

Contracting

Allgemeines

Contracting ist ein höchst lebendiger Begriff des Wirtschaftslebens, der für die unterschiedlichsten drittfinanzierten Geschäfte verwendet wird. Hinter dem Ausdruck Contracting verbirgt sich eine breite Palette von Realisierungsmöglichkeiten und Anwendungsgebieten.

Der Contracting-Verträge sind von mehrjähriger Dauer und können Elemente von Miet-, Werk-, Dienst-, Kauf-, Kredit-, Leasing- oder Versicherungsverträgen und die Vereinbarung von Sicherstellungen bücherlichen sowie außerbücherlicher Art enthalten.

Eine einheitliche gesetzliche Regelung für Contracting-Verträge fehlt. Contracting-Verträge sind von Lehre und Rechtsprechung noch nicht entsprechend ihrer wirtschaftlichen Bedeutung wahrgenommen worden. Sämtliche Formen des Contracting begleiten ungelöste oder nicht einheitlich beantwortete Fragen. Dies betrifft insbesondere Fragen der Bauhandwerkersicherung (*Jud, Zur Einfügung einer Bestimmung über die „Bauhandwerkersicherung“ in das ABGB, RdW 1998, 248*), des Bauens auf fremdem Grund, der Anbringung selbständiger Bestandteile auf der Liegenschaft eines anderen oder des Zugehört zu Liegenschaften.

Wesentliches Element aller Contracting-Verträge ist, dass sie eine mehrjährige Laufzeit haben. Dies ergibt sich einerseits aus der Höhe der Investitionen, sowie aus der technischen Nutzungsdauer und der dabei möglichen längeren Abschreibungsdauer. Längere Abschreibungszeiten senken die Amortisationskosten pro Energieeinheit (*Spirig, in Tagungsband Energie-Contracting, Energie Tirol, 2*), machen aber auch Risikoabsicherung und Risikoverteilung im Vertrag notwendig.

Die Bedürfnisse der Menschen sind nicht auf den Bezug von Strom, Heizöl, Erdgas, sondern auf das Vorhandensein von Licht, Kraft, Wärme oder Kälte - dort wo gewünscht oder benötigt - gerichtet. Contractoren liefern das vom Kunden Gewünschte.

Als häufigste Formen des Contracting haben sich das Einsparcontracting, das Anlagen-Contracting und das Facility-Management herausgebildet.

Einspar-Contracting

Unter Einspar-Contracting - auch Performance- oder Energiespar-Contracting genannt - wird die Durchführung von Maßnahmen zur effizienteren Nutzung von Energie in einem bestehenden Objekt des Kunden verstanden, wobei die Investitionskosten für die Energiesparmaßnahmen aus den eingesparten Energiekosten finanziert werden. Für die Vertragsdauer zahlt der Kunde dem Contractor den bisherigen Energiepreis weiter. Der Contractor setzt die energiesparenden Maßnahmen auf eigene Rechnung. (*ABGB §§ 1165 ff, OGH in EvBl 1987/175 mwN. S auch Krejci, Die bauvertragliche Pflicht zur Baugrundrisikotragung, WBl 1988, 426 f; Krejci, Baugrundrisiko und Bauvertrag, Fasching-FS (1988) 325 ff; Karasek, Die Pau-*

schalpreisvereinbarung in der Baupraxis, ecolex 1991, 235; Rummel, Das „Baugrundrisiko“, ein neuer Rechtsbegriff? Strasser-FS (1993) 309

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Energieaufwand nach Setzung der Energiesparmaßnahmen und dem vom Kunden weiter bezahlten ursprünglichen Energieaufwand dient zur Refinanzierung des Contractors.

Der Kunde wird während Laufzeit des Vertrages nicht schlechter gestellt als ohne Contracting. Nach Ablauf des Vertrages und damit der Beendigung der Verpflichtung den ursprünglichen Energiepreis an den Contractor abzuliefern, kommt der Kunde in den Genuss des geringeren Energiepreises, der sich durch die energiesparenden Maßnahmen des Contractors ergeben hat (Lührmann, *Energie* 1992, 55).

Während der Laufzeit des Einspar-Contractings bleibt das Betriebsrisiko beim Contractor. Einspar-Contracting bezieht sich häufig auf den Einbau von neuen wärmedämmenden Fenstern, der Durchführung der Wärmedämmung der Außenhaut des Gebäudes, des Einbaues eines neuen Heizkessels, des Einbaues neuer Steuerungstechnik. Diese baulichen Veränderungen, die fest mit der Liegenschaft verankert werden und ohne Zerstörung der Substanz nicht von der Liegenschaft entfernt werden können, gehen im Zeitpunkt der Anbringung am Gebäude in das Eigentum des Liegenschaftseigentümers über (ABGB § 297, OGH in RZ 1966, 163; JBl 1986, 724 (Hoyer); SZ 60/66; EvBl 1992/155, SZ 55/105, SZ 58/121)

Den Contractor treffen damit die Risiken, dass der Liegenschaftseigentümer insbesondere jedermann davon abhalten kann, seine Liegenschaft zu betreten oder zu benutzen, frei über sein Eigentum verfügen kann und es daher auch veräußern kann. Neben der Vertragsdauer, welche die Höhe des Entgeltes des Contractors bestimmt, sind auch sich verändernde Energiepreise, das Risiko der Inflation oder das Kundenverhalten zu berücksichtigen. Die vom Contractor zu garantierende Energieersparnis und damit die notwendigen Gewinne des Einspar-Contractors können durch ein unkooperatives Verhalten des Kunden wesentlich beeinflusst werden. Der Kunde muss hinsichtlich Risiken der Planung, der Ausführung und Betriebsfehler gegenüber dem Contractor abgesichert werden. Bonitätsrisiken und Risiken einer Betriebsaufgabe oder Insolvenz betreffen beide Partner und können etwa durch Bankgarantien oder grundbücherlich besichert werden.

Anlagen-Contracting

Beim Anlagen-Contracting (Unterweger, *Contracting*², 24) - auch Energie-Contracting genannt - betreibt der Contractor auf eigene Rechnung eine Energieerzeugungsanlage und stellt dem Kunden die Energie zur Verfügung. Abgerechnet wird die gelieferte Nutzenergie, wobei der Preis sich aus den Energiekosten, den Rückzahlungsraten für die geleisteten Investitionen sowie aus den Kosten für allfällige weitere Leistungen des Contractors wie etwa Wartung, Instandhaltung und Betriebsmitteleinkauf zusammensetzt.

Der Contractor übernimmt die Planung, den Bau, die Inbetriebnahme, den technischen Betrieb, den wirtschaftlichen Betrieb und die Finanzierung der Anlage. (*Arbeitsgemeinschaft für dezentrale Energieversorgung ADEV, Organisations- und Finanzierungsmodelle für energetische Anlagen* (1993) 3)

Häufigstes Beispiel ist wohl die (Fern-)Wärmelieferung im Wohnbereich, die Lieferung von

Kälte, Druckluft oder Dampf im Industrie- und Gewerbebereich.

Für den Contractor, der ein auf die Bedürfnisse des Kunden abgestimmtes Leistungspaket zusammenstellt, ergibt sich die Notwendigkeit, mit dem angebotenen Bündel an Leistungen (zB Planung, Finanzierung, Versicherung, Wartung) ein entsprechendes Bündel an vertraglichen Vorkehrungen vorzusehen, welches den Interessenausgleich zwischen den Vertragspartnern herstellt und zugleich auch von der finanzierenden Bank als ausreichend sicher angesehen wird.

In wirtschaftlicher Hinsicht kann Anlagen-Contracting eine Fülle von Investitionshindernissen ausräumen. Die Realisierung von Maßnahmen zur rationalen Energieverwendung wird häufig dadurch unterbunden, dass Nutzer und Eigentümer nicht identisch sind (*Dies ist neben Mietobjekten etwa dann der Fall, wenn der Bund Gebäudeeigentümer, das Land Gebäudenutzer ist*) oder der Kunde über die technischen Neuerungen und Einsparmöglichkeiten nicht ausreichend informiert ist, nicht über das notwendige Kapital verfügt (*Bei öffentlichen Haushalten: Verhinderung des Überschreitens der „Maastricht-Kriterien,, , bei Unternehmen: Einhaltung der Basel II – Kriterien*) oder das Investitionsrisiko als zu hoch einschätzt.

Anlagen-Contracting manifestiert sich für den Endverbraucher meist in unauffälliger Weise als Strombezugsvertrag oder den Wärmebezugsvertrag. Verträge mit Verbrauchern müssen den Schutzbestimmungen des Konsumentenschutzes entsprechen.

Der Kunde bezahlt für den Energiebezug den vertraglich festgelegten Bezugspreis. Damit werden alle Kosten des Contractors für Kapital, Wartung, Energiebeschaffung und Verwaltung abgedeckt. Die Höhe der Contractingrate wird in Abhängigkeit von den Kapitalkosten und der Nutzungsdauer objektbezogen berechnet. Interessant ist diese Variante auch für Kunden, die kein oder zuwenig Kapital besitzen, jedoch eine größere oder neuere Energieversorgungsanlage benötigen (*Lührmann, Energie, 55*).

Durch Anlagen-Contracting können diese Schwierigkeiten ausgeräumt werden. Der Contractor verfügt über ausreichend technisches Wissen, ist über die Entwicklung neuer Produkte informiert, hat die notwendigen Finanzmittel oder kann sie beschaffen, kennt die Bedürfnisse des Kunden und kann eine rationelle Energieversorgung des Kunden bewirken.

Facility-Management

Für Facility-Management wird auch der Begriff „Gebäudemanagement“ gebraucht. Das ist die technische, kaufmännische und infrastrukturelle Dienstleistung für den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft (*Umweltbundesamt, Energiespar-Contracting als Beitrag zu Klimaschutz und Kostensenkung, 87*). Der Contractor kann auch die Bereitstellung von Energie und die Durchführung energiesparender Maßnahmen übernehmen.

Die Stellung des Facility-Management kann im Einzelfall der einer Hausverwaltung oder eines Pächters entsprechen, in manchen Fällen sogar der eines Fruchtnießers oder Eigentümers nahe kommen.

Die rasche Verbreitung des Facility-Management erfolgt auch durch die Konzentration vieler Unternehmen auf das Kerngeschäft (*Outsourcing*), aber auch neue Bilanzierungs- (z.B.: *IFRS International Financial Reporting Standards* oder *IAS International Accounting Standards*) und Bonitätsbewertungsregeln (*Basel-II-Kriterien*).