

Betriebskosten und energetische Modernisierung

A. Einleitung

Der Begriff energetische Modernisierung meint im Wohnraummietrecht eine bauliche Maßnahme, die nachhaltig eine Energieeinsparung bewirkt. § 554 BGB legt fest, unter welchen Voraussetzungen der Mieter solche Maßnahmen dulden muss. § 559 BGB regelt die Voraussetzungen einer anschließenden Mieterhöhung. Das BGB enthält keine speziellen Bestimmungen zu den Betriebskosten nach einer energetischen Modernisierung. Gleichwohl stehen die beiden Bereiche in der Praxis nicht unverbunden nebeneinander, denn für die Parteien steht regelmäßig nicht die Energieeinsparung, sondern die *Energiekosteneinsparung*, also die Verringerung von Betriebskosten, im Mittelpunkt. Dort liegt die Schnittstelle.

Die allgemeinen Fragestellungen aus diesem Bereich werden aktuell in weiten Bereichen durch die Diskussion um das Contracting überlagert.

Dieses Referat enthält daher nach einigen einleitenden Bemerkungen zu den Interessen in einem ersten Hauptteil allgemeine Aussagen zum Thema energetische Modernisierung und Betriebskosten (B). Der zweite Hauptteil gilt dann speziell und nur dem Contracting (C).

Bei der energetischen Modernisierung geht es nicht nur die wechselseitigen finanziellen Interessen der Mietparteien, die hier keiner Erläuterung bedürfen, und um die Entscheidungen des Gesetzgebers dazu. Es geht vielmehr zugleich um öffentliche Interessen. Die Entwurfsbegründung der Bundesregierung zum Mietrechtsreformgesetz hob zu §§ 554 und 559 BGB ausdrücklich den Umweltschutz und eine nachhaltige Einsparung von Energie aller Art als gesetzgeberisches Motiv hervor.¹ Mit privatrechtlichen Vorschriften wird also das öffentliche, im Grundgesetz² inzwischen besonders verankerte, Ziel des Umweltschutzes verfolgt. Es besteht eine Art Dreieck aus Mieter-, Vermieter- und öffentlichen Interessen.

Dogmatisch ist es dabei ohne weiteres möglich, neben den privaten Interessen auch Umweltschutzziele in eine Auslegung mietrechtlicher Normen einzubeziehen. Staatsziele und Grundrechte strahlen in das Privatrecht aus, vor allem im Bereich der Generalklauseln und bei der Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe.³ Dieser Gedanke gilt auch für das Staatsziel des Umweltschutzes.⁴ Danach wird im Folgenden jeweils zu prüfen sein, in welchem Umfang sich das öffentliche Umweltschutzinteresse bei der energetischen Modernisierung zu Lasten der einen oder anderen Partei im Mietvertrag auswirkt.

¹ Begründung des Gesetzesentwurfs BT DS 14/4553, S. 2 und S. 58.

² In Art 20 a GG als Staatsziel.

³ Vgl. näher Münchener Kommentar - Roth, BGB, 4. Aufl. 2003, § 242 Rdnr. 53 m.w.N. in Fn. 94; zu den Grundrechten BAG NJW 1986,85,86 und NJW 1990,203,204.

⁴ Vgl. Schwintowski, WM 2006,115,117 m.w.N.; zustimmend Eisenschmid WM 2006,119.

B. Energetische Modernisierung und Betriebskosten – Allgemeine Aussagen

I. Voraussetzungen und Grenzen der Ansprüche auf Duldung und Mieterhöhung

Welche Besonderheiten gelten vor diesem Hintergrund nun zunächst für die Duldungs- und Modernisierungsansprüche bei einer energetischen Modernisierung? Wie verhalten sich finanzielle Interessen, etwa der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz und Umweltschutzziele zueinander?

1. Relation zwischen Mieterhöhung und Betriebskosteneinsparung

Konkret ist das zunächst die Frage nach einer Relation zwischen Mieterhöhungsbetrag einerseits und Betriebskosteneinsparung andererseits. Die Rechtsprechung hat hier in der Vergangenheit mehrheitlich eine Art Kappungsgrenze angenommen, also dem Wirtschaftlichkeitsgebot eine eigene Geltung gegenüber dem Umweltschutzziel der Allgemeinheit eingeräumt. Die Grenze wurde häufig bei 200 % angesetzt; d.h. die Modernisierungsmieterhöhung durfte die Heizkostensparnis nicht um mehr als 200 % übersteigen.⁵ Im Gesetzgebungsverfahren zur Mietrechtsreform galt dies sogar als feste Größe. Die beteiligten Ausschüsse regten in ihren Empfehlungen an den Bundesrat an, diese Grenze festzuschreiben, um das Gebot wirtschaftlichen Handelns zu verdeutlichen. Sie führten aus, die weitere Ausbildung der Rechtsprechung werde dadurch nicht beeinträchtigt.⁶ Die Empfehlung fand kein Gehör, und so war der BGH tatsächlich in der weiteren Ausbildung der Rechtsprechung nicht gehindert, als er jeglicher Kappungsgrenze eine Absage erteilte. Für den preisgebundenen Wohnraum entschied er im Jahr 2004, die Zulässigkeit der Mieterhöhung sei nicht durch das Verhältnis der dadurch bedingten Heizkostensparnis begrenzt.⁷ In der Begründung gab er ausdrücklich der umweltpolitischen Zielsetzung des Gesetzes den Vorrang und führte aus, dieses allgemein- und umweltpolitische Ziel sei einer Bewertung allein nach Kostengesichtspunkten nicht zugänglich.⁸ Diese Argumentation gilt in gleicher Weise für den preisfreien Wohnraum,⁹ darauf verweist auch der BGH selbst.¹⁰

Die gleiche Argumentation gilt sogar dann, wenn im Einzelfall nicht nur die Miete steigt, sondern die Betriebskosten ihrerseits auch noch steigen. Das Landgericht Berlin hatte noch 2001 entschieden, eine Mieterhöhung aufgrund der Modernisierung sei nicht zulässig, wenn infolge der Umstellung von Ölheizung auf Fernwärme die Heizkosten ihrerseits um 62 % steigen würden.¹¹ Auch hier würde jetzt gelten, dass es dem Mieter im Grundsatz zuzumuten ist, im Umweltschutzinteresse der Allgemeinheit sämtliche Kosten zu übernehmen; Baukosten nach § 559 BGB und Betriebskosten über die jährliche Umlage.

⁵ OLG Karlsruhe, WM 1985,17; LG Köln ZMR 1998,562; LG Lüneburg WM 2001,83; LG Bautzen WM 1999,45; LG Leipzig NZM 2002,941,942; ebenso im Schrifttum Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 8. Aufl. 2003, § 559 BGB Rdnr. 84 - jetzt mit dem ausdrücklichen Hinweis, die Grenze sei nur ein Anhaltspunkt in der 9. Aufl. 2007, § 559 Rn. 81; Emmerich in: Emmerich/ Sonnenschein, Miete, 8. Aufl., 2003, § 559 Rdnr. 16; Scholz, WM 1995,87,88.

⁶ Empfehlungen der Ausschüsse zur 755. Sitzung des Bundesrats, BR DS 439/2/00, S. 24.

⁷ BGH WM 2004,285=NZM 2004,336=ZMR 2004,424.

⁸ BGH WM 2004,285,288.

⁹ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 9. Aufl. 2007, § 559 Rdnr. 81 a.E.

¹⁰ BGH WM 2004,285,287.

¹¹ LG Berlin NJW-RR 2001,1590 = NZM 2002,64 – kein Fall von Contracting.

Der BGH hält den Mieter gegenüber extremen Mietsteigerungen für ausreichend geschützt, weil dieser sich gegenüber dem Duldungsanspruch auf eine nicht zu rechtfertigende Härte berufen könne. Dort - aber eben auch nur dort - sei nach § 554 Abs. 2 S. 2 BGB ausdrücklich die zu erwartende Mietsteigerung zu berücksichtigen.¹²

Mit dieser Aussage gewinnt für Mieter und Mietervertreter ein Meinungsstreit an Bedeutung, der das Verhältnis zwischen § 554 und § 559 BGB betrifft. Die Streitfrage lautet: ist die Duldungspflicht des § 554 nochmals ungeschriebene weitere Voraussetzung für die Mieterhöhung? Oder, anders formuliert: kann der Mieter, der die Arbeiten tatsächlich geduldet hat, gleichwohl gegen die Mieterhöhung später einwenden, er wäre aber zu dieser Duldung gar nicht verpflichtet gewesen, etwa mangels ordnungsgemäßer Ankündigung – oder eben wegen einer Härte nach § 554 Abs. 2 BGB. Das OLG Stuttgart hat 1991 in einem Rechtsentscheid ausgesprochen, die Mieterhöhung nach § 559 BGB sei auch ohne vorausgegangene ordnungsgemäße Ankündigung der Arbeiten möglich, wenn der Mieter denn die Arbeiten gleichwohl tatsächlich geduldet habe.¹³ Danach würden im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens die zusätzlichen Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 und 3 BGB, also die Duldungspflicht, nicht geprüft. In dieser Systematik ist dann auch der Härteeinwand des § 554 Abs. 2 S. 2 BGB präkludiert, weil der Mieter die Arbeiten nun einmal geduldet hat.¹⁴ So äußerte das auch ausdrücklich der Regierungsentwurf zum Mietrechtsreformgesetz in seiner Begründung.¹⁵

Wenn diese Trennung weiter gelten soll, ergibt sich als Konsequenz: Der Mieter müsste, wenn eine Härte nach § 554 Abs. 2 BGB für ihn auch nur infrage kommt, rein vorsorglich allen Arbeiten zur Energieeinsparung widersprechen, solange und soweit er die Relation zwischen Betriebskosteneinsparung einerseits und Mieterhöhungsbetrag andererseits nicht zuverlässig abschätzen kann. Ohne den Schutz der früheren Kappungsgrenze wäre es jetzt fahrlässig, bei fehlender oder unzureichender Ankündigung die Arbeiten erst einmal hinzunehmen und das Mieterhöhungsverfahren nach § 559 BGB abzuwarten. Es gilt dann: im Verfahren über die Mieterhöhung ist es zu spät. Der Härteeinwand aus § 554 BGB ist dann aufgrund der tatsächlichen Duldung präkludiert, der alte Einwand einer Kappungsgrenze ist vom BGH „gestrichen“. Eine Grenze nach oben gäbe es dann nicht mehr.

Die Gegenauffassung fordert, auch im Rahmen des § 559 BGB inzident zu prüfen, ob der Mieter zur Duldung materiell nach § 554 BGB verpflichtet gewesen sei.¹⁶ Danach könnte der Mieter sich trotz vorausgegangener Duldung noch im Mieterhöhungsverfahren darauf berufen, die Mieterhöhung stelle für ihn eine unzumutbare Härte dar. Dieser letzten Auffassung scheint der BGH zuzuneigen. Zumindest den Härteeinwand hält er wohl auch im Mieterhöhungsverfahren nicht für präkludiert. Anders ist es nicht zu erklären, dass der BGH in seiner Entscheidung – die die Mieterhöhung betraf – noch darauf abstellt, dass für eine Härte nach § 554 BGB „keine Tatsachen vorgetragen“ seien, die zu einer entsprechenden „Prüfung Anlass“ gäben.¹⁷ Wenn der BGH hier mit dem OLG Stuttgart eine Präklusion angenommen hätte, wäre es für Einwände dieser Art ohnehin zu spät gewesen: Die Mieter

¹² BGH WM 2004,285,288.

¹³ OLG Stuttgart, RE v. 26.04.1991 – WM 1991,332=NJW-RR 1991,1108.

¹⁴ Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, Mietrecht, § 559 Rn. 16 f und 19 (Tabelle); ausführlich Sternel NZM 2001,1058,1068.

¹⁵ BT DS 14/4553, S. 59.

¹⁶ LG Berlin/NZM 1999,219; LG München I WM 1998,109; LG Düsseldorf WM 1999,113,114; Emmerich in: Emmerich/Sonnenschein, Miete, § 559 b Rn. 14 f; Lammel, Anwaltkommentar Wohnraummietrecht, 3. Aufl. 2007, Rn. 8.

¹⁷ BGH WM 2004,285,288= NZM 2004,336,339.

hatten in dem entschiedenen Fall die Arbeiten nach entsprechender Ankündigung nämlich geduldet. Als sicher geklärt kann diese Frage zurzeit m.E. aber nicht angesehen werden.

Zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz selbstverständlich seine Gültigkeit behält, soweit es um die Erforderlichkeit der einzelnen Kostenpositionen geht. Unnötige, unzweckmäßige oder überhöhte Baukosten sind weiterhin nicht umlagefähig. Nur die Abwägung Wirtschaftlichkeit auf Mieterseite gegen Umweltschutzziel auf Seiten der Allgemeinheit ist nach der BGH-Rechtsprechung nicht möglich.

2. Umfang der Energieeinsparung

Wenn denn schon aus Umweltschutzgründen keine Relation zwischen Mieterhöhung und Betriebskosteneinsparung einzuhalten ist, bleibt noch zu prüfen, ob jedenfalls ein bestimmtes Maß an Energie (nicht: Kosten) eingespart werden muss, ob also dem öffentliche Ziel der Ressourcenschonung jedenfalls ein gewisses Gewicht zukommen muss. Nach dem Wortlaut des § 559 BGB darf eine Mieterhöhung nur verlangt werden, wenn die durchgeführte Maßnahme eine „nachhaltige“ Energieeinsparung bewirkt hat. Der Begriff der Nachhaltigkeit wurde in Rechtsprechung und Schrifttum teilweise so verstanden, dass das Ausmaß der Energieeinsparung nennenswert sein müsse,¹⁸ etwa mit einem Grenzwert von 10 %.¹⁹ Für die Praxis kann diese Frage als geklärt angesehen werden. Das Merkmal der Nachhaltigkeit im Sinne des § 559 BGB ist erfüllt, wenn überhaupt eine messbare Energiemenge eingespart wird und wenn diese Einsparung dauerhaft ist.²⁰ Nachhaltig ist also nur zeitlich in dem Sinne zu verstehen, dass die Einsparung nicht nur vorübergehend ist. Ein Mindestprozentsatz ist nicht zu erbringen, so der entsprechende Rechtsentscheid des BGH vom 20.4.2002.²¹ Die Mieterhöhung ist – ohne Kappungsgrenze - auch zulässig, wenn die Energiebilanz des Hauses sich nur ganz geringfügig verbessert. Ein Beispiel dafür wäre etwa ein Strom sparender Aufzugmotor. Die Stromeinsparung kann hier sehr gering sein; der Umbau ist aber eine Maßnahme, die von §§ 554 und 559 BGB erfasst ist.

3. Merkmale für die Ankündigungserklärung

Wenn die Modernisierung zu neuen oder steigenden Betriebskosten führt, stellt sich für die Praxis außerdem die Frage, ob die neuen Betriebskosten oder auch der zu erwartende Anstieg mit in die Ankündigung nach § 554 Abs. 3 BGB aufzunehmen sind. § 554 Abs. 3 BGB verlangt vom Vermieter, die „zu erwartende Mieterhöhung“ mitzuteilen. Sowohl der Wortlaut als auch das Zusammenspiel von § 554 und § 559 BGB sprechen eher dafür, dass der Gesetzgeber hier nur die neue Miete als Netto- oder auch Inklusivmiete vor Augen hatte, aber nicht gesondert abzurechnende Betriebskosten.²² Diese werden in § 556 BGB gesondert geregelt, und der Gesetzgeber hätte sie ggf. auch mit diesem Begriff in § 554 BGB benennen können. Für diese Annahme spricht auch, dass der Vermieter hier oft gar keine zuverlässigen Angaben machen kann, weil ihm eigene Erfahrungswerte naturgemäß noch fehlen.

¹⁸ So etwa Riecke in Schmid (Hrsg.) *Kompaktcommentar Mietrecht*, 2006 (im Folgenden zitiert: *KK-Bearbeiter*), § 559 BGB Rdnr. 23, der 5 % für nicht ausreichend hält; ähnlich („spürbar“) Emmerich in: Emmerich/ Sonnenschein, *Miete*, § 559 Rn. 11.

¹⁹ AG Siegburg WM 1994,612.

²⁰ Schmidt-Futterer/ Börstinghaus, *Mietrecht*, § 559 BGB Rdnr. 71.

²¹ BGH RE vom 10.4.2002 - VIII ARZ 3/01 - NZM 2002,519,520

²² vgl. Harsch in: Lützenkirchen, *Anwaltshandbuch Mietrecht*, 2. Aufl. Köln 2003, Rn. H 65.

Umgekehrt ist aber auch der Sinn und Zweck der Ankündigung zu berücksichtigen. Sie soll es dem Mieter ermöglichen, sich über die Zumutbarkeit der Maßnahme für sich mit seinen finanziellen Möglichkeiten klar zu werden.²³ Wenn sich die Gesamtbelastung aus Betriebskosten erhöht, muss er das in seine Überlegungen einbeziehen. Aus diesem Grund hat das Landgericht Berlin²⁴ gefordert, dass auch die zu erwartenden Betriebskosten mitgeteilt werden. Das entspricht auch einer Auffassung im Schrifttum.²⁵ Dieser Auffassung ist m.E. jedenfalls dann zuzustimmen, wenn dem Mieter nur in der Prüfung der Duldungspflicht nach § 554 BGB der Härteeinwand zugebilligt werden sollte. Wenn er dort die Härte schon geltend machen muss, wäre es treuwidrig, ihm nicht auch schon jetzt die ganzen wirtschaftlichen Konsequenzen aufzuzeigen, notfalls auf der Grundlage von Schätzungen.

Für die Praxis gilt in jedem Fall der dringende Rat, dass angesichts der Unsicherheit der Rechtslage der Vermieter vorsorglich auf neue Betriebskosten oder auf einen zu erwartenden Betriebskostenanstieg hinweist.²⁶

4. Zwischenergebnisse für die Praxis

Zwischenergebnis für die Praxis des Vermieters: Grundsätzlich können die notwendigen Kosten für Baumaßnahmen zur Energieeinsparung uneingeschränkt mit der Mieterhöhung nach § 559 BGB umgelegt werden. Das gilt auch, wenn die Energieeinsparung minimal ist, auch wenn die Betriebskosten kaum sinken oder sogar steigen. Eine Art Kappungsgrenze, bei der die Mieterhöhung ins Verhältnis zur Energiekosteneinsparung gesetzt wird, gibt es nicht. Der Vermieter sollte allerdings in jedem Fall vorsorglich die zu erwartenden neuen Betriebskosten oder auch einen zu erwartenden Anstieg von Betriebskosten mitteilen, notfalls mit Schätzwerten anhand der ihm zur Verfügung stehenden Daten.

Zwischenergebnis für die Praxis auf Mieterseite: Dem Meinungsstreit über das Verhältnis von §§ 554 und 559 BGB kommt eine neue Bedeutung zu. Es ist zumindest möglich, dass die Weichen schon im Verfahren über die Duldung der Modernisierungsmaßnahme gestellt werden. Aus Gründen der Vorsorge sollte der Mieter ggf. schon hier einwenden, dass die zu erwartende Mieterhöhung angesichts der geringen Betriebskostensparnis oder sogar angesichts eines gleichzeitigen Anstiegs der Betriebskosten für ihn eine besondere Härte bedeuten würde. Das gilt zumindest solange, bis es hier eine Klärung gibt, ob und unter welchen Voraussetzungen der Härteeinwand auch später noch zulässig bleibt.

II. Ansprüche auf Betriebskostenzahlungen nach energetischer Modernisierung

Wenn nun die Modernisierung stattgefunden und ggf. auch die Mieterhöhung durchgesetzt ist, stellen sich in der Folge noch Fragen zur Umlage der dann geänderten Betriebskosten. Dabei geht es einerseits um neu entstehende, andererseits um gestiegene Betriebskosten.

²³ LG Berlin ZMR 1992,546,547.

²⁴ LG Berlin ZMR 1992,546.

²⁵ Lutz in: Wohnraummietrecht (Münchener Anwaltshandbuch), 2. Aufl. 2005, § 30 Rn. 115; ähnlich Schmidt/Futterer- Eisenschmid, Mietrecht, § 554 Rn. 263, soweit der Vermieter entsprechende Erkenntnisse habe, etwa den Durchschnittsverbrauch mitteilen könne.

²⁶ So auch Harsch in Lützenkirchen, Anwaltshandbuch Mietrecht, Rn. H 65.; Kunze, MDR 2002,142.

1. Neu entstehende Betriebskosten

Durch energetische Modernisierungen können neue Betriebskosten entstehen. Wenn etwa vorhandene Gasetagenheizungen der Mieter durch eine energiesparende Zentralheizung ersetzt werden, entstehen erstmals umzulegende Heizkosten; der vorherige Direktbezug entfällt. Zugleich entstehen erstmals Kosten für Ablesung und Abrechnung sowie Kosten für die Wartung der Anlage.

Hier herrscht über das Ergebnis weitgehend Einigkeit. Der Vermieter darf die neu entstandenen Betriebskosten in aller Regel umlegen, und zwar sowohl bei einer Nettomiete - dort also neue Vorauszahlung - als auch bei einer Inklusiv- oder Teilinklusive-Miete - dort als Mieterhöhung. Das gilt auch dann, wenn keine entsprechenden Klauseln über die Umlage neu entstehender Betriebskosten im Vertrag enthalten sind. Unterschiede gibt es in der rechtlichen Ableitung.

Der BGH²⁷ hat in einer Entscheidung, in der durch den Einbau eines Aufzugs neue Betriebskosten entstanden, ausgeführt (Zitat): „Solche neu eingeführten Betriebskosten rechtfertigen ausnahmsweise die Erhöhung der Miete, weil sie von der Teilinklusive-Mietenabrede nicht erfasst werden.“ Bei näherer Betrachtung ist das noch keine Begründung, sondern eher die Behauptung eines Ergebnisses. Der BGH hat sich auch ergänzend nur darauf gestützt, dass im konkreten Fall die Mieter über Jahre bereits die zusätzlichen Betriebskosten gezahlt hatten und daraus auf eine konkludente Vereinbarung geschlossen.

Im Schrifttum wird die Überwälzung auf dem Mieter teilweise damit begründet, dass er aus einer vertraglichen Nebenpflicht gehalten sei, mit dem Vermieter eine neue Vereinbarung über die Vorauszahlung und Abrechnung der neuen Betriebskosten zu treffen.²⁸

Schließlich wird die Überwälzung neuer Betriebskosten - m.E. zutreffend - auf den Mieter aus §§ 133, 157 BGB also einer ergänzenden Vertragsauslegung abgeleitet. Wenn die Vertragsparteien sich im laufenden Mietverhältnis auf eine Modernisierung einigen, sei das im Zweifel so auszulegen, dass der Vermieter die notwendigen Folgekosten nicht aus der bisherigen Miete bestreiten wolle und dass der Mieter dieses auch nicht erwarte.²⁹ Etwas problematisch erscheint dieser Gedanke zwar, wenn der Mieter schon der Modernisierung selbst inhaltlich nicht zustimmt, sie nur auf Grund der Gesetzeslage eben dulden muss. Dann ist von einer Einigung über die Modernisierung selbst als Ausgangspunkt keine Rede. Für eine ergänzende Vertragsauslegung zu den Betriebskosten ist aber auch in diesem Fall Raum. Sie erfolgt dann danach, was die Parteien in Kenntnis der späteren Sachlage, heißt: in Kenntnis der hinzunehmenden Modernisierung - nach Treu und Glauben im Mietvertrag redlicherweise vereinbart hätten.

Hier wird es in der Regel so sein, dass die Parteien eine Regelung vereinbart hätten, die eine Kostendeckung des Vermieters für seine Nebenleistungen vorgesehen hätte. Eine Zustimmung dazu ist auch redlicherweise vom Mieter zu erwarten, wenn und soweit den Betriebskosten auch eine entsprechende neue Gegenleistung gegenüber steht. Bei einer

²⁷ BGH WM 2004,151,153.

²⁸ Schultz in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., München 1999, Rdnr. III 580; Kunze, MDR 2002,142.

²⁹ Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Geschäftsraummiete, 4. Aufl., München 2006, Rdnr. C 5 und C 17.

Umstellung von Öfen oder Gasetagenheizungen auf Zentralheizung etwa ergeben sich mit den neuen Heizkosten zwar erhebliche neue Betriebskosten. Dem steht aber mit der Wärmelieferung durch den Vermieter eine zumindest ähnlich große Einsparung gegenüber. Der Mieter spart nämlich die bisherigen Kosten des Wärmedirektbezugs oder der Brennstoffbeschaffung und der Wartung seiner Wohnungsheizung.

Die ergänzende Vertragsauslegung ermöglicht aber auch die Berücksichtigung abweichender Einzelfälle, z.B. wenn der Vermieter schon bei Abschluss des Mietvertrags um fest eingeplante Modernisierungen mit neuen Betriebskosten weiß, den Mieter darüber aber gezielt im Unklaren lässt.

Für den preisgebundenen Wohnraum ergibt sich die Umlagemöglichkeit neuer Betriebskosten unmittelbar aus §§ 20 Abs. 4 S. 1, § 4 Abs. 7 NMV 1970, § 10 WoBindG, wenn diese Umlagemöglichkeit nicht ausnahmsweise vertraglich ausgeschlossen ist.³⁰

2. Gestiegene Betriebskosten

Geringere Probleme bereiten gestiegene Betriebskosten. Soweit die Betriebskosten gesondert nach § 556 umgelegt werden, können auch die gestiegenen Kosten umgelegt werden - soweit das Wirtschaftlichkeitsgebot eingehalten ist. Nur zur Klarstellung ist darauf hinzuweisen, dass auch an dieser Stelle keine „Kappungsgrenze“ eingeführt werden kann. Das würde die Rechtsprechung des BGH, der die Modernisierungsumlage aus ökologischen Gründen in voller Höhe zulässt, unterlaufen. Soweit eine Pauschale für diese Position vorgesehen ist, kann der Betrag nach § 560 BGB erhöht werden. Dass eine Inklusivmiete oder Teilinklusivmiete gerade die betroffene Position beinhaltet, dürfte bei der energetischen Modernisierung der absolute Ausnahmefall sein. In aller Regel sind die Heizkosten betroffen, die aber nur in absoluten Ausnahmefällen noch in einer Warmmiete enthalten sind. Der Vermieter kann das aber über eine Erklärung nach § 556 a Abs. 2 BGB jederzeit ändern.

Es bliebe nur der schwer vorstellbare Fall des Anstiegs der Kosten für Allgeminstrom durch eine energetische Modernisierung, wenn zugleich diese Kosten in der Inklusivmiete enthalten sind. Wenn es darauf wirklich ankommen sollte, können die gleichen Grundsätze wie bei neu entstandenen Betriebskosten angewandt werden.³¹

C. Wärmecontracting

I. Begriffe

Zur Zeit gelten die meisten Auseinandersetzungen dem Wärmecontracting. Der Begriff ist relativ weit.

Herkömmlich beschafft der Vermieter direkt die Brennstoffe für den Heizungsbetrieb und stellt diese Kosten sowie die Kosten des Betriebs seiner Zentralheizung dem Mieter in

³⁰ Vgl. KK-Schmid, § 556 Rn. 88.

³¹ Die o.g. Entscheidung des BGH WM 2004,151 betraf – bei einer Modernisierung zur Wohnwertverbesserung – diesen Fall.

Rechnung. Der Vermieter kann aber die Wärmeerzeugung auch auf einen Dritten übertragen. Verkauft wird dann rechtlich nur noch die Wärme als solche, die an der Hausanlage gemessen und in Rechnung gestellt wird. Der Mieter zahlt nicht mehr Brennstoff- und Betriebskosten der Heizungsanlage (§ 7 Abs. 2 HeizKV), sondern Wärmelieferungskosten (§ 7 Abs. 4 HeizKV). Diese beinhalten wirtschaftlich auch die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten der Heizungsanlage des Lieferanten und seinen Gewinn. Eine Einsparung kann sich gleichwohl ergeben, wenn der Wärmelieferant die Wärme wesentlich billiger liefern kann, als das zuvor dem Vermieter möglich war. Für diese Konzepte hat sich der Begriff „Contracting“ oder auch „Wärmecontracting“ eingebürgert.³² Dabei gibt es Unterformen, denen ebenfalls bereits Begriffe zugewiesen sind:

Fullcontracting. Mit Fullcontracting ist gemeint, dass der Vermieter den Mieter auf einen Fremdbezug verweist, wie das etwa beim Strombezug heute der Regelfall ist. Aus den vertraglichen Leistungspflichten des Vermieters nach § 535 S. 2 BGB fällt die Beheizung der Räume heraus. Der Mieter bezieht Wärme direkt bei einem Lieferanten und bezahlt sie auch direkt. Diese Differenzierung (ein Gegenbegriff hat sich nicht herausgebildet) stellt also darauf ab, ob zunächst der Vermieter die gelieferte Wärme bezahlt und die Kosten nach § 556 BGB umlegt (kein Fullcontracting) oder ob der Mieter direkt Wärme beim Anbieter kauft (Fullcontracting).

Fernwärme- und Nahwärmecontracting. Dieser Unterschied betrifft den Ort, an dem die Wärme erzeugt wird. Fernwärmecontracting ist nichts Neues. Es liegt bei jedem Haus vor, das an die Fernwärme angeschlossen ist. Beim Nahwärmecontracting überlässt der Vermieter einem Unternehmen – dem Contractor – den Betrieb der Heizungsanlage in seinem Haus. In der Folgezeit kauft entweder er dem Contractor die Wärme ab und legt die Kosten dafür auf den Mieter um oder – wie oben dargestellt – der Mieter muss die Wärme dort direkt kaufen.

Modernisierungscontracting. Dieser Begriff hat sich für eine Variante herausgebildet, in dem der Vertrag zwischen Vermieter und Wärmelieferant neben der Übertragung der Wärmelieferung zugleich eine energetische Modernisierung in der Wärmeerzeugung vorsieht.

Diese Übersicht dient nur der Begriffsklärung und enthält noch keine Aussagen über die rechtliche Bewertung einzelner Konstellationen. Die jeweiligen Paare ergeben eine Menge von denkbaren Kombinationen, die ihrerseits auf eine unüberschaubare Vielzahl von Mietverträgen treffen. Das erklärt die Unübersichtlichkeit im Schrifttum und in der Rechtsprechung. Dabei können die Rechtsfolgen speziell einer Modernisierung nicht erörtert werden, ohne die grundlegenden Fragen beim Contracting zuvor anzusprechen.

II. Vereinbarung eines Contracting-Modells bei Vertragsabschluss

Bei Vertragsschluss ist der Vermieter frei, ein schon vorhandenes Contracting-Modell mit dem Mieter zu vereinbaren, wie das bei allen Fernwärme versorgten Wohnungen auch alltäglich geschieht. Der Vermieter kann nach h.M. auch das Fullcontracting vorgeben, also im Vertrag festlegen, dass der Mieter für die Beheizung und Warmwasserversorgung selbst durch Abschluss eines Liefervertrags mit einem bestimmten Contractor – etwa den Stadtwerken – zu sorgen hat.³³ Im Schrifttum wird teilweise das Fullcontracting bei einer Sammelheizung im Haus, also beim Nahwärmecontracting, nicht für zulässig gehalten. Der Vermieter müsse die jederzeitige Beheizbarkeit sicher stellen. Eine Sammelheizung könne

³² Hack, PiG 73 (2006) 129,131.

³³ Derleder, WM 2005,389; Langenberg WM 2004,375,376 m.w.N.

aber tatsächlich wie rechtlich nur vom Vermieter betrieben werden, daher gehöre dies auch zum Kern der Gebrauchsüberlassung.³⁴ M.E. trifft das nicht zu. Eine Sammelheizung im Haus kann – tatsächlich wie rechtlich – von einem Drittunternehmer betrieben werden. Weder rechtliche noch tatsächliche Umstände hindern den Vermieter und Hauseigentümer, die Heizungsanlage zu verpachten oder sogar - soweit sachenrechtlich möglich - zu veräußern. Im Tatsächlichen ist es möglich, dass dieser Dritte dort Wärme erzeugt; im Rechtlichen kann der Mieter diese Wärme direkt beim Contractor kaufen. Die Beheizbarkeit der Wohnung ist gegeben.

Es gelten nur die Beschränkungen aus dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff BGB).

Hier wird vertreten, das uneingeschränkte Fullcontracting sei in AGB unangemessen nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB, weil es eine Freizeichnung von Kardinalpflichten bedeute. Zu diesen Kardinalpflichten rechne es auf Vermieterseite, die Beheizbarkeit der Wohnung sicher zu stellen.³⁵ Beim Fullcontracting könne es aber geschehen, dass der Contractor z.B. im Insolvenzfall nicht mehr liefere, ohne dass der Mieter sich dann an seinen Vermieter halten könne. Diese Bedenken erscheinen aber nicht durchgreifend. Wenn eine Wohnung mit Strom beheizt wird oder – wie häufig – das Warmwasser über elektrische Durchlauferhitzer erzeugt wird, kann der Mieter bei Leistungsstörungen des Stromlieferanten in gleicher Weise kurzzeitig in einer kalten Wohnung oder ohne warmes Wasser leben müssen, ohne dass er daraus Gewährleistungsrechte ableiten könnte.³⁶ Zu den Kardinalpflichten des Vermieters gehört es zwar, eine Beheizungsmöglichkeit zu bieten. Auch bei kundenfeindlichster Auslegung einer Klausel zum Direktbezug bestimmter Nebenleistungen ist davon der Vermieter aber m.E. ohnehin nicht frei. So müsste er auch bei einem technischen Defekt des Sicherungskastens im Haus für dessen Reparatur durch die Stadtwerke sorgen, um seiner Verpflichtung genüge zu tun, eine Stromversorgung zu ermöglichen. Entsprechend gilt: wer als Vermieter das Fullcontracting bei der Nahwärme vorgibt, bleibt zur Wiederherstellung der Beheizbarkeit verpflichtet, wenn etwa der Contractor nicht mehr greifbar ist. Wer als Vermieter ganz sicher gehen will, sollte allerdings eine Klausel aufnehmen, in der er sich verpflichtet, bei nachhaltigen Leistungsstörungen, die nicht auf den Mieter zurückzuführen sind, unverzüglich für Abhilfe zu sorgen.³⁷

Für die AGB-Praxis zu bedenken ist, dass die Klausel zum Contracting nicht überraschend sein darf (§ 305 c BGB). Eine Contracting-Klausel gehört also in einen systematisch sinnvollen Zusammenhang – etwa im Anschluss an die Regeln zu Miete und Betriebskosten und sollte drucktechnisch hervorgehoben werden, weil die Regelung jedenfalls derzeit noch Ausnahmecharakter hat.

³⁴ So Schmidt-Futterer/ Eisenschmid, § 535 Rdnr. 104.

³⁵ Derleder, WM 2000,3.5.

³⁶ Langenberg, WM 2004,375,376.

³⁷ Vgl. Langenberg, WM 2004,375,376.

III. Wechsel zum Contracting im laufenden Mietverhältnis

1. Umstellung ohne vertragliche Regelung

Die Umstellung im laufenden Mietverhältnis ist schwieriger. Zu untersuchen ist zunächst die Rechtslage, wenn der Mietvertrag keine Umstellungsklausel enthält – die Frage, welche Klauseln möglich ist, ist im Anschluss zu erörtern. Für die Umstellung ohne vertragliche Vereinbarung wiederum ergeben sich erhebliche Unterschiede zwischen dem Fernwärme- und dem Nahwärmecontracting.

a. Fernwärme

Die Umstellung auf Fernwärme wird in den meisten Fällen zugleich einen der Tatbestände des § 559 BGB erfüllen. Das ist zum einen der Fall, wenn ein Anschluss- und Benutzungszwang an die Fernwärme angeordnet wird. Der Vermieter muss dann seine Heizungsanlage abstellen, die Hausanlage für die Fernwärme einbauen und Fernwärme beziehen. Hier ist der Vermieter m.E. berechtigt, nunmehr die Wärmelieferungskosten umzulegen, auch wenn der Mietvertrag diese Möglichkeit nicht einmal anspricht. Rechtlich ist das ein Fall des Wegfalls der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB. In diesem Fall ist auch der Wechsel nicht dem Risikobereich des Vermieters zuzuordnen, weil er den Wechsel gerade nicht selbst herbeigeführt hat.

Die zweite Variante, die ebenfalls § 559 BGB erfüllt, ist die mit der Umstellung verbundene energetische Modernisierung. Das ist sicher der Regelfall, weil die Fernwärme meistens in Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird, so dass Primärenergie aus Gas oder Öl eingespart wird. Die Einsparung von Primärenergie erfüllt nach überwiegender Meinung den Tatbestand des § 559 BGB.³⁸ Für den Mietvertrag greift zwar § 313 BGB dann nicht ein, weil die Änderung der Beheizung auf einen freien Entschluss des Vermieters zurückgeht. Wie oben in den allgemeinen Erörterungen dargestellt, ist aber zur Frage der Betriebskosten jetzt eine ergänzende Vertragsauslegung danach vorzunehmen, was die Parteien in Kenntnis der Situation bei Vertragsabschluss nach Treu und Glauben vereinbart hätten. Die ergänzende Vertragsauslegung wird in aller Regel ergeben, dass nunmehr die Wärmelieferungskosten – unter Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots – umzulegen sind.³⁹ Das ergibt sich m.E. daraus, dass andernfalls die zugelassene und vom Gesetzgeber aus ökologischen Gründen gewollte Energieeinsparung durch Umstellung auf Fernwärme nicht mehr möglich wäre. Heizungsbetriebs- und Brennstoffkosten nach § 7 Abs. 2 HeizKV können nicht mehr errechnet werden, weil es Betriebskosten einer Heizungsanlage nicht mehr gibt und die Fernwärmeversorger ihre Brennstoffbeschaffungspreise sicher nicht offen legen. Bei der ergänzenden Vertragsauslegung ist insoweit der Zweck der §§ 554 und 559 BGB einzubeziehen. Es ist vom Mieter redlicherweise die Hinnahme der Modernisierung mit all ihren zwingenden Konsequenzen zu erwarten. Voraussetzung ist natürlich, dass auch die weiteren Voraussetzungen des § 559 BGB erfüllt sind. Auch hier kann sich der o.g. Meinungsstreit⁴⁰ zu einer etwaigen Präklusion von Einwänden durch tatsächliche Duldung auswirken.

³⁸ a.A. Eisenschmid, WM 2006, 119,120.

³⁹ LG Chemnitz, NZM 2000,63 nimmt dies sogar an, ohne die Voraussetzungen des § 559 BGB zu prüfen.

⁴⁰ Unter B.I.1.

Die Aussagen zur Zulässigkeit des Wechsels betreffen allerdings nur die Fernwärmelieferung über den Vermieter, der selbst zum Vertragspartner des Versorgers wird. Dagegen ist aus einer ergänzenden Vertragsauslegung keine zusätzliche Zustimmung auch zum Fullcontracting abzuleiten. Die Modernisierung verlangt nicht den Wechsel des Leistungserbringers, sondern nur den Wechsel der umzulegenden Heizkosten. Eine Zustimmung zum Direktbezug kann nicht das Ergebnis einer ergänzenden Vertragsauslegung sein, weil der Vermieter redlicherweise keinen Verzicht des Mieters auf einen Teil seiner Gebrauchsgewährungsansprüche erwarten kann, der durch die Modernisierung gar nicht geboten ist. Beim Fullcontracting verlöre der Mieter den Vermieter als Schuldner der Wärmelieferung. Das würde nämlich bedeuten, dass der Mieter beispielsweise eine Minderung der Miete bei Mängeln nur noch nach der Bruttokaltmiete – nicht mehr nach der Warmmiete – verlangen könnte. Der Mieter könnte als Direktbezieher auch die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots aus § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB für die Zukunft nicht mehr einfordern könnte.

Danach muss dann, wenn eine vertragliche Klausel fehlt, der Vermieter selbst die Versorgung mit Fernwärme übernehmen⁴¹ und ggf. jedes Jahr darlegen, dass er die Fernwärme im Rahmen des Möglichen günstig eingekauft hat.

Außerdem hat der Vermieter bei der Umstellung auf Fernwärme die zumutbaren Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine Ausuferung der Kosten zu vermeiden.⁴² Dazu gehört m.E., dass er selbst die Hausanlage bezahlt und instand hält. Eine Variante, in der dies gegen höhere Wärmepreise vom Fernwärmebetreiber mit übernommen wird, verlagert Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten der Hausanlage entgegen § 1 Abs. 1 Ziff. 2, § 7 Abs. 4 HeizKV auf den Mieter.⁴³ Der Vermieter hat außerdem, wie sonst bei Fremdleistungen auch, ggf. mehrere Angebote einzuholen, oder ggf. die Wärmeversorgung in seinen Häusern auszuschreiben.⁴⁴ Insoweit gilt uneingeschränkt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Zwischenergebnisse: Erstens: die Umstellung auf Fernwärme, fällt regelmäßig auch unter § 559 und ist dann in der Regel im laufenden Vertragsverhältnis möglich, und zwar auch ohne entsprechende Klauseln im Mietvertrag.

Zweitens: ein Übergang zum Fullcontracting „bei Gelegenheit“ der Umstellung auf Fernwärme ist nicht möglich, wenn der Mieter nicht zustimmt.

b. Nahwärme

Beim Nahwärmecontracting gilt das alles so nicht. Die Umstellung im laufenden Vertrag ohne einen wirksamen vertraglichen Änderungsvorbehalt dürfte gegen den Willen des Mieters nicht durchsetzbar sein.⁴⁵

Hier hat der BGH folgende Argumentationskette aufgestellt und das Ergebnis mehrfach bekräftigt⁴⁶:

⁴¹ Im Ergebnis ebenso LG Bonn WM 2006,563,566.

⁴² Vgl. näher Beyer, NZM 2007,1, 4f.

⁴³ LG Gera, WM 2000,681; a.A. – unzulässig erst bei wesentlicher Erhöhung des Grundpreises – LG Berlin GE 2006,1617.

⁴⁴ Beyer, NZM 2007,1,5.

⁴⁵ Vgl. Rips in: Eisenschmid/Rips/Wall, Betriebskostenkommentar, 2. Aufl. 2006 Rn. 1737 f.

- (1) Wenn der Vermieter die Heizungsanlage bei Vertragsbeginn selbst betreibt, „konkretisieren“ sich auch die vertraglichen Beziehungen der Parteien auf den Eigenbetrieb.⁴⁷
- (2) Der Vermieter ist dann in der Folge nicht mehr in seiner Entscheidung frei.⁴⁸
- (3) Wenn er dennoch die Heizanlage an einen Contractor veräußert oder verpachtet, kann er das Entgelt nicht einseitig verändern – weg von den Brennstoff- und Heizungsbetriebskosten (§ 7 Abs. 2 HeizKV) hin zu Wärmelieferungskosten (§ 7 Abs. 4 HeizKV), die zusätzlich Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten und Gewinnanteile des Contractors beinhalten.⁴⁹
- (4) Dieses gilt auch, wenn der Contractor die Heizung zur Energieeinsparung modernisiert, so dass ohne die Umstellung der Vermieter die Miete nach § 559 BGB hätte erhöhen können.⁵⁰

Diese Entscheidung kann in die allgemeinen Erörterungen durchaus systematisch eingebaut werden, wenn auch der erste Schritt der Argumentation etwas problematisch erscheint.

Der BGH will, liest man das erste Urteil⁵¹ wörtlich, den Vermieter zum Eigenbetrieb der Heizung verpflichten, wenn das der Zustand bei Mietbeginn war. Das deutet auf Anwendung des § 262 BGB (Wahlschuld) hin. Es ginge dann nämlich um die Art der Leistung des Vermieters: Wie hat er die Heizung zu liefern. Gleichwohl erscheint aber fraglich, ob der BGH das gemeint hat. Die Folge wäre, dass der Mieter einen Leistungsanspruch auf „Wärme im Eigenbetrieb“ hätte; er könnte dann bei einer beabsichtigten Umstellung gegen den Vermieter Unterlassungsklage erheben. Das wäre m.E. problematisch. Der Vermieter schuldet als einen Leistungserfolg „Wärme in der Wohnung“. Ein Mietvertrag enthält auch in seiner Auslegung m.E. keine Festschreibung dazu, wie der Vermieter diesen Leistungserfolg herbeiführt – also etwa, wo er sich die Brennstoffe beschafft, wie die Heizanlage auszusehen hat oder auch: wem die Heizanlage gehört.⁵²

Es ist aber wohl auch etwas anderes gemeint: Der Vermieter schuldet die Abrechnung der Heizkosten in der Weise, die sich aus der Handhabung bei Mietbeginn ergibt.⁵³ Insoweit konkretisiert sich seine Leistung aus dem Vertrag. Hier ist § 262 BGB auch anwendbar, denn Abrechnung der Heizungsbetriebs- und Brennstoffkosten einerseits sowie Abrechnung von Wärmelieferungskosten andererseits sind zwei auch inhaltlich verschiedene Leistungen, und hier steht dem Vermieter ggf. bei Vertragsbeginn ein Wahlrecht zu – wenn der Mietvertrag denn beide Alternativen offen lässt. Zugleich bedeutet das, dass auch das zu Mietbeginn bestehende Bestimmungsrecht des Vermieters zu der Gegenleistung Heizungsbetriebskosten oder Wärmelieferungskosten ausgeübt ist und die Gegenleistung konkretisiert. Das ergibt sich aus § 315 BGB. Es ist im Ergebnis auch nicht von Bedeutung, ob § 262 oder § 315 BGB angewandt wird – in beiden Fällen gibt es die Konkretisierung durch Ausübung des Wahl- oder Bestimmungsrechts. Diese Konkretisierung spricht der BGH an.

⁴⁶ BGH WM 2005,387=NJW 2005,1776=NZM 2005,450=ZMR 2005,606; BGH WM 2006,322=ZMR 2006,595; BGH WM 2006,256; BGH WM 2006,409.

⁴⁷ BGH WM 2005,387,388.

⁴⁸ BGH WM 2005,387,388.

⁴⁹ BGH WM 2005,387,388.

⁵⁰ BGH WM 2006,322,323.

⁵¹ BGH WM 2005,387,388.

⁵² Vgl. Hack, PiG 73 (2006),129,141.

⁵³ Derleder, NZM 2003,737,740.

Aus dieser Konkretisierung folgen dann zwangsläufig die Schritte zwei und drei. Der Vermieter ist gebunden und kann den Vertragsinhalt nicht mehr einseitig ändern. Es bleibt bei der Abrechnung derjenigen Heizkosten, die bei Mietbeginn anfielen.

Zu diskutieren ist im Hinblick auf die dargestellten allgemeinen Fragen der Schritt vier. Gilt das gleiche Ergebnis beim Zusammentreffen mit einer Modernisierung? Wie ist die Vertragssituation, wenn der Contractor bei Übernahme eine Modernisierung nach § 554 BGB verbindlich durchführt?

Hier käme als Ansatzpunkt wieder nur die ergänzende Vertragsauslegung in Frage, die auch sonst bei neuen Betriebskosten nach einer Modernisierung gilt.⁵⁴ § 554 BGB gilt als Ausgangspunkt auch dann, wenn die Modernisierungsmaßnahme nicht vom Vermieter, sondern von einem Dritten durchgeführt wird. Anders als § 559 BGB stellt § 554 für die Duldungspflicht gerade nicht darauf ab, wer die Maßnahme als Bauherr durchführt – heißt: wer sie bezahlt. Die Modernisierung kann also auch dann mit den geforderten Daten des § 554 Abs. 3 BGB angekündigt werden, wenn der Contractor sie ausführt. Dabei ist im Punkt „Mieterhöhung“ eben anzugeben, dass ein Dritter die Maßnahme ausführt und keine Mieterhöhung zu erwarten ist.

Nach Durchführung stellt sich dann auch hier die Frage: was hätten die Parteien redlicherweise vereinbart, wenn sie die Frage der Heizungsmodernisierung vorhergesehen hätten. Hier kommen zwei Antworten in Betracht:

- a) Sie hätten die Modernisierung mit ihren gesetzlichen Folgen vereinbart. Der Vermieter hätte - nach einer Modernisierung auf eigene Kosten - die Möglichkeit der Mieterhöhung nach § 559 BGB, mit der dort vorgesehen Begrenzung auf 11 % der Baukosten jährlich. Wenn er durch die Einschaltung eines Contractors auf diese gesetzliche Möglichkeit verzichtet, hat er eben keine Kompensation.
- b) Sie hätten vereinbart, dass der Mieter, wenn er denn schon die Mieterhöhung spart, doch jedenfalls Wärmelieferungs- anstelle von Heizungsbetriebskosten zahlt.⁵⁵

Der BGH hat sich für Antwort a. entschieden. Das begründet er damit, dass nicht die eine gegen die andere vertragliche Belastung austauschbar sei. Mieterhöhung einerseits und abzurechnende Betriebskosten andererseits seien nicht vergleichbar und können nicht gegeneinander abgewogen werden.⁵⁶ M.E. ist das zutreffend. Andernfalls würde im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung die Systematik des § 559 BGB ausgehebelt. Ein Vermieter, der auf gesetzliche Möglichkeiten zur Vertragsänderung verzichtet, kann nicht im Gegenzug eine gesetzlich nicht vorgesehene Vertragsänderung einseitig vorgeben. Die Möglichkeiten der einseitigen Änderung von Miete und Betriebskosten sind in den §§ 558 ff. BGB normiert, und zwar als abschließende Regelungen. Etwas anderes kann nicht an die Stelle dieser Möglichkeiten gesetzt werden – auch nicht wenn es für den Mieter im Einzelfall billiger wäre. Die Rechtslage kann hier nicht von Vergleichsrechnungen irgendwelcher Art abhängig gemacht werden.

⁵⁴ Siehe oben unter B.II.1.

⁵⁵ So die Wertung von Schmid, ZMR 1998,73,735 – bei einer Herleitung aus § 315 BGB.

⁵⁶ BGH WM 2006,322,323 unter II.1.; ebenso Lammel, HeizKV 2. Aufl. 2004, § 1 Rn. 20.

Zwischenergebnis: Anders als bei der Fernwärme geht die Umstellung von Heizungsbetriebskosten auf Wärmelieferungskosten bei der Nahwärme geht nicht ohne vertragliche Vereinbarung.

2. Möglichkeiten der Vertragsgestaltung durch AGB

Hier wirkt sich nun das entscheidende strukturelle Problem des Contractings aus. Das ist auf Vermieterseite die Zeitschiene oder – anders ausgedrückt – die Vielfalt der Verträge. Auf rechtliche und wirtschaftliche Veränderungen kann der Vermieter nur bei einer Neuvermietung auch durch eine angepasste Vertragsgestaltung reagieren. Bezogen auf einen einzelnen Zeitpunkt und eine bestimmte beabsichtigte Umstellung hat er es also meistens mit mehreren verschiedenen Vertragstexten zu tun, und damit mit verschiedenen Rechtsfolgen je nach Wohnung. Die Zeitschiene wird zum Problem, wenn die Maßnahme für das Haus einheitlich durchgeführt werden müsste, aber in Altverträgen eben nicht gegen den Willen des Mieters durchgesetzt werden oder in den Kosten umgelegt werden könnte. Nur über wirksame Umstellungsklauseln kann der Vermieter also im Rahmen der Mieterfluktuation geeignete Verträge „ansparen“, um dann schließlich – wenn alle Verträge die nötige Klausel enthalten – auf ein Contracting-Modell umstellen zu können. Diese Lage kann dazu führen, dass der Vermieter tendenziell solange wartet, wie es möglich ist, um im Rahmen der Mieterfluktuation möglichst viele Verträge noch neu zu gestalten.

a. Umstellungsklauseln ohne Fullcontracting

Die Frage, welche Formulklauseln denn ein Vermieter in seinen Verträgen vorsehen kann, ist in zwei Stufen zu erörtern. Der erste Schritt ist der Übergang zu Wärmelieferungskosten ohne Fullcontracting. Der Vermieter schuldet also weiterhin die Lieferung der Wärme und ist der alleinige Vertragspartner des Versorgers. Die Kosten rechnet allein er nach § 556 BGB mit den Mietern ab.

Fraglich ist, ob es überhaupt möglich ist, in AGB entsprechende Änderungsvorbehalte wirksam vorzusehen. Der BGH hat in seiner Grundsatzentscheidung zum Contracting⁵⁷ diese Frage noch ausdrücklich offen gelassen.

M.E. dem Vermieter im Grundsatz zuzubilligen, mit vertraglicher Regelung das Contracting zu einem späteren Zeitpunkt anzustreben und mit einer entsprechenden Ankündigung dann umzusetzen. Das ergibt sich daraus, dass er bei der Neuvermietung auch sofort ein Contracting-Modell vereinbaren könnte, dass dieses Modell also nicht für sich genommen nach § 307 BGB unangemessen ist. Dann muss es auch zulässig sein, dass der Vermieter diese Variante für einen späteren Zeitpunkt vorbehält. Der Mieter wird dadurch, dass die Umstellung erst später erfolgt, nicht schlechter gestellt.

Die zweite Frage ist dann, welche Begrenzungen sich aus dem AGB-Recht ergeben. Am einfachsten wäre es, wenn der Vermieter schlicht in den Mietvertrag hineinschreiben könnte:

„Der Vermieter legt zur Zeit als Heizkosten die Kosten der zentralen Heizungsanlage (§ 7 Abs. 2 HeizKV) um. Er beabsichtigt, künftig Wärmelieferungskosten (§ 7

⁵⁷ BGH WM 2005,387,388.

Abs. 4 HeizKV) umzulegen. Die Änderung wird er dem Mieter mit einer Frist von einem Monat ankündigen. Der Mieter stimmt der Änderung schon jetzt zu.“

Eine solche Klausel, die gar keine Grenzen vorsieht, wird im Schrifttum allerdings für unwirksam gehalten.⁵⁸ Mit einem schlichten Vorbehalt, jederzeit überzugehen, beanspruche der Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht außerhalb des § 315 BGB. Eine solche Klausel würde die Umstellung auch ohne berechtigtes Interesse des Vermieters ermöglichen und ohne dass für den Mieter irgendeine technische, ökologische oder ökonomische Verbesserung gegeben wäre.⁵⁹ Danach sei ein formularmäßiger Änderungsvorgehalt nur wirksam, wenn er eine vorherige energetische Modernisierung voraussetze.⁶⁰

M.E. muss eine Klausel nicht positiv voraussetzen, dass die Umstellung mit einer Modernisierung der Anlage einhergeht. Das würde nämlich bedeuten, dass der Vermieter auch mit der Modernisierung selbst zuwarten müsste, bis alle Verträge umgestellt sind. Eine solche Lösung wäre denkbar umweltfeindlich; dem Vermieter müsste aus wirtschaftlichen Gründen geraten werden, eine ökologisch angezeigte Modernisierung soweit wie möglich hinauszuschieben.

Allerdings wäre es unangemessen im Sinne des § 307 BGB, wenn der Vermieter zunächst selbst die Anlage modernisiert und dafür – auf Dauer – eine Mieterhöhung um 11 % der Baukosten vornimmt, dann die Anlage verpachtet oder verkauft und der Mieter die kalkulatorischen Anschaffungskosten über den Wärmelieferungspreis erneut zahlt. Diesem Konflikt kann aber nicht nur dadurch begegnet werden, dass eine Umstellung nur für den Fall einer (späteren) Modernisierung vereinbart wird.⁶¹ Vielmehr ist es auch möglich, das Umstellungsrecht des Vermieters umgekehrt entfallen zu lassen, wenn er im laufenden Mietverhältnis bereits eine Mieterhöhung für die Modernisierung der Heizungsanlage herbeigeführt hat.⁶² Der Vermieter hat dann die Wahl, ob er die Modernisierungskosten beim Mieter oder beim Contractor „hereinholt“. Der Mieter wird mit diesen Kosten nicht doppelt belastet.

Zusätzlich sollten vorsorglich folgende Punkte bedacht werden:

Die Klausel darf nicht überraschend nach § 305 c BGB sein. Das bedeutet, dass sie nicht versteckt sein darf. Hier bietet sich eine gesonderte Vereinbarung oder besondere drucktechnische Hervorhebung an, weil der Mieter im Grundsatz wohl mit der Beibehaltung der Situation rechnet, die bei Mietbeginn gilt.

Die Klausel sollte vorsorglich die Wertung des § 557 BGB berücksichtigen. Mieterhöhungen ohne Vertrag sind im Grundsatz nur nach den gesetzlichen Vorschriften möglich. Der Mieter kann auch nur in den Fällen der Staffelmiete einer Erhöhung der Nettomiete im Voraus zustimmen. Daran wird sich eine Klausel nach § 307 BGB messen lassen müssen. Hier ergibt sich beim Nahwärmecontracting das Problem, dass in der Nettokaltmiete die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten des Vermieters für die Heizungsanlage enthalten sind, außerdem die Verwaltungskosten für den Heizungsbetrieb. Wenn diese Kosten mit den Wärmelieferungskosten beim Contracting auf den Mieter verlagert werden, verschiebt sich

⁵⁸ Derleder, NZM 2003,737,745; Langenberg, WM 2004,375,376.

⁵⁹ Derleder, NZM 2003,737,745; ähnlich Langenberg, WM 2004,375,376.

⁶⁰ Langenberg, WM 2004,375,376.

⁶¹ So der Vorschlag von Langenberg, WM 2004,375,380.

⁶² Ähnlich in der Wertung – allerdings bei Prüfung eines Leistungsbestimmungsrechts nach § 315 BGB ohne Vertragsklausel – Schmid, ZMR 1998,733,735.

das Preis-Leistungs-Verhältnis im Bereich der Nettomiete. Der Vermieter bekäme für die Teilleistung Finanzierung (Abschreibung) sowie Instandsetzung und –haltung der Heizungsanlage wirtschaftlich gesehen jetzt zweimal ein Entgelt. Zu Beginn des Mietverhältnisses ist das Entgelt in der Nettomiete enthalten. Jetzt wird es erneut als Bestandteil der Wärmelieferungskosten gezahlt. Wenn dann die Nettomiete nicht entsprechend reduziert wird, bedeutet das im Ergebnis die doppelte Bezahlung der gleichen Teilleistung.⁶³ Damit liegt die Argumentation nahe, dass im Tatsächlichen eine Mieterhöhung außerhalb der §§ 557 ff BGB erfolgt. Um dieses Risiko auszuschalten, empfiehlt es sich dringend, die Nettokaltmiete um den bisherigen kalkulatorischen Anteil Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten der Heizungsanlage zu reduzieren.⁶⁴ Eine Reduzierung berücksichtigt zugleich die gesetzliche Wertung des § 556 Abs. 2 S. 3 BGB, die ebenfalls eine Mietreduzierung vorsieht, wenn verbrauchsabhängige Nebenkosten aus einer Bruttomiete herausgerechnet und nunmehr gesondert umgelegt und abgerechnet werden. Die Reduzierung muss verpflichtend schon in die Klausel aufgenommen werden, weil eine bloße Bereitschaft nach dem Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung (§ 305 c Abs. 2 BGB) nicht ausreicht.

Hier bietet sich also etwa als Klausel an:

Dem Mieter ist bekannt, dass der Vermieter beabsichtigt, den Betrieb der Heizungsanlage künftig einem Dritten zu übertragen und Wärme sowie Warmwasser anschließend dort zu beziehen. Die Parteien vereinbaren, dass nach vorheriger Ankündigung des Vermieters an Stelle der Kosten für die zentrale Heizungsanlage (§ 7 Abs. 2 HeizKV) die Wärmelieferungskosten (§ 7 Abs. 4 HeizKV) umzulegen sind, die dem Vermieter in Rechnung gestellt werden.

Die Nettomiete wird beginnend mit diesem Monat um ... €reduziert.⁶⁵

Der Vermieter kann die Umstellung nicht mehr verlangen, wenn er im laufenden Vertragsverhältnis wegen einer Modernisierung der Heizungsanlage die Miete erhöht hat.

b. Zusätzliche Umstellungsklauseln zum Fullcontracting

Die Frage, inwieweit der Vermieter sich durch Klauseln eine Umstellung zum Fullcontracting vorbehalten kann, stellt sich sowohl beim Fernwärme- als auch beim Nahwärmecontracting. Sie stellt sich auch gleichermaßen „bei Gelegenheit“ der Einführung eines neuen Contractingmodells – also etwa beim erstmaligen Anschluss an die Fernwärme – als auch unabhängig davon, wenn also der zweite Schritt des Fullcontracting erst später erfolgen soll. In jeder Variante muss sich die Klausel an den gleichen gesetzlichen Kriterien messen lassen.

Eine solche Klausel ist an § 308 Nr. 4 und § 307 BGB zu messen. § 308 Nr. 4 BGB ist einschlägig, weil der Vermieter den Umfang seiner Leistungen einseitig reduzieren will. Inhaltlich führt die Abwägung nach § 308 Nr. 4 und § 307 BGB zu dem gleichen Ergebnis. Maßgebend für die Wirksamkeit ist die Abwägung der Interessen des Vermieters mit Fragen der Zumutbarkeit auf Mieterseite. Das Interesse des Vermieters liegt in der Regel auf der

⁶³ Lammel, HeizKV, 2. Auflage 2004, § 1 Rn. 17; Irrgeher WM 2000,198,199; Tiefenbacher NZM 2000,161,164.

⁶⁴ Vgl. Hannemann/Wiegner, Wohnraummietrecht, 2. Aufl. 2005, § 36 Rn. 114.

⁶⁵ Ggf. kann der Satz aus § 5 Abs. 3 S. 1 NMVO i.V.m. § 28 Abs. 2 Satz 2 II. BV gewählt werden: 0,20 €/je m² Wohnfläche und Jahr.

Hand: solange er dem Mieter Wärme zu liefern hat, hat er die Kosten teilweise vorzufinanzieren und trifft ihn in diesem Umfang das Insolvenzrisiko des Mieters. Das gilt auch, wenn kostendeckende Vorauszahlungen vereinbart sind, der Mieter diese aber schlicht nicht zahlt. Der Vermieter darf darauf nämlich vor Kündigung und Räumung nicht mit einer Einstellung der Versorgung reagieren. Das würde im Verhältnis zum Mieter eine verbotene Eigenmacht darstellen.⁶⁶ Der Vermieter kann auch dann noch ein Interesse daran haben, auf Direktversorgung umzustellen, wenn das Contracting selbst schon besteht – vor allem wenn das Haus schon mit Fernwärme versorgt wird. Auch dann muss er nämlich noch ggf. Verträge „ansparen“, wenn eine Umstellung auf die Direktversorgung nur für das ganze Haus einheitlich erfolgen kann. Hier wirkt sich die dargestellte Problematik der „Zeitschiene“ besonders aus.

Umgekehrt darf dem Mieter nichts Unzumutbares abverlangt werden.

Danach sind m.E. folgende Punkte zu bedenken: Der Vermieter sollte sich (wie bei Vereinbarung des Contracting bei Vertragsabschluss) verpflichten, bei Leistungsstörungen außerhalb der Sphäre des Mieters unverzüglich für Abhilfe zu sorgen.⁶⁷

Die Klausel muss außerdem berücksichtigen, dass der Mieter künftig den Schutz des Wirtschaftlichkeitsgebots verliert, soweit es um Wärme und Warmwasser geht. Danach darf ihm jedenfalls bei der Umstellung kein Direktvertrag mit überhöhten Entgelten aufgezwungen werden. Wenn diese Punkte zusätzlich berücksichtigt werden, ist der Mieter bei Abschluss eines Vertrags nicht schlechter gestellt, als wenn er sofort auf einen Contractor verwiesen wäre. Es ergibt sich für ihn nur, dass er eben anfangs Wärme und Warmwasser noch von seinem Vermieter erhält und erst später auf den Direktbezug verwiesen wird.

Selbstverständlich muss die Klausel eine Reduzierung der Nebenkostenvorauszahlungen um die bisherigen Vorauszahlungspositionen für Wärme und Warmwasser mit dem Datum der Umstellung vorsehen. Auch das sollte aber wegen des Grundsatzes der kundenfeindlichsten Auslegung dort ausdrücklich aufgenommen werden.

Also käme etwa folgende Klausel in Betracht:

Dem Mieter ist bekannt, dass die Versorgung der Wohnung mit Heizwärme und Warmwasser zukünftig über die *Contracting Firma* direkt erfolgen soll. Der Mieter verpflichtet sich, auf Verlangen des Vermieters mit der *Contracting Firma* Lieferungs- und/oder Versorgungsverträge abzuschließen und den Vermieter insoweit aus seinen Lieferungsverpflichtungen zur Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser sowie aus seinen Verpflichtungen zur zukünftigen Abrechnung zu entlassen.

Die Verpflichtung des Mieters entfällt, wenn die vom Versorgungsunternehmen angebotenen Liefer- und Versorgungsverträge Entgelte vorsehen, die die in der Gemeinde marktüblichen Entgelte für die Lieferung von Wärme und Warmwasser durch Fernwärme übersteigen. Sollte das künftig der Fall sein, verpflichtet sich der Vermieter, auf Anforderung des Mieters die Versorgung wieder selbst zu übernehmen.⁶⁸

⁶⁶ Vgl. Hannemann/Wiegner/Moersch, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, § 19 Rn. 17 m.w.N.

⁶⁷ Siehe oben unter C.II.

⁶⁸ Diese Klausel wird kaum relevant werden, wenn vor Ort etwa nur ein Anbieter vorhanden ist, wie in Kiel z.B. die Stadtwerke AG. Sie verhindert aber die Berechnung überhöhter Preise etwa durch ein mit dem Vermieter verbundenen Tochterunternehmen.

Der Vermieter verpflichtet sich, bei nachhaltigen Leistungsstörungen, die nicht vom Mieter zu vertreten sind, für Abhilfe zu sorgen.

Mit dem Abschluss des Vertrags zwischen dem Mieter und dem Versorgungsunternehmen entfällt die Verpflichtung des Mieters auf Vorauszahlungen auf Wärme- und Warmwasserkosten an den Vermieter und die Abrechnungspflicht des Vermieters für die Zeit danach.

Wenn der Übergang zur Wärmelieferung und das Fullcontracting gleichzeitig erfolgen sollen, müssen die jeweils genannten Klauseln kombiniert werden.

Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass ein rechtliches Risiko auch bei Verwendung derartiger Klauseln bleibt. Es ist durchaus möglich, dass jeglicher Übergang – vor allem zum Fullcontracting – im laufenden Mietverhältnis als unangemessen nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 und § 308 Nr. 4 BGB gewertet werden wird. Der lange Weg der Klauselkontrolle durch alle Instanzen der Rechtsprechung liegt noch vor den Mietparteien.

D. Exkurs zum Heizölmanagement und Schlussbemerkung

Im Rundschreiben des DMT Nr. 2/2006 war zur Ankündigung dieses Referats auch das Stichwort Heizölmanagement genannt. Unter diesem Stichwort wird eine neue Dienstleistung angeboten. Der Tank erhält einen neuen Peilstab, der eine Fernüberwachung der Füllmenge ermöglicht. Der Dienstleister bietet an, die Überwachung zu übernehmen und die Nachbestellungen zu organisieren. Dabei soll dann die Terminierung der Bestellungen auf Niedrigpreiszeiten sowie eine Bündelung der Bestellungen verschiedener Kunden, also die höhere Nachfragemacht, zu günstigeren Preisen führen. Diese Dienstleistung hat der Vermieter zu bezahlen. Es fragt sich, ob er diese Kosten auf die Mieter mit den Heizkosten umlegen kann.

Gewisse Erfahrungen mit dem Betriebskostenmanagement gibt es bei der Müllentsorgung. Beim Müllmanagement bewirtschaftet ein Dritter die Standplätze, überprüft die Behälter auf richtige Abfalltrennung, sortiert ggf. nach. Die Umlagefähigkeit von Müllmanagementkosten wird teilweise bejaht, wenn die Vergütung des Dienstleisters erfolgsbezogen aus dem Einsparvolumen bezahlt wird oder wenn jedenfalls kein Betrag umgelegt wird, der den Einsparbetrag übersteigt. Diese Kosten seien umlagefähigen Eigenleistungen des Vermieters nach § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV vergleichbar.⁶⁹ Das erscheint für diesen Bereich auch zulässig, weil zur Kostenart „Müllbeseitigung“ keine genauere Definition in der BetrKV enthalten ist, so dass unter diesen Begriff auch vorbereitende Handlung wie etwa Sortierung des Mülls gefasst werden können. Für die Heizung wäre das aber problematisch. § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV schafft keine neue Betriebskostenart. Die Vorschrift ermöglicht es nur, dass ein Bewirtschaftungsaufwand des Eigentümers, der in den Betriebskostenkatalog fällt, umlagefähig ist. Die Bindung an diesen Katalog bleibt uneingeschränkt erhalten.⁷⁰ Zu den Heizkosten gehören aber eben nur die genau aufgeführten Kosten für Brennstoffbeschaffung,

⁶⁹ Langenberg, Betriebskostenrecht, Rn. G 221 und Schmidt-Futterer/Langenberg § 556 BGB Rdnr. 418; AG Mainz, WM 2003,450.

⁷⁰ So auch Langenberg, Betriebskostenkostenrecht, Rn. A.10 f.

Lieferkosten, Betriebsstrom usw. Dieser Katalog (§ 7 Abs. 2 HeizKV, entspr. § 1 Nr. 4 BetrKV) ist so präzise abgegrenzt, dass er nicht analogiefähig ist.

Hier könnte man allenfalls prüfen, ob die Kosten für ein Heizkostenmanagement unter die „Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung“ gefasst werden könnten. Die Beschaffungskosten ergeben sich aber allein aus dem Kaufpreis, sogar Rabatte sind dem Mieter gutzubringen. Die Lieferkosten sind allein die Kosten, die sich aus der Rechnung der Lieferfirma ergeben.⁷¹

Der Aufwand, den der Vermieter für eine möglichst wirtschaftliche Beschaffung des benötigten Öls betreibt, rechnet zu seiner Verwaltungstätigkeit.⁷² Das würde wohl niemand bezweifeln, wenn der Vermieter sich selbst hinsetzt und verschiedene Angebote einholt und auf Niedrigpreiszzeiten besonders achtet. Auch wenn er selbst den Peilstab seines Öltanks auswechseln ließe, käme niemand auf die Idee, das zu den laufenden Kosten der Heizungsanlage zu rechnen. Der Austausch von Teilen rechnet zu den Instandsetzungskosten.⁷³

Kosten, die nicht unter die Positionen der Heizkostenverordnung und der insoweit gleich lautenden Betriebskostenverordnung einzuordnen sind, sind nicht umlagefähig. Das gilt auch dann, wenn damit eine Einsparung für den Mieter bewirkt wird. Es wäre zu diskutieren, ob der Vermieter nach § 556 Abs. 3 S. 1 BGB verpflichtet ist, Instrumente wie das Heizölmanagement zu nutzen, wenn sich daraus ein erhebliches Einsparvolumen ergibt – oder ob die Einschaltung dieser Firmen überobligationsmäßig geschieht. In jedem Fall aber gilt m.E.: der Vermieter kann die dadurch entstehenden Kosten als ausgelagerte Verwaltungskosten nicht auf den Mieter umlegen.

Schlussbemerkung: Die Instrumente, die der Gesetzgeber im Mietrecht zur Förderung der Energieeinsparung geschaffen hat, sind vielleicht im Umweltinteresse nicht wirksam genug.

Die Schwäche der Umsetzung über das Privatrecht ist das Fehlen eines direkten finanziellen Anreizes an der Energieeinsparung für den Vermieter. So lange er die aktuellen Betriebskosten ohne Schwierigkeiten auf den Mieter umlegen kann, sind diese Kosten für ihn durchlaufende Posten. Die Baumaßnahme zur Energieeinsparung muss er aber längerfristig vorfinanzieren – eine Amortisierung über die Mieterhöhung dauert 15-20 Jahre⁷⁴. Der mittelbare Anreiz ist gering. Hinzu kommt das dargestellte Problem der Zeitschiene.

Gleichwohl darf – gerade beim Wärmecontracting – das Umweltschutzziel nur in die Auslegung der Normen einfließen. Ersetzen darf es sie nicht. Aus diesem Grund sind auch Contracting-Modelle nur selten ohne vertragliche Vereinbarung mit dem Mieter möglich. Leider hinzunehmen ist im Moment noch die Unsicherheit, in welchen AGB-rechtlichen Grenzen denn derartige Vereinbarungen möglich sind.

⁷¹ So auch Langenberg, Betriebskostenrecht, Rn. G 9-13.

⁷² KK-Schmid, § 2 BetrKV Rn. 94.

⁷³ Vgl. Langenberg, Betriebskostenrecht, Rn. G 23; KK-Schmid, § 2 BetrKV Rn. 97 m.w.N.

⁷⁴ Vgl. Grüner, WM 1998,266,270.