



Foto: gyn9037/depositphotos

## Anschaffungs- und Betriebskosten eines modernen Systems

### Kann die Effizienzkontrolle der Heizungsanlage auf die Mieter umgelegt werden?

Die meisten Heizungssysteme in Deutschland sind falsch oder überhaupt nicht eingestellt. Wie co2online berichtet, fehlt bei vier von fünf Anlagen sogar der hydraulische Abgleich. Die Überwachung und Optimierung der Heizung dient der Effizienzsteigerung, spart Ressourcen und dem Nutzer Geld. Im Folgenden erläutert Norbert Kissel, wie das Monitoring auf die Mieter umgelegt werden kann.

Die Optimierung von Heizanlagen, also das Betreiben eines sogenannten Energie-Effizienz-Managements durch automatisierte Kontrolle bzw. Fernüberwachung, hat in jüngerer Zeit erheblich an Bedeutung gewonnen. Die hierdurch zu erzielenden Einsparungen bei den Heizkosten machen entsprechende Anlagen für Eigentümer und Mieter attraktiv.

Sach- und interessengerecht wird die Kostentragung einer Anlagenoptimierung, soweit der Eigentümer als Vermieter einen Teil der Anschaffungskosten und der Betriebskosten auch im Rahmen bestehender Mietverträge auf die Mieter als Letztbegünstigte einer angestrebten Heizkostensparnis umlegen kann.

Der vorliegende Aufsatz stellt dar, in

welchem Umfang entsprechende Ulagemöglichkeiten für einen Eigentümer bestehen können.

#### 1. Können die Anschaffungskosten eines Systems zur Fernüberwachung einer Heizungsanlage als Modernisierung auf die Mieter umgelegt werden?

Der Begriff der Modernisierungsmaßnahme setzt zunächst voraus, dass es sich um eine bauliche Veränderung handelt. Der Begriff ist nach allgemeiner Meinung dabei weit auszulegen und erfasst neben Eingriffen in die bauliche Substanz auch Veränderungen der Anlagentechnik des Gebäudes. Dieser Anlagentechnik dient auch ein intelligentes Gebäudemanagement, welches sich mit den Steuerungsmöglichkeiten oder der Überwachung der Heizungsanlage befasst. Notwendig ist, dass durch die entsprechenden Maßnahmen in Bezug auf die Mietsache auch Endenergie nachhaltig eingespart wird, wie dies § 555 b Ziffer 1 BGB verlangt. Nach der Kommentierung zum Mietrecht von Schmidt-Futterer/Eisenschmid (MietR, 13. Auflage 2017) führt auch die effizientere Nutzung von Energie zur End- bzw. Primärenergieeinsparung. Mit der Energieeffizienz

werden Maßnahmen erfasst, die den Betrieb der Heizungsanlage optimieren, wie z. B. ein hydraulischer Abgleich. Darüber hinaus sind auch Maßnahmen denkbar wie etwa die Einstellung geringerer Vorlauftemperaturen, der Einbau von Zirku-



Inspektion Messung Anordnung Pflege

### HOCHGEFÜHLE GARANTIERT

Sie lieben Ihren Garten und genießen seine Schönheit jeden Tag aufs Neue? Wir teilen diese Leidenschaft fürs Grün und unterstützen Sie gern bei der Verwirklichung Ihres Traumgartens. Ihre Landschaftsgärtner.

Fachverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Berlin und Brandenburg e. V.  
Jägerhorn 36-40 - 14532 Kleinmachnow

Fon 03 32 03 - 88 96-0  
Fax 03 32 03 - 88 96 29

www.galabau-berlin-brandenburg.de  
info@galabau-berlin-brandenburg.de



Der Autor  
**Dr. Norbert Kissel**  
ist Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der  
Kanzlei Speiser & Kissel  
in Frankfurt am Main.  
[www.speiser-kissel.de](http://www.speiser-kissel.de)

# Recht und Praxis



lationsreglern oder die Überprüfung der Thermostatventile.

Da in den vergangenen Jahrzehnten der Klimaschutz zunächst keine Rolle in der Wohnungswirtschaft spielte und die Energiepreise vergleichsweise moderat waren, hatte sich unter Vermietern die Auffassung durchgesetzt, dass die Wartung und Instandhaltung der Heizungsanlage nur unter dem Gesichtspunkt des Allernotwendigsten gesehen werden musste. Eine dadurch bedingte Verminderung des Jahres-Nutzungsgrades der Heizungsanlage um teilweise mehr als 1 % jährlich wurde dabei in Kauf genommen. Mit der jetzigen Regelung – so Eisenschmid weiter – wird wegen der Umlagefähigkeit der entstehenden Kosten für Maßnahmen der Energieeffizienz gemäß § 559 BGB ein finanzieller Anreiz geschaffen, diese anlagenbezogenen Maßnahmen nunmehr umfassend durchzuführen (Schmidt-Futterer, aaO. Rz. 23).

Als weiteres Tatbestandsmerkmal des § 555 b Ziffer 1 BGB wird die nachhaltige Einsparung von Endenergie genannt. Dies bedeutet, dass die Maßnahmen zur Energieeffizienz ebenfalls nachhaltig sein müssen, was sich zwar nicht zwingend aus dem Wortlaut, aber jedenfalls aus dem Sinnzusammenhang ergibt, da es auch dort um die Einsparung von Endenergie geht (Eisenschmid, aaO. Rz. 25).

Der BGH hat in einem vergleichbaren Zusammenhang eine Nachhaltigkeit bereits dann angenommen, wenn überhaupt eine messbare Einsparung an Heizenergie erzielt wird und diese dauerhaft ist (BGH VIII ZR 151/03). Für den Begriff der Nachhaltigkeit ist damit zur Frage einer Umlage durch Mieterhöhung nicht die Feststellung einer bestimmten Mindestenergieeinsparung erforderlich.

Für die Praxis wird dennoch eine gewisse Mindestersparnis gefordert, damit überhaupt eine signifikante Einsparung festgestellt werden kann. Schmidt-Futterer geht hier unter Bezugnahme auf weitere Kommentarliteratur von einer nachzuweisenden Einsparung in Höhe von mehr als 3 % aus (§ 556 b BGB Rz. 26, Fn. 27).

Letztlich hat der Begriff der Nachhaltigkeit unter Bezugnahme auf die Entscheidung des BGH vor allem eine zeitliche Kompo-

nente dahingehend, dass die Einsparung von Heizenergie nicht nur vorübergehend bestehen darf. Dies hat der BGH im Übrigen zuletzt auch für den preisgebundenen Wohnraum wieder bestätigt (BGH VIII ZR 151/03).

Der Mieter muss bei Ankündigung der Maßnahme erkennen können, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang Energie eingespart werden soll. Dies ergibt sich zum einen aus § 555 c Abs. 1 Satz 3 BGB, wonach der Vermieter auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in

## § 555 b BGB

### Modernisierungsmaßnahmen

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a sind, oder
7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

der Modernisierungsankündigung anzugeben hat. Verringern sich voraussichtlich die Energiekosten, kann der Mieter dies an den mitgeteilten Werten erkennen. Dabei darf der Vermieter bei der Ankündigung der Maßnahme gemäß § 555 c Abs. 3 BGB auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen.

Ohne Angabe der zukünftigen Betriebskosten könnte der Mieter ansonsten die erforderliche Abwägung zur Kontrolle seiner Duldungspflicht oder möglicher finanzieller

Härten nach § 555 d in Verbindung mit § 559 BGB nicht treffen. Er wäre dann gehindert, die zu erwartende Mieterhöhung (aktuell noch 11 % der aufgewendeten Kosten als Jahresmiete abzüglich des Betrags der Einsparung) als Härtegrund zu prüfen. Daher ist der Vermieter gehalten, mit der Ankündigung der Energiesparmaßnahme den Mieter über den voraussichtlichen Energiegewinn zu informieren (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO. § 555 b BGB Rz. 30). In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nach dem Koalitionsvertrag die Absicht besteht, den aktuellen Prozentsatz von 11 % möglicherweise zu verringern. Noch sind aber 11 % Gesetz.

Neben dem damit erfüllten Modernisierungsmerkmal der Energieeinsparung kommt auch die Erfüllung des Tatbestandsmerkmals nach § 555 b Ziffer 4 BGB in Betracht:

Durch die Verbesserung der Anlageneffizienz ist eine dauerhafte, gleichmäßige und sparsame Einsetzung der Heizenergie gewährleistet. Insoweit lässt sich das entsprechende Instrument zur Prüfung, Kontrolle und Fernwartung auch als eine Einrichtung fassen, welche den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht oder auch gemäß Ziffer 5 die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert.

Im Ergebnis sind die Kosten zur Anschaffung eines Systems zur effizienteren Nutzung von Energie als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen. Diese einmaligen Kosten sind als Modernisierungsmaßnahme im Rahmen einer Mieterhöhung auf die Mieter prozentual anteilig umlegbar.

## 2. Sind zusätzlich auch die laufenden Kosten der Fernüberwachung bzw. Fernwartung einer Heizungsanlage als fortlaufende Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig?

Ausgangspunkt der Überlegungen ist ein klassischer Mietvertrag, in welchem regelmäßig entweder unter Bezugnahme auf die Betriebskostenverordnung – BetrKV – bzw. die frühere Zweite Berechnungsverordnung und/oder die Heizkostenverordnung – HeizkV – oder ausdrücklich geregelt ist, dass zu den vom Mieter zu übernehmenden Betriebskosten auch die „Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage“ zählen. Hierzu gehören neben den Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung u. a. auch ausdrücklich die „Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft“.

## Versteigerung aufgrund Vermieterpfandrecht

Schnell, Kosten sparend, möglichst unkompliziert, rechtssicher  
Räumung nach Berliner Modell. Wertgutachten des Inventars und Versteigerung  
Betriebs- und Wohnungs-Inventarversteigerung bundesweit

Heinz Amann vom Wirtschaftssenator öffentlich bestellt und vereidigt  
Marburger Str. 5, 10789 Berlin, Fax 030/211 54 94 [info@auktionshaus-amann.de](mailto:info@auktionshaus-amann.de)  
Informieren Sie sich bitte frühzeitig und unverbindlich. Tel. 030/211 36 66

# Recht und Praxis



Die Verordnung hatte dabei ursprünglich mit den „Kosten der Bedienung“ noch den klassischen Heizer oder Hausmeister vor Augen, welcher die mit Koks oder Kohle befeuerte Anlage zu versorgen hat, und dessen Kosten dann ebenfalls umlagefähig sein sollten. Für die Heizanlagen, welche mit Öl, Gas oder Strom betrieben werden, wurde daher bislang die Meinung vertreten, dass bei ihnen keine Bedienungskosten anfallen können, da diese Anlagen vollautomatisch arbeiten, d. h. im Wesentlichen durch Thermostat gesteuert werden. Auch hier hat man allerdings schon in der Vergangenheit differenziert, soweit es sich um halbautomatische Anlagen handelte, bei welchen – wenn auch geringfügige – Bedienungskosten durch manuelle Eingriffe anfallen können.

Als Bedienung definierte § 9 Abs. 2 Satz 2 Heizungsanlagenverordnung die Funktionskontrolle sowie die Vornahme von Schalt- und Bestellvorgängen (insbesondere An- und Abstellen, Überprüfen und Anpassen der Sollwerteneinstellungen von Temperaturen, Einstellungen von Zeitprogrammen etc.) an den zentralen regelungstechnischen Einrichtungen. Zwar ist die Heizungsanlagenverordnung durch die Energieeinsparverordnung ersetzt worden, die keine ausdrückliche Definition des „Bedienens“ mehr enthält. Da aber auch die Energieeinsparverordnung ein sachgerechtes Bedienen verlangt, kann nach Auffassung der Literatur die alte Definition weiterverwendet werden.

Auch im Geltungsbereich der neuen Energieeinsparverordnung sind gemäß § 11 „Anlagen und Einrichtungen der Heizungs-technik“ vom Betreiber sachgerecht zu bedienen. Komponenten mit wesentlichem Einfluss auf den Wirkungsgrad solcher Anlagen sind vom Betreiber regelmäßig zu warten und instand zu halten. Für die Wartung und Instandhaltung ist Fachkunde erforderlich. Fachkundig ist, wer „die zur Wartung und Instandhaltung notwendigen Fachkenntnisse und Fertigkeiten besitzt“ (§ 11 Abs. 3 EnEV).

Unstreitig kann zur Erfüllung dieser Pflichten ein entsprechender Wartungsvertrag durch den Vermieter mit einem Fachunternehmer abgeschlossen werden und können die entstandenen Kosten dann in die Heizkostenverteilung einbezogen werden (Lammel, Heizkostenverordnung, 3. Aufl. 2015, § 7 Rn. 95).

Dies umfasst wegen der ausdrücklichen Überwachung des Wirkungsgrades dann aber auch eine Wartung in Form der Fernüberwachung und Regulierung der Effektivität!

In einem zentralen Aufsatz von Zehelein in der NZM (2014, 649 ff.) zu diesem Thema wird ebenfalls davon ausgegangen, dass ein Energieeffizienz-Management vom Tatbestandsmerkmal der Anlagenbedienung im Sinne des § 7 Abs. 2 HeizkV umfasst ist, wobei sich der Autor zusätzlich noch auf eine richtlinienkonforme Auslegung der EG-Richtlinien 92/42 EWG, 2002/91/EG und 2006/32/EG stützen kann.

Auch für den Bereich der Betriebskostenverordnung folgt nach Zehelein eine Umlagefähigkeit aus einer einfachen Begriffsauslegung des Wortlauts in § 2 Nr. 4 a BetrKV sowie der teleologischen Auslegung im Zuge einer richtlinienorientierten Begriffsbestimmung in Bezug auf die Energieeffizienzrichtlinie 2012/27/EU.

Zehelein kommentiert zugleich die maßgeblichen Vorschriften des Münchener Kommentars. In der 7. Aufl. 2016 zu § 7 HeizkV wird in diesem Standardwerk ausgeführt:

*„Die Kosten der Bedienung einer Anlage sind in der Vergangenheit deutlich weniger relevant gewesen, da sie nur noch bei halbautomatischen Anlagen (ohne Thermostat oder Zeitregelung) angefallen sind. Vollautomatische Anlagen verursachen an sich keine Bedienungskosten. Mit den Möglichkeiten des sogenannten Energie-Effizienz-Managements tritt die Bedienung wieder in den Vordergrund. Es dient der Einsparung von Energie durch die Modernisierung der Anlage und eine effizientere Anlagenbedienung (sogenanntes Monitoring). Letzteres ist, soweit es sich um wiederkehrende Maßnahmen handelt, als Teil der Anlagenbedienung umlegbar. Bei der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft handelt es sich um ausdrücklich für umlagefähig erklärte Wartungskosten“ (so wörtlich; Münchener Kommentar, § 7 Heizkostenverordnung, Rz. 6).*

Einmalige Kosten, die durch die Reparatur, Instandhaltung oder Anschaffung neuer Teile der Heiz- oder Warmwasseranlage sowie durch eine Konzepterstellung anfallen, sind selbstverständlich keine wiederkehrenden Maßnahmen und damit keine Betriebskosten.

Ansonsten sind im Ergebnis auch die laufenden Kosten einer Fernüberwachung im Sinne eines Energie-Effizienz-Managements als Betriebskosten auf die Mieter umlagefähig.

## 3. Zusammenfassung

Einmalige Kosten für die Anschaffung eines Systems zur Fernüberwachung einer Heizungsanlage bzw. im Rahmen eines entsprechenden Monitorings stellen eine Modernisierungsmaßnahme dar.

Sie sind nach dieser Auffassung entsprechend den gesetzlichen Voraussetzungen damit auch zum aktuellen Prozentsatz von 11 % im Rahmen einer Mieterhöhung auf die Mieter umlagefähig.

Auch laufende Kosten der Wartung, entsprechender Serviceleistungen und auch eines sogenannten Monitorings bzw. eine Fernüberwachung zum effizienten Betrieb der Anlage sind als Betriebskosten im laufenden Mietverhältnis umlagefähig, wenn dies ausdrücklich zwischen Vermieter/Mieter vereinbart worden ist.

Nach diesseitiger Auffassung folgt eine Umlagemöglichkeit aber auch – ohne ausdrückliche Vereinbarung – als Folgekosten einer im laufenden Mietverhältnis vorgenommenen Modernisierung bzw. über § 7 Abs. 2 HeizkV oder § 2 Nr. 4a BetrKV.

## Jalousien - Böttcher

**Wir reparieren fast alles in unseren eigenen Werkstatträumen, unter anderem:**

- Holzrolläden nach handwerklicher Tradition in jeder Art und Ausführung
- Außenjalousien - Außenraffstoranlagen
- Markisenanlagen sämtlicher Ausführungen
- Rolllöre, Rollgitter — und Sektionaltoranlagen
- Antriebs- und Steuerungsanlagen
- sämtlicher Innensonnenschutz wie Plissee, Duett, Jalousien, Rollos, Vertikalanlagen

**Betreuung – Wartung – Inspektion  
Planung- und Angebotserstellung**

**Herstellung Dekorationsarbeiten von  
Gardinen, Stores, Dekorstoffe in eigenem  
Nähatelier. Waschs-service**



Ronald Böttcher & Co OHG

ASSMANNSTRASSE 54

D - 12587 BERLIN-FRIEDRICHSHAGEN

TEL: 030 / 645 16 20 | FAX: 030 / 645 28 25

home: [www.boettcher-sonnenschutz.de](http://www.boettcher-sonnenschutz.de)  
email: [info@boettcher-sonnenschutz.de](mailto:info@boettcher-sonnenschutz.de)

LIVE ERLEBEN

<http://video.boettcher-sonnenschutz.de>