

Contracting

Rechtsgebiet: Zivilrecht (Vertragsrecht), insb. Mietrecht (§ 556c BGB), mit Bezügen zum Energierecht und Vergaberecht

Contracting ist ein Vertragsmodell, bei dem ein spezialisierter Dienstleister (Contractor) bestimmte Leistungen für einen Kunden übernimmt und dafür eine laufende Vergütung erhält. Der Contractor finanziert, errichtet, betreibt oder wartet häufig technische Anlagen und trägt je nach Vertragsgestaltung einen Teil der wirtschaftlichen Risiken.

Beispiel (Energie- bzw. Wärmecontracting): Ein Contractor installiert und betreibt eine Heizungsanlage oder liefert Wärme an ein Gebäude. Der Gebäudeeigentümer muss die Anlage nicht selbst anschaffen oder betreiben, sondern zahlt ein vertraglich vereinbartes Entgelt für die gelieferte Wärme oder die Betriebsleistung.

Aktuelle Rechtsprechung: Der Bundesgerichtshof hat mit den Urteilen vom **20.05.2026 (VIII ZR 46/25 und VIII ZR 47/25)** entschieden, dass Vermieter bei einer Umstellung von durch die Mieter selbst betriebenen Einzelheizungen auf eine gewerbliche Wärmelieferung (Wärmecontracting) **nicht ohne Weiteres sämtliche Wärmelieferungskosten auf die Mieter umlegen dürfen**. § 556c BGB ist auf solche Altmietverträge weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar. Ohne eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung oder eine gesetzliche Grundlage können insbesondere die im Contracting enthaltenen kalkulatorischen Kosten (z. B. Kapital-, Abschreibungs- und Gewinnanteile) nicht vollständig auf die Mieter abgewälzt werden. Die Verfahren wurden zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Arten des Contractings:

- **Energieliefer-Contracting:** Der Contractor liefert Energie (z. B. Wärme oder Strom).
- **Einspar-Contracting:** Der Contractor finanziert Effizienzmaßnahmen und wird aus den erzielten Energieeinsparungen vergütet.
- **Betriebsführungs-Contracting:** Der Contractor übernimmt Betrieb und Wartung einer vorhandenen Anlage.

Merksatz: Beim Contracting überträgt der Kunde Finanzierung, Betrieb oder Energieversorgung auf einen spezialisierten Dienstleister. Im Mietrecht gilt: **Die Umstellung auf Wärmecontracting berechtigt den Vermieter nicht automatisch dazu, sämtliche Contractingkosten auf den Mieter umzulegen.**