

# **Mietvertragliche Umsetzung der Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude nach dem EEWärmeG**

**Eine Darstellung im Auftrag des**

**Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit**

**Mietrechtliche Umsetzung der  
Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude nach dem EEWärmeG  
Vergabe-Nr.: 03032-1/50\_KI III 2 Mietrecht Öffentliche Gebäude/2011**

**Mietvertragsstruktur**

**Präambel**

§ 1 **Mietgegenstand**

[**Hinweis:** Sofern das anzumietende/zu pachtende Gebäude die Voraussetzungen der Nutzungspflicht bereits erfüllt, ist unter § 1 die Regelung über das Miet-/Pachtobjekt zu ergänzen.]

§ 2 **Mietzweck**

§ 3 Mietbeginn und -dauer, Verlängerungsrecht

§ 4 Miete, Mieterhöhung

§ 5 Nebenkosten

§ 6 Versicherungen des Mieters

§ 7 Schönheitsreparaturen

§ 8 Mietminderung, Aufrechnung, Zurückbehaltungsrecht

§ 9 **Mängelhaftung, Verschuldenshaftung**

§ 10 Mietsicherheiten

§ 11 Konkurrenzschutz

§ 12 Untervermietung

§ 13 Bauliche Veränderungen durch den Mieter, Einbauten

§ 14 **Pflichten bei grundlegender Renovierung durch den Vermieter**

§ 15 Sonstige bauliche Veränderungen durch den Vermieter, Duldungspflicht des Mieters

§ 16 Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

§ 17 Verkehrssicherungspflicht

§ 18 Hausordnung und Rücksichtnahme



- 2 -

§ 19 Kündigung

§ 20 Beendigung der Mietzeit, Rückgabe der Mietsache

§ 21 Vermieterpfandrecht

§ 22 Vollmachten, salvatorische Klausel, Änderungen, Ergänzungen, Vertragsaufhebung

§ 23 Besondere Vereinbarungen

## Übersicht

	<b>Seite</b>
<b>A. Einführung in den Regelungsgegenstand</b>	<b>1</b>
<b>I. Hinweise zur Haftung</b>	<b>1</b>
<b>II. Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude</b>	<b>2</b>
<b>III. Leitlinien für die Integration der Klauselvorschläge</b>	<b>6</b>
<b>B. Klauselvorschlag</b>	<b>9</b>
<b>Anlage (1) - Mietvertragsstruktur</b>	

## **A. Einführung in den Regelungsgegenstand.**

Die am 1. Mai 2011 in Kraft getretene Neufassung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sieht eine „**Vorbildfunktion**“ öffentlicher Gebäude (§ 1a EEWärmeG) vor. Diese Vorbildfunktion enthält die Pflicht zur anteiligen Deckung des Wärme- oder Kältebedarfs von öffentlichen Gebäuden durch Erneuerbare Energien, sobald die Gebäude grundlegend renoviert werden („Nutzungspflicht“, § 3 EEWärmeG). Die Pflicht der öffentlichen Hand zur Erfüllung dieser Vorbildfunktion besteht sowohl für Bestandsgebäude in ihrem Eigentum als auch für den Fall, dass sie fremde Gebäude zur Nutzung für öffentliche Zwecke nicht nur vorübergehend anmietet oder anpachtet (§ 3 Abs. 2 und 3 EEWärmeG). Im letzten Fall kann die Nutzungspflicht nur dadurch sichergestellt werden, dass der Vermieter die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Erfüllung der Nutzungspflicht trifft. Dies erfordert die Ergänzung der von der öffentlichen Hand abzuschließenden Miet- oder Pachtverträge um entsprechende Vertragsklauseln. Der Entwurf eines Musters solcher Vertragsklauseln ist im Auftrag des Bundesumweltministeriums erarbeitet worden und wird nachfolgend dargestellt (siehe unten B.). Um die Integration der vorgeschlagenen Vertragsklauseln in die betreffenden Vertragswerke zu erleichtern, sind ihnen im Folgenden vorangestellt:

- Hinweise zur Haftung,
- ein Kurzüberblick über die Voraussetzungen der Nutzungspflicht,
- Hinweise zur Behandlung der Vertragsklauseln.

### **I. Hinweise zur Haftung.**

Die beigegefügteten Musterklauseln zur Umsetzung der Vorbildfunktion nach dem EEWärmeG sind mit größter Sorgfalt erstellt. Sie können jedoch eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Für inhaltliche Richtigkeit haften weder die Autoren noch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. Auch darüber hinaus wird für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der im Übrigen bereitgestellten Informationen keine Gewähr übernommen.

## **II. Vorbildfunktion öffentlicher Gebäude.**

Der Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen durch die öffentliche Hand unter Berücksichtigung der Regelungen des EEWärmeG zur Vorbildfunktion ist nur erforderlich, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

### **1. Eröffnung des Anwendungsbereichs der Vorbildfunktion (§ 19 Abs. 4, § 3 Abs. 3 Satz 3 EEWärmeG).**

Der Anwendungsbereich der Vorbildfunktion betrifft nur „neue“ Miet- oder Pachtverträge (§ 19 Abs. 4 EEWärmeG). Dies gilt nicht, wenn die Anmietung oder Anpachtung nur übergangsweise erfolgt (§ 3 Abs. 3 Satz 3 EEWärmeG).

#### **a. Neue Miet- oder Pachtverträge.**

„Neue Miet- und Pachtverträge“ sind nur solche, die nach dem gesetzlichen Stichtag, 1. Mai 2011, neu abgeschlossen worden sind. Die Vorbildfunktion nicht zu erfüllen brauchen die am gesetzlichen Stichtag (1. Mai 2011) bestehenden Miet- oder Pachtverhältnisse bis zu deren Ablauf. In diesem Sinne neue Miet- oder Pachtverhältnisse liegen insbesondere in folgenden Fällen vor:

- bei einem erstmaligen Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages über ein bisher nicht genutztes Objekt,
- bei dem Abschluss eines neuen Miet- oder Pachtvertrages über ein bereits genutztes Objekt,
- bei einer Verlängerung eines bestehenden Miet- oder Pachtvertrages.

#### **b. Keine Vorbildfunktion bei übergangsweiser Anmietung oder Anpachtung.**

Anmietungen und Anpachtungen für Übergangsnutzungen sind von der Verpflichtung zur Erfüllung der Vorbildfunktion ausgenommen. Eine Übergangsnutzung darf nach der Gesetzesbegründung höchstens einen Gesamtzeitraum von fünf Jahren umfassen (*BT-Drs. 647/10, S. 80*).

## 2. Verpflichteter der Vorbildfunktion.

Verpflichteter der Vorbildfunktion nach dem EEWärmeG ist die öffentliche Hand im Falle der Anmietung oder Anpachtung so genannter öffentlicher Gebäude, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, die in den Geltungsbereich des EEWärmeG fallen.

**a. Öffentliche Hand (§ 2 Abs. 2 Nr. 6 EEWärmeG).** Das betreffende Gebäude muss sich im Eigentum oder Besitz der öffentlichen Hand befinden. Der Begriff der öffentlichen Hand ist in § 2 Abs. 2 Nr. 6 EEWärmeG legal definiert. Zur öffentlichen Hand im Rechtssinne gehören unter anderem:

- Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen des öffentlichen Rechts, also zum Beispiel Gemeinden, Gemeindeverbände, gemeindliche Zweckverbände, Berufskammern, Handwerksinnungen und -kammern, Hochschulen. Ausgenommen sind Religionsgemeinschaften;
- Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen des Privatrechts, wenn sie durch eine inländische Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse des öffentlichen Rechts kontrolliert werden. Eine solche Kontrolle besteht, wenn die öffentliche Hand
  - die Mehrheit des gezeichneten Kapitals besitzt,
  - über die Mehrheit der mit dem Unternehmensanteil verbundenen Stimmrechte verfügt oder
  - mehr als die Hälfte der Mitglieder des Verwaltungs-, Leitungs- oder Aufsichtsorgans bestellen kann.

Zum Beispiel können Stadtwerke, öffentliche Bäderbetriebe oder die Verkehrsbetriebe in der genannten Form organisiert sein.

**b. Öffentliches Gebäude (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 EEWärmeG).** Der Begriff des öffentlichen Gebäudes ist in § 2 Abs. 2 Nr. 5 EEWärmeG legal definiert. Er ist durch folgende wesentliche Aspekte charakterisiert, die im Einzelnen zu prüfen sind:

- **Nichtwohngebäude.** Es muss sich um ein sogenanntes „Nichtwohngebäude“ handeln, also ein Gebäude, das nicht überwiegend Wohnzwecken dient, einschließlich Wohn-, Alten- und Pflegeheimen sowie ähnlicher Einrichtungen (§ 2 Abs. 2 Nr. 10 EEWärmeG).

- **Eigentum- oder Besitz der öffentlichen Hand.** Das Gebäude muss im Eigentum oder Besitz der öffentlichen Hand stehen. Über die Voraussetzungen entscheidet das Zivilrecht. Im Falle des hier relevanten Abschlusses von Miet- oder Pachtverträgen steht das entsprechende Gebäude im Besitz der öffentlichen Hand.
- **Nutzungszweck.** Öffentlich ist ein Gebäude nur, wenn es die im Gesetz genannten Nutzungszwecke erfüllt und keine Ausnahme vorliegt.
  - **Öffentliche Aufgaben.** Das Gebäude muss der Erfüllung der im Gesetz genannten öffentlichen Aufgaben (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 Satz 1 lit. b EEWärmeG) dienen. Dazu gehört nach der gesetzlichen Regelung unter anderem die Nutzung des Gebäudes für Aufgaben der vollziehenden Gewalt oder als öffentliche Einrichtung. Danach können etwa das Rathaus, das Finanzamt, die Stadthalle, das Stadttheater, ein Museum oder das Schwimmbad öffentlichen Aufgaben dienen. Zu den öffentlichen Gebäuden zählen auch „**gemischt genutzte Gebäude**“, also Gebäude, die anteilig von der öffentlichen Hand und beispielsweise privaten Unternehmen angemietet werden. Die endgültige Qualifizierung als öffentliches Gebäude setzt allerdings voraus, dass es trotz anteiliger privater Nutzung noch überwiegend, also zu über 50 %, für die im Gesetz genannten öffentlichen Aufgaben eingesetzt wird (§ 2 Abs. 2 Nr. 5 Satz 3 EEWärmeG). Dies kann etwa bei der teilweisen Nutzung eines Bahnhofs durch kommerzielle Geschäfte der Fall sein.
  - **Keine Ausnahme.** Ausgenommen vom Anwendungsbereich der Vorbildfunktion sind unter anderem Gebäude von öffentlichen Unternehmen, wenn sie die in § 2 Abs. 2 Nr. 5 Satz 2 EEWärmeG genannten Tätigkeiten im freien Wettbewerb mit privaten Unternehmen erbringen. Zu dieser Gruppe können nach dem Gesetz unter anderem öffentliche Unternehmen zur Abgabe von Speisen und Getränken zählen, etwa Mensen und Kantinen.

**c. Gebäude im Geltungsbereich des EEWärmeG (§ 4 EEWärmeG).** Die Vorbildfunktion betrifft nur Gebäude, die vom Geltungsbereich des EEWärmeG erfasst sind. Der Gebäudebegriff nach dem EEWärmeG ist durch folgende wesentliche Aspekte charakterisiert, die im Einzelnen zu prüfen sind:

- **Nutzfläche > 50 m<sup>2</sup>.** Die Nutzfläche der Gebäude muss 50 m<sup>2</sup> übersteigen.
- **Keine Ausnahme.** Ausgenommen vom Anwendungsbereich des EEWärmeG sind von vornherein bestimmte Gebäudetypen, die abschließend in § 4 Nummer 1 bis 10 aufgeführt sind, z. B. unterirdische Bauten oder Traglufthallen.

### 3. Grundlegende Renovierung als Auslöser der Vorbildfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 EEWärmeG)

Auslöser für die Vorbildfunktion im Falle der Anmietung oder Anpachtung öffentlicher Gebäude ist eine sogenannte „grundlegende Renovierung“. Diese kann unter folgenden **kumulativ** zu erfüllenden Voraussetzungen bejaht werden:

- **Änderungen an der Heizungsanlage.** Es muss ein Kesseltausch stattfinden oder die Umstellung der Heizungsanlage auf einen anderen fossilen Energieträger. Verfügt ein Gebäude über mehrere Heizkessel sind die Voraussetzungen der Änderung der Heizungsanlage bereits erfüllt, wenn nur ein Kessel ausgetauscht wird.
- **Renovierung der Gebäudeoberfläche.** Zusätzlich müssen mehr als 20 % der Gebäudeoberfläche renoviert werden. Nach der Gesetzesbegründung umfasst der Begriff „Oberfläche der Gebäudehülle“ die entsprechend 1.3.1 der Anlage 1 zur Energieeinsparverordnung 2009 berechnete Umfassungsfläche.
- **Zeitraumen.** Die genannten Maßnahmen müssen in einem Zeitrahmen von nicht mehr als zwei Jahren umgesetzt werden.

### 4. Optionen zur Erfüllung der Vorbildfunktion bei Anmietung/Anpachtung von Gebäuden (§ 3 Abs. 3 EEWärmeG).

Bei Anmietung/Anpachtung öffentlicher Gebäude, die der Vorbildfunktion nach dem EEWärmeG unterfallen, hat die öffentliche Hand bei der Auswahl des Miet- oder Pachtobjekts zweistufig vorzugehen, wobei die im Folgenden genannten Stufen in einem Hierarchieverhältnis zueinander stehen:

- **Das Gebäude erfüllt die Vorbildfunktion bei Anmietung (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 EEWärmeG).** In erster Linie sind Gebäude anzumieten oder anzupachten, die die Vorbildfunktion bereits erfüllen („Vorrang der Anmietung vorbildlicher Gebäude“). Dies ist zum einen der Fall, wenn das Gebäude den Nutzungspflichten des EEWärmeG von vornherein entspricht, sei es, weil es sich um einen Neubau handelt, welcher der Nutzungspflicht nach dem EEWärmeG zu entsprechen hatte, sei es, weil der Eigentümer ein Bestandsgebäude freiwillig mindestens den Anforderungen des EEWärmeG entsprechend saniert hat. Zum anderen ist denkbar, dass sich der Eigentümer bei Miet-/Pachtvertragsabschluss dazu verpflichtet, das Gebäude im Vorfeld der Aufnahme der Nutzung den Anforderungen des EEWärmeG entsprechend „umzurüsten“.
- **Die Vorbildfunktion wird im laufenden Mietverhältnis erfüllt (§ 3 Abs. 3 Nr. 2 EEWärmeG).** In zweiter Linie sind Gebäude anzumieten/anzupachten, die die Vorbildfunktion im Zeitpunkt des Miet-/Pachtvertragsabschlusses nicht erfüllen. In diesen Fällen kann die öffentliche Hand der Vorbildfunktion nur entsprechen, wenn sich der Eigentümer des Gebäudes verpflichtet, die Anforderungen des EEWärmeG anlässlich einer grundlegenden Renovierung zu erfüllen.

#### **5. Art und Umfang der Nutzungspflicht bei Vorbildfunktion (§ 5a EEWärmeG).**

Die Nutzungspflicht für öffentliche Gebäude weicht von der Nutzungspflicht für neu zu errichtende Gebäude ab. In den Grundzügen gilt Folgendes:

- **Regelfall: Nutzungsanteil mindestens 15 Prozent Erneuerbarer Energien (§ 5a Abs. 2 EEWärmeG).** Grundsätzlich wird die Nutzungspflicht dadurch erfüllt, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 15 % durch Erneuerbare Energien gedeckt wird.
- **Höherer Deckungsanteil bei der Nutzung gasförmiger Biomasse (§ 5a Abs. 1 EEWärmeG).** Der Anteil Erneuerbarer Energien bei der Nutzung gasförmiger Biomasse nach Maßgabe der Nr. II.1 der Anlage zum EEWärmeG wird dadurch erfüllt, dass der Wärme- und Kälteenergiebedarf zu mindestens 25 % hieraus gedeckt wird.
- **Zusammenfassung mehrerer öffentlicher Gebäude (§ 6 Abs. 2 EEWärmeG).** Im Rah-

men der Vorbildfunktion kann die Nutzungspflicht auch dadurch erfüllt werden, dass die Gebäude innerhalb der Liegenschaft ihren Wärme- und Kälteenergiebedarf insgesamt in einem Umfang decken, der der Summe der einzelnen Verpflichtungen nach § 5 oder § 5a EEWärmeG (entsprechend der jeweiligen Pflicht für Neubauten und Bestandsbauten) entspricht.

- **Ersatzmaßnahmen (§ 7 EEWärmeG).** Die Nutzungspflicht kann auch durch die bei Neubauten zulässigen Ersatzmaßnahmen nach § 7 EEWärmeG erfüllt werden. Zu den Ersatzmaßnahmen gehören danach etwa die anteilige Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 7 Abs. 1 Nr. 1 lit. b) i.V.m. Ziff. VI der Anlage zum EEWärmeG) sowie die Wärmedämmung, wenn durch die Dämmung ein bestimmter Transmissionswärmekoeffizient unterschritten wird (§ 7 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Ziff. VII der Anlage zum EEWärmeG). Teilweise weichen die technischen Vorgaben für zulässige Ersatzmaßnahmen bei öffentlichen Gebäuden von den technischen Vorgaben für Neubauten ab. Dies gilt unter anderem im Bereich der Maßnahmen zur Einsparung von Energie (Ziff. VII d. Anlage zum EEWärmeG) sowie beim Einsatz von Wärmepumpen (Ziff. V d. Anlage zum EEWärmeG). Abweichend von den zulässigen Ersatzmaßnahmen bei Neubauten genügen öffentliche Gebäude auch dann ihrer Vorbildfunktion, wenn auf ihrem Dach eine solarthermische Anlage durch den Eigentümer selbst oder eines Dritten betrieben wird, sofern durch die solarthermische Anlage Dritten Wärme oder Kälte zur Deckung ihres Wärme- und/oder Kälteenergiebedarfs zur Verfügung gestellt wird (z. B. im Rahmen eines **Contracting**, § 7 Abs. 2 EEWärmeG).

## **6. Ausnahmen von der Nutzungspflicht (§ 9 EEWärmeG).**

§ 9 EEWärmeG nennt verschiedene Ausnahmen von der Erfüllung der Nutzungspflicht, die sich zugleich als Ausnahme von der Erfüllung der Vorbildfunktion darstellen. In den Grundzügen:

- **Rechtliche Unmöglichkeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 lit. a EEWärmeG).** Die Erfüllung der Nutzungspflicht widerspricht denkmalschutzrechtlichen oder anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten.
- **Technische Unmöglichkeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 lit. b EEWärmeG).** Die Erfüllung der Nutzungspflicht ist technisch unmöglich.

- **Wirtschaftliche Härte (§ 9 Abs. 2 Nr. 2, 2a EEWärmeG).** Die Erfüllung der Nutzungspflicht stellt sich im Einzelfall als wirtschaftliche Härte dar. Eine spezielle, nur für Gemeinden und Gemeindeverbände geltende Härtefallregelung findet sich in § 9 Abs. 2a EEWärmeG. Diese Regelung erleichtert für überschuldete Gemeinden und Gemeindeverbände den Nachweis der Annahme einer wirtschaftlichen Härte.

### **7. Dauer der Nutzungspflicht bei Vorbildfunktion.**

Die Vorbildfunktion ist während der gesamten Dauer des Miet- oder Pachtverhältnisses zu erfüllen. Dies ergibt sich aus der Natur der gesetzlichen Verpflichtung als Dauerverpflichtung.

### **8. Nachweis- und Informationspflichten (§§ 10 Abs. 1 Satz 2, 10a EEWärmeG).**

- **Befreiung (§ 10 Abs. 1 Satz 2 EEWärmeG).** Öffentliche Gebäude, die der Vorbildfunktion unterliegen, sind von den spezifischen Nachweispflichten des § 10 EEWärmeG befreit.
- **Spezifische Informationspflichten (§ 10a EEWärmeG).** Allerdings ist die öffentliche Hand verpflichtet, über die Erfüllung der Vorbildfunktion im Internet oder auf sonstige geeignete Weise zu informieren, etwa nach Maßgabe des jeweils einschlägigen Umweltinformationsgesetzes. Zwingend zu informieren ist über die in § 10a Nr. 1 und Nr. 2 EEWärmeG genannten Inhalte.

### **III. Leitlinien für die Integration der Klauselvorschläge.**

Die nachfolgenden Klauselvorschläge sind wie folgt zu handhaben:

#### **1. Verortung der Klauselvorschläge im Mietvertrag.**

Die Klauselvorschläge gehen von der üblichen Struktur eines Gewerbemietvertrages aus. Das Gerüst eines solchen üblichen Mietvertrages ist als **Anlage 1** beigefügt. Die Verortung der nachfolgenden Klauselvorschläge ist optisch hervorgehoben.

## **2. Erfordernis der Verwendung der Klauselvorschläge.**

Die Verwendung der Klauselvorschläge ist nur erforderlich, sofern nach vorgängiger Prüfung feststeht, dass die Voraussetzungen der Vorbildfunktion gegeben sind. Wegen der einzelnen Voraussetzungen der Vorbildfunktion wird auf die Ausführungen zu Ziffer II verwiesen. Die Voraussetzungen der Vorbildfunktion sind zur Klarstellung zudem noch einmal in der **Präambel** zusammengefasst.

## **3. Situationsadäquater Einsatz der Klauselvorschläge.**

Die vorgeschlagenen Klauseln sind wie folgt einzusetzen:

### **a. Regelungen zum Mietobjekt.**

Die Regelungen zum Mietobjekt sind nur dann anzuwenden, wenn das anzumietende Gebäude die Vorbildfunktion bereits erfüllt (§ 3 Abs. 3 Nr. 1 EEWärmeG). Hier sind wiederum zwei Varianten zu unterscheiden.

- **Die Anforderungen liegen bei Vertragsschluss vor.** In diesem Fall gilt „§     Mietobjekt, Alternative 1 des Klauselvorschlags“.
- **Die Anforderungen liegen bei Vertragsschluss nicht vor, sollen aber vor Nutzungsaufnahme erfüllt werden.** In diesem Fall kann „§     Mietobjekt, Alternative 2 des Klauselvorschlags“ angewendet werden. An dieser Stelle sei hervorgehoben, dass nach dem EEWärmeG keine Pflicht besteht, ein Bestandsgebäude vor Aufnahme der Nutzung den Anforderungen des EEWärmeG entsprechend herzustellen. Vielfach werden Gebäude vor Aufnahme einer langfristigen neuen Nutzung aber ohnehin saniert. In diesem Fall kann es insbesondere auch für den Vermieter attraktiv sein, die Anforderungen der Vorbildfunktion „bei Gelegenheit“ zu erfüllen.

### **b. Regelungen zu den Pflichten bei grundlegender Renovierung.**

Die Pflichten bei grundlegender Renovierung im Falle der Neuanmietung von Bestandsgebäuden kommen nur zum Einsatz, wenn ein Bestandsgebäude angemietet wird, welches der Vorbildfunk-

tion noch nicht entspricht und welches vor Aufnahme der Nutzung auch nicht der Vorbildfunktion entsprechend hergerichtet werden soll. Die der Erfüllung der Vorbildfunktion dienenden Regelungen sind in einem gesonderten Paragraphen zusammengefasst. Dieser ist systematisch den üblichen gewerbemietvertraglichen Regelungen über bauliche Änderungen durch den Vermieter vorangestellt.

**c. Alle Fallkonstellationen betreffenden Regelungen.**

Einige Regelungen sind unabhängig davon aufzunehmen, ob eine der oben bezeichneten Fallkonstellationen vorliegt.

**aa. Regelungen zum Nutzungszweck.**

Im Hinblick auf seine Rolle als „Instrument zur Erfüllung der Nutzungspflicht“ im Rahmen der Vorbildfunktion hat der Vermieter ein Interesse daran, über das Entfallen der Voraussetzungen informiert zu werden.

**bb. Regelungen zur Mängelhaftung, Verschuldenshaftung.**

Die Nutzungspflicht ist im Rahmen der Vorbildfunktion dauerhaft zu erfüllen. Die Regelung stellt deswegen sicher, dass Verstöße gegen die Vorbildfunktion als Mangel angesehen werden können.

## B. Klauselvorschlag.

### Präambel<sup>1</sup>

Der **Vermieter**<sup>2</sup> ist **Eigentümer/Erbbauberechtigter/Verwalter**<sup>3</sup> des Gebäudes auf dem Grundstück mit der Anschrift **Musterstraße 1, in 0000 Musterhausen**. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein „Nichtwohngebäude“ im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 10 lit. b)<sup>4</sup> des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes in der Fassung vom  (EEWärmeG), welches gemäß § 4 EEWärmeG vom Anwendungsbereich der Nutzungspflicht für erneuerbare Energien erfasst wird. Der **Mieter** ist öffentliche Hand im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 6 EEWärmeG. Er beabsichtigt das im Folgenden näher bezeichnete **Mietobjekt** vom **Vermieter** zu **mieten** und es im Rahmen des vertraglichen Nutzungszwecks für Aufgaben oder Einrichtungen für öffentliche Zwecke im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 5 lit. b) EEWärmeG (im Folgenden: „öffentliche Zwecke“) zu nutzen. Soweit der **Vermieter** das Gebäude teilweise an Nutzer vermietet hat, die nicht öffentliche Hand sind oder die das Gebäude nicht für öffentliche Zwecke nutzen (gemischt genutztes Gebäude, § 2 Abs. 2 Nr. 5 S. 3 EEWärmeG), besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, dass das Gebäude gleichwohl überwiegend für öffentliche Zwecke genutzt wird. Vor diesem Hintergrund besteht zwischen den Parteien ferner Einigkeit, dass es sich bei dem Gebäude im Falle der **Anmietung** durch den **Mieter** um ein öffentliches Gebäude nach § 2 Abs. 2 Nr. 5 EEWärmeG handelt. Als öffentliches Gebäude hat dieses eine Vorbildfunktion (§ 1a EEWärmeG) durch die anteilige Nutzung von Erneuerbaren Energien oder durch zulässige Ersatzmaßnahmen (im Folgenden: „Nutzungspflicht“, § 3 Abs. 2 EEWärmeG) zu erfüllen. Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien was folgt:

**Ausgangssituation A: Die EE-Nutzungspflicht wird zu Mietbeginn bereits erfüllt oder ihre Erfüllung wird freiwillig aus Anlass der Vermietung vereinbart (siehe hierzu oben A.III. 3 der Einführung). Nach dem EEWärmeG ist der Anmietung oder Anpachtung „vorbildlicher“ Gebäude der Vorzug vor der Anmietung oder Anpachtung von Gebäuden zu geben, die der Vorbildfunktion noch nicht entsprechen.**

*[In diesem Falle stehen Umfang und Konzept zur Einhaltung der Pflichten aus dem EEWärmeG von Anfang an fest. Daher bedarf es einer spezifischen Regelung nur im Zusammenhang mit den Bestimmungen zum Mietobjekt. Alternativ wäre auch eine Platzierung in einem gesonderten Paragraphen denkbar. Soweit sich der Grundstückseigentümer bei Anmietung bereit erklärt, das Gebäude vor Aufnahme der Nutzung den Anforderungen des EEWärmeG entsprechend herzurichten, wird darauf hingewiesen, dass er dies freiwillig, etwa aus ökonomischen Gründen tun kann. Eine gesetzliche Pflicht hierzu besteht nicht]*

## §      Mietobjekt

(1)     

**Alternative 1 zu Abs. 2 – Der Vermieter hat die Anforderungen des EEWärmeG aus Anlass eines Neubaus oder freiwillig erfüllt. Der Vermieter trägt die vollen Kosten der Vorbildfunktion. Es steht ihm frei, den Aufwand über die Miet- oder Pachthöhe zu realisieren.**

(2) Das **Mietobjekt** ist dem **Mieter** bekannt. Er hat sich insbesondere davon überzeugt, dass das dazugehörige Gebäude zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses die Anforderungen an die Nutzungspflicht erfüllt. Die Nachweise nach § 10 des EEWärmeG haben dem **Mieter** vorgelegen. Hat der **Vermieter** die Anforderungen der Nutzungspflicht im Bestand und unabhängig vom Bestehen einer gesetzlichen Verpflichtung erfüllt, treten an die Stellen der Nachweise nach § 10 EEWärmeG andere geeignete Nachweise.

**Alternative 2 zu Abs. 2 – Der Vermieter verpflichtet sich aus Anlass des Abschlusses des Mietvertrages, die Anforderungen des EEWärmeG zu erfüllen. Er hat die Möglichkeit, den Aufwand allein über die Miet- oder Pachthöhe zu refinanzieren (Vorzugsvariante) oder mit dem öffentlichen Mieter oder Pächter eine Kostenbeteiligung zu vereinbaren. Nur im letzten Fall ist eine Aufschlüsselung der Kosten erforderlich, die mit der Erfüllung der Vorbildfunktion durch den Grundstückseigentümer verbunden sind.**

(2) Der **Vermieter** wird das Gebäude bis zum [ ] [Alt.: innerhalb einer Zeit von [ ] ab Vertragsschluss] in einen Zustand versetzen, welcher den Anforderungen an die Nutzungspflicht für öffentliche Gebäude nach dem EEWärmeG in der zur Zeit des Vertragsschlusses geltenden Fassung (§§ 5a, 6 EEWärmeG) entspricht.

**Alternative 2 zu Abs. 2 Variante 1 – Der Vermieter führt die für die Erfüllung der Vorbildfunktion erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten durch. Er refinanziert sie allein über die Höhe der Miete (vorzugswürdiger Regelfall). Folgender Absatz 3 ist einzufügen:**

(3) Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen nach Absatz 2 ist ein zwischen den Parteien abgestimmtes Konzept über die Umsetzung der Nutzungspflicht, aus dem sich insbesondere die Art und Weise der Erfüllung der Nutzungspflicht ergibt. Das Konzept ist diesem Vertrag als **Anlage [ ]** beigefügt. Änderungen des Konzepts zur Umsetzung der Nutzungspflicht sollen nur in Abstimmung mit dem **Mieter** und nur dann erfolgen, sofern dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Erlangung einer etwa erforderlichen Baugenehmigung, geboten ist und dies keine Auswirkungen auf die Erfüllung der Nutzungspflicht hat. Den Abschluss der für die Umsetzung der Nutzungspflicht erforderlichen Arbeiten wird der **Vermieter** dem **Mieter** anzeigen. In der Anzeige hat er zu erklären, dass die bauliche Umsetzung der Nutzungspflicht in Übereinstimmung mit dem abgestimmten Konzept erfolgt ist.

**Alternative 2 zu Abs. 2 Variante 2 – Der Mieter beteiligt sich an den Kosten der für die Erfüllung der Vorbildfunktion erforderlichen Arbeiten. Ein Absatz 3 ist in folgender Fassung einzufügen; zusätzlich ist nachfolgender Absatz 4 einzufügen:**

- (3) Grundlage für die Umsetzung der Maßnahmen nach Absatz 2 ist ein zwischen den Parteien abgestimmtes Konzept über die Umsetzung der Nutzungspflicht, aus dem sich insbesondere die Art und Weise der Erfüllung der Nutzungspflicht sowie die voraussichtlichen spezifischen für die Erfüllung der Vorbildfunktion erforderlichen Kosten (im Folgenden: „Investitionskosten“) ergeben. Investitionskosten in diesem Sinne sind die Mehrkosten entsprechend § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 EEWärmeG im Sinne der Differenz der Kosten der durchgeführten Maßnahmen mit und ohne Vorbildfunktion. Das Konzept ist diesem Vertrag als **Anlage**  beigefügt. Hinsichtlich der Investitionskosten sind sich die Parteien darüber einig, dass bestehende Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln<sup>5</sup> ausgeschöpft werden [**Alt.: worden sind**]. Änderungen des Konzepts zur Umsetzung der Nutzungspflicht sollen nur in Abstimmung mit dem **Mieter** und nur dann erfolgen, sofern dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Erlangung einer etwa erforderlichen Baugenehmigung, geboten ist und dies keine Auswirkungen auf die Erfüllung der Nutzungspflicht hat. Den Abschluss der für die Umsetzung der Nutzungspflicht erforderlichen Arbeiten wird der **Vermieter** dem **Mieter** anzeigen. In der Anzeige hat er zu erklären, dass die bauliche Umsetzung der Nutzungspflicht in Übereinstimmung mit dem abgestimmten Konzept erfolgt ist.
- (4) An den durch die Erfüllung der Nutzungspflicht entstehenden Investitionskosten (netto) beteiligt sich der **Mieter** zu  % sofern der **Vermieter** die entstandenen Kosten hinreichend, insbesondere durch Vorlage von Rechnungen, nachgewiesen hat.<sup>6</sup>

## **II. Ausgangssituation B: Die Verpflichtungen zur EE-Nutzung entstehen nach Abschluss eines neuen Miet- oder Pachtvertrages über ein nicht der Vorbildfunktion entsprechendes Bestandsgebäude aus Anlass einer grundlegenden Renovierung während des laufenden Mietverhältnisses.**

*[In diesem Falle müssen Regelungen darüber getroffen werden, wann von einem Anlass zur Erfüllung der Verpflichtungen aus dem EEWärmeG auszugehen ist, welche Inhalte die Verpflichtung des Vermieters haben, welche Rechte und Pflichten in diesem Falle auf die beiden Parteien zukommen und wie die Folgelasten verteilt werden.]*

### **§      Pflichten bei grundlegender Renovierung durch den **Vermieter****

- (1) Sollte der **Vermieter** das Gebäude während der Dauer der Laufzeit dieses Vertrages grundlegend renovieren, ergeben sich für die Parteien Rechte und Pflichten nach Maßgabe der folgenden Absätze     . Ist der **Vermieter** nicht Eigentümer des Grundstücks, hat er die Erfüllung der Pflichten nach Maßgabe der Absätze      durch den Eigentümer sicherzustellen. Entsprechendes gilt, wenn der **Vermieter** über das Gebäude aufgrund eines Erbbaurechts verfügen darf. Die Verpflichtungen der Parteien anlässlich einer grundlegenden Renovierung gelten nicht, sofern der **Mieter** dem **Vermieter** schriftlich mitgeteilt hat, dass er aufgrund der Härtefallregelungen nach § 9 Abs. 2 oder § 9 Abs. 2a EEWärmeG von der Nutzungspflicht befreit ist.
  
- (2) Eine grundlegende Renovierung im Sinne dieses Vertrages ist jede Maßnahme, durch die an einem Gebäude in einem zeitlichen Zusammenhang von nicht mehr als zwei Jahren ein Heizkessel ausgetauscht oder die Heizungsanlage auf einen anderen fossilen Energieträger umgestellt wird und zusätzlich zu diesen Voraussetzungen mehr als 20 % der Oberfläche der Gebäudehülle renoviert werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 EEWärmeG). Über geplante grundlegende Renovierungen wird der **Vermieter** den **Mieter** rechtzeitig, spätestens innerhalb der für die Ankündigung sonstiger baulicher Veränderung nach §      vereinbarten Fristen, in Kenntnis setzen.

**Alternative 1 zu Abs. 3 – Der Vermieter führt die für die Erfüllung der Vorbildfunktion erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten durch. Er refinanziert sie über eine etwaige Mieterhöhung, sofern diese nach den Regelungen des Vertrages zulässig ist (ausgeschlossen bei Staffel- oder Indexmieten). An diese Fassung des Abs. 3 schließen sich Absätze 4 und 5 an.**

- (3) Im Falle der grundlegenden Renovierung ist der **Vermieter** verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um der Vorbildfunktion für öffentliche Gebäude nach dem EEWärmeG in der zum Zeitpunkt des Beginns der für die grundlegende Renovierung erforderlichen Bauarbeiten geltenden Fassung zu genügen. Hierbei stehen ihm die verschiedenen nach Maßgabe der Bestimmungen des EEWärmeG für die Vorbildfunktion bestehenden Wahlmöglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur Erfüllung von Ersatzmaßnahmen oder geeigneter Kombinationen hieraus offen. Im Hinblick auf die gesetzlichen Informationspflichten des **Mieters** gegenüber der Öffentlichkeit werden der **Vermieter** und der **Mieter** ein Konzept über die Umsetzung der Nutzungspflicht abstimmen, aus dem sich insbesondere die Art und Weise der Erfüllung der Nutzungspflicht und die Dauer der dafür erforderlichen Arbeiten ergeben. Änderungen des Konzepts zur Umsetzung der Nutzungspflicht sollen nur in Abstimmung mit dem **Mieter** und nur dann erfolgen, sofern dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Erlangung einer etwa erforderlichen Baugenehmigung geboten ist und dies keine Auswirkungen auf die Erfüllung der Nutzungspflicht hat.

**Alternative 2 zu Abs. 3 – Der Mieter beteiligt sich an den Kosten der für die Erfüllung der Vorbildfunktion erforderlichen Arbeiten. An diese Fassung des Abs. 3 schließen sich Absätze 4 und 5 an.**

- (3) Im Falle der grundlegenden Renovierung ist der **Vermieter** verpflichtet, die erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, um der Vorbildfunktion für öffentliche Gebäude nach dem EEWärmeG in der zum Zeitpunkt des Beginns der für die grundlegende Renovierung erforderlichen Bauarbeiten geltenden Fassung zu genügen. Hierbei stehen ihm die verschiedenen nach Maßgabe der Bestimmungen des EEWärmeG

für die Vorbildfunktion bestehenden Wahlmöglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien oder zur Erfüllung von Ersatzmaßnahmen oder geeigneter Kombinationen hieraus offen. Im Hinblick auf die gesetzlichen Informationspflichten des **Mieters** gegenüber der Öffentlichkeit werden der **Vermieter** und der **Mieter** ein Konzept über die Umsetzung der Nutzungspflicht abstimmen, aus dem sich insbesondere die Art und Weise der Erfüllung der Nutzungspflicht, die Dauer der dafür erforderlichen Arbeiten sowie die voraussichtlichen spezifischen für die Erfüllung der Vorbildfunktion erforderlichen Kosten (im Folgenden: „Investitionskosten“) ergeben. Investitionskosten in diesem Sinne sind die Mehrkosten nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Satz 3 EE-WärmeG im Sinne der Differenz der Kosten der grundlegenden Renovierung mit und ohne Vorbildfunktion. Hinsichtlich der Investitionskosten werden die Parteien sicherstellen, dass bestehende Möglichkeiten zur Inanspruchnahme von Fördermitteln ausgeschöpft werden<sup>7</sup>. Änderungen des Konzepts zur Umsetzung der Nutzungspflicht sollen nur in Abstimmung mit dem **Mieter** und nur dann erfolgen, sofern dies aus technischen oder rechtlichen Gründen, insbesondere im Hinblick auf die Erlangung einer etwa erforderlichen Baugenehmigung geboten ist und dies keine Auswirkungen auf die Erfüllung der Nutzungspflicht hat.

- (4) Der Abschluss der für die Umsetzung der Nutzungspflicht erforderlichen Arbeiten wird der **Vermieter** dem **Mieter** anzeigen. In der Anzeige hat er zu erklären, dass die Nutzungspflicht in Übereinstimmung mit dem abgestimmten Konzept erfolgt ist.
- (5) Der **Mieter** ist verpflichtet sämtliche Arbeiten, die zur Erfüllung der Nutzungspflicht erforderlich sind, zu dulden. Soweit er die Arbeiten nach Satz 1 dulden muss verzichtet er darauf, Schadensersatzansprüche geltend zu machen. Minderungsansprüche wegen Maßnahmen zur Umsetzung der Nutzungspflicht stehen dem **Mieter** nur zu, wenn die baulichen Veränderungen das **Mietobjekt** selbst betreffen und sie erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des **Mietobjekts** durch den **Mieter** haben.

**Alternative für den Fall, dass der Vermieter die vorgeschlagene Regel nicht akzeptiert.** Minderungsansprüche des **Mieters** wegen Maßnahmen zur Umsetzung der Nutzungspflicht sind ausgeschlossen.

**Alternative 1 zu Abs. 6– Der Vermieter refinanziert die Investitionskosten über eine Mieterhöhung. Auf Absatz 6 folgt Absatz 7.**

- (6) Sofern die Parteien keine Staffel- oder Indexmiete (§§ 557a, 557b BGB) vereinbart haben, ist der **Vermieter** berechtigt, die Investitionskosten für die Umsetzung der Nutzungspflicht anteilig auf die vom **Mieter** zu entrichtende **Miete**<sup>8</sup> umzulegen. Die Erhöhung der **Jahresmiete** ist jedoch auf 11 % der anteiligen Investitionskosten beschränkt. Grundlage der Berechnung sind die durch die Pflichten aus der Vorbildfunktion für den vom **Mieter** genutzten Teil des Gebäudes entstandenen Investitionskosten, soweit sie die Investitionsaufwendungen für eine grundlegende Renovierung ohne diese Maßnahmen übersteigen; hierbei sind erhaltene Drittmittel in entsprechender Anwendung von § 559a BGB in Abzug zu bringen.

**Alternative 2 zu Abs. 6 – Der Mieter beteiligt sich an den Investitionskosten. Auf Absatz 6 folgt Absatz 7.**

- (6) Der **Mieter** wird sich an den Investitionskosten für die Umsetzung der Nutzungspflicht mit % der Investitionskosten beteiligen sofern, der **Vermieter** die entstandenen Kosten hinreichend, insbesondere durch Vorlage von Rechnungen, nachgewiesen hat.<sup>9</sup>
- (7) Die Rechte der Parteien im Falle baulicher Veränderungen durch den **Vermieter**, die nicht unmittelbar die Umsetzung der Vorbildfunktion betreffen, richten sich nach dem §  dieses Vertrages über sonstige bauliche Veränderungen durch den **Vermieter**.

**§  Sonstige bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

**III. Alle Verträge, unabhängig von Ausgangssituation A oder B: Nachfolgende Klauseln sind in alle Verträge aufzunehmen, mit denen die Vorbildfunktion für öffentliche Gebäude mietrechtlich umgesetzt werden soll. Auf das Vorliegen der einen oder anderen Ausgangssituation (A oder B) kommt es nicht an.**

### §      Nutzungszweck

- (1) Die **Vermietung** erfolgt zum Zwecke des Betriebes von     . Änderungen des Nutzungszwecks bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des **Vermieters**, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. ... Über eine Änderung des mit der Nutzung verfolgten öffentlichen Zwecks ist der **Vermieter** unverzüglich zu unterrichten<sup>10</sup>.

### §      Mängelhaftung, Verschuldenshaftung

Sofern in diesem Vertrag nichts anders geregelt ist, haftet der **Vermieter** während der Dauer der Vertragslaufzeit für den vertragsgemäßen Zustand des Mietobjekts. Zum vertragsgemäßen Zustand des Mietobjekts gehören die Herstellung und/oder die Aufrechterhaltung der für die Erfüllung der Nutzungspflicht nach dem EEWärmeG erforderlichen Voraussetzungen. Verstößt der **Vermieter** gegen die ihm nach diesem Vertrag obliegende Herstellung und/oder Aufrechterhaltung der Nutzungspflicht, ist der **Mieter** zur Mietminderung berechtigt. Die Minderung muss im Verhältnis zur Schwere des Verstoßes gegen die Vorbildfunktion stehen. Hält der **Vermieter** die Höhe der Mietminderung für unangemessen, kann er sie, sofern sich die Parteien nicht gütlich einigen, gerichtlich auf Angemessenheit überprüfen lassen. Die Rechte des **Mieters** im Falle eines Verstoßes gegen die Vorbildfunktion durch den **Vermieter** sind nicht auf das Recht zur Mietminderung beschränkt. Es gelten die allgemeinen Vorschriften über die Rechte des **Mieters** im Falle eines Mangels.

---

<sup>1</sup> Die Präambel beschreibt die Vertragsgrundlage, nämlich das Bestehen einer Nutzungspflicht für öffentliche Gebäude. Die Anwendungsvoraussetzungen der Nutzungspflicht sind hier noch einmal in Kürze zusammengefasst. Die Präambel ist in sämtliche Verträge aufzunehmen, die zur Umsetzung der Nutzungspflicht für öffentliche Gebäude abgeschlossen werden.

<sup>2</sup> Bei Pachtverträgen sind die Worte Vermieter und Mieter durch die Worte Verpächter und Pächter zu ersetzen.

<sup>3</sup> Hier ist das Rechtsverhältnis einzufügen, in dem der Vermieter zum Grundstück steht (Eigentümer, Verwalter etc.).

<sup>4</sup> Wegen der Komplexität der gesetzlichen Regelung ist der Verweis auf die Gesetzesvorschrift ausnahmsweise die praktikabelste Lösung.

<sup>5</sup> Es wird unter anderem auf folgende Fördermöglichkeiten hingewiesen:

**a. Marktanreizprogramm.** Die aktuellen Richtlinien und Übersichten zu den förderfähigen Anlagen sowie aktuelle Publikationen sind zu finden unter <http://www.erneuerbare-energien.de/inhalt/41238/>. Nach dem Marktanreizprogramm (MAP) werden Kleinanlagen einerseits und Großanlagen andererseits nach unterschiedlichen Voraussetzungen gefördert:

**aa. Kleinanlagen.** Informationen, Förderübersichten und Anträge sind erhältlich auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschafts- und Ausfuhrkontrolle (BAFA), [http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare\\_energien/index.html](http://www.bafa.de/bafa/de/energie/erneuerbare_energien/index.html). Kombinationen mit Förderungen im Rahmen des Gebäudesanierungsprogramms können zulässig sein.

**bb. Großanlagen.** Dieses MAP-Segment wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) im Rahmen des Programms (Erneuerbare Energien-Premium) abgewickelt. Kommunen, kommunale Betriebe und Zweckverbände stellen ihren Antrag direkt bei der KfW und nicht private Bauherren bei ihrer Hausbank. Informationen und Anträge sind erhältlich auf der Internetseite der KfW, [http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Erneuerbare\\_Energien-Premium/index.jsp](http://www.kfw.de/kfw/de/Inlandsfoerderung/Programmuebersicht/Erneuerbare_Energien-Premium/index.jsp).

**b. CO2-Gebäudesanierungsprogramm und weitere Programme der KfW:**

Im Rahmen der Programme „**Energieeffizient Sanieren – Kommunen**“ (Programmnummer 218) und „**Sozial Investieren – Energetische Gebäudesanierung**“ (Programmnummer 157) sind Maßnahmen zur Gebäudesanierung und der Installation neuer Heiztechnik (auch erneuerbare Heiztechniken, in Gebäuden der kommunalen und sozialen Infrastruktur förderfähig. Die Förderkulisse wurde mit Wirkung zum 1. April 2011 deutlich erweitert. **Damit sind zukünftig z.B. auch**

---

**Maßnahmen an Rathäusern oder Vereinsgebäuden, Theatern und weiteren Gebäuden der Kommunen und gemeinnütziger Organisationen förderfähig.** Die aktuellen Konditionen der KfW im CO2-Gebäudesanierungsprogramm sowie die Konditionen in weiteren Programmsegmenten, auch mit der Möglichkeit, nach Antragstellerkreis zu selektieren, sind unter <http://www.kfw.de> unter der Überschrift „Inlandsförderung“ zu finden.

**c. Sonstige Förderprogramme.** Weitere Förderprogramme des Bundes sind über folgende Internetseite zu finden: <http://www.foerderdatenbank.de/>, gezielt zu Baumaßnahmen auch unter <http://www.baufoerderer.de/> sowie zu Fördermöglichkeiten für Kommunen im Rahmen der nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesumweltministeriums unter <http://www.bmu-klimaschutzinitiative.de/de/kommunen>.

<sup>6</sup> Eine eventuelle **Ausschreibungspflicht** des Vertrages als öffentlicher Bauauftrag ist hier im Einzelfall zu prüfen. Entscheidend für die Beurteilung der Ausschreibungspflicht ist, ob sich die für die Realisierung der Nutzungspflicht erforderlichen Bauarbeiten als Nebenarbeiten im Verhältnis zum Hauptgegenstand des Vertrages (Nutzungsüberlassung) darstellen oder nicht (vgl. beispielhaft *Richtlinie 2004/18/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 31.3.2004* *Abl. L 134,114 v. 30.04.2004*; *OLG Schleswig, Beschluss v. 1.4.2010, Az. 1 Verg 5/09*). Handelt es sich um Nebenarbeiten – was meist der Fall sein wird – besteht keine Pflicht zur Ausschreibung (zum Problemkreis siehe auch: *Dreher, Mietverträge mit Neubau- oder Umbauverpflichtung im Kartellvergaberecht, NZBau 2009, S. 542 ff*).

<sup>7</sup> Siehe vorstehend Rz. 5.

<sup>8</sup> Der Berechnung ist grundsätzlich die Netto-Kaltmiete zugrunde zu legen.

<sup>9</sup> Zur möglichen Ausschreibungspflicht siehe vorstehend Rz. 6.

<sup>10</sup> Die Bedeutung dieser Regelung besteht darin, dass die Nutzungspflicht mit Fortfall der öffentlichen Gebäudeeigenschaft entfällt.