

10 10 10

JUSWICH 09.04.2024 ENERGIECONTRACTING



Niklaus Schoch
Rechtsanwalt, MAS (UZH) in Real Estate (Curem)

www.pmp-ra.ch

ENERGIECONTRACTING

INHALT

- **Energiecontractingverträge**
 - Parteien
 - Ausgangs- und Interessenlage
 - Typische Haupt- und Nebenleistungspflichten
 - Exkurs: Vertragsqualifikation
 - Wichtige Vertragsbestimmungen
- **Sachenrechtliche Verhältnisse**
 - Vertikale Ausdehnung des Grundeigentums
 - Akzessionsprinzip
 - Abgrenzung Bestandteil / Fahrnisbaute
 - Durchbrechung des Akzessionsprinzips
 - Konsequenzen
 - Generell
 - Energieversorgungsanlagen
 - Leitungen

ENERGIECONTRACTINGVERTRÄGE

PARTEIEN

- **Contractor**
 - Energieversorgungsunternehmen
 - Fern- oder Nahwärmeverbände
- **Bezüger/Kunden**
 - Hauseigentümer
 - Immobiliengesellschaften
 - Institutionelle Liegenschaftsbetreiber (Spitäler, Lehrereinrichtung, etc.)

ENERGIECONTRACTINGVERTRÄGE

AUSGANGS- UND INTERESSENLAGE

- Konzentration auf Kernkompetenzen
- Auslagerung der Finanzierung, des Betriebs und des Unterhalts von Energieerzeugungsanlagen
- Auch volkswirtschaftlich gewollte Effizienzsteigerung

ENERGIECONTRACTINGVERTRÄGE

TYPISCHE HAUPTLEISTUNGSPFLICHTEN I

- **Contractor**
 - Finanzierung, Planung, Erstellung, Betrieb und unterhalt einer **Energieversorgungsanlage** (samt Nebeneinrichtungen), bspw.
 - Blockheizkraftwerk
 - Holzschnitzelfeuerung
 - Wärmepumpe
 - PV-Anlage
 - Lieferung von **Nutzenergie** (in bestimmten Mengen und Qualitäten bis zu bestimmten Schnittstellen), bspw.
 - Wärme
 - Kälte
 - Dampf
 - Strom

ENERGIECONTRACTINGVERTRÄGE

TYPISCHE HAUPTLEISTUNGSPFLICHTEN II

- **Bezüger/Kunde**
 - Exklusiver Energiebezug
 - Ggf. Nutzung von Abwärme vorbehalten!
 - Bezahlung eines Entgelts (siehe unten)
 - Einmaliger Anschlusspreis
 - Jährlicher, verbrauchsunabhängiger Grundpreis
 - Verbrauchsabhängiger Arbeitspreis

TYPISCHE NEBENLEISTUNGSPFLICHTEN I

- **Contractor**
 - Anlagenüberwachung, inkl. Einhaltung behördlicher Vorschriften
 - Energiemessung (Kadenz, Geräte, Eichung) und Abrechnung
 - Störungs- und Pikettdienst
 - Bereithalten von Ersatzteilen und Ersatzanlagen (mobile Heizzentralen)
 - Organisation behördlicher Kontrollen
 - Revisionen

TYPISCHE NEBENLEISTUNGSPFLICHTEN II

- **Bezüger/Kunde**
 - Überlassung von Räumen, Dach- oder Grundstückflächen für den Einbau von Energieversorgungsanlagen
 - Einräumung von Durchleitungs- und Zutrittsrechten (ggf. mittels Dienstbarkeiten)
 - Informationspflichten (Nutzungsänderungen mit Einfluss auf die zu liefernde Nutzenergie)

EXKURS: VERTRAGSQUALIFIKATION

- **Innominatkontrakt mit Elementen des**
 - Werkvertrags
 - Kaufvertrags
 - Leih- oder Mietvertrages
- **Dauerschuldverhältnis / Sukzessivliefertrag**

ENERGIECONTRACTINGVERTRÄGE

WICHTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN I

- **Definition der zu erstellenden Energieversorgungsanlagen und Nebeneinrichtungen**
 - Pläne, Anschlussschemen, Schnittstellenlisten, Anschlusspunkte
 - Technische und zeitliche Abstimmung mit bezügerseitigem Bauvorhaben (sog. Sekundäranlagen)
- **Definition der zu liefernden Nutzenergie**
 - Energieart
 - Anschlussleistung (kW)
 - Energiemenge pro Jahr (kWh/a)
 - Temperaturen (Hoch- und Niedertemperatur)
 - Art der zu verwendenden Primärenergie (Energienmix)
 - Grad der Verfügbarkeit
 - Grad der Redundanz

→ Rechtzeitig bezügerseitige Fachplaner beiziehen!!!

ENERGIECONTRACTINGVERTRÄGE

WICHTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN II

- **Definition des Entgelts**
 - Einmaliger Anschlusspreis
 - deckt Teil der Investitionskosten ab
 - Jährlicher, verbrauchsunabhängiger Grundpreises
 - deckt Teil der Investitions- und der fixen Betriebskosten ab
 - Mind. Betriebskostenanteil wird i.d.R. jährlich an die Entwicklung des LIK (Jahresmittelwerte) angepasst
 - Verbrauchsabhängiger Arbeitspreis
 - deckt Kosten für Primärenergie in CHF/kWh ab
 - wird i.d.R. jährlich an effektive Kostenentwicklung oder die Entwicklung von Produzentenpreisindizes (bspw. für «Elektrizität Haushalte» oder «Erdgas Haushalte») angepasst
- Wer trägt gesetzliche Abgaben (bspw. CO₂-Abgabe)?

WICHTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN III

- **Gewährleistung und Haftung**

- Möglichst Garantie einer bestimmten Mindestverfügbarkeit (in %) bzw. Vorbehalt von Wartungszeiten
- I.d.R. Haftungsbeschränkung im Rahmen von OR 100 I
 - für leichte Fahrlässigkeit
 - Summenmässige und/oder sachliche (unmittelbare/mittelbare Schäden) Beschränkungen
 - OR 100 II anwendbar?
- (Kaufrechtliche) Rügeobliegenheiten wegbedingen!

WICHTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN IV

- **Vertragsdauer, -beendigung und –übertragung**
 - Inkrafttreten
 - I.d.R. feste Vertragsdauer mit Verlängerungsoptionen
 - Kündigung aus wichtigen Gründen
 - Rückbaurechte- oder –pflichten des Contractors oder Heimfall
 - Restwertzahlungen oder Heimfallentschädigung bei vorzeitiger Vertragsbeendigung
 - Leistungseinstellung bei Zahlungsverzügen
 - Rechtsnachfolge

WICHTIGE VERTRAGSBESTIMMUNGEN V

- **Eigentumsverhältnisse**
 - Schnittstellenlisten und Anschlussschemen
 - Akzessionsprinzip kann vertraglich nicht übersteuert werden
 - Schadloshaltungspflichten für Werk- und Grundeigentümerhaftung

SACHENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE I

- **Vertikale Ausdehnung des Grundeigentums (ZGB 667)**
 - **Akzessionsprinzip (ZGB 667 II):** Das Grundeigentum erfasst
 - **Bestandteile** (ZGB 642 II), namentlich **Bauten** (ZGB 671 ff.),
 - nicht aber **Fahrnisbauten** (ZGB 677)
 - **Abgrenzung Bestandteil und Fahrnisbaute**
 - **Subjektives Element:** Absicht dauernder wirtschaftlich-funktionaler Verbindung oder Selbständigkeit
 - **Objektives Element:** Äusserliche körperliche Verbindung (die nicht ohne Zerstörung gelöst werden kann)

SACHENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE II

- **Vertikale Ausdehnung des Grundeigentums (ZGB 667)**
 - **Durchbrechung des Akzessionsprinzips**
 - **Baurecht (ZGB 675)**, sofern als DBK im GB eingetragen
 - nicht an Fahrnis möglich
 - setzt bauliche und funktionale Selbständigkeit der Baurechtsbaute voraus
 - **Versorgungsleitungen (ZGB 676)**, sofern Personal-DBK besteht (und bei fehlender äusserlicher Wahrnehmbarkeit) und GB eingetragen

SACHENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE III

- **Konsequenzen generell**
 - Bei getrenntem Grund-/Anlagen-/Leitungs-Eigentum:
 - Contractor haftet als Werkeigentümer
 - Anlagen und Leitungen fallen in Konkursmasse des Contractor
 - Bei einheitlichem Grund-/Anlagen-/Leitungs-Eigentum:
 - Grundeigentümer haftet auch als Werkeigentümer
 - Konkursresistenz

SACHENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE IV

- **Konsequenzen für Energieversorgungsanlagen**
 - Sofern als **Fahrnisbaute** zu qualifizieren: ohnehin getrenntes Eigentum; Einräumung Nutzungs- und Zugangsrechte
 - Sofern als **Bestandteil** zu qualifizieren: Evt. Baurecht möglich, sofern bauliche und funktionale Selbständigkeit der Baurechtsbaute gegeben
 - Beispiel PV-Anlagen
 - Indachmontage: Bestandteil, aber Baurecht mangels baulicher und funktionaler Selbständigkeit nicht möglich
 - Aufdachmontage: Wenn nicht Fahrnis, evt. Baurecht möglich

SACHENRECHTLICHE VERHÄLTNISSE V

- **Konsequenzen für Versorgungsleitungen**
 - Privatautonome Lösungen mittels Dienstbarkeiten möglich
 - Dienstbarkeitspläne mit klaren Schnittstellen erforderlich

10 10 10

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

PMP Rechtsanwälte AG

Birmensdorferstrasse 83

8003 Zürich

+41 43 544 74 44

kanzlei@pmp-ra.ch

www.pmp-ra.ch

Niklaus Schoch