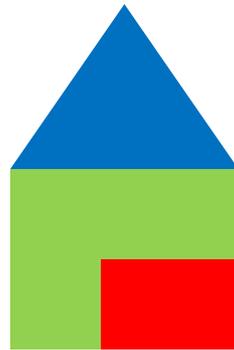


# Absicherung von Contracting- Verhältnissen

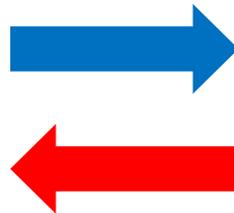
**Georg Klingler**

Baur Hürlimann AG  
Zürich und Baden

# Anlagen-Contracting/Grundsätzliches



**Hauseigentümer**  
(Contractingnehmer)  
bezahlt Contractor  
Entgelt für Energie und  
Dienstleistungen



**Contractor** plant,  
finanziert, baut und  
betreibt die Anlage  
(ohne örtliche  
Auslagerung)

# Vorteile

- Vorteile für Contractor:
  - Interessante Rendite auf Investitionen
  - Anlage kann evtl. auch für andere Liegenschaften benutzt werden
- Vorteile für Contractingnehmer:
  - Professioneller Betrieb der Anlage
  - Kalkulierbarkeit der Kosten
  - Kein Investitionskapital

# Nachteile

- Für Contractor:
  - Investitionskosten
  - Risiko des Verlusts der Investitionen im Konkurs des Contractingnehmers
- Für Contractingnehmer:
  - lange Vertragsdauer
  - Abzahlungsgeschäft
  - allenfalls nicht genügend Transparenz über die anfallenden Kosten

# Problemstellung (1)

- Contractor hat ein Interesse an Vertragserfüllung über möglichst lange Zeit
- Sicherstellung der Investitionskosten bei Konkurs des Contractingnehmers



# Problemstellung (2)

Wie können die Investitionen gesichert werden?

- Eigentum
- Entschädigungsforderung
- Verknüpfung des Contracting-Verhältnisses mit der Eigenschaft als Liegenschaftseigentümer



# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (1)

Contractor kann unter zwei Voraussetzungen Eigentümer der Anlage bleiben:

Anlage kein Bestandteil der Liegenschaft  
im Sinne von Art. 642 Abs. 2 ZGB ist.

+

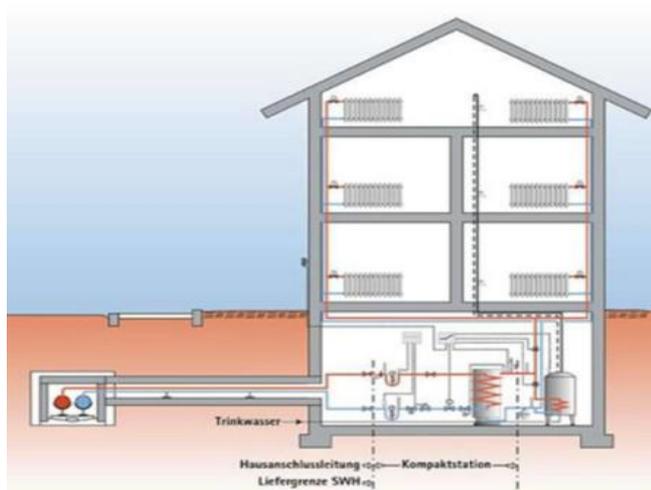
Akzessionsprinzip durchbrochen wird  
(Art. 642 Abs. 1 ZGB)

# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (2)

- Bestandteileigenschaft:
  - Subjektives Moment
  - Objektives Moment
- Art der Anlage ist entscheidend, ob Anlage Bestandteil ist oder nicht

# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (3)

- Anlage in der Regel Bestandteil
- Anlage zur Wärmeversorgung ist allenfalls dann kein Bestandteil, wenn sie mehreren Gebäuden dient



# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (4)

- Akzessionsprinzip: Alles was mit dem Grund und Boden fest verbunden ist, gilt als Bestandteil und steht im Eigentum des Grundeigentümers (Art. 642 Abs. 1 ZGB)
- Akzessionsprinzip kann nur in Ausnahmefällen durchbrochen werden
- Akzessionsprinzip wird insbesondere durchbrochen:
  - Fahrnisbauten
  - Baurecht

# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (5)

- Fahrnisbaute
  - ohne Absicht dauernder Verbindung
  - Art der Baute und Intensität der Verbindung mit dem Boden
- Contracting-Anlage
  - Contractor hat Absicht dauernder Verbindung
  - Anlage ist fest mit dem Boden verbunden
- Contracting-Anlage ist keine Fahrnisbaute



# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (6)

- Baurecht
  - spezielle Dienstbarkeit
  - Baute steht nicht im Eigentum des Grundeigentümers
  - bautechnische und wirtschaftlich-funktionelle Unabhängigkeit
  - Baurecht an Contracting-Anlage im Innern des Gebäudes nicht möglich (nicht unbestritten)
  - in der Praxis wohl nicht möglich

# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (7)

- Bei Liegenschaft, die zu Stockwerkeigentum aufgeteilt ist:
  - Errichtung einer separaten Stockwerkeinheit
  - Stockwerkeinheit muss aber im Eigentum aller Stockwerkeigentümer stehen
- Abparzellierung:
  - Zusätzlicher Platzbedarf
  - Zusätzliche Kosten

# Sicherungsmöglichkeiten/Eigentum (8)

Eigentum als Sicherungsmittel steht in der Regel nicht zur Verfügung, weil:

- Anlage ist Bestandteil des Gebäudes
- Akzessionsprinzip kann nicht durchbrochen werden

# Sicherungsmöglichkeiten/ Entschädigungsforderung

- Contractor hat Anspruch auf Entschädigung, falls Vertrag vorzeitig beendet wird
- Sicherung der Entschädigungsforderung mittels Pfandrecht, Bankgarantie, Bürgschaft o.ä.
- Pfandrecht ist bei Stockwerkeigentum nicht praktikabel
- Zusätzliche Kosten für Sicherung

# Sicherungsmöglichkeiten/Zwingende Vertragsübernahme (1)

- Vertragsverhältnis wird mit Eigentümerstellung verknüpft
- Pflicht zur Überbindung im Contracting-Vertrag allein genügt nicht
- Weiteres Grundverhältnis ist erforderlich:
  - Stockwerkeigentümergeinschaft
  - Miteigentümergeinschaft

# Sicherungsmöglichkeiten/Zwingende Vertragsübernahme (2)

- Contracting-Vertrag ist mit der Stockwerk- / Miteigentümergeinschaft abzuschliessen
- Bei Verkauf eines Anteils (auch bei Zwangsvollstreckung) tritt der neue Eigentümer automatisch in die Gemeinschaft ein
- Contracting-Vertrag ist auch für neuen Eigentümer verbindlich
- Stockwerkeigentümergeinschaft haftet für ausstehende Beträge

# Andere Risiken für den Contractor

- Contracting-Verhältnis wird nicht durch den Konkurs des Contractingnehmers beendet
- Contractingnehmer beruft sich auf zwingende gesetzliche Bestimmungen, wonach der Contracting-Vertrag ungültig bzw. anfechtbar ist
- Konsequenzen sind abhängig von der Rechtsnorm

# Absicherung von Contracting-Verhältnissen

**Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**