



Lenz und Johlen

Rechtsanwälte Partnerschaft mbB

Wärme- Contracting Kosten senken

Stephan Wirtz, LL.M.
Rechtsanwalt

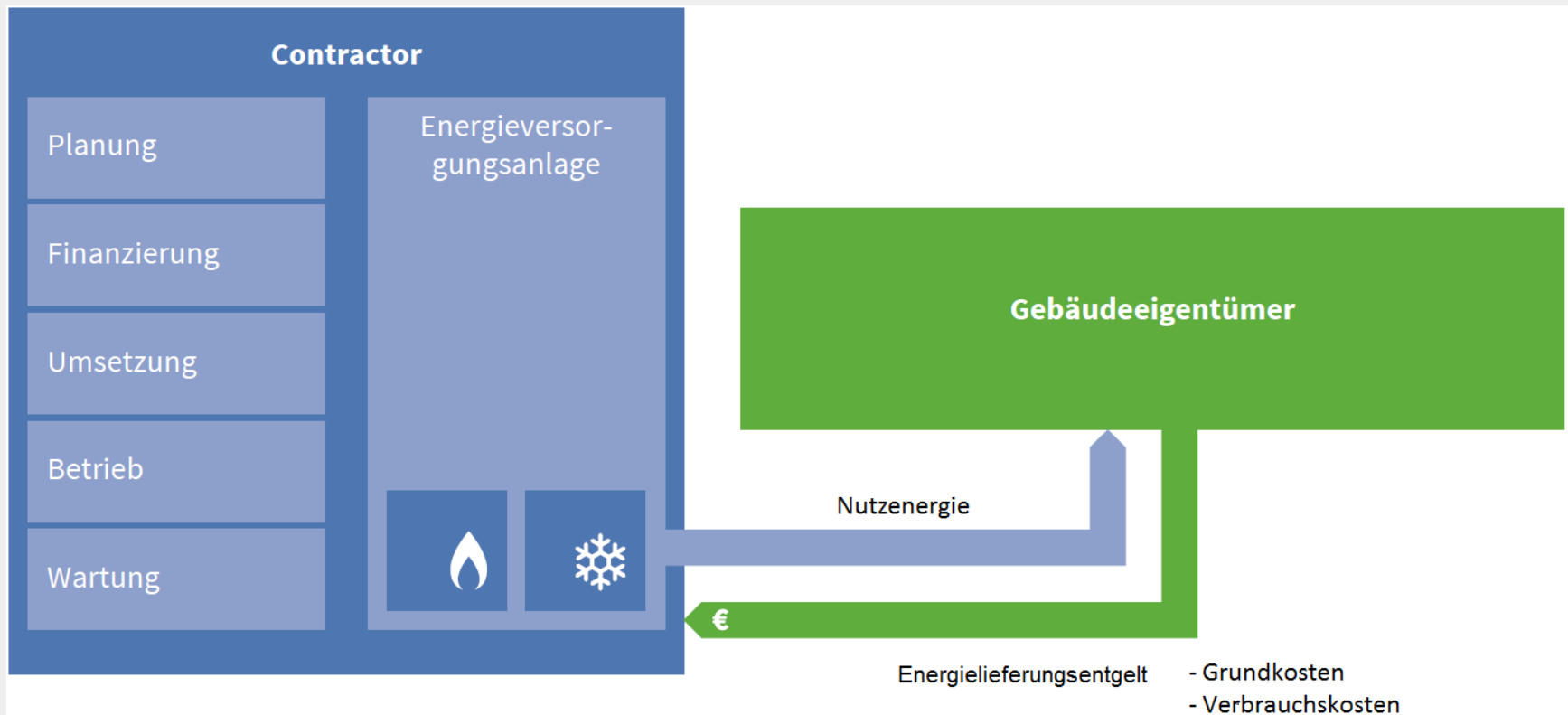
- Versorgung von Gebäuden mit Wärme ist ein dynamisches Thema
 - Bundesregierung: „Wärmewende für Energiewende essenziell“
 - Laut Klimaschutzplan muss der Gebäudesektor bis 2030 rund 40 % seiner heutigen Emissionen einsparen

- Städteplanerische Vorgaben „Quartiersversorgung“ (insb. städtebauliche Verträge) treten neben gesetzliche Vorgaben
 - Klimaschutzbezogene Ziele bei der Entwicklung neuer Baugebiete
 - geringere Emissionen und eine entsprechende Ressourcenschonung

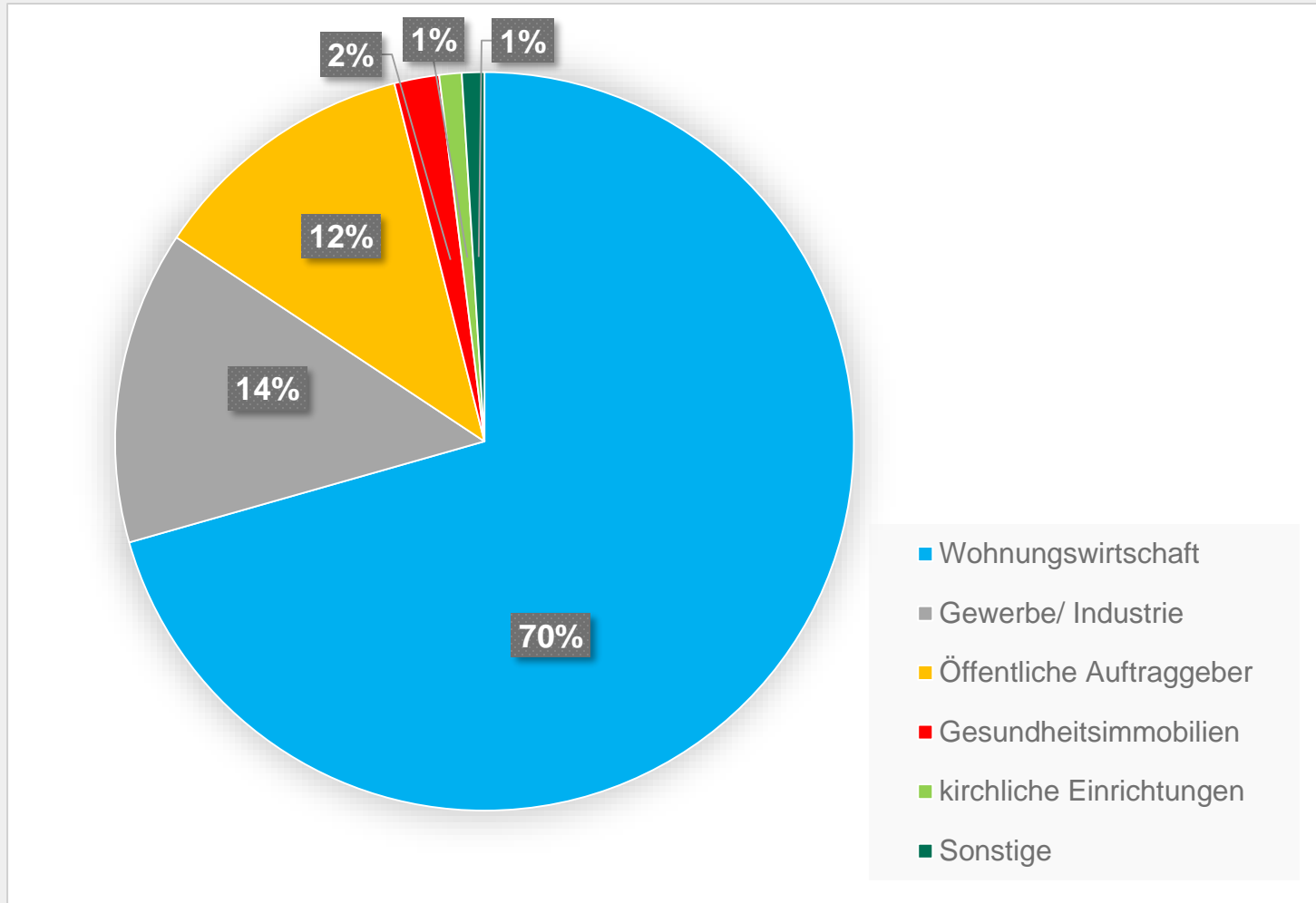
- Herausforderungen für Projektentwickler

- Wer trägt die Kosten?

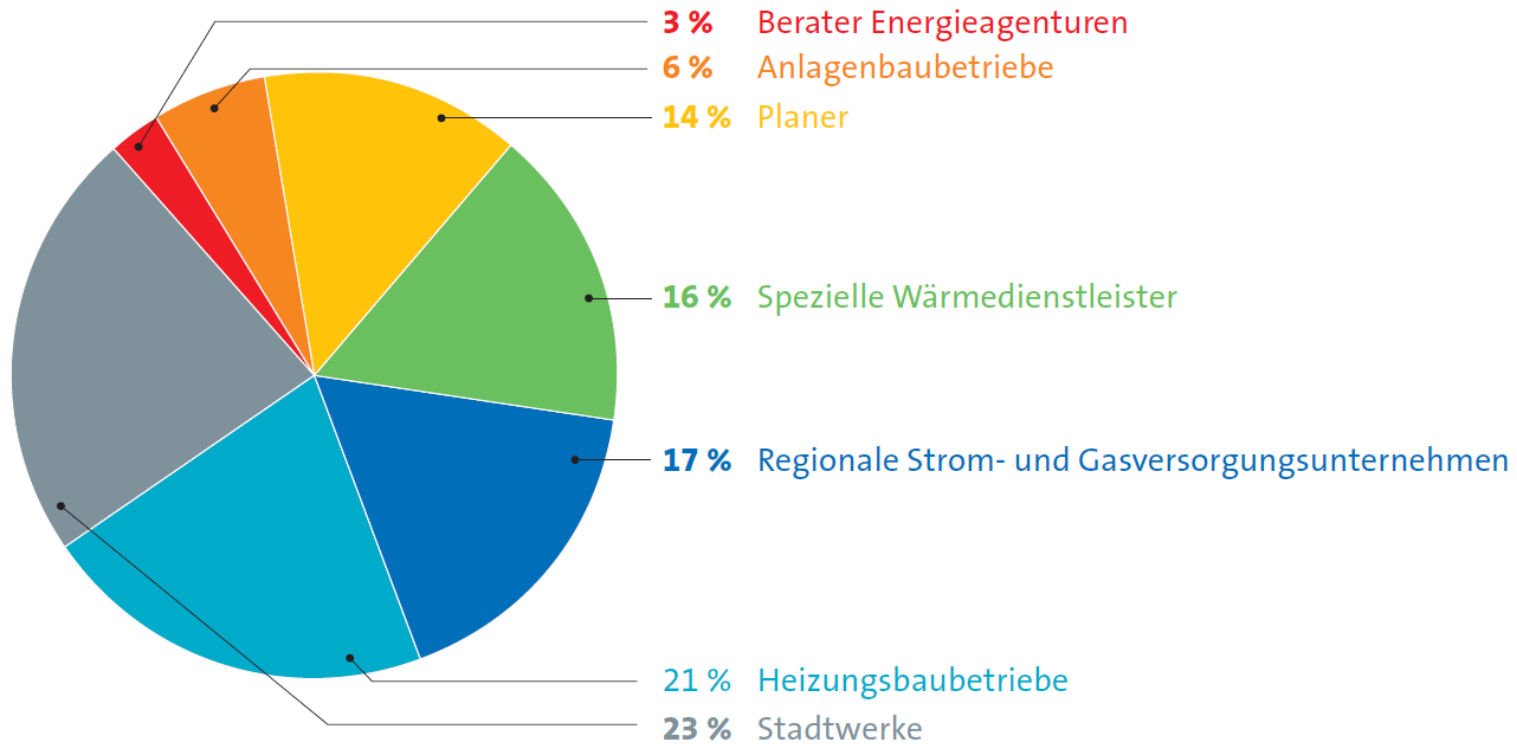
- Übertragung von Leistungen im Zusammenhang mit bestimmten Versorgungsaufgaben (zumeist im Bereich der Energie) an einen Dritten



Quelle: Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)

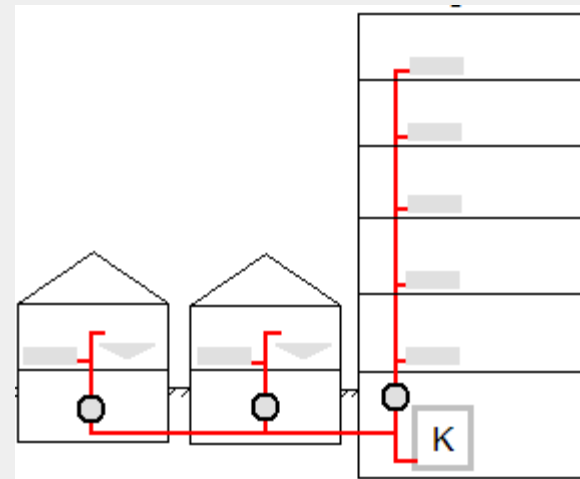
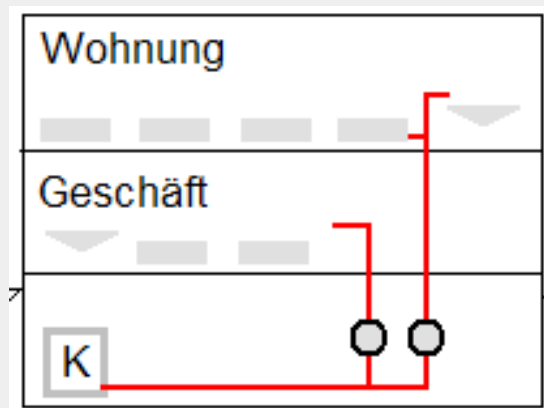


Anbieter von Energieliefer-Contracting (Wärmelieferung)



Quelle: Technomar

- „Dritter“ (Contractor) in Form einer Eigengesellschaft
- Objektübergreifende (Quartiers-) Versorgung möglich
- Alternative: Vertragsgestaltung zur gemeinschaftlichen Nutzung einer Heizungsanlagen





- Investitions- und Erhaltungskosten der Heizungsanlage müssen nicht durch die Kaltmiete erwirtschaftet werden
- Gesamtes Wärmelieferungsentgelt wird durch Mieter/ Nutzer getragen
- Durch effizientere Anlagen profitieren auch die Nutzer
- Ressourcen werden geschont

Tragen die Mieter/Nutzer die gesamten Wärmelieferungskosten?

BGH, Urt. v. 16. 7. 2003 – VIII ZR 286/02:

Wärmelieferungskosten sind als **Betriebskosten voll umlagefähig**.

Anders als beim Eigenbetrieb durch den Vermieter sind nicht einzelne Kostenpositionen wie Brennstoffbeschaffung, Pflege der Anlage, Schornsteinfegerkosten etc. umlagefähig, sondern das **gesamte Wärmelieferungsentgelt**. Auch die darin enthaltenen **Investitions-** und **Reparaturkosten** sowie der **Unternehmergewinn** sind als Teil der Wärmelieferungskosten umlagefähig.

Einschränkung bei Bestandsmietverhältnissen nach § 556c BGB:
Kostenneutralitätsgrundsatz

Kann der Vermieter frei über die Art der Beheizung entscheiden?

BGH, Urt. v. 13. 6. 2007 – VIII ZR 78/06:

Vermieter kann frei über Art der Beheizung entscheiden.

Obwohl betriebswirtschaftlich betrachtet im Wärmelieferungsentgelt umfangreichere Kosten enthalten sind, kann sich der Vermieter bei der Neuvermietung **frei** zwischen der Art der Beheizung – **Eigenversorgung oder Wärmelieferung** – **entscheiden**.

Aus dem von ihm zu beachtenden **Wirtschaftlichkeitsgebot** kann nicht der Anspruch abgeleitet werden, dass der Vermieter vor der Entscheidung für die eine oder andere Versorgungsart ermittelt, welche für die Mieter günstiger ist. Er muss nur innerhalb der von ihm gewählten Versorgungsart ein **wirtschaftliches Angebot** wählen.

- Wärmeversorgung von Gebäuden bleibt dynamische Herausforderung
- Marktpotentiale zu eigenem Nutzen machen
 - Eigenes Angebot neben etablierten Anbietern schaffen
 - Eigengesellschaft als Wärme- Contractor
 - Objektübergreifende Versorgung durch eine Heizungsanlage
 - Wärmelieferkosten tragen Mieter/ Nutzer der Anlage
- Nicht nur Wärme- Contracting umsetzbar
 - Kälte-/ Klimaenergie etc.
 - Gemeinschaftliche genutzte Heizungsanlagen
- Und schließlich sogar: Unternehmensgewinne durch Heizungsanlage



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Stephan Wirtz, LL.M.
Rechtsanwalt

Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB
Gustav-Heinemann-Ufer 88
50968 Köln

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 74

+ 49 (0)221 / 97 30 02 – 22

s.wirtz@lenz-johlen.de
www.lenz-johlen.de