

05.12.88

Wi - In - R

Empfehlungen
der Ausschüsse

zur

Verordnung zur Änderung energieeinsparrechtlicher Vorschriften

Punkt der 596. Sitzung des Bundesrates am 16. Dezember 1988

Der federführende Wirtschaftsausschuß (Wi),
der Ausschuß für Innere Angelegenheiten (In) und
der Rechtsausschuß (R)
empfehlen dem Bundesrat, der Verordnung gemäß Artikel 80 Abs. 2
des Grundgesetzes mit folgender Maßgabe zuzustimmen:

Wi 1. Artikel 1 Nr. 9 (§ 9 b Abs. 4 HeizkostenV)

In Artikel 1 Nr. 9 ist in § 9 b Abs. 4 in Satz 1 nach dem
Wort

"abweichende"

das Wort

"bestehende"

einzufügen und nach Satz 1 folgender Satz anzufügen:

"Im übrigen sind rechtsgeschäftliche Vereinbarungen nur in
begründeten Einzelfällen zulässig."

Ausgeliefert am 5. DEZ. 1988

Begründung:

Die von der Verordnung in § 9 b Abs. 1 bis 3 vorgesehenen Regelungen im Falle eines Nutzerwechsels entsprechen seit langem bestehenden Forderungen aller mit Heizkostenabrechnungen befaßten Institutionen und Verbände. Sie stellen eine sachgerechte Lösung der im Zusammenhang mit einem Nutzungswechsel auftretenden Abrechnungsprobleme dar.

Mit der Zulassung nicht nur bereits bestehender rechtsgeschäftlicher Regelungen, sondern auch neuer Regelungen im Rahmen einzelvertraglicher Absprachen, insbesondere aber im Rahmen formularmietvertraglicher Regelungen, würde ein wesentlicher Teil der vorgesehenen Verbesserungen im Bereich der Heizkostenabrechnung wieder in Frage gestellt werden. Gerade in Verdichtungsräumen mit den bekannten Wohnungsmarktproblemen würden potentielle Nutzer kaum in der Lage sein, einzelvertraglich die formularmietvertraglich ausgeschlossenen Kostenaufteilungsregelungen bei Nutzerwechsel wieder zu vereinbaren. Dies wäre unter den Gesichtspunkten der Vertragsfreiheit und der Energieeinsparung hinnehmbar, wenn alternative, gleichgeeignete Modelle zur Verfügung stünden. Dies ist jedoch nicht der Fall.

Die vorgeschlagene Regelung läßt rechtsgeschäftliche Vereinbarungen dort zu, wo ein begründeter Bedarf besteht. Damit ist den Erfordernissen der Praxis ausreichend Rechnung getragen, ohne die Darlegungs- und Beweislast für die Erforderlichkeit eines Abgehens von der Regel der Absätze 1 bis 3 auf die Nutzer zu verlagern.

In 2. Artikel 1 Nr. 11 (§ 12 Abs. 1 und 3 HeizkostenV)

Bei Annahme entfällt
Ziffer 3

In Artikel 1 Nr. 11 ist § 12 wie folgt zu ändern:

a) Die Überschrift ist wie folgt zu fassen:

"Kürzungsrecht, Übergangsregelungen".

b) In Absatz 1 sind

Satz 1 wie folgt zu fassen:

"Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen."

sowie

Satz 3 zu streichen.

c) In Absatz 3 sind

die Worte "gelten die Absätze 1 und 2"
durch die Worte "gilt Absatz 2"
zu ersetzen.

Begründung:

Das geltende Kürzungsrecht hat sich bewährt. Es sollte deshalb im Interesse der Durchsetzbarkeit der verbrauchsabhängigen Abrechnung beibehalten werden. Ob sich ein Kürzungsrecht nach den allgemeinen Vorschriften durchsetzen läßt, ist zu bezweifeln. Der Hinweis in der Begründung der Verordnung, wonach z.B. bei preisgebundenen Wohnungen der Mieter einen Rückerstattungsanspruch nach § 8 Abs. 2 WoBindG habe, ist zwar theoretisch richtig, praktisch jedoch nicht praktikabel, denn der Mieter kann nicht den ihm obliegenden Beweis führen, welchen Teil der Heizungsbetriebskosten er zurückfordern könnte, wenn verbrauchsabhängig abgerechnet worden wäre.

R 3. Artikel 1 Nr. 11 (§ 12 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV)

entfällt
bei Annah-
me von
Ziffer 2

In Artikel 1 Nr. 11 ist § 12 Abs. 1 Satz 3
zu streichen.

Begründung:

Durch die in Aussicht genommene Neuregelung soll das bisher
in § 12 Abs. 1 Nr. 4 HeizkostenV geregelte Kürzungsrecht des
Mieters für Abrechnungszeiträume, die nach Inkrafttreten der
Verordnung beginnen, entfallen.

Die vorgesehene Neuregelung ist rechtssystematisch verfehlt.
Ist die nach der HeizkostenV erforderliche Ausstattung zur
Verbrauchserfassung nicht vorhanden, so leidet die Abrechnung
des Vermieters an einem nicht behebbaren Abrechnungsmangel,
so daß nach der Neuregelung eine Fälligkeit des Anspruchs aus
dem Abrechnungssaldo nachträglich nicht mehr herbeigeführt werden
könnte. Da bei dieser Fallgestaltung von seiten des Vermieters
auch nach § 9 a HeizkostenV eine Abrechnung anhand von Ersatz-
kriterien nicht vorgenommen werden kann - ein zwingender Grund
für die unterlassene Verbrauchserfassung dürfte regelmäßig nicht
vorliegen -, bliebe der Anspruch des Vermieters auf Dauer mit
der Einrede mangelnder Fälligkeit behaftet. Der Gedanke, daß
ein entstandener und nicht verjährter Anspruch nicht fällig
werden kann, ist der Rechtsordnung fremd. Die Rechtsprechung
wäre deshalb veranlaßt, eine Lösung zu finden, die die berech-
tigten Interessen beider Seiten zum Ausgleich brächte. Eine
solche Lösung müßte komplizierter und unsicherer sein als der
leicht handhabbare 15-prozentige Abschlag. Die Gerichte würden
dadurch unnötigerweise mit zusätzlichen, schwierig zu entschei-
denden Rechtsstreitigkeiten belastet. Daneben bedeutet es eine
Überspannung des der HeizkostenV zugrunde liegenden Zwecks, dem
Abrechnungspflichtigen die Geltendmachung von Heizkostennach-
zahlungsansprüchen und diesbezüglicher Vorauszahlungen gänzlich
und auf Dauer abzuschneiden, um auf diesem Wege in Zukunft eine
verbrauchsorientierte Abrechnung zu erzwingen.

In 4. Artikel 2 Nr. 1 (§ 5 Abs. 3 NMV 1970)

In Artikel 2 Nr. 1 ist § 5 Abs. 3 wie folgt zu fassen:

"(3) Sind die Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufenden Aufwendungen einer zentralen Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthalten, werden jedoch die Kosten der Wärmelieferung oder Warmwasserlieferung nach § 7 Abs. 4 oder § 8 Abs. 4 der Verordnung über Heizkostenabrechnung verteilt, verringern sich Gesamtkosten, Finanzierungsmittel und laufende Aufwendungen um den Anteil, der auf die Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage entfällt. Dieser Anteil ist nach den Vorschriften der §§ 33 bis 36 der Zweiten Berechnungsverordnung über die Aufstellung der Teilwirtschaftlichkeitsberechnung zu ermitteln. Absatz 1 gilt entsprechend."

Begründung:

Verpachtet der Vermieter die zentrale Heizungsanlage einem eigenständig gewerblichen Wärmelieferanten, dann darf der Mieter nicht mehr mit Kosten der Heizungsanlage über die Kostenmiete belastet werden, da diese Kosten ihm über den Wärmelieferungspreis auferlegt werden. Es ist eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufzustellen. Hierbei ist wie folgt zu verfahren:

- a) Die Gesamtkosten sind um den Betrag der zentralen Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage zu verringern.
- b) Im Finanzierungsplan sind die Finanzierungsmittel auf den verringerten Betrag der Gesamtkosten zu kürzen.
- c) Unter den Kapitalkosten sind die Kapitalkosten für die Finanzierungsmittel zu streichen, die im Finanzierungsplan entfallen sind.

(noch Ziff. 4)

- d) Die allgemeine Abschreibung nach § 25 Abs. 1 und 2 der Zweiten Berechnungsverordnung ist von den verringerten Gesamtkosten zu berechnen. Der bisherige Ansatz der besonderen Abschreibung für die zentrale Heizungs- oder Warmwasserversorgungsanlage entfällt.
- e) Der Erhöhungsbetrag der Instandhaltungspauschale für die Sammelheizung entfällt.

In 5. Artikel 3 (II. BV)

Artikel 3 ist wie folgt zu ändern:

- a) Im Einleitungssatz sind die Worte
"Die Anlage 3 (zu § 27 Abs. 1) der Zweiten Berechnungs-
verordnung"
durch die Worte
"Die Zweite Berechnungsverordnung"
zu ersetzen.
- b) Folgende neue Nummer 1 ist einzufügen:
"1. § 25 Abs. 3 wird wie folgt geändert:
 - a) In den Eingangsworten werden die Worte "von den Kosten" durch die Worte "von den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung enthaltenen Kosten" ersetzt.
 - b) In Nummer 5 wird das Wort "Fernheizung" durch die Worte "Hausanlage bei eigenständig gewerblicher Lieferung von Wärme" ersetzt."

(noch Ziff. 5)

c) Folgende neue Nummer 2 ist einzufügen:

'2. In § 28 Abs. 2 Satz 3 werden die Worte
"Anschluß an eine Fernheizung" durch die
Worte "eigenständig gewerblicher Lieferung
von Wärme, soweit die Hausanlage vom Ver-
mieter instand gehalten wird," ersetzt.'

d) Folgende neue Nummer 3 ist einzufügen:

'3. Die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 wird wie folgt
geändert:

- a) ...
- b) ... (die bisherigen Nummern 1 bis 5
- c) ... werden die Buchstaben a bis e der
- d) ... neuen Nummer 3).'
- e) ...

Begründung:

Zu Buchstabe b:

Zu Nummer 1 Buchstabe a
Klarstellung.

Zu Nummer 1 Buchstabe b

Mit der Änderung wird
§ 25 der Zweiten Berechnungsverordnung
an die Begriffsbestimmung des § 1
Abs. 1 Nr. 2 der Heizkostenverordnung
angeglichen. Gleichzeitig wird sicher-
gestellt, daß bei dem Betrieb von
Heizungsanlagen im Rahmen einer eigen-
ständig gewerblichen Lieferung von
Wärme nicht der volle Sonderabschrei-
bungssatz nach § 25 Abs. 3 Nr. 4,
sondern allenfalls der reduzierte Satz
nach Nummer 5 in der Wirtschaftlich-
keitsberechnung anzusetzen ist.

(noch Ziff. 5)

Zu Buchstabe c:

Auch hier handelt es sich - wie bei § 25 Abs. 3 II. BV - um eine Folgeänderung wegen der neuen Definition der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser in § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Heizkostenverordnung.

Ähnlich wie beim Sonderabschreibungs-
satz kann der Vermieter dann, wenn eine eigenständig gewerbliche Lieferung von Wärme vorliegt, nicht den vollen Zuschlag zur Instandhaltungskostenpauschale von 1,10 DM, sondern lediglich von 0,75 DM pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr ansetzen.

Zu Buchstaben a und d:

Redaktionelle Folgeänderung.

In 6. Artikel 5 nach Nummer 3 (§ 4 Abs. 1 Satz 1 HeizAnlV)

In Artikel 5 ist nach Nummer 3 folgende Nummer 3 a einzufügen:

'3a. In § 4 Abs. 1 Satz 1 ist das Wort "einstellbare" zu streichen.'

Begründung:

Folgeänderung zu § 2 Abs. 4 (Artikel 5 Nr. 2).

7. Artikel 5 nach Nummer 3 a - neu -
(§ 7 Abs. 3 Satz 1 HeizAnlV)

In Artikel 5 ist nach Nummer 3a folgende Nummer 3b
einzufügen:

'3b. § 7 Abs. 3 Satz 1 wird wie folgt gefaßt:

"Vor dem 1. Oktober 1978 eingebaute Zentralheizungen

1.für mehr als zwei Wohnungen sind bis zum 30. Sep-
tember 1987,

2.in Nichtwohngebäuden sind bis zum 31. Dezember 1992

mit Einrichtungen zur Steuerung und Regelung nach
den Absätzen 1 und 2 nachzurüsten."

Begründung:

Mit der Verordnung wird die Absicht verfolgt, generell für
Energieeinsparung in Gebäuden zu sorgen. Mit der Neufassung
wird sichergestellt, daß diese Intention bei Nichtwohnge-
bäuden gewahrt wird.

R 8. Artikel 5 Nr. 4 Buchstabe c (§ 8 Abs. 3 Satz 2 HeizAnlV)

In Artikel 5 Nr. 4 Buchstabe c sind in § 8 Abs. 3 Satz 2 vor dem Wort "Brauchwasseranlagen" die Worte "Vor dem 1. Oktober 1978 errichtete" einzufügen.

Begründung:

Redaktionelle Klarstellung.

R 9. Artikel 7 (Berlin-Klausel)

Artikel 7 ist wie folgt zu fassen:

"Artikel 7

Berlin-Klausel

Diese Verordnung gilt nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes in Verbindung mit § 10 des Energieeinsparungsgesetzes, § 33 a des Wohnungsbindungsgesetzes, § 125 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes, § 29 des AGB-Gesetzes und Artikel 325 des Einführungsgesetzes zum Strafgesetzbuch auch im Land Berlin."

Begründung:

Der in Artikel 7 Satz 2 der Verordnung enthaltene Verweis auf das Inkraftsetzen des Artikel 3 der Verordnung in Berlin ist nicht zutreffend. Artikel 3 der Verordnung beruht zwar auf der Ermächtigung des § 32 Satz 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vom 29. Februar 1940 und damit auf vorkonstitutionellem Recht. Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz hat jedoch durch Artikel 325 des Einführungsgesetzes zum StGB vom 2. März 1974 (BGBl. I S. 647) einen Verordnungszusatz gemäß § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes erhalten.