

## **Wärmecontracting**

### **A. Begriffe**

#### **I. Wärmecontracting**

Definition gem. § 1 I Nr. 2 HeizkostenVO:

Eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus zentralen Heizungs- und Warmwasseranlagen.

#### **II. Fernwärme**

Transport von thermischer Energie in wärmegeprägten, überwiegend erdverlegten Rohrleitungen vom Erzeuger (Kraftwerk, in Berlin Vattenfall) zur Zentralheizungs-/Warmwasseranlage des Verbrauchers.

#### **III. Nahwärme**

Im eigenen Gebäude oder einer Heizstation (Blockheizkraftwerk) für mehrere Gebäude (-komplexe) wird in einer Verbrennungsanlage warmes Wasser für Heizung und Verbrauch erzeugt.

Unterschiedliche Gestaltung der Wärmelieferung: mit oder ohne Errichtung der Anlage und/oder Instandhaltung/-setzung durch Lieferanten.

### **B. Beweggründe für Grundstückseigentümer**

#### **I. Investitionszwang**

Notwendigkeit der Erneuerung wegen technischer Mängel der Anlage oder Nichterfüllung rechtlicher Vorgaben (EnEV) und Kapitalmangel: keine neue Anlage oder Modernisierung für Eigentümer finanzierbar.

---



---

## II. Outsourcing

Verwaltungsaufwand des Betriebes der Anlage und der Instandhaltung/-setzung reduzieren („Outsourcing“). Kosten für Instandsetzung sparen, wirtschaftliches Risiko auf Lieferanten verlagern.

## III. Weiterreichung von Instandhaltungskosten

Umlegung der gesamten Kosten der Wärmelieferung einschließlich derjenigen für Instandhaltung/-setzung auf Mieter, was bei „klassischer“ Beheizung im Wohnraummietverhältnis nicht zulässig ist.

## C. Rechtsfragen

### I. Vertragsbeziehung Lieferant – Eigentümer

Rechtsnatur des Vertrages: Fernwärme = Kauf (Palandt, BGB, 67. A., § 433 Rz. 8).  
Nahwärme ggf. gemischter Vertrag, z.B. wenn Errichtung und Instandsetzung der Vermieranlage erfolgt.

Wird die vom Contractor errichtete Heizungsanlage im Gebäude des Eigentümers trotz gegenteiliger vertraglicher Vereinbarung mit dem Grundstückseigentum verbunden? Es kommt auf die zwingende sachenrechtliche Beurteilung (§§ 93 ff. BGB) an, ob sie wesentlicher Bestandteil wird oder lediglich als Scheinbestandteil zu beurteilen ist, was allerdings vom Inhalt des Wärmelieferungsvertrages abhängt. (OLG Düsseldorf, Urt. v. 23.04.2007, I-9 U 73/06)

20-jährige Vertragslaufzeit ist zulässig (KG, Urt. v. 04.06.2007, 2 U 6/04 Kart).

Energielieferungsrecht ist zu beachten, z.B. AVBFernwärmeV.



---

## II. Mietrecht

### 1. Gesetzliche Grundlage

Gem. §§ 1 I, Nr. 2, 7 IV HeizkostenVO dürfen Wärmelieferungskosten grundsätzlich voll auf den Mieter umgelegt werden. Dies bedarf aber der vertraglichen Vereinbarung.

### 2. Vertragliche Grundlage

Ausdrückliche Vereinbarung der Tragung der Wärmelieferungskosten durch den Mieter im Vertrag oder nachträglich ist Voraussetzung für die Umlagefähigkeit.

Heute: Bei Verweis auf BetriebskostenVO vom 25.11.2003 sind sämtliche Wärmelieferungskosten auf den Mieter umlegbar.

Altfälle: Nach BGH Differenzierung zwischen „klassischer“ Fernwärme und Nahwärme. Bei vertraglicher Vereinbarung, nach der der Mieter die Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. BerechnungsVO i.d.F.v. 05.04.1984 zu tragen hat, können die Kosten der Fernwärme auf ihn umgelegt werden (BGH, Urt. v. 27.06.2007, VIII ZR 202/06), nicht aber die der Nahwärme (BGH, Urt. v. 06.04.2005, VIII ZR 54/04 und 22.02.2006, VIII ZR 362/04). Wenn Bezugnahme auf II. BerechnungsVO nach Neufassung vom 19.01.1989 erfolgt ist, muss Umlegung von Kosten der Nahwärme zulässig sein (Schach, GE 2007, 1299; Milger, NZM 2008, 1, 5).

Achtung: Umlage der „klassischen“ Heizkosten bei Herausrechnen aus den Gesamtkosten bei Wärmecontracting wäre immer zulässig. Fraglich ist aber, ob dies rechnerisch überhaupt möglich ist.

### 2. Wirtschaftlichkeitsgebot

Mieter muss Verletzung des Gebotes der Wirtschaftlichkeit (§§ 556 III 1, 560 V BGB) durch Vermieter wegen Umstellung auf Wärmecontracting konkret darlegen, die allgemeine Behauptung reicht nicht aus (BGH, Urt. v. 13.06.2007, VIII ZR 78/06).

Wurde der Mietvertrag erst nach Umstellung auf Wärmecontracting geschlossen, kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes durch den Vermieter gegenüber diesem Mie-



---

ter mangels Bestehen eines verpflichtenden Schuldverhältnisses nicht in Betracht; Anspruch auf nachträgliche Anpassung hat der Mieter nicht (BGH, Urt. v. 28.11.2007, VIII ZR 243/06).

### III. WEG

Sieht die Teilungserklärung Regelungen vor? Ist danach ein Sondereigentümer zur Errichtung einer Heizungsanlage befugt, darf er auch Leitungen für einen Fernwärmeanschluss verlegen, ohne dass er der Zustimmung anderer Miteigentümer bedarf (OLG Köln, Beschl. v. 13.03.2006, 16 Wx 10/06).

Entspricht die Umstellung auf Nah- oder Fernwärme ordnungsgemäßer Verwaltung? Wohl dann nicht, wenn ein wirtschaftlich denkender Alleineigentümer des betreffenden Grundstücks die Umstellung nicht vornehmen würde. Dann wäre ein entsprechender Beschluss der WEG durch einen Miteigentümer anfechtbar.

### IV. Kauf

Der Erwerber einer Eigentumswohnung kann durch Bauträger im Kaufvertrag zum Beitritt eines Wärmelieferungsvertrages mit 15-jähriger Laufzeit verpflichtet werden (OLG Düsseldorf, Urt. v. 23.04.2007, I-9 U 73/06).

Achtung Notar: Nach Ansicht des BGH (Urt. v. 04.03.1994, V ZR 241/92, GE 1994, 589) ist die Übernahme einer Verbindlichkeit des Verkäufers aus einem anderen Schuldverhältnis durch den Erwerber von Wohnungseigentum nicht mit zu beurkunden. Gleichwohl sollten aus Gründen der Klarheit und Rechtssicherheit stets die mit dem Grundstücks- bzw. Wohnungsverkauf in Zusammenhang stehenden Rechtsgeschäfte mit beurkundet werden.

Kurzvortrag beim Anwaltstreffen am 07.04.2008