

# RECHTLICHE MASSNAHMEN ZUR VERHINDERUNG VON ENERGIEARMUT BEI MIETERN

GUNTHER GEILER

**DMB NÜRNBERG**  
UND UMGEBUNG E.V.

1. **Modernisierung**
2. Probleme beim **Contracting**
3. Energiekosten als Teile der **Transferleistungen**

## Energetische Modernisierung

Akzeptanz bei Mietern angesichts folgenden Beispiels für **Wechsel GEH -> Zentral**

		pro Jahr	aktuell pro Monat	zukünftig pro Monat
Netto-Miete				78,00 €
Heizkosten	Gas		30,00 €	
	Kaminkehrer	100,00 €	8,33 €	
	Betriebsstrom		10,00 €	
	HK Gesamt (gerundet)		50,00 €	87,00 €
<u>Summe</u>			<u>50,00 €</u>	<u>165,00 €</u>
<b>Mehrbelastung</b>				<b>115,00 €</b>

## Energetische Modernisierung:

Bundesgerichtshof:  
Modernisierung ist anzunehmen bei  
„nachhaltiger Energieeinsparung“

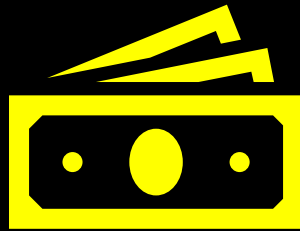
Wirtschaftliche Aspekte bleiben unbeachtet!  
Akzeptanzproblem

# RECHTLICHE MASSNAHMEN ZUR VERHINDERUNG VON ENERGIEARMUT BEI MIETERN

MODERNISIERUNG

CONTRACTING

ENERGIEKOSTEN IM TRANSFERLEISTUNGSBEZUG



GUNTHER GEILER

**DMB NÜRNBERG**  
UND UMGEBUNG E.V.

Lösung des Akzeptanzproblems auf bundesgesetzgeberischer Ebene:

## § 559 BGB – Umlage der Modernisierung ändern

1. 8% Umlage senken
2. Fiktive Instandsetzungen ansetzen – Mitnahmeeffekte und Verlagerung eigener Pflichten ausschließen
3. Wirtschaftliche Aspekte iSv tatsächlicher Energieeinsparung einfließen lassen
4. Stärkere Förderung energetischer Maßnahmen

## Contracting

### Gewerbliche Wärmelieferung

- Betrieb der hausinternen Heizungsanlage durch Dritten
- Fernwärme

### Problem: Vertragsschließende $\neq$ Kostenpflichtiger

- Wärmepreis differiert stark:  
60 Euro/MWh – 400 Euro/MWh in Einzelfällen.
- LG Hamburg: Wärmepreis >150Euro unwirtschaftlich

## Contracting - Kostenneutralität bei Umstellung

Contracting soll zu keinen Mehrbelastungen führen.

### Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung - WärmeLV)

#### § 9 Ermittlung der Betriebskosten der Eigenversorgung

3-Jahreszeitraum als Bezug

Gegenüberstellung mit erstem Jahr der gewerbl Wärmelieferung.

Problem: Preissteigerung ab Folgejahr

Wirksamkeit zwar reglementiert in § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV

Aber im Vergleich zur Direktversorgung schwierige Überprüfbarkeit!



## Kostenneutralität bei Umstellung auf Contracting:

Problem: Preissteigerungsklauseln

Ansatzpunkt: Notwendigkeit der Anpassung an veränderte wirtschaftliche Rahmenbedingungen

- a) Zulässig über Preisveränderungsklausel (Preisgleitklausel)
- b) Keine einseitige Veränderung der Vertrags – OLG Frankfurt am Main, Urteile vom 21.03.2019, 6 U190/17 und 6 U 191/17

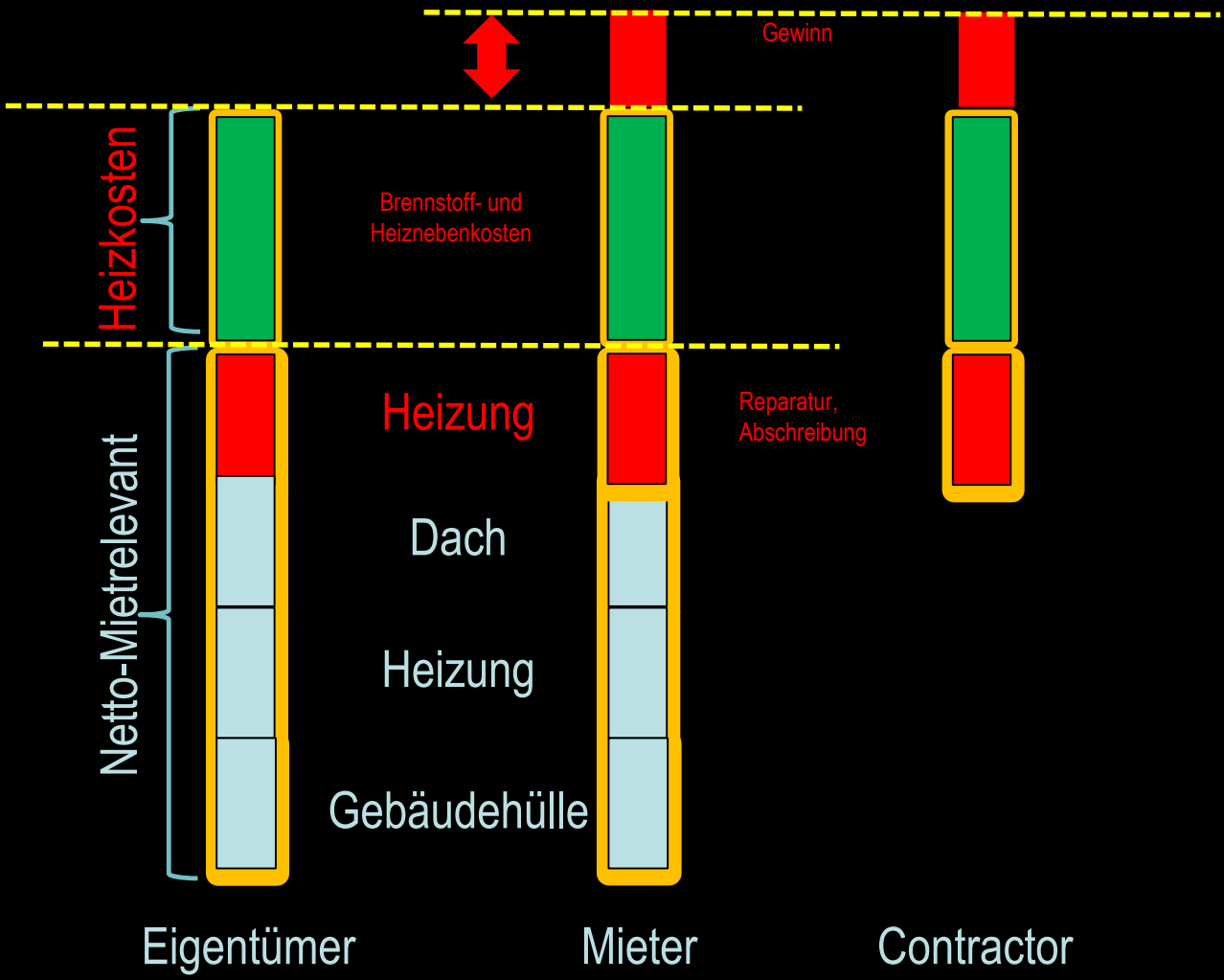
Zusammenfassend: Nur über wirksame Preisgleitklauseln können Wärmepreise verändert werden. Die **Änderung der Klauseln selbst** ist durch einseitige Erklärung des VU nicht möglich.

# RECHTLICHE MASSNAHMEN ZUR VERHINDERUNG VON ENERGIEARMUT BEI MIETERN

MODERNISIERUNG

CONTRACTING

ENERGIEKOSTEN IM TRANSFERLEISTUNGSBEZUG



GUNTHER GEILER

DMB NÜRNBERG  
UND UMGEBUNG E.V.

## Störung des Synallagmas

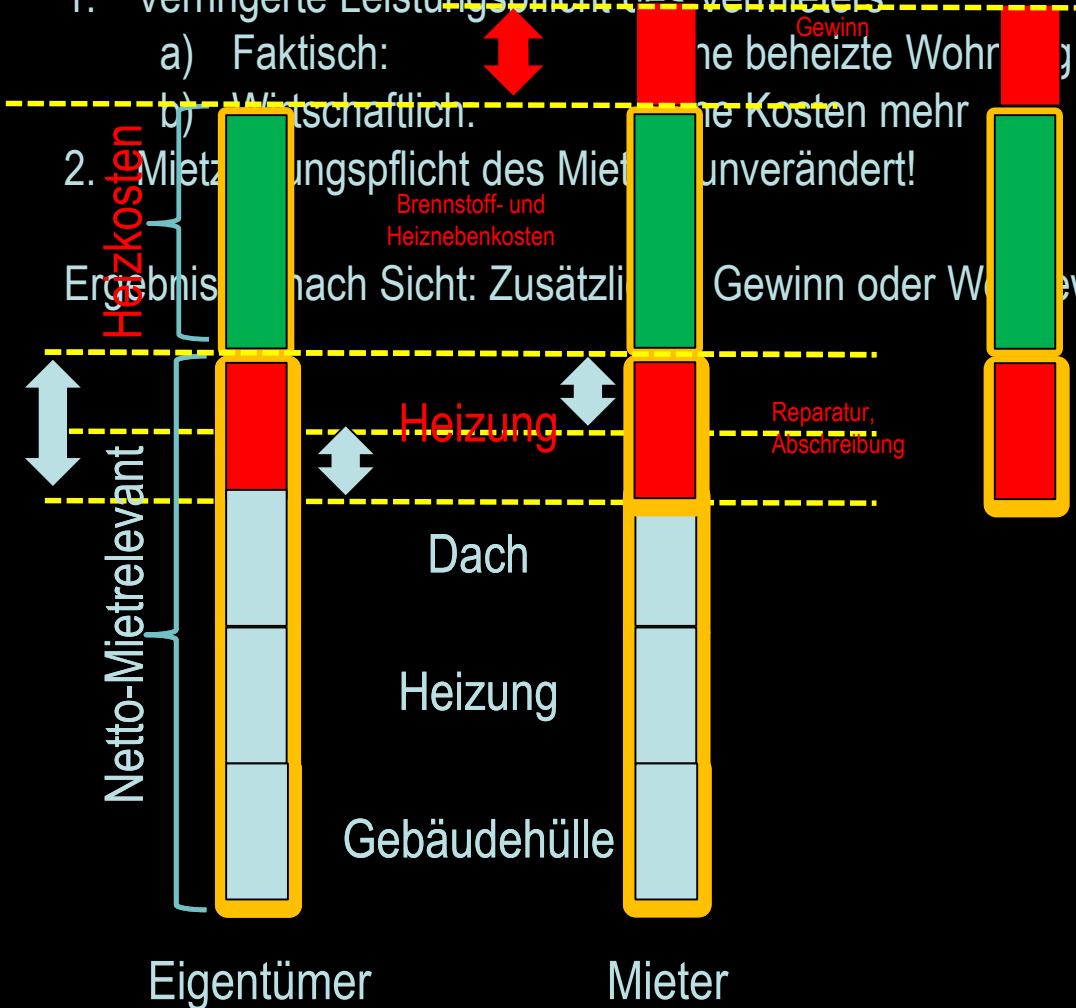
### 1. Verringerte Leistungspflicht des Vermieters

a) Faktisch: Die beheizte Wohnung ist weniger geschuldet

b) Wirtschaftlich: Die Kosten mehr

### 2. Mietleistungspflicht des Mieters unverändert!

Ergebnis nach Sicht: Zusätzlich Gewinn oder Wettbewerbsvorteil des VM



## Sozialrechtliche Aspekte

Sozialämter übernehmen **Kosten der Unterkunft**. Dazu gehören auch angemessene **Heizkosten**

- Kommunale Leistung nach SGB II
- GruSi im Alter und bei Erwerbsminderung = Bundesleistung

Festlegung durch Sozialämter (SGB II und XII) oder Unternehmensberatungen

Ermittlung: BSG – angemessene HK aus Bundesheizkostenspiegel bis höchster Stufe zu übernehmen – **Nbg** durchschn. Kosten der Sozialleistungsbezieher aus SGB II und SGB XII plus Aufschlag

**68 €** für 1-PersHaushalte

**88 €** für 2-PersHaushalte

**101 €** für 3-PersHaushalte

**122 €** für 4-PersHaushalte

(OHNE Warmwasser – WW wird gesondert übernommen.)

## Sozialrechtliche Aspekte

### Stromkosten:

#### 1. Heiz-Stromkosten:

Problem bei Heizung mit Strom – nicht eindeutig zu ermitteln

Energieberater - Übernahme durch Leistungsträger nach gutachterlicher Einschätzung eines Energieberaters = Einzelfallabhängig!

#### 2. Wohnungsstrom:

Der im Regelsatz kalkulierte Anteil für Wohnungsstrom ist zumindest für kleinere Haushalte womöglich nicht ausreichend.

## Sozialrechtliche Aspekte

Bei darüber liegenden Kosten:

- Energieberater – Modell empfehlenswert für andere Kommunen
- Vermittlung an DMB - Kooperationsvereinbarung

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen an: Gunther Geiler  
DMB Nürnberg und Umgebung e.V.  
[gunther.geiler@mieterbund-nuernberg.de](mailto:gunther.geiler@mieterbund-nuernberg.de)  
0911- 37 65 18-0

GUNTHER GEILER

**DMB NÜRNBERG**  
UND UMGEBUNG E.V.