

Heizungsmodernisierung

Danach sollten die Mieter einen Vertrag mit einem "Contractor" schließen

Solange die Mietshäuser Eigentum der Kommune waren, mussten sich die Mieter selbst um die Heizung mit den alten Kohleöfen kümmern. Als Selbstversorger zahlten sie an die Vermieterin keine Vorauszahlungen. Dann wurden die Häuser an eine Immobiliengesellschaft verkauft, die für alle Häuser eine Heizzentrale installieren ließ. Anschließend forderte sie die Mieter auf, einen Versorgungsvertrag mit der Firma E.D. GmbH zu schließen.

Diese Tochterfirma der Immobiliengesellschaft übernahm die Wärmeversorgung (Heizung/Warmwasser) aller Mietshäuser und deren Abrechnung (= "Contractor"). Ein Ehepaar weigerte sich, mit der E.D. GmbH einen Versorgungsvertrag abzuschließen: Man dränge ihnen da einen Vertragspartner auf, gegen den sie im Falle von Lieferstörungen oder anderen Problemen keine mietrechtlichen Ansprüche geltend machen könnten. Beim Landgericht Bonn setzten sich die Mieter durch (6 S 258/05).

Wurde die Energieversorgung modernisiert, sei Wärmecontracting zulässig, so das Landgericht, wenn ein Vermieter den Betrieb der (vorher schon vorhandenen) Heizungsanlage einer Drittfirma übertrage. Hier liege der Fall aber anders: Vorher sei der Bezug von Heizungswärme und Warmwasser von den Mietern in Eigenregie organisiert worden. Energielieferungen seien bislang nicht Gegenstand des Mietvertrags gewesen.

Angesichts dessen dürften die Mieter nicht dazu verpflichtet werden, einen Versorgungsvertrag mit einem bestimmten Lieferanten abzuschließen. Man nehme so den Mietern die Möglichkeit, die Versorgung zu regeln und ihren Vertragspartner frei auszuwählen. Das sei mit dem Prinzip der Vertragsfreiheit nicht zu vereinbaren. Natürlich müsse man der veränderten Situation Rechnung tragen, die Heizzentrale schließe Selbstversorgung aus. Die Vermieterin müsse gegenüber den Mietern als Energieversorger auftreten und selbst einen Versorgungsvertrag mit der Firma E.D. GmbH schließen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/heizungsmodernisierung>