

Wärmecontracting bei vermieteten Immobilien

CHANCEN & RISIKEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers, München

In Zeiten ständig steigender Energiepreise gewinnt die kosteneffiziente Versorgung von Gebäuden mit Wärme und Warmwasser eine immer größere Bedeutung. Viele Heizanlagen sind veraltet und müssen durch moderne Anlagen ersetzt werden.

Dabei besteht vor allem bei Eigentümern von Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden oder anderen größeren Mietobjekten die zunehmende Tendenz, die Wärmeversorgung nicht mehr im Eigenbetrieb durchzuführen, sondern auf Dritte auszulagern. Mit der Mietrechtsreform und der neuen Wärmelieferverordnung hat der Gesetzgeber die Wärmebelieferung von vermieteten Immobilien mit Wirkung ab 01.07.2013 auf eine gesetzliche Grundlage gestellt und die Voraussetzungen für die Umlage der Wärmebelieferungskosten auf die Mieter definiert. Dies gibt Anlass zu einer zusammenfassenden Darstellung der Chancen und Risiken des sogenannten „Wärmecontracting“.



WAS IST WÄRMECONTRACTING?

Unter Wärmecontracting versteht man die gewerbliche Wärmelieferung für Gebäude durch einen hierauf spezialisierten Dienstleister („Contractor“). Die mit Abstand häufigste Form des Wärmecontracting ist das „Energiefreiercontracting“, bei dem der Energielieferant eine Energieerzeugungsanlage auf seine Kosten plant, baut und betreibt. In einem langfristigen Wärmeliefervertrag verpflichtet sich der Gebäudeeigentümer, die produzierte Energie während der Laufzeit des Vertrages zu festgelegten Konditionen abzunehmen. Daneben existieren noch weitere Formen des Wärmecontracting, zu denen der Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz oder die Auslagerung des Betriebs

einer bereits vorhandenen effizienten Heizungsanlage auf einen Dienstleister gehören.

CHANCEN DES WÄRMECONTRACTING

Das Wärmecontracting stellt ein wichtiges Instrument zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden dar. Es ermöglicht dem Gebäudeeigentümer die Modernisierung der Wärmeversorgung ohne eigenen Kapitaleinsatz und die Verlagerung der mit der Wärmelieferung verbundenen Risiken auf einen Dienstleister. Im Idealfall führt die Senkung des Energieverbrauchs sowohl beim Vermieter als auch beim Mieter zu Kosteneinsparungen. Gleichzeitig leistet der Vermieter einen Beitrag zum Klimaschutz.



Dr. Enno Engbers

„Im Idealfall führt die Senkung des Energieverbrauchs sowohl beim Vermieter als auch beim Mieter zu Kosteneinsparungen.“

RISIKEN DES WÄRMECONTRACTING

Die Rentabilität der Umstellung von Eigenbetrieb auf Wärmelieferung hängt für den Eigentümer vermieteter Immobilien vor allem davon ab, ob er die Wärmelieferungskosten über die Betriebskostenabrechnung vollständig auf die Mieter abwälzen kann. In Mietverträgen, die nach der Umstellung auf Wärmelieferung abgeschlossen werden, kann dies entsprechend vereinbart werden. Schwieriger ist die Umlegung der Kosten hingegen bei bestehenden Mietverhältnissen. Hierfür gelten seit dem Inkrafttreten der Mietsrechtsreform neue Voraussetzungen, die sowohl für Wohnraum- als auch für Gewerbemietverträge Anwendung finden. Danach hat der Mieter die Kosten der Wärmelieferung als Betriebskosten nur dann zu tragen, wenn sich aus der Umstellung eine Effizienzverbesserung ergibt. Darüber hinaus muss die Umstellung – und dies ist eine bedeutende Einschränkung gegenüber der bisherigen Rechtslage – für den Mieter kostenneutral sein. Die Umstellung ist dem Mieter – zur Vermeidung eines pauschalen Kürzungsrechts des Mieters – mindestens drei Monate vor ihrer Durchführung schriftlich anzukündigen und zu begründen. Die Begründung muss u. a. Angaben zur voraussichtlichen Effizienzverbesserung und eine detaillierte Vergleichsberechnung der bisherigen und der zu erwartenden neuen Betriebskosten enthalten. Sind die gesetzlichen Umstellungsvoraussetzungen nicht erfüllt, scheidet eine Umlage der Wärmelieferkosten auf die Mieter aus. In diesem Fall kann der Vermieter, wenn er dennoch auf Wärmecontracting umstellt, nur die (fiktiv zu berechnenden) bisherigen Heizungsbetriebskosten auf die Mieter umlegen, nicht jedoch die darüber hinausgehenden Kosten, die im Entgelt des Wärmelieferanten enthalten sind, zum Beispiel Gewinne, Investitionskosten und Reparaturrückstellungen.

FAZIT

Durch Wärmecontracting können Eigentümer von vermieteten Immobilien veraltete Heizungsanlagen ohne eigenen Kapitaleinsatz durch effiziente Anlagen ersetzen, auf Fernwärme umstellen oder bereits effiziente Heizungsanlagen durch einen hierauf spezialisierten Dienstleister betreiben lassen. Die Umstellung auf Wärmelieferung ist jedoch in der Regel nur rentabel, wenn sichergestellt ist, dass die Energiebelieferungskosten auch vollständig auf die Mieter umgelegt werden können. Hierzu gilt es, die durch die Mietsrechtsreform und die Wärmelieferungsverordnung neu aufgestellten gesetzlichen Vorgaben sorgfältig zu prüfen und genauestens zu beachten. Andernfalls besteht das Risiko, dass sich die Mieter erfolgreich gegen die Umlage der Kosten der Energiebelieferung zur Wehr setzen und sich die eigentlich zur Kostenreduzierung durchgeführte Umstellung für den Vermieter im Nachhinein als unwirtschaftlich erweist.

„Durch Wärmecontracting können Eigentümer von vermieteten Immobilien veraltete Heizungsanlagen ohne eigenen Kapitaleinsatz durch effiziente Anlagen ersetzen, auf Fernwärme umstellen oder bereits effiziente Heizungsanlagen durch einen hierauf spezialisierten Dienstleister betreiben lassen.“

Kontakt:

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin
Rechtsanwälte • Steuerberater • Wirtschaftsprüfer
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
Tel.: +49 (0)89 29071929
Fax: +49 (0)89 29071917
E-Mail: e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.