

PER E-MAIL:

KEA Klimaschutz- und Energieagentur Baden-Württemberg GmbH
Herrn Rüdiger Lohse
Kaiserstraße 94a
76133 Karlsruhe

Verband kommunaler Unternehmen e.V.
Landesgruppe Baden-Württemberg
Frau Kerstin Gottfried
Königstraße 4
70173 Stuttgart

Rechtsanwälte
Dieter Gersemann
Gregor Czernek LL.M.

Landsknechtstraße 5
79102 Freiburg
Tel.: 0761 / 7 03 18-0
Fax: 0761 / 7 03 18-19
freiburg@gersemann.de

Rechtsanwälte
Christoph Germer
Janis Gersemann

Kurfürstendamm 33
10719 Berlin
Tel.: 030 / 2 36 31 09-0
Fax: 030 / 2 36 31 09-29
berlin@gersemann.de

www.gersemann.de

Freiburg, 27. Juni 2013

Unser Zeichen: Gj/ak-V004F-10913B

**Contracting-Offensive des Landes Baden-Württemberg
Geschäftsmodelle und Fallstricke**

Sehr geehrter Herr Lohse,
sehr geehrte Frau Gottfried,

in vorbezeichneter Angelegenheit haben wir wie besprochen, eine kurze Zusammenfassung zu den wesentlichen Geschäftsmodellen des Contracting und zu wichtigen rechtlichen Aspekten („Fallstricke“) verfasst. Diese ist im Folgenden dargestellt:

Contracting-Offensive des Landes Baden-Württemberg

Geschäftsmodelle und deren Fallstricke

Einführung

Das Land Baden-Württemberg hat sich zum Ziel gesetzt, im Rahmen der Energiewende die Energieeffizienz bei der Wärmeversorgung zu steigern. Gerade in kleineren Gebäudeeinheiten (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) sind oftmals noch alte, ineffiziente Heizkessel vorhanden, die Wärme zur Raumheizung und Warmwasserbereitung erzeugen. Durch die Contracting-Offensive des Landes Baden-Württemberg sollen möglichst viele alte, wenig effiziente Wärmeerzeugungsanlagen (insbesondere Heizkessel) durch moderne Anlagen ersetzt werden.

Geschäftsmodelle

Im Rahmen des Contracting gibt es verschiedene Geschäftsmodelle, die auch teilweise miteinander kombiniert werden können. Die Grundmodelle sind dabei die Folgenden:

- **Klassisches Liefer-Contracting**

- Contractor errichtet und betreibt Wärmeerzeugungsanlage beim Kunden/Gebäudeeigentümer auf eigene Rechnung und eigenes Risiko.
- Contractor ist in der Regel für die Laufzeit des Contracting-Vertrags Eigentümer der Wärmeerzeugungsanlage.
- Contractor liefert Wärme an den Kunden/Gebäudeeigentümer und rechnet die gelieferte Wärme ab.

- **Finanzierungs-Contracting (in Baden-Württemberg: „Handwerker-Contracting“)**

- Contractor berät Kunden/Gebäudeeigentümer bei der Planung und Errichtung einer neuen Wärmeerzeugungsanlage.
- Contractor finanziert die Anschaffung und den Einbau der neuen Wärmeerzeugungsanlage. Kunde/Gebäudeeigentümer zahlt die Finanzierung in Raten an den Contractor.
- Contractor ist nicht Betreiber der Wärmeerzeugungsanlage (eigenes Risiko und Rechnung), sondern der Kunde/Gebäudeeigentümer. Der Contractor liefert keine Wärme.
- Am Anfang des Contracting-Vertrags steht die Wärmeerzeugungsanlage im Eigentum des Contractors, mit Zahlung der letzten Rate geht das Eigentum auf den Kunden/Gebäudeeigentümer über.
- Finanzierungs-Contracting wird oft mit Betriebsführungs-Contracting kombiniert.

- **Betriebsführungs-Contracting**

- Wärmeerzeugungsanlage steht im Eigentum des Kunden/Gebäudeeigentümers.
- Contractor ist nicht Betreiber der Wärmeerzeugungsanlage (eigenes Risiko und Rechnung), sondern der Kunde/Gebäudeeigentümer. Der Contractor liefert keine Wärme.
- Contractor übernimmt die Betriebsführung der Wärmeerzeugungsanlage für den Kunden/Gebäudeeigentümer. Beahlt wird die Tätigkeit des Contractors, keine Wärmelieferung.
- Contractor ist Dienstleister für den Kunden/Gebäudeeigentümer.
- Beim angedachten „Handwerker-Contracting“ mit Finanzierungs-Contracting kombiniert.

Fallstricke

Beim Contracting gibt es wichtige rechtliche Aspekte („Fallstricke“) zu bedenken, die Contractoren für eine erfolgreiche Umsetzung des Contractings beachten sollten.

- **Eigentumslage**

- Eigentum an der Wärmeerzeugungsanlage muss in der Regel bis zum Ende des Contracting-Vertrags beim Contractor liegen, z.B. zur Kreditsicherung.
- Wärmeerzeugungsanlage ist grundsätzlich wesentlicher Bestandteil des Gebäudes, in dem sie eingebaut ist. Eigentum bleibt nur beim Contractor, wenn die Anlage dinglich (insbesondere durch beschränkte persönliche Dienstbarkeit) gesichert ist oder nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Gebäude verbunden wird (Folge: Ausbaupflicht bei Vertragsende).
- Betrifft klassisches Liefer-Contracting und Finanzierungs-Contracting.

- **Mietrecht**

- Bei Umstellung von eigener Wärmeerzeugung des Vermieters auf gewerbliche Wärmelieferung dürfen Betriebskosten für den Mieter nicht höher als zuvor sein, § 556c BGB-neu.
- Konkretisierung der Wärmelieferverträge bei Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung ab 01.07.2013 durch neue Wärmelieferverordnung.
- Betrifft klassisches Liefer-Contracting.

- **Erbringung von Finanzdienstleistungen; Kreditwesengesetz**

- Gewerbsmäßige Erbringung von Finanzdienstleistungen ist gemäß § 32 Abs. 1 KWG erlaubnispflichtig. Erfasst werden auch Leasinggeschäfte.
- Betrifft Finanzierungs-Contracting.

Für Rückfragen und für eine weitere Zusammenarbeit im Rahmen der Contracting-Offensive des Landes Baden-Württemberg stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Janis Gersemann
Rechtsanwalt

Dieter Gersemann
Rechtsanwalt

cc/ Frau Stein, KEA
Herr Dr. Bingmann, VKU