

**B.E.ST.**

**Vereinbarung  
zur Umstellung der Energieversorgung auf  
gewerbliche Energiedienstleistung**

Zwischen

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

Genauere  
Wohnungsbezeichnung: \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_

..... Berlin

(nachfolgend Mietpartei genannt)

und

Name: \_\_\_\_\_

Anschrift: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

(nachfolgend Vermieter genannt)

wird folgendes vereinbart:

---

Entwicklung und © Arge B.E.ST. - EUMB Pöschk, S.T.E.R.N. GmbH, im Auftrag der  
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung des Landes Berlin.

Verwendung – auch in Auszügen – nur mit Einverständnis der Arge B.E.ST.  
Version 1.0

Verwendung – auch in Auszügen – nur mit Einverständnis der Arge B.E.ST.

Die Verwendung erfolgt auf eigenes Risiko und erfordert eine eigene Rechtsprüfung der Vertragsinhalte durch den Verwender.  
Haftungsansprüche gegen das Land Berlin, die Arge B.E.ST. oder den Verfasser sind ausgeschlossen

## 1 Gegenstand der Vereinbarung

- 1.1 Der Vermieter beabsichtigt, die Versorgung des o.g. Gebäudes und der o.g. Wohnung mit Wärme – und Strom <sup>⊗</sup>) - ab dem \_\_\_\_\_.\_\_\_\_ dem Energiedienstleistungsunternehmen \_\_\_\_\_ (im folgenden „EDU“ genannt) zu übertragen.
- 1.2 Die Energieerzeugung durch das EDU soll in modernen, energiesparenden Energieerzeugungsanlagen mit geringen Umweltbelastungen und hoher Versorgungssicherheit erfolgen.
- 1.3 Der Mietpartei sollen durch die Übertragung der Wärmeversorgung auf das EDU trotz der Gewinnanteile in den Wärmepreisen des EDU keine Nachteile in finanzieller oder rechtlicher Art gegenüber dem Bau und Betrieb einer modernen, energiesparenden Zentralheizung durch den Vermieter (Eigenregie) entstehen („dauerhafte Warmmietenneutralität“).
- 1.4 Der Vermieter wird zu diesem Zweck das im Auftrag des Senats des Landes Berlin entwickelte Verfahren „**B.E.ST. - Berliner Energiedienstleistungsstandard**“ zur Anwendung bringen.

## 2 Wärmepreise und Heizkostenvorauszahlung

### 2.1 Wärmepreise

### 2.2 Der Wärmepreis des EDU setzt sich zusammen aus

- a.) einem verbrauchsunabhängigen Leistungs- bzw. Grundpreis in Höhe von \_\_\_\_\_, \_\_ DM / kW Anschlussleistung bzw. \_\_\_\_\_, \_\_ DM / Jahr und
- b) einem verbrauchsabhängigen Arbeitspreis in Höhe von \_\_\_\_\_, \_\_ DM / kWh.

### 2.3 Heizkostenvorauszahlung

Die Lieferung von Wärme für das Gebäude erfolgt durch das EDU an den Vermieter.

Die Heizkosten werden gemäß Heizkostenverordnung (HKVO) zu \_\_\_\_ % bezogen auf die anteilige Wohnfläche und zu \_\_\_\_ % verbrauchsbezogen umgelegt.

Die Kosten für die Warmwasserbereitung werden zu \_\_\_\_ % der bezogen auf die anteilige Wohnfläche und zu \_\_\_\_ % verbrauchsbezogen umgelegt.

---

<sup>⊗</sup>) Ggf. bitte streichen

Die Heizkostenvorauszahlung setzt sich zusammen aus: <sup>\*)</sup>

Art der Maßnahme	Heizkostenvorauszahlung in DM / qm / Monat
Kosten der Wärmelieferung im Sinne von 2.1 <input type="checkbox"/> inkl. der Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung	_____
Wartung der Gebäude- und Wohnungsverteilung inkl. Heizkörper	_____
Ermittlung und Abrechnung des wohnungsweisen Energieverbrauchs <input type="checkbox"/> inkl. der Kosten für die Geräte zur Verbrauchserfassung	_____
Sonstige gemäß HKVO umlegbare Kosten (werden im Rahmen der jährlichen Heizkostenabrechnung nachgewiesen)	_____
<b>Insgesamt</b>	_____

Über die Vorauszahlung wird bis zum \_\_\_\_ . \_\_\_\_ des jeweiligen Folgejahres vom Vermieter abgerechnet.

Nach einem jeweiligen Abrechnungsjahr erfolgt eine Neufestlegung der Höhe der Heizkostenvorauszahlung angepasst an die zu erwartenden Heizkosten in der Wohnung im Folgejahr.

### 3 Zusicherungen des Vermieters

- 3.1 Zur Erreichung dauerhafter Warmmietenneutralität wird der Vermieter nur einen solchen Wärmelieferungsvertrag abschließen, durch den sichergestellt ist, dass die Wärmekosten des EDU das Niveau der Verbrauchs- und Betriebskosten im Eigenregiefall dauerhaft nicht übersteigen. Sollte zur Erreichung dieses Ziels die Entrichtung eines Anschlusskostenbeitrags (AKB) des Vermieters an das EDU erforderlich sein, werden die Randbedingungen der Umlagefähigkeit des AKB in Anlage 2 geregelt.
- 3.2 Als Nachweis zur Erreichung dieses Ziels erstellt der Vermieter vor Abschluss des Wärmelieferungsvertrages eine Vergleichsrechnung des Angebots des EDU mit dem Eigenregiefall (Errichtung und Betrieb einer modernen Zentralheizung durch den Vermieter). Die Vergleichsrechnung erfolgt durch das standardisierte Auswertungsverfahren nach B.E.ST. Alle dem Vergleich zugrundeliegenden Rechenannahmen werden offengelegt. Die Vergleichsrechnung ist Bestandteil dieser Vereinbarung.
- 3.3 Der Vermieter wird zur Regelung der Bedingungen der Wärmelieferung durch das EDU den B.E.ST.-Wärmelieferungsvertrag zur Anwendung bringen. Die Mietpartei hat das Recht zur Einsichtnahme in den Wärmelieferungsvertrag.
- 3.4 Der Vermieter ist auch nach Vertragsabschluß mit dem EDU im mietrechtlichen Sinn für die Beheizung der Wohnung verantwortlich. Die Rechte der Mietpartei gegenüber dem Vermieter gemäß §§ 535 ff. Bürgerliches Gesetzbuch – BGB - (z.B. Anspruch auf Über-

<sup>\*)</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen

lassung der Wohnung im vertragsgerechten Zustand, Schadenersatzansprüche, Recht zur Mietminderung im Falle nicht ausreichender Beheizung der Wohnung) werden durch den Wärmelieferungsvertrag und diese Umstellungsvereinbarung nicht eingeschränkt.

#### **4 Zusicherungen der Mietpartei <sup>\*)</sup>**

- 4.1 Die Mietpartei stimmt dem in dieser Vereinbarung beschriebenen Übergang der Beheizung auf „gewerbliche Wärmeversorgung“ gemäß Heizkostenverordnung (HKVO) zu.
- 4.2 Der Wärmelieferungsvertrag zwischen Vermieter und EDU wird über eine Laufzeit von \_\_\_\_ Jahren geschlossen. Nach Beendigung des Wärmelieferungsvertrags hat der Vermieter das Recht, diesen zu verlängern, einen anderen Vertrag zu für die Mietpartei vergleichbaren Bedingungen abzuschließen, oder die Beheizung der Wohnung durch eine von ihm selbst betriebene Heizanlage zu organisieren.
- 4.3  Die Mietpartei stimmt zu, dass der in Anlage 2 beschriebene Anschlusskostenbeitrag analog § 3 Miethöhegesetz auf die Nettokaltmiete umgelegt und somit Bestandteil derselben wird. <sup>\*)</sup>
- 4.4  Die Mietpartei stimmt gemäß den in Anlage 3 formulierten Bedingungen der Versorgung mit Strom durch ein vom Vermieter zu bestimmendes EDU zu. <sup>\*)</sup>

#### **5 Sonstiges**

- 5.1 Durch diese Vereinbarung wird der Mietvertrag vom \_\_\_\_\_ geändert. Sie wird Bestandteil dieses Mietvertrages. Alle Regelungen dieses Mietvertrags, welche die Beheizung und die Beheizbarkeit der Wohnung betreffen, werden durch die in dieser Vereinbarung getroffenen Regelungen ersetzt.
- 5.2 Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für diese Schriftformklausel.
- 5.3 Sollte eine Vertragsbestimmung rechtsunwirksam sein oder werden, vereinbaren die Vertragspartner, dass dadurch die Gültigkeit des Vertrages im übrigen nicht berührt werden soll. Sie verpflichten sich, in diesem Fall rechtsunwirksame Bestimmungen durch andere im wirtschaftlichen Ergebnis diesen gleichkommende Bestimmungen zu ersetzen.
- 5.4 Sollte in diesem Vertrag ein regelungsbedürftiger Punkt versehentlich nicht geregelt worden sein, verpflichten sich die Vertragspartner, diese Lücke im Sinne dieses Vertrages durch eine weitere Vereinbarung zu schließen.

---

<sup>\*)</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen

5.5 Folgende Anlagen sind Bestandteile dieser Vereinbarung<sup>\*)</sup>

- Anlage 1      Vergleichsrechnungen gemäß Ziffer 3
- Anlage 2      Anschlusskostenbeitrag gemäß Ziffer 3.1
- Anlage 3      Umstellung der Stromversorgung
- Anlage 4      Umstellung bei bestehenden Sammelheizungen –  
Einbau durch den Vermieter
- Anlage 5      Umstellung bei bestehenden Sammelheizungen –  
Einbau durch die Mietpartei
- Anlage 6      Weitere energetische Modernisierungsmaßnahmen

Berlin, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

(Mietpartei)

(Vermieter)

---

<sup>\*)</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen

**Anlage 1:**

**1 Vergleichsrechnungen gemäß Ziffer 3.1**

**Anlage 2:**

**2 Anschlusskostenbeitrag (AKB):**

- 2.1 Der Vermieter zahlt an das EDU einen Anschlusskostenbeitrag. Der AKB wird durch das EDU dazu verwendet, Kosten der Wärmebereitstellung zu senken, und so die Kosten der Wärmelieferung dem Niveau der Verbrauchs- und Betriebskosten einer durch den Vermieter betriebenen modernen Zentralheizung anzugleichen.
- 2.2 Die Höhe des Anschlusskostenbeitrags in DM / qm / Monat beträgt:

a	b	c	d	e = c - d	f = e / a * b	g = f * 0,11 / 12
Gebäude- fläche in qm	Fläche der Wohnung in qm	Höhe des AKB in DM bei Einmal- zahlung	Öffentliche Fördermittel / Zuschüsse in DM	Mietumlage- fähige Kosten der Maßnahme in DM	Anteilige Kosten für die Woh- nung in DM	<b>Mieterhöhung analog § 3 MHG in DM / qm / Monat</b>
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____

Hinweis: Zusätzlich zum Anschlusskostenbeitrag können im Rahmen der Heizungsumstellung – sofern zutreffend – weitere Modernisierungsmaßnahmen zu einer Mieterhöhung gemäß § 3 Miethöhegesetz (MHG) führen. Das Weitere wird ggf. in der Anlage 6 zu dieser Vereinbarung geregelt.

- 2.3 Die Kosten des AKB werden analog zu § 3 Miethöhegesetz (MHG) auf die Brutto- / Nettokaltmiete<sup>↔)</sup> umgelegt und werden Bestandteil derselben. Basis für die Ermittlung der umlagefähigen Kosten ist die Höhe des AKB bei Einmalzahlung.<sup>\*)</sup>
  - Der Anschlusskostenbeitrag wird in Form einer einmaligen Zahlung des Vermieters an das EDU entrichtet.  
Auf Verlangen der Mietpartei wird der Vermieter einen Nachweis über die Zahlung des Anschlusskostenbeitrages vorlegen.
  - Der Anschlusskostenbeitrag wird vom Vermieter in monatlichen Raten an das EDU entrichtet. Die Mietpartei hat das Recht, jederzeit einen Nachweis über diese Zahlungen zu verlangen. Die Mieterhöhung gemäß Ziffer 2.2 dieser Anlage entfällt für die Kalendermonate während der Laufzeit des Wärmelieferungsvertrages, in denen die Rate für den Anschlusskostenbeitrag vom Vermieter nicht gezahlt worden ist.
  - Mit Auslaufen des Wärmelieferungsvertrages am \_\_\_\_\_. wird die Brutto-/Netto-Kaltmiete<sup>↔)</sup> um den oben genannten Erhöhungsbetrag verringert.

↔) Nichtzutreffendes bitte streichen  
\*) Zutreffendes bitte ankreuzen

**Anlage 3:****3 Stromversorgung der Wohnung**

- 3.1 Anstelle der Stromversorgung durch den derzeitigen Stromversorger kann die Lieferung von Strom für die Wohnung durch das EDU direkt an die Mietpartei erfolgen. Der Vermieter wird für die Stromversorgung des Gebäudes das EDU über den B.E.ST.-Rahmenvertrag Strom binden, durch den mindestens die gleiche Versorgungssicherheit wie bei einer Versorgung durch den Gebietsversorger (derzeit Bewag AG) gewährleistet ist.
- 3.2 Die Strompreise des EDU dürfen für die Dauer des Stromlieferungsvertrags maximal die Höhe des gültigen allgemeinen Tarifs des Gebietsversorgers (derzeit Bewag AG) im Sinne von § 10 Absatz 1 Energiewirtschaftsgesetz erreichen.
- 3.3 Die Mietpartei wird mit dem EDU einen separaten Stromlieferungsvertrag für die o.g. Wohnung abschließen. Es wird das Vertragsformular „B.E.ST. Stromlieferungsvertrag“ in der zum Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung aktuellen Version Anwendung finden.
- Die Mietpartei erhält in dem B.E.ST. Stromlieferungsvertrag gemäß AVBEItV das Recht, nach einer einjährigen Mindestlaufzeit, diesen mit Frist von einem Monat auf das Ende eines Kalendermonats zu kündigen.
- Durch die Umstellung der Stromversorgung auf das EDU entstehen für die Mietpartei keine zusätzlichen Kosten.

**Anlage 4:****4 Bestehende Sammelheizung – eingebaut durch den Vermieter<sup>\*)</sup>**

4.1 Die Wohnung ist bereits mit einer durch den Gebäudeeigentümer errichteten und betriebenen Sammelheizung (Zentralheizung oder Gasetagenheizung) beheizt.

- Die vorhandene Sammelheizungsanlage entspricht den aktuellen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Energie. Die Umstellung der Wärmeversorgung stellt somit keine Modernisierung im Sinne von § 3 MHG dar.

Die Umlegung eines evtl. erforderlichen Anschlusskostenbeitrags des Vermieters an das EDU auf die Nettokaltmiete bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung entfällt.

In den Vergleichsrechnungen gemäß Ziffer 3 und Anlage 1 dieser Vereinbarung werden die derzeitigen Verbrauchs- und Betriebskosten – rechnerisch korrigiert auf ein Normjahr mit durchschnittlichem Verbrauch - zum Maßstab genommen.

- Die vorhandene Sammelheizungsanlage entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen zum sparsamen Umgang mit Energie. Ein Ersatz der Anlage durch eine energiesparende Zentralheizung wäre eine Modernisierung im Sinne des § 3 Miethöhegesetz (MHG) (Umlage der Investitionskosten gem. § 3 MHG mit 11 % auf die Jahresnettokaltmiete).

Anstatt des Einbaus einer neuen energiesparenden Zentralheizung durch den Vermieter erfolgt eine Wärmelieferung durch das EDU in der in dieser Vereinbarung beschriebenen Art und Weise.

Bei den in Ziffer 3 und Anlage 1 dieser Vereinbarung beschriebenen Vergleichsrechnungen wird davon ausgegangen, dass der Vermieter eine energiesparende Zentralheizung eingebaut hätte.

---

<sup>\*)</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen

**Anlage 5:****5 Bestehende Gasetagenheizungen – eingebaut durch die Mietpartei<sup>\*)</sup>**

- 5.1 Die Wohnung wird beheizt durch eine durch die Mietpartei selbst eingebaute und betriebene Gasetagenheizung.
- Der Wärmeerzeuger der Gasetagenheizung wird auf Kosten des Vermieters entfernt und die Heizkörper sowie ggf. die Warmwasserleitungen an das zentrale Versorgungsnetz angeschlossen. In diesem Zusammenhang entstehende Kosten und wegen des Umbaus erforderliche Schönheitsreparaturen erfolgen zu Lasten des Vermieters. Soweit die Mietpartei Schönheitsreparaturen selbst durchführen oder beauftragen will, ist dies mit dem Vermieter abzustimmen.
  - Die Verantwortung für Wartung, Betrieb, Instandsetzung und Ersatzinvestition für Heizkörper und Verrohrung der Wohnung geht auf den Vermieter über.
  - Die Mietpartei erhält binnen 4 Wochen nach Beginn der Wärmelieferung durch das EDU vom Vermieter eine Entschädigung für die von ihr vorgenommenen Einbauten im Zusammenhang mit der Heizung in Höhe von \_\_\_\_\_ DM.
  - Die Mietpartei verzichtet auf eine Entschädigung für die Gasetagenheizung. Frühere Vereinbarungen diesen Punkt betreffend werden unwirksam. Die Umlage des in Ziffer 3.1 genannten Anschlusskostenbeitrags auf die Nettokaltmiete entfällt.
- 5.2  Frühere Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich die Einordnung der Wohnung im Mietspiegel, bleiben durch diese Umstellungsvereinbarung unberührt, sofern die hier getroffenen Regelungen nicht ausdrücklich etwas anderes vorsehen.<sup>\*)</sup>

---

<sup>\*)</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen

**Anlage 6:**

**6 Begleitende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**

Neben den Wärmekosten, die das EDU dem Vermieter in Rechnung stellt, entstehen dem Vermieter weitere Kosten für die Beheizung der Wohnung durch die im folgenden beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen.

Die dem Vermieter entstandenen Kosten für diese Maßnahmen werden – abzüglich der durch den Vermieter eingesparten Investitionskosten und der nicht mietumlagefähigen öffentlichen Fördermittel und Zuschüsse - gemäß § 3 Miethöhegesetz (MHG) mit 11 % anteilig der Wohnfläche auf die bestehende Jahres- Brutto-/Nettokaltmiete<sup>↗</sup> umgelegt und werden Bestandteil derselben.

**6.1 Voraussichtliche Erhöhungen der Brutto- / Netto-Kaltmiete<sup>↗</sup> in DM**

Die Gesamtfläche des Gebäudes beträgt \_\_\_\_\_ qm. Die Fläche der Wohnung beträgt \_\_\_\_\_ qm. Die Anzahl der Heizkörper in der Wohnung beträgt \_\_\_\_\_ Stück.

Rechenhinweise	Schätzung der Kosten und Umlagen					
	a	b	c	d	e	f
				= a - b - c	= d / Gebäudefläche * Wohnfläche	= e * 0,11 / 12
Art der durch den Vermieter zu realisierenden Maßnahme	Gesamtkosten der Maßnahme in DM	Instandhaltungsanteil in DM	Öffentliche Fördermittel / Zuschüsse in DM	Mietumlagefähige Kosten der Maßnahme in DM	Anteilige Kosten für die Wohnung in DM	Mieterhöhung gem. § 3 MHG in DM / qm / Monat
Haus- und Wohnungsverteilung inkl. Heizkörper, Thermostatventile	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Wohnungsweise Verbrauchserfassung	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Austausch von Einfachfenstern in Wohnräumen gegen isolierverglaste Fenster	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Wärmedämmung <sup>*)</sup>	_____	_____	_____	_____	_____	_____
Sonstige Modernisierungsmaßnahmen	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____
<b>Insgesamt</b>	_____	_____	_____	_____	_____	_____

<sup>↗</sup>) Nichtzutreffendes bitte streichen

<sup>\*)</sup> Die Mietumlagefähigkeit der Wärmedämmmaßnahmen wird durch den Vermieter in geeigneter Weise gesondert nachgewiesen.

**Voraussichtliche Mieterhöhung analog bzw. gemäß § 3 Miethöhegesetz (MHG)**

Wohnungsbezogene Kosten	Anschlusskostenbeitrag <sup>Ⓢ)</sup>	Sonstige Modernisierung (siehe vorherige Tabelle)	Voraussichtliche Erhöhung Brutto- / Netto-Kaltmiete <sup>*)</sup> nach Abschluss der Maßnahmen
DM insg.	_____	_____	_____
DM / qm / Mon.	_____	_____	_____

**6.2 Begleitende Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäude und in der Wohnung**

Der Vermieter verpflichtet sich, im Zuge der in Ziffer 6.1 dieser Anlage genannten mietumlagefähigen Modernisierungsmaßnahmen die im Folgenden beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen bzw. diese durch die Mietpartei durchführen zu lassen und die Kosten hierfür zu übernehmen:

	Art der Instandsetzungsmaßnahme	Leistung des Vermieters *)	
		Bau	Kostenübernahme
1.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.	_____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
etc.	Wird auf separatem Blatt fortgeführt		

**6.3 Eintritt der Mieterhöhung**

Der Vermieter wird nach Fertigstellung der Maßnahmen analog der Kostenschätzung gemäß Ziffer 6.1 dieser Anlage einen Nachweis über die tatsächlichen Kosten erbringen. Dieser Kostennachweis ist Basis für die tatsächliche Erhöhung der Brutto- / Netto-Kaltmiete<sup>\*)</sup>, wobei die Kostenschätzung gemäß Ziffer 6.1 dieser Anlage um maximal 10 % überschritten werden darf.

Die Mieterhöhung tritt am Ersten des übernächsten Monats ein, nachdem die Modernisierungsmaßnahmen gemäß Ziffer 6.1 und die vereinbarten Instandsetzungsarbeiten gemäß Ziffer 6.2 dieser Anlage durchgeführt worden und die Kostennachweise gemäß Ziffer 6.1 dieser Anlage der Mietpartei zugegangen sind.

Ein Kostennachweis entfällt. Die Vertragsparteien vereinbaren sich auf die in Ziffer 6.1 dieser Anlage genannten Kosten und Erhöhungen der Nettokaltmiete analog (Anschlusskostenbeitrag) bzw. gemäß § 3 Miethöhegesetz (MHG).

Die Mieterhöhung tritt am Ersten des übernächsten Monats ein, nachdem die Modernisierungsmaßnahmen gemäß Ziffer 6.1 und die vereinbarten Instandsetzungsarbeiten gemäß Ziffer 6.2 dieser Anlage durchgeführt worden sind.

Die Umsetzung der vereinbarten Instandsetzungsarbeiten gemäß Ziffer 6.2 dieser Anlage haben nur für den Fall eine aufschiebende Wirkung im Hinblick auf den Eintritt der Mieterhöhung, dass den Vermieter ein Verschulden trifft.

<sup>Ⓢ)</sup> Sofern erforderlich. Vgl. Anlage 2 dieser Vereinbarung

<sup>\*)</sup> Zutreffendes bitte ankreuzen