

UMLAGEFÄHIGKEIT VON WÄRMEENTGELT BEI WÄRMECONTRACTING

18.02.2004 Fachinformation

Nach Auffassung des AG Dortmund sind als Kosten der Wärmelieferung auch die Grundkosten des Contractors umlegbar. Das AG Dortmund hat durch Urteil vom 4. November 2003, veröffentlicht in NJW 2004, Seite 300 f. entschieden, dass dem Vermieter bezogen auf Art und Weise der Warmwasserversorgung vertraglich ein Ermessensspielraum zustehe und er die Versorgung auch ohne Zustimmung des Mieters auf Wärmecontracting umstellen dürfe. Voraussetzung sei, dass der Contractor tatsächlich eine Investition in die Heizanlage erbringe. Zu den Kosten der Wärmelieferung nach § 7 Abs. 4 Heizkostenverordnung (HeizkVO) gehörten auch die Grundkosten. Der Vermieter sei nicht verpflichtet, unter dem Wirtschaftlichkeitsgebot den preiswertesten Anbieter auszuwählen. In dem entschiedenen Fall hatte bei Beginn des Mietverhältnisses zunächst der Vermieter eine eigene Heizungsanlage betrieben. Dann kündigte der Vermieter eine Umstellung der Wärmeversorgung auf das Wärmecontracting an und legte bei der darauf folgenden Heizkostenabrechnung die vom Contractor in Rechnung gestellten Wärmepreise zugrunde. Der Mieter verweigerte die Zahlung der Nachforderung. Die Umstellung der Wärmeversorgung auf das Contracting sei mangels Zustimmung unzulässig. Darüber hinaus hätte die Grundmiete entsprechend der Ersparnis an Instandsetzungskosten absenkt werden müssen. Die Umstellung verstoße im Übrigen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, eine Energieeinsparung sei ihnen nicht bekannt. Das AG Dortmund hat die Mieter zur Zahlung der Nachforderung verurteilt und sieht die Heizkostenabrechnung des Vermieters als ordnungsgemäß an. Das Gericht hält den Vermieter auch ohne die Zustimmung des Mieters für berechtigt, die Umstellung der Heizungsversorgung vorzunehmen. Der Mietvertrag enthalte keine Festlegung hinsichtlich der Art der Wärmeversorgung. Es stehe daher dem Vermieter frei, wie er die Versorgung der Wohnung mit Wärme bewerkstellige. Da im vorliegenden Fall der Contractor eine Investition in die Heizungsanlage vorgenommen habe, welche darüber hinaus eine Energieeinsparung bewirkt habe, sei diese Umstellung auch im Rahmen des billigen Ermessens des Vermieters. Weiter sei der Vermieter berechtigt, die angesetzten Kosten der Wärmelieferung in die Abrechnung aufzunehmen. Zu diesen gehörten alle Kosten, die der Wärmelieferer dem Vermieter in Rechnung stelle, auch der hier umstrittene Grundpreis. Der Wortlaut „Kosten der Wärmelieferung“ schließe auch die Grundkosten ein. Des Weiteren stellt das AG Dortmund fest, dass der Vermieter im Rahmen des in § 560 Abs. 5 BGB normierten Wirtschaftlichkeitsgebotes nicht unbedingt den billigsten Anbieter zu wählen habe. Die Frage der Unwirtschaftlichkeit könne nicht auf die Verbrauchswerte abgestellt werden, die mit der neuen Anlage erzielt werden. Maßstab müssten vielmehr diejenigen Werte sein, welche in der Vergangenheit angefallen sind, multipliziert mit den heutigen Gaspreisen anderer Anbieter. Kurz nimmt das AG Dortmund zu der Frage Stellung, ob allein der Umstand, dass der Vermieter eine Tochtergesellschaft als Wärmecontractor eingeschaltet habe, Zweifel an der Wirtschaftlichkeit der in Rechnung gestellten Preise ergebe. Das AG Dortmund stellt fest, dass sich allein aus der Verflechtung mit dem Contractor noch nicht auf einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot schließen lasse. Entscheidend dürfte bei der Beurteilung die Marktlage im Zeitpunkt der Investitionsentscheidung sein. Das angesprochene Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Die Mieter haben Berufung beim LG Dortmund eingelegt. Das Urteil kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Es liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des AG Dortmund vom 04.11.2003

Downloads

DCFA_04-04%20bkuml

162
PDF