wird, nach dem Verhältnis der Wohnflächen umgelegt werden sollten. Weiter war ein Passus aufgenommen worden, dass der jeweilige Eigentümer oder Vermieter jederzeit die Wärmeversorgung des gesamten Hauses auf einen Dritten zu dessen Bedingungen übertragen könne. Der Mieter sei in diesem Fall zum Abschluss eines entsprechenden Wärmelieferungsvertrages verpflichtet. Nach Veräußerung des Wohnhauses schloss der neue Eigentümer einen Nahwärmeanschluss- und -lieferungsvertrag im Rahmen eines Contractingmodelles ab. Der Contractor verpflichtete sich, sämtliche Anlagenteile in einem leistungsfähigen und betriebssicheren Zustand zu halten. Gleichzeitig wurde der Vermieter von allen Risiken und Instandhaltungsmaßnahmen, die der Betrieb des Heizwerkes mit sich bringt, freigestellt. Streitig zwischen Vermieter und Mietern wurde die Neben- bzw. Heizkostenabrechnung für das Jahr 1999. Beanstandet wurden neben den Heizkosten und dem in Rechnung gestellten Wärmepreis u. a. die Kosten eines Wachdienstes/ Sicherheitsdienstes. Der Vermieter behauptete, durch die Umstellung auf Nahwärmeversorgung sei es nicht zu einer Steigerung der Heizkosten gekommen. Ziel sei es vielmehr gewesen, den Heizenergieverbrauch nachhaltig zu verringern. Er sei daher zur einseitigen Änderung der Umlage der Wärmelieferungskosten auf die Mieter berechtigt. Im Übrigen berief er sich darauf, dass im Rahmen einer Mieterversammlung sämtliche Mieter auf die geplante Änderung des Verteilerschlüssels aufmerksam gemacht worden seien, ohne dass ein Widerspruch erfolgt sei. Hinsichtlich des Sicherheitsdienstes verwies der Vermieter auf dessen Notwendigkeit aufgrund der in der Nähe befindlichen Drogenszene, um Störungen des Mietgebrauchs zu verhindern. Das AG Köln hatte die Klage des Vermieters auf Nachzahlung insgesamt abgewiesen. Dies bestätigte das LG Köln in der Berufungsinstanz. Das LG Köln beanstandete bzgl. der Heizkostenabrechnung, dass die Umlegung der Kosten der Wärmelieferung keine Grundlage in dem abgeschlossenen Mietvertrag finde. Auch sei es nicht zu einer Zustimmung der Mieter, etwa auf der Mieterversammlung im Oktober 1996, durch ausbleibenden Widerspruch gekommen. Dies stelle keine Zustimmung der Mieter zur Umlage des in Rechnung gestellten Wärmepreises dar. Die im Mietvertrag vorgesehenen Klauseln berechtigten den Vermieter nicht zu einer einseitigen Umstellung. Die verwendete Klausel halte nicht der Inhaltskontrolle nach dem AGB-Gesetz stand. Sie ermögliche eine einseitige Neubestimmung der Vermietervertragspflichten und berücksichtige damit die Interessen des Mieters nicht hinreichend. Der Umfang der Leistungspflicht sei durch den Mietvertrag abschließend geregelt. Die Anpassung des Vertrages an veränderte Verhältnisse sei im Falle der Beibehaltung der Beheizung durch die im Objekt befindliche Zentralheizung nicht erforderlich. Weiter räume der Mietvertrag dem Vermieter hinsichtlich des Umlagemaßstabes von Betriebskosten kein Leistungsbestimmungsrecht ein. Im Übrigen verneinte das LG Köln ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters auch mit der Begründung, dass die höhere Kostenbelastung der Mieter weder billigem Ermessen noch dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entspreche. Diese höhere Kostenbelastung folge bereits aus der Überlegung, dass der Mieter die im Mietpreis enthaltenen Kalkulationskosten für die Heizung doppelt zu zahlen verpflichtet wäre, wenn der Vermieter diese Kosten nach Übertragung des Heizungsbetriebs auf ein Drittunternehmen zusätzlich als Betriebskosten auf den Mieter umlegen könne. Die in Ansatz gebrachten Heizkosten könnten auch nicht nach § 7 Abs. 4 HeizkostenV auf die Mieter umgelegt werden. Die HeizkostenV gäbe dem Vermieter kein Recht, den mit den Mietern abgeschlossenen Mietvertrag einseitig zu ändern. Das LG Köln ist der Ansicht, dass der Vermieter aus dem in Rechnung gestellten Wärmepreis zunächst die Grundkosten herausrechnen müsse und nur den verbleibenden Arbeits- und Verrechnungspreis auf die Mieter hätte umlegen dürfen. Weiter führt das LG Köln hinsichtlich der Kosten des Sicherheitsdienstes aus, dass die Kosten der Gebäudeüberwachung nur dann neben den Kosten für die Beschäftigung eines Hausmeisters auf die Mieter umgelegt werden könnten, wenn sie als „Sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 17 der Anlage 3

zu § 27 II. BV eingestuft werden können. Ob die Bewachung unmittelbar der Bewirtschaftung eines Gebäudes diene, sei von den Verhältnissen im Einzelfall abhängig. Dies sei zu verneinen, wenn es dem Vermieter vorrangig um den Schutz seines Eigentums gehe, auch wenn die Bewachung dann zusätzlich den Mietern zu Gute käme. Mit der Bewirtschaftung des Gebäudes hänge die Beauftragung eines Sicherheitsdienstes dagegen nur dann zusammen, wenn die Bewachung primär dem Schutz der Mieter eines Gebäudes diene. Dies verneint das LG Köln für den hier entschiedenen Fall, da nur für ein Jahr ein Sicherheitsdienst eingesetzt worden sei, und zwar das Jahr, in dem die meisten Wohnungen des Gesamtobjektes veräußert wurden. Demgegenüber hätten sich aber die bedrohlichen Bedingungen vor Ort, etwa die dort ansässige Drogenszene, nicht verändert. Das LG Köln hat die Revision gegen das Urteil unter dem Gesichtspunkt zugelassen, dass der Frage grundsätzliche Bedeutung zukomme, unter welchen Voraussetzungen ein Vermieter den von einem Dritten in Rechnung gestellten Wärmepreis auf den Mieter umlegen könne, wenn er während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer bereits vorhandenen Zentralheizungsanlage auf einen Dritten übertrage. Festzuhalten ist zunächst, dass auch dieses Urteil erneut die einseitige Änderung der Umlage der Betriebskosten durch den Vermieter, diesmal vor dem Hintergrund einer Umstellung auf Nahwärmecontracting, ablehnt. Zu begrüßen ist insoweit lediglich, dass die Kammer die Revision zum BGH zugelassen hat. Es ist zu hoffen ist, dass sich der BGH nunmehr abschließend zumindest mit dieser Art der Umstellung auf Contracting befassen kann, um Rechtsklarheit für die Vermieterseite zu schaffen. Das Urteil liegt im Internet im .pdf-Format vor und kann von unseren Mitgliedsunternehmen abgerufen werden. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des LG Köln vom 28.01.2004

Downloads

FFBA_14-04%20waermekosten

162
PDF

<https://bbu.de/beitraege/ig-koeln-zur-umlegbarkeit-von-waermekosten-nach-der-umstellung-auf-contracting>