

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>
Mehrbelastung				115,00 €

Energetische Modernisierung:

Bundesgerichtshof:
Modernisierung ist anzunehmen bei
„nachhaltiger Energieeinsparung“

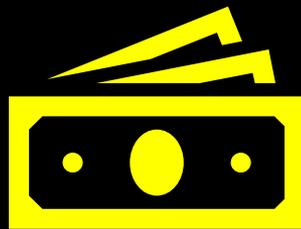
Wirtschaftliche Aspekte bleiben unbeachtet!
Akzeptanzproblem

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

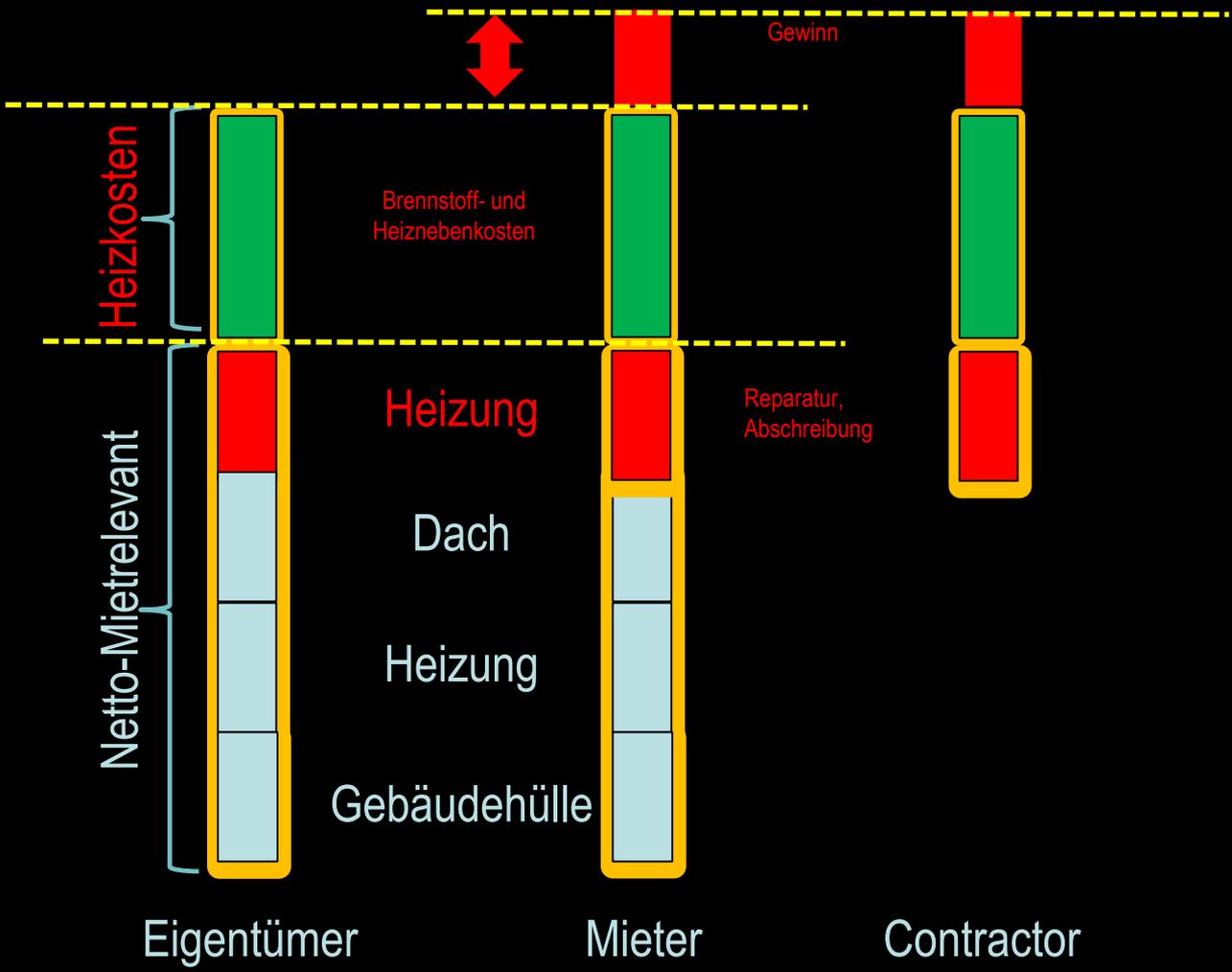
Zusammenfassend: Nur über wirksame Preisgleitklauseln können Wärmepreise verändert werden. Die **Änderung der Klauseln selbst** ist durch einseitige Erklärung des VU nicht möglich.

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

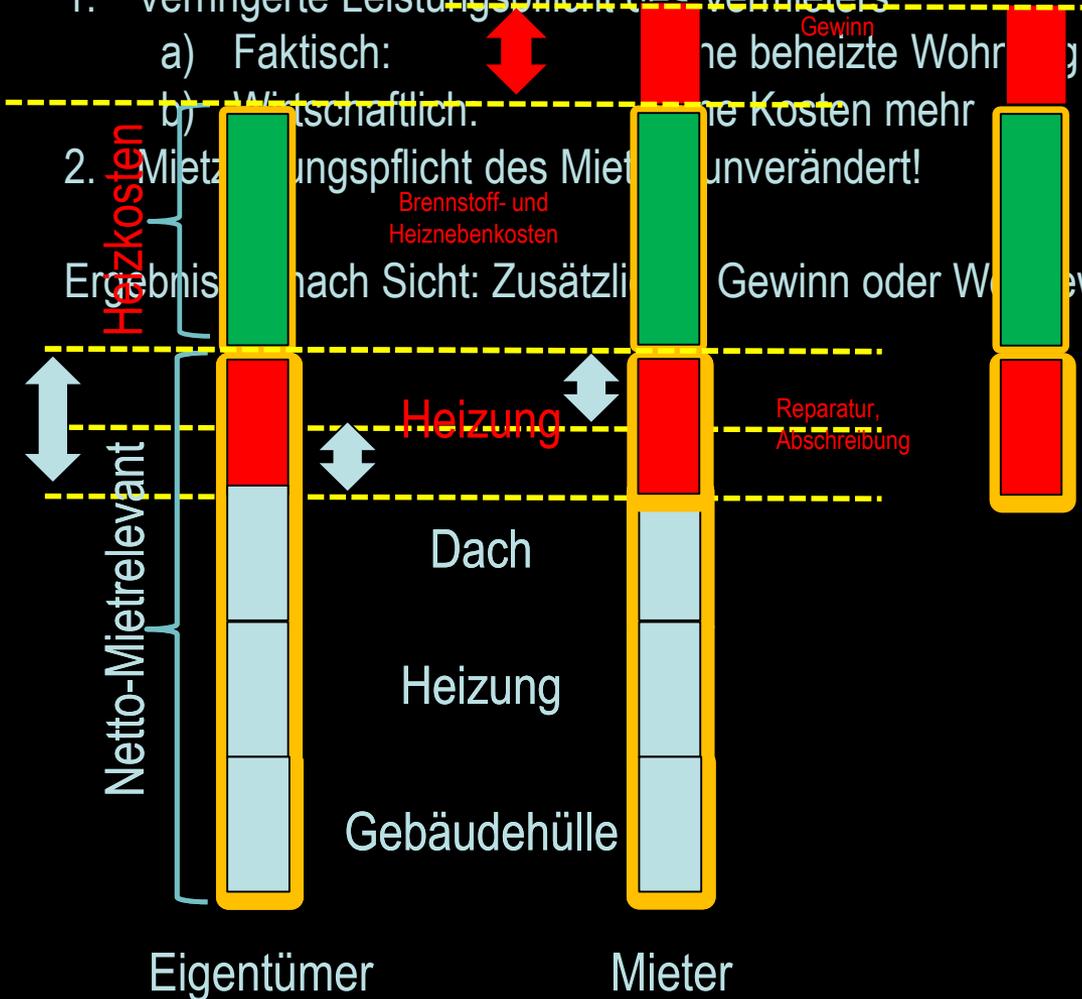
a) Faktisch: Die beheizte Wohnung ist mehr geschuldet

b) Wirtschaftlich: Die Kosten mehr

2. Mietleistungspflicht des Mieters unverändert!

Brennstoff- und Heiznebenkosten

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
0911- 37 65 18-0

GUNTHER GEILER

DMB NÜRNBERG
UND UMGEBUNG E.V.