



Gutachterliche Stellungnahme

Entwurf eines Gesetzes über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln (Mietrechtsänderungsgesetz – MietRÄndG)

- BT-Drs. 17/10485 -

(hier: § 556c BGB)

Anhörung im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages

Berlin, 15. Oktober 2012

1. Einführung

Mit Blick auf die kurze Frist zur Erarbeitung dieser Stellungnahme und bedingt durch den Schwerpunkt meiner wissenschaftliche Befassung mit der Materie beschränke ich mich auf eine Stellungnahme zum Entwurf eines neuen einzufügenden § 556c BGB im Gesetzentwurf vom 15 August 2012 (nachfolgend GE). Zur schnelleren Orientierung gebe ich hier zunächst den Wortlaut der Norm wieder:

§ 556c BGB

Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten, Verordnungsermächtigung

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme oder Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. die Wärme aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen.

Beträgt der Jahresnutzungsgrad der bestehenden Anlage vor der Umstellung mindestens 80 Prozent, kann sich der Wärmelieferant anstelle der Maßnahmen nach Nummer 1 auf die Verbesserung der Betriebsführung der Anlage beschränken.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge, die bei einer Umstellung nach Absatz 1 geschlossen werden, sowie für die Anforderungen nach den Absätzen 1 und 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Die Diskussion zur Einfügung einer eigenständigen Regelung zur Wärmelieferung in den Mietrechtsteil des BGB beschäftigt die betroffenen Kreise seit Jahren. Im November 2008 wurde im Rahmen einer Anhörung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung – vor Fertigstellung des vom Bundesbauministerium beauftragten Gutachtens „Contracting im Mietwohnungsbau“¹ – ein erster Arbeitsentwurf für einen neuen § 556c BGB (Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung) kurzfristig vorgelegt und diskutiert; zu einer Abstimmung hierüber im Bundestag kam es nicht mehr. In der 17. Wahlperiode wurde am 11. Mai 2011 ein erster Referentenentwurf zu der Thematik im Rahmen des Entwurfs zum Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt, der nach Stellungnahmen verschiedener Interessengruppen in überarbeiteter Fassung mit Stand 25. Oktober 2011 erneut zur Erörterung gestellt wurde. Um die Unterschiede zum jetzt vorliegenden Entwurf deutlich zu machen, gebe ich auch den Wortlaut dieses Entwurfs hier wieder, auch weil dieser in meiner Stellungnahme verschiedentlich in Bezug genommen

¹ Contracting im Mietwohnungsbau, Schriftenreihe Forschungen des BMVBS, Heft 141, Bonn 2009: www.bbsr.bund.de/cln_031/nn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2009/Heft141.html, S. 40 ff.

wird.

§ 556c BGB (Entwurf Oktober 2011)

Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten

(1) Hat der Mieter die Betriebskosten für Wärme und Warmwasser zu tragen und stellt der Vermieter die Versorgung von der Eigenversorgung auf die eigenständig gewerbliche Lieferung durch einen Wärmelieferanten (Wärmelieferung) um, so hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten zu tragen, wenn

1. durch die Umstellung Endenergie oder nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart wird und
2. die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme und Warmwasser nicht übersteigen.

(2) Der Vermieter hat die Umstellung spätestens drei Monate zuvor in Textform anzukündigen (Umstellungsankündigung).

(3) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung ohne Zustimmung des Bundesrates Vorschriften für Wärmelieferverträge zwischen Vermietern und Wärmelieferanten, für den Kostenvergleich nach Absatz 1 Nummer 2 sowie für die Umstellungsankündigung nach Absatz 2 zu erlassen. Hierbei sind die Belange von Vermietern, Mietern und Wärmelieferanten angemessen zu berücksichtigen.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

2. Gesetzesbegründung und Wortlaut der Norm

Eingangs erlaube ich mir darauf hinzuweisen, dass der vorgeschlagene Gesetzestext und die Gesetzesbegründung nicht in allen Punkten konsistent zu sein scheinen. Anders als die gesetzliche Regelung in § 556c Absatz 1 Satz 1 erwarten lässt, findet sich in der Gesetzesbegründung fast durchgängig nicht der Gedanke einer Erleichterung der Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung im Allgemeinen, sondern ausdrücklich erwähnt wird dort mehrfach (nur) die Umstellung auf Wärmeliefercontracting², wozu nach allgemeinem Verständnis die Lieferung von Fernwärme nicht gehört. So heißt es gleich auf Seite 1 der Gesetzesbegründung: „In diesem Zusammenhang sollen auch die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Umlage von Kosten einer gewerblichen Wärmelieferung durch Dritte (Contracting) in laufenden Mietverhältnissen geregelt werden“, obwohl das Gesetz sich ausdrücklich auf Wärmelieferung allgemein und insbesondere auch auf die Wärmelieferung aus einem Wärmenetz, mithin der Fernwärme bezieht. Hier passen Gesetzeswortlaut und gesetzgeberischer Wille nicht zusammen³, was dem Umstand geschuldet sein könnte, dass nach dem Referentenentwurf 10/2011 noch Änderungen im Gesetzestext vorgenommen wurden, die in der Begründung offenbar nicht nachvollzogen wurden.

² Kritisch zu dieser „Divergenz“ auch schon *Beyer*, Contracting in der Wohn- und Gewerberaummieta, CuR 2012, 48 (60), zum Referentenentwurf 10/2011.

³ Vgl. auch BT-Drs. 17/10485 S. 4: „Erfüllungsaufwand entsteht, wenn der Vermieter von dem neu geschaffenen Anspruch Gebrauch machen möchte, Wärmelieferkosten (Contracting-Kosten) als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen“, s.a. S. 14 Überschrift zu 2 sowie passim.

3. Notwendigkeit und Umfang einer gesetzlichen Neuregelung

Eine mietrechtliche Regelung zur Zulässigkeit und den Anforderungen an den Übergang auf die gewerbliche Wärmelieferung und insbesondere das Wärmeliefer-Contracting ist mit Blick auf die nicht selten unterschiedliche mietrechtliche Ausgangslage für die Umstellung in den alten und neuen Bundesländern einerseits und wegen nicht selten unterschiedlichen mietvertraglichen Ausgangslagen (je nach Alter des Mietvertrages) in größeren Mietobjekten andererseits sinnvoll, um Rechtssicherheit und Rechtsklarheit für alle Beteiligten zu schaffen⁴.

Wenig überzeugend ist die derzeitige rechtliche Abhängigkeit der Umlagefähigkeit von Wärmelieferkosten vom jeweiligen Mietvertrag und der Frage, ob dieser einen Verweis auf die Umlagefähigkeit der Wärmelieferkosten als Betriebskosten nach Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung oder der Nachfolgeregelung (BetrKV) enthält oder nicht, weil dieser Ansatz für die Mieter wenig transparent ist und diese unter Umständen viele Jahre nach Einzug eine erhebliche Veränderung durch die Umstellung von Eigenerzeugung der Wärme durch den Vermieter auf Wärmelieferung mit hieraus regelmäßig folgenden höheren Gesamtkosten (Warmmiete) hinnehmen müssen, was bei Einzug von ihnen aus dem Mietvertrag nicht zu erkennen war.

Der auch in Teilen der Wohnungswirtschaft vertretenen Ansicht, die neuere Rechtsprechung des BGH habe hier ausreichende Klarheit und Rechtssicherheit hergestellt, vermag ich daher nicht beizutreten, nicht zuletzt mit Blick auf die „Wechselhaftigkeit“ dieser Rechtsprechung, die binnen zwei Jahren nicht weniger als eine vollständige Kehrtwende vollzogen hat⁵. Hinzu kommt, dass die neueren Entscheidungen des BGH keinerlei Begrenzungen möglicher Erhöhungen der Warmmiete im Falle der Umstellung auf Wärmelieferung beinhalten, was – aus meiner Sicht mit gutem Grunde – ein gewichtiges Anliegen der vorgeschlagenen Neuregelung in § 556c ist.

Die gesetzliche Regelung ist daher meines Erachtens geeignet und auch erforderlich; zur Kritik im Folgenden.

⁴ So auch *Beyer*, CuR 2012, 48 (59).

⁵ Einerseits BGH 6.4.2005 - VIII ZR 54/04 (keine Kostenabwälzung der Fixkosten des Wärmelieferanten bei Umstellung auf Wärmelieferung) und BGH 27. 6.2007 - VIII ZR 202/06 (volle Umlegung aller Kosten der Wärmelieferung, wenn Mietvertrag auf II. BVO verweist).

4. Anforderungen an die Umlagefähigkeit als Betriebskosten (Absatz 1 Satz 1)

Nach dem GE muss der Mieter nach Umstellung die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten (§ 556 BGB) tragen, wenn die im Gesetz in Absatz 1 Nr. 1 und 2 enumerativ aufgeführten Voraussetzungen erfüllt sind, die Wärme also aus einer vom Wärmelieferanten errichteten neuen Anlage oder aus einem Wärmenetz geliefert wird und die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen; hier ist in der Diskussion meist von „Warmmietenneutralität“ oder „Betriebskostenneutralität“ die Rede. Im Referentenentwurf 10/2011 war hier in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 noch ein gänzlich anderer Ansatz vorgesehen. Danach musste die Umstellung zu einer nachhaltigen Einsparung von Endenergie oder nicht erneuerbarer Primärenergie führen; zum anderen durften auch dort nach Nr. 2 die Kosten der Wärmelieferung nicht die Betriebskosten der bisherigen Eigenversorgung durch den Vermieter übersteigen.

Die Zielrichtung der Energieeinsparung (primär- oder endenergiebezogen)⁶ kommt im Wortlaut des Absatz 1 Satz 1 des GE jedoch nicht mehr zum Ausdruck und kann allenfalls daraus konstruiert werden, dass Wärmeliefercontracting, Fernwärme oder Betriebsführungscontracting (Absatz 1 Satz 2) stets zu einer Energieeinsparung führe⁷, was indes im Vergleich zu einer modernen und „gut geführten“ Anlage des Vermieters zur Eigenerzeugung nicht notwendig der Fall ist. Der gewählte Ansatz mag daher rechtlich zulässig sein, überzeugt aber mit Blick auf den erhofften Erfolg nur teilweise, weil zwar die Wärmelieferung aus einer neuen Anlage zu einem „Effizienzschub“ führen kann, aber nicht notwendig muss⁸ und zudem von der Größe des versorgten Objekts abhängig ist⁹. Noch weniger abgesichert ist das Ziel der Energieeinsparung mit Blick auf eine u.U. veraltete Anlage zur Fernwärmeerzeugung.

Zentrales Anliegen des § 556c I Nr. 2 BGB ist die Frage der „Kostenverteilung“ im Falle einer Umstellung von Eigenversorgung auf Wärmelieferung. Die Gesetzesbegründung verweist in diesem Kontext zu Recht auf den hier nicht anwendbaren § 5 der Neubaumietenverordnung (NMV), die in ihrem Anwendungsbereich für solche Fälle vorsieht, dass bei einer Verringerung

⁶ Vgl. Gesetzesbegründung S. 19 f.

⁷ So die Gesetzesbegründung S. 40.

⁸ Vgl. Contracting im Mietwohnungsbau (oben Fn. 1), S. 92, zu den vergleichsweise geringen systematischen Effizienzvorteilen von Contractinganlagen mit Blick auf den Jahresnutzungsgrad.

⁹ Ebd. S. 90 ff.

des Gesamtbetrages der laufenden Aufwendungen die Kostenmiete neu zu berechnen und entsprechend abzusenken ist¹⁰.

Mit Blick auf die „Betriebskostenneutralität“ für die Mieter ist bei einer gesetzlichen Neuregelung zu bedenken, dass die Betriebskosten bei Eigenversorgung durch den Vermieter nur die variablen Kosten der Wärmeversorgung, also insbesondere die Brennstoffkosten umfassen. Die Kosten für die Errichtung (Investitionen respektive Abschreibungen) und Instandhaltung der Wärmeerzeugungsanlage sind hingegen bereits Bestandteil der Kaltmiete. Der Vermieter erspart bei Umstellung nach § 556c BGB alle diese Aufwendungen, weil eine Verpflichtung zur Absenkung der Kaltmiete nicht geregelt wird; ihm bleibt also ein „Gewinn“ dadurch, dass er sich eines Teils seiner mietvertraglichen Nebenpflichten entledigt¹¹. Der Contractor hingegen muss diese nunmehr bei ihm anfallenden Kosten in den Wärmelieferpreis einkalkulieren, um kostendeckend arbeiten zu können. Damit unter dem Strich für die Mieter hier Betriebskostenneutralität bestehen bleibt, ist es mithin erforderlich, dass der Contractor um dieses „Delta“ bei den Kosten besser sein muss als der Vermieter; insbesondere durch den Einsatz neuer und moderner Technik und/oder durch günstigere Preise beim Brennstoffeinkauf. Unter welchen Voraussetzungen dies möglich ist, ist nicht unumstritten und wird neben der Anlagengröße auch von den Umständen des Einzelfalls und der Professionalität des Contractors abhängen. Das „Besser sein“ als der Hauseigentümer ist Bestandteil des Verkaufsarguments des Contractors, dessen Erfüllbarkeit unter Zugrundelegung des jetzt gewählten gesetzlichen Regelungsansatzes von der Contractingwirtschaft mal bejaht¹² und dann wieder vereint wird.

5. Anforderungen an den Kostenvergleich (Absatz 1 Satz 1 und Absatz 3)

Zu fragen ist, ob Absatz 1 die Interessen von Vermietern, Mietern und Wärmelieferern hinreichend zum Ausgleich bringt, wie dies die Verordnungsermächtigung in Absatz 3 Satz 2 fordert. Dies wird im Wesentlichen von den Anforderungen an den Kostenvergleich nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 abhängen. Im Referentenentwurf vom Oktober 2011¹³ wurde daher neben der gesetzlichen Neuregelung in § 556c BGB auch ein Vorschlag zu dem vom Vermieter im Rahmen der Umstellungsankündigung dem Mieter zu übermittelnden Kostenvergleich durch eine „Verordnung über die Wärmelieferung für Mietwohnraum (Mietwohn-WärmeLV)“ vorgelegt. Der Verordnungsentwurf ist

¹⁰ Vgl. Gesetzesbegründung S. 23.

¹¹ Vgl. *Beyer CuR* 2012, 48 (68): „Für eine derartige Privilegierung ist ein sachlicher Grund nicht zu erkennen, und sie ist mit dem Grundsatz der gerechten Lastenverteilung nicht zu vereinbaren.“

¹² So in den Diskussionen zur Contracting-Studie des BMVBS 2008 (s.o. Fn. 1).

¹³ Referentenentwurf 25.10.2011 S. 60 f.

nicht Teil des hier zu diskutierenden GE, soll aber dennoch zum Gegenstand meiner Ausführungen gemacht werden, um den Ansatz für einen solche Kostenvergleich und dessen Probleme zu verdeutlichen.

Der Referentenentwurf führt zur Begründung des Vorschlags aus: „Die Vergleichsrechnung ist anspruchsvoll, weil die tatsächlichen Kosten der bisherigen Eigenversorgung nur für die Vergangenheit vorliegen, die tatsächlichen Kosten der Wärmelieferung hingegen erst nach der bereits erfolgten Umstellung erhoben werden können. Um hier eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen, müssen auf Grundlage der aktuellen Preisstruktur des Wärmeliefervertrages die Kosten ermittelt werden, die angefallen wären, wenn die im letzten Vergleichszeitraum bezogene Wärmemenge nicht im Wege der Eigenversorgung, sondern per Wärmelieferung bezogen worden wäre. Insofern handelt es sich zwangsläufig um einen teilweise fiktiven Vergleich.“

Gegenüberzustellen waren nach diesem Entwurf die realen Betriebskosten aus der Vergangenheit mit den hypothetischen Kosten der Wärmelieferung für den gleichen Zeitraum. Für die Ermittlung der Betriebskosten war danach zunächst der Energieverbrauch oder die eingesetzte Brennstoffmenge der letzten drei Jahre zu ermitteln und um Witterungseinflüsse zu bereinigen. Der so errechnete durchschnittliche Energieverbrauch in einem Abrechnungszeitraum sollte mit dem durchschnittlichen Preis der letzten Abrechnungsperiode multipliziert werden um die Betriebskosten der Eigenversorgung für ein Abrechnungsjahr zu erhalten. Sodann sollte im nächsten Schritt aus dem so errechneten durchschnittlichen Energieverbrauch anhand des Jahresnutzungsgrades der bisherigen Heizungs- und Warmwasseranlage die hieraus bislang erzielte Wärmemenge ermittelt werden. Dabei sollte der Jahresnutzungsgrad durch Messung oder anhand anerkannter Pauschalwerte bestimmt werden können. Für die ermittelte Wärmemenge sollten die hypothetischen Wärmelieferkosten für den gleichen Abrechnungszeitraum dadurch ermittelt werden, dass der Angebotspreis des Wärmelieferanten mit der von ihm verwendeten Preisanpassungsklausel auf den letzten Abrechnungszeitraum indexiert wird. Im Ergebnis könne so ermittelt werden, ob die Kosten der Wärmelieferung für den zuvor bestimmten Abrechnungszeitraum in der Vergangenheit nicht höher ausgefallen wären als die Betriebskosten bei Eigenversorgung, ob als die materiellen Anforderungen an die Zulässigkeit der Umstellung aus § 556c Abs. 1 Nr. 2 BGB eingehalten werden oder nicht.

Die Berechnung ist für den „Durchschnittsmieter“ und die „Durchschnittsmieterin“ sicherlich nur schwer nachvollziehbar¹⁴, aber dies gilt nicht selten auch für eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Heizkostenabrechnung. Hier wird zunächst der Gesetzgeber entscheiden müssen, ob die Berech-

¹⁴ Ebenso *Beyer* CuR 2012, 48 (63), zum Referentenentwurf 10/2011.

nung überhaupt nachvollziehbar und transparent darzustellen ist, weil sonst die gesetzliche Anforderung aus Nr. 2 sowie die Verordnungsermächtigung in Absatz 3 ins Leere liefe. Zudem ist sicherzustellen, dass die Berechnung auch eine hinreichend sichere Prognose für die Zukunft liefern kann und nicht nur eine Rückschau auf die vergangenen Jahre ermöglicht. Auf den Punkt gebracht: Es muss verhindert werden, dass durch eine „geschickte“ Darstellung und Berechnung den gesetzlichen Erfordernissen Genüge getan ist, die Mieterinnen und Mieter ab kurz nach der Umstellung faktisch mit erhöhten Betriebskosten konfrontiert werden, die dann nicht mehr „anfechtbar“ sind; etwas anderes gälte nur, wenn der Gesetzgeber bewusst für eine höhere Kostenbelastung der Mieter entscheidet, was er bisher nicht getan hat.

Eine Verabschiedung der Verordnungsermächtigung ohne Diskussion der möglichen späteren Ausgestaltung der gesetzlichen Verpflichtungen nach § 556c I 1 Nr. 2 erschiene daher aus meiner Sicht aus den vorgenannten Gründen nicht unproblematisch. Die Verordnungsermächtigung sollte zudem dahingehend präzisiert werden, dass die Bundesregierung eine solche Rechtsverordnung erlässt und zuvor die gesetzliche Regelung nicht greift, weil ansonsten bis zum Erlass einer Verordnung erhebliche Rechtsunsicherheit besteht und sogleich eine Vielzahl gerichtlicher Streitigkeiten vorprogrammiert sein dürfte, gerade weil die Berechnung ein Novum darstellt und Erfahrungen und Vergleichswerte hier nicht vorliegen.

6. Alternativlösungen

Die vorgeschlagene rechtliche Regelung ist nicht ohne Probleme, einerseits mit Blick auf einen fairen Interessenausgleich zwischen Vermieter und Mieter und andererseits mit Blick auf den recht komplizierten Kostenvergleich nach § 556c Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BGB. Eine Alternative zum Regelungskonzept des GE könnte daher in Analogie zu § 5 Absatz 3 NMV in einer Absenkung der vom Mieter zu tragenden Kaltmiete um den beim Vermieter zukünftig ersparten Aufwand für die Wärmeerzeugungsanlage liegen.

Ist man der Auffassung, dass damit dem Vermieter der Anreiz zur Umstellung genommen werde, wäre eine hälftige Aufteilung dieser ersparten Aufwendungen zwischen Vermieter und Mieter eine dem Gedanken der fairen Lastenverteilung für die Kosten des Klimaschutzes gerecht werdende Lösung¹⁵. Eine solche Lastenverteilung wäre gesetzlich möglich; das jetzt vorgeschlagene Modell geht einen anderen Weg.

¹⁵ Im Ergebnis so auch *Beyer* CuR 2012, 48 (68 f.), der hierzu allerdings auf den Rechtsgedanken aus § 556a II 3 BGB verweist und einen möglichen Berechnungsweg aufzeigt.

Als Alternativansatz wäre aus meiner Perspektive auch denkbar, die Verpflichtung der Vermieter zur Modernisierung von Bestandsanlagen auf kurze Zeiträume normativ festzulegen und eine verbindliche Pflicht zur regelmäßigen Überprüfung dieser Anlagen unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz durch Rechtsnormen vorzugeben.

7. Zulässigkeit des Betriebsführungscontractings (Absatz 1 Satz 2)

Anstelle der Anforderungen aus Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 soll unter bestimmten Bedingungen auch ein Betriebsführungscontracting zulässig sei. Die Zulässigkeit des reinen Betriebsführungscontracting, in dem also keine neue Anlage im Sinne von Satz 1 errichtet wird, war im Referentenentwurf aus 10/2011 nicht enthalten. Die Einsparpotentiale mit Bezug auf den Jahresnutzungsgrad werden hier mit rund 8 % jährlich etwa doppelt so hoch gesehen als bei einer Anlagenerneuerung im Zuge des Wärmeliefercontractings, weil eine Neuanlage zumindest in den Anfangsjahren ihrer Nutzung alternativ durch Vermieter oder Contractor keine so hohen Einsparpotentiale bietet, wie dies mit Blick auf Bestandsanlagen der Fall sei¹⁶.

In jedem Fall gilt nach den vorliegenden Regelungsvorschlag auch im Falle des Betriebsführungscontractings, dass die Kosten der Wärmelieferung die Betriebskosten für die bisherige Eigenversorgung mit Wärme oder Warmwasser nicht übersteigen dürfen. Dies ist grundsätzlich zu begrüßen; es muss aber zugleich darauf hingewiesen werden, dass damit der Vermieter von seinen vertraglichen Nebenpflichten entlastet wird, was nur angemessen sein kann, wenn auch dauerhaft eine „Betriebskostenneutralität“ garantiert ist (s.o. unter 4.).

8. Verpflichtungen aus Absatz 2 und 4

Gegen die vorgeschlagenen Regelungen bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken.

gez. Dr. Arzt

¹⁶ Vgl. Contracting im Mietwohnungsbau (oben Fn. 1), S. 86.