

Contracting: Erhebliche Kostenrisiken für Projektentwickler

02. February 2022

Das Vertragsmodell des Contractings stellt für Projektentwickler eine attraktive Möglichkeit dar, einen komplexen Teilaspekt der Bauausführung bequem zu erledigen. Beim Contracting stellt das Versorgungsunternehmen nicht nur einen Hausanschluss zur Versorgung etwa mit Gas oder Fernwärme zur Verfügung, sondern übernimmt zugleich auch die Installation der zentralen Heizungsanlage und deren Betrieb und Wartung in der Folgezeit.



Kostenumlage – mal gewollt, mal erzwungen

Dabei ist es allgemein üblich, dass sich die einmalige Kostenlast für den Bauherrn reduziert. Das Versorgungsunternehmen legt die notwendigen Investitionskosten für die Installation auf die nachfolgenden Lieferpreise um. Die laufenden Versorgungskosten sind dann von den späteren Eigentümern bzw. Mietern zu tragen.

Contracting-Modelle sind bei Projektentwicklern aber nicht nur deshalb beliebt, um die notwendigen einmaligen Errichtungskosten zu reduzieren. Sie werden teilweise von lokalen Versorgungsunternehmen für die Erschließung bestimmter Projekte oder Areale auch verbindlich vorgegeben. Aufgrund mangelnder Alternativen besteht dann gar keine

andere Möglichkeit, das Projekt zu realisieren.

Kaufverträge sind anzupassen

Projektentwicklern ist jedoch dringend zu raten, die Auswirkungen des Contractings auf die späteren Versorgungspreise und die Umlage der Investitionskosten in Kaufverträgen klar zu beschreiben und hervorzuheben.

Details zur Energieversorgung und zu abzuschließenden bzw. zu übernehmenden Versorgungsverträgen werden oftmals in Anlagen zum Kaufvertrag zusammengefasst. Solch allgemeine und vermeintlich selbstverständliche Regelungen sollen die jeweiligen notariellen Kaufverträge nicht zusätzlich und unnötig aufblähen.

Allerdings muss in einem solchen Fall der eigentliche Kaufvertrag auf die Kostenfolgen des Contractings hinweisen. In Kaufverträgen wird regelmäßig bestimmt, dass der Projektentwickler zum vereinbarten Festpreis alle notwendigen Ausführungsleistungen zur Herstellung der Wohnimmobilie schuldet. Werden tatsächlich jedoch einmalige Investitionskosten auf die laufenden Kosten der Erwerber umgelegt, kann die Vertragsgestaltung damit widersprüchlich und unklar sein.

Bei Fehlern droht Erstattung der Versorgungskosten

Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat daraufhin geurteilt, dass der Projektentwickler die im laufenden Lieferpreis enthaltenen Investitionskosten über die volle Vertragslaufzeit des Liefervertrags an die Erwerber erstatten muss. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Projektentwickler auf die umgelegten Ausführungskosten des Versorgungsunternehmens Einfluss nehmen konnte.

Bei korrekter Vertragsgestaltung sind die Erwerber also zwingend im eigentlichen Kaufvertrag und nicht nur in weiteren Anlagen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Contractings aktiv hinzuweisen.

> #wohnungsbau_kapellmann

Unser Kompetenzteam Wohnungsbau berät bundesweit Projektentwickler, Wohnungsbauunternehmen und Investoren. Es bündelt die Expertise und langjährige Erfahrung aus allen für den Wohnungsbau relevanten Bereichen: Immobilienrecht, öffentliches Recht, Vergaberecht, Bau- und Architektenrecht, Mietrecht wie auch IT- und Datenschutzrecht.

Mehr > **hier**.

AUTHORS



Dr Jörg L. Bodden

 Office Düsseldorf

 +49 211 600500-436

 joerg.bodden@kapellmann.de