



Symposium Energiecontracting in der Metropolregion Bremen-Oldenburg

Rechtliche und betriebswirtschaftliche Grundlagen

Dipl.-Ing. Norbert Krug

Bremen, 11.09.2008



Rechtliche Voraussetzungen zur Wärmelieferung

Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- ➔ Wärmelieferung muß rechtlich zulässig sein
- ➔ Das Eigentum muß ausreichend abgesichert sein



Rechtliche Voraussetzungen zur Wärmelieferung

Die Heizkostenverordnung gestattet (erst) seit dem 20.01.1989 die gewerbliche Wärmelieferung:

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung) durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.



Wirtschaftliche Eigentumssicherung der Wärmelieferung

- Bankbürgschaft
- Grundschuld an werthaltiger Stelle
- Grund- oder persönliche Dienstbarkeit
- Miete der Nutzungsfläche und Schächte
- Abtretung des Mietzinses

Lösungsansätze zur Wärmelieferung





Definition zum Contracting

Contracting Definitionen nach DIN 8930 Teil 5

- ⇒ **Energieliefer-Contracting**

- ⇒ **Einspar-Contracting**

- ⇒ **Finanzierungs-Contracting**

- ⇒ **Technisches Anlagenmanagement**



Energieliefer-Contracting

Contracting Definitionen nach DIN 8930 Teil 5

Als "Energieliefer-Contracting" werden Vorhaben bezeichnet, bei denen der Contractor die Energieerzeugungsanlage entweder plant, finanziert und errichtet oder eine vorhandene Energieerzeugungsanlage übernimmt und für die Dauer des Vertrages die volle Anlagenverantwortung trägt, also den Betrieb führt, die Anlage wartet, Instand setzt und bedient, die Einsatzenergie einkauft und die Nutzenergie verkauft. Vorhaben, bei denen es um Energieliefer-Contracting geht, werden teilweise auch als "Anlagen-Contracting" oder "Nutzenergie-Lieferung" bezeichnet.



Einspar-Contracting

Contracting Definitionen nach DIN 8930 Teil 5

Als "Einspar-Contracting" werden Vorhaben bezeichnet, bei denen der Contractor nicht nur Energieerzeugungs-, sondern auch Energieverteilungs- und Energienutzungsanlagen sowie andere, für den Energieverbrauch des versorgten Gebäudes maßgebliche Bauteile plant, finanziert, errichtet, betreibt und Instand hält. Die Einbindung der Nutzer in ein vom Contractor zu erstellendes Energiekonzept und die Schulung der Nutzer sind regelmäßig Bestandteil der Leistung. Einspar-Contracting wird teilweise auch als "Performance-Contracting" und "Energie-Einspar-Contracting" bezeichnet.



Finanzierungs-Contracting

Contracting Definitionen nach DIN 8930 Teil 5

Als "Finanzierungs-Contracting" werden Vorhaben bezeichnet, bei denen der Contractor eine für die Energieversorgung eines Gebäudes eingesetzte Anlage plant, finanziert und errichtet. Die Betriebs- und Instandhaltungsverantwortung liegt anders als beim Energieliefer- und Einspar-Contracting beim Nutzer bzw. Gebäudeeigentümer.



Technisches Anlagenmanagement

Contracting Definitionen nach DIN 8930 Teil 5

Eine manchmal als "Betriebsführungs-Contracting" bezeichnete und deshalb hier erörterte Leistung ist das technische Anlagenmanagement. Es beschränkt sich darauf, dass der Unternehmer für den Anlageneigentümer Aufgaben wie das Bedienen, Überwachen, Reparieren und Instandhalten von Energieanlagen übernimmt.



Finanzierungsrisiken (Insolventrisiko)

Der Gebäudeeigentümer wird insolvent oder zahlt nicht:

- Wärmekostenvorauszahlung wird direkt an den Wärmelieferanten gezahlt. (Mitzinsabtretung)

Der Wärmelieferant wird insolvent:

- VfW-Treuhandservice, Anlage im Eigentum der Leasinggesellschaft. Drittbenennungsrecht.



Finanzierungsrisiken (Betrugsrisiko)

Bei Leasingverträgen werden die Finanzierungskosten bei mehreren Gesellschaften finanziert:

- Über den VfW-Treuhandservice und die Plausibilitätsprüfungen der Verträge ist eine Mehrfachfinanzierung ausgeschlossen



Finanzierungsrisiken (Vertragsrisiko)

Durch unzureichende vertragliche Absicherung kann die Heizstation im Falle eines Verkaufs oder einer Zwangsversteigerung verloren gehen:

- Über den VfW ist ein ausgereiftes Vertragswerk, das ständig erweitert und angepasst wird, verfügbar.



Jahreswärmekosten

Die Wärmekosten eines Jahres sind die Summe aus:

- + Grundkosten → Grundpreis P_G €/a
- + Messkosten → Messpreis P_M €/a
- + Energiekosten → Energiepreis * Verbrauch €/a
- P_E Q_H
- €/kWh * kWh/a
- = Wärmekosten K_W €/a



Jahreswärmekosten

Die Wärmekosten eines Jahres sind die Summe aus:

$$K_W = P_G + P_M + (P_E * Q_H)$$



Preiskalkulation: Grundpreis P_G

Der Grundpreis

- deckt alle laufenden Kosten der Energielieferung
- wird für jedes Objekt individuell kalkuliert
- ist unabhängig von Energieverbrauch und Energiekosten
- beinhaltet das Risiko und den Gewinn



Preiskalkulation: Messpreis P_M

Der Meßpreis beruht auf den Kosten für die messtechnische Betreuung der Wärmelieferung. Er beinhaltet z.B. die Telefonkosten für die Fernüberwachung.

In letzter Zeit wird der Messpreis auch in den Grundpreis integriert.

Er wird in €/a im Energielieferungsvertrag angegeben.



Preiskalkulation: Energiepreis P_E

Der Energiepreis beruht auf den Beschaffungskosten für die eingesetzte Energieart und deren Umwandlungsverluste.

Er beinhaltet ferner unvermeidbare Verluste und Messtoleranzen der Wärmemähler.



Vom Öl-Gaspreis zum Wärmepreis

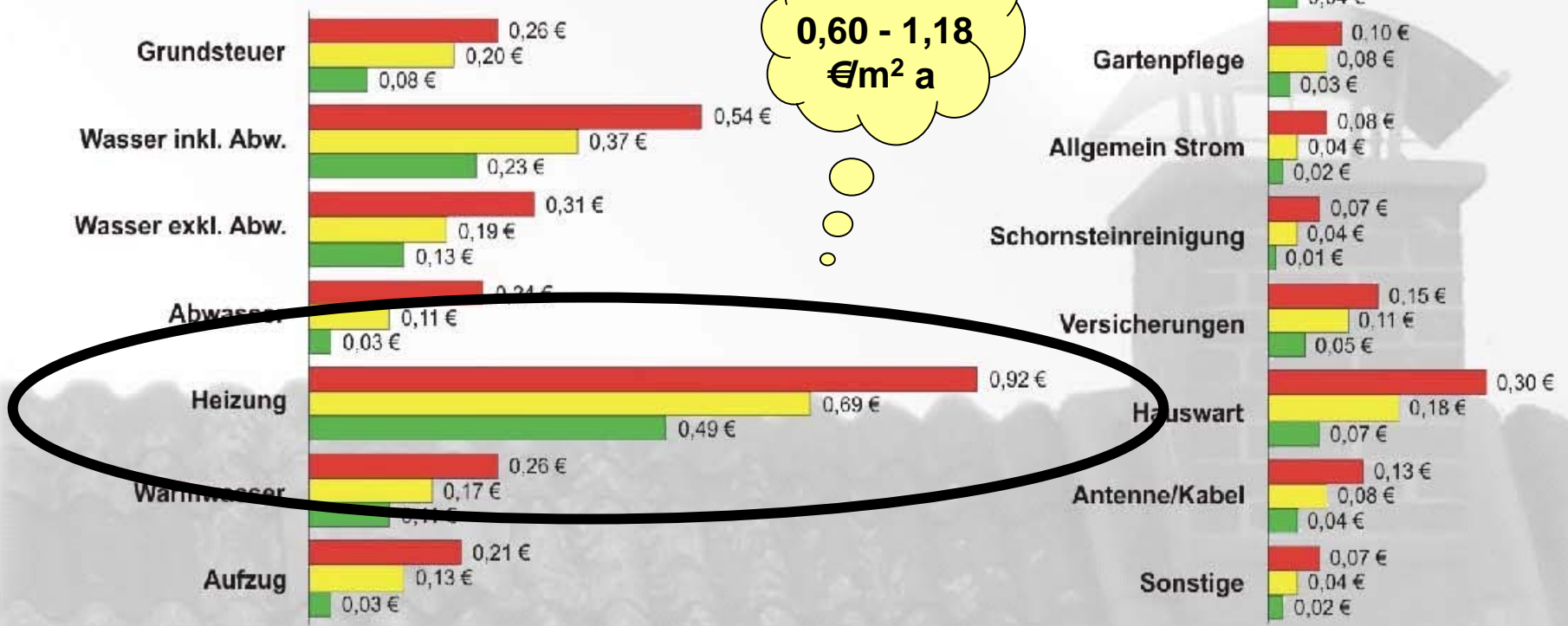
•Energieeinkauf		100%
•Kesselnutzungsgrad	90%	11,1%
•Umwandlung Hu/Ho		11%
•Netzverluste		10%
•Zählerungenauigkeit		5%
Summe		137,1%

DMB

Betriebskostenspiegel für Deutschland

Stand: 2005
0,66 - 1,30
€/m² a

Stand: 2004
0,60 - 1,18
€/m² a



Kritischer Grenzwert
Gewichteter Mittelwert
Unterer Grenzwert



Entgelt der Wärmelieferung

BGH v. 16.7.2003, WuM 2003, 501

„Zum Entgelt für die Wärmelieferung bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme im Sinne von Nr. 4 c der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung ... zählen die kompletten vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten, einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmergewinn des Lieferanten.“



Contracting bei Neuvermietung I

**Wahlfreiheit des Vermieters zwischen zwei
gesetzlich gleichberechtigten Modellen**

LG Bochum, 18.6.2004 - 5 S 52/04

LG Berlin 18.08.2005 62 S 162/05



Contracting bei Neuvermietung II

BGH v. 20.6.2007, VIII ZR 244/06

**Achtung: Keine Umlagefähigkeit von
Wärmelieferungskosten, wenn fehlerhafte
Vertragsgestaltung Umlage auf Eigenbetrieb und
Fernwärmelieferung beschränkt!**



Umstellung im bestehenden Mietverhältnis BGH v. 15. März 2006 (VIII ZR 153/05)

„Will der Vermieter von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen ("Wärmecontracting"), bedarf es hierfür einer Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung darüber im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen.

(Senatsurteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04, NJW 2005, 1776).“



Umstellung im bestehenden Mietverhältnis BGH v. 27.6.2007, VIII ZR 202/06:

Umlage von Wärmelieferungskosten nach Umstellung von Eigenbetrieb auf Wärmelieferung im laufenden Mietverhältnis ist zulässig, wenn im Mietvertrag auf den Betriebskostenkatalog der II. BV in der seit 1990 geltenden Fassung verwiesen wird.



Aktuelle Rechtsprechung

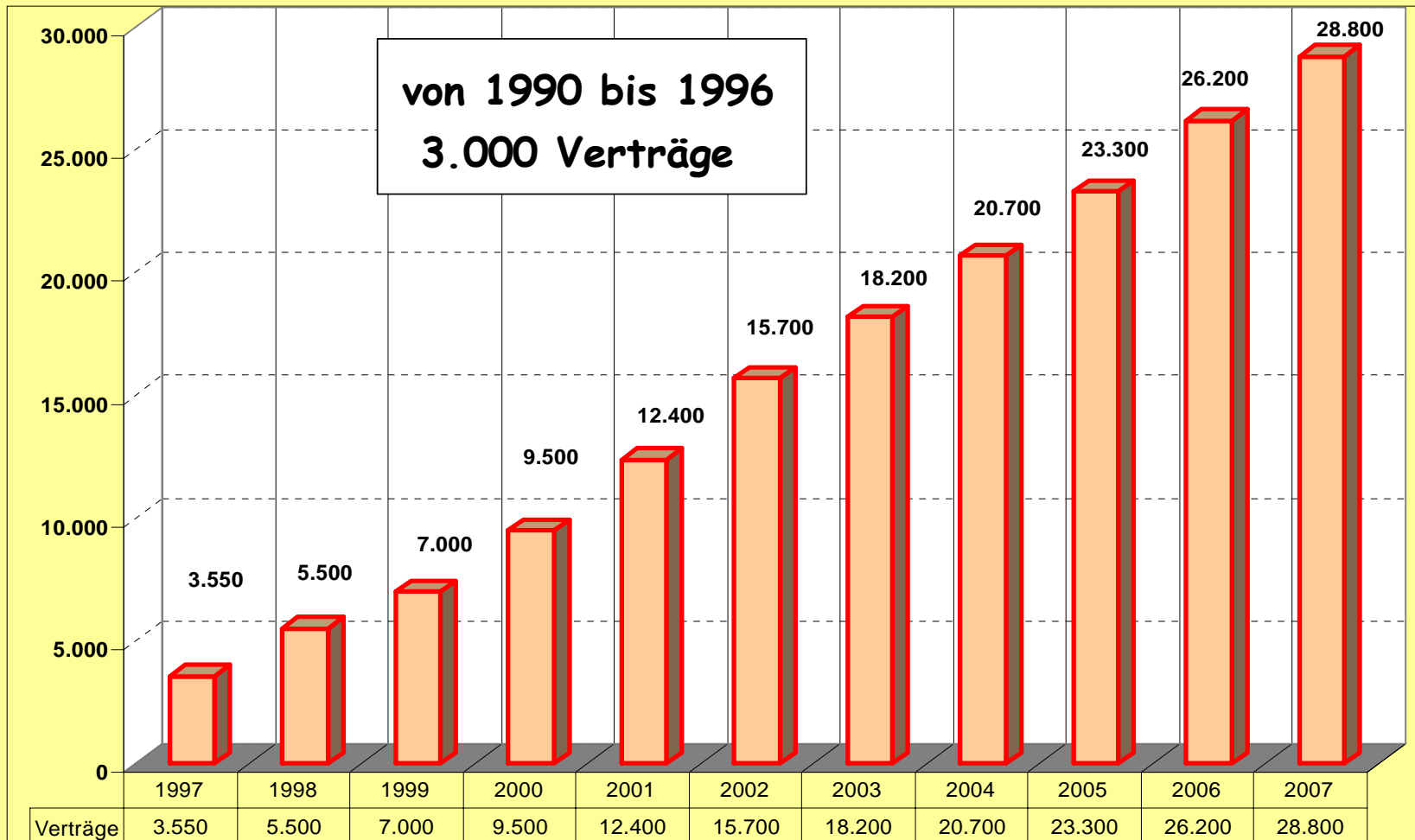
BGH v. 16.4.2008, VIII ZR 75/07

Bestätigung der Rechtsprechung:

Verweis auf Betriebskostenkatalog der II. BV in der seit 1990 geltenden Fassung reicht für Umstellung im laufenden Mietverhältnis.



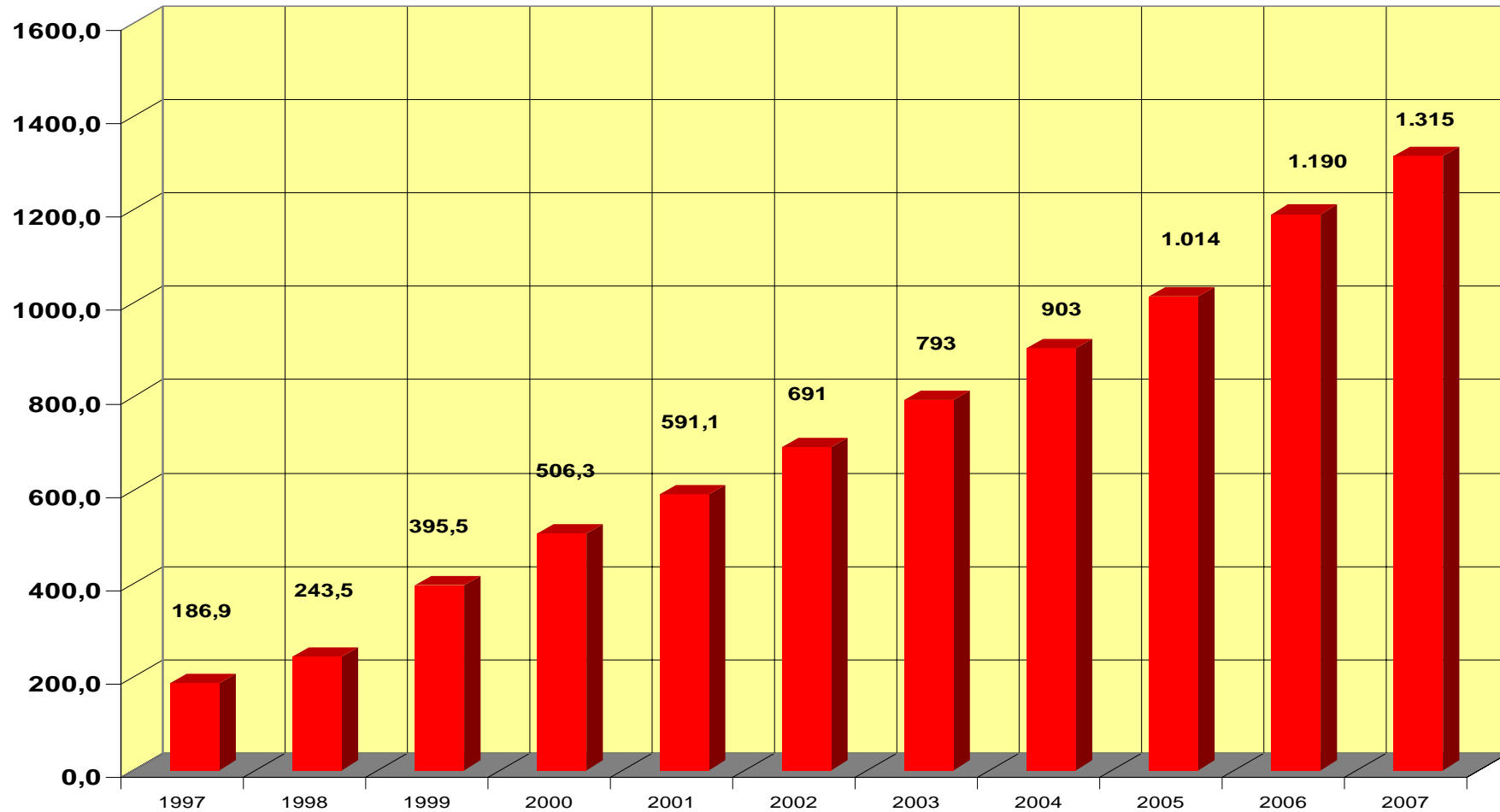
Erfahrungshorizont: 28.800 Wärmelieferungsverträge bei VfW Mitgliedern





Erfahrungshorizont: 28.800

Contracting-Umsatz bei VfW Mitgliedern (T€)





Partnerunternehmen des VfW

