

A photograph of a modern, multi-story apartment building at dusk. The building features large glass windows and balconies, many of which are illuminated from within, casting a warm glow. The sky is a deep blue. In the foreground, there is a paved area with a curved path and a metal railing. A single, glowing cylindrical light fixture stands on the path. The overall scene is well-lit, highlighting the architectural details of the building.

**LAVA ENERGY**  
Das rechnet sich.

Das Pacht- und Betreibermodell  
für KWK-Anlagen

# ÜBER LAVA ENERGY

**LAVA ENERGY**

Das rechnet sich.

[www.lavaenergy.de](http://www.lavaenergy.de)

**1945**

Minol

**1903**

Zenner



**2015**

Erste  
Mieterstrom-  
Abrechnung



Zusammenschluss  
**2005**

**2013**  
LAVA ENERGY



**2014**

Erstes BHKW in Betrieb



**2015**  
ALONCO

**2017**

Erste PV-Anlage



in Betrieb



**2018**

Elektromobilität





## Versorgung für Gebäude und Quartiere



**Monitoring**



**Gewerbl.  
Wärmelieferung /  
Energie-Contracting**



**Betriebsführungs-  
Contracting**



**Fernwärme-  
optimierung**

# DAS PACT- UND BETREIBERMODELL

- Herausforderung BHKW-Betrieb
- Das Konzept der Wärmelieferung
- Pachtmodell und „Open Book“
- Wärmelieferung und Kostenneutralität
- Zusammenfassung

## I. Technische Herausforderungen

- a) Anlagenplanung der Gesamtanlage, Abstimmung der einzelnen Bestandteile (BHKW, Spitzenlasttherme, Pufferspeicher, Stromanschluss etc.)
- b) Konzeption und Umsetzung der Anlagenüberwachung
- c) Effiziente Betriebsführung, Störmeldemanagement etc. (je komplexer die Anlage desto anfälliger)

## II. Administrative Herausforderungen

- a) Beachtung aller rechtlichen Anforderungen und Anmeldevorschriften (EWärmeG, KWKG, BAFA, Hauptzollamt, Netzgesellschaft usw. ...)
- b) Rechtskonforme Abrechnung und Kontrolle der Einnahmen und Ausgaben (z.B. VDI 2077 usw. ...)
- c) Umsetzung des Direktstrommodells (Stromangebote, Verträge, Abrechnung & Inkasso, ...)

## III. (Steuer-)Rechtliche Herausforderungen

- a) Umsatzsteuer-Problematik (Einspeisung von Strom ist umsatzsteuerpflichtige Leistung; ggf. Kleinunternehmerregelung)
- b) Einkommensteuer / Gewerbesteuer (Einspeisung von Strom ist gewerbliche Tätigkeit; ggf. Freibetragsregelung)
- c) Betrieb eines BHKW ist eine unternehmerische Tätigkeit, d.h. einstimmige Änderung der Gebrauchsregeln.

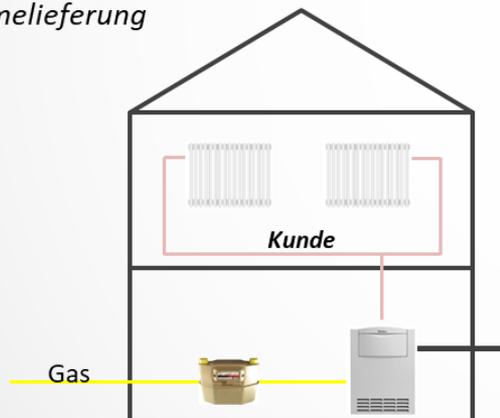


# WAS BEDEUTET „WÄRMELIEFERUNG“?

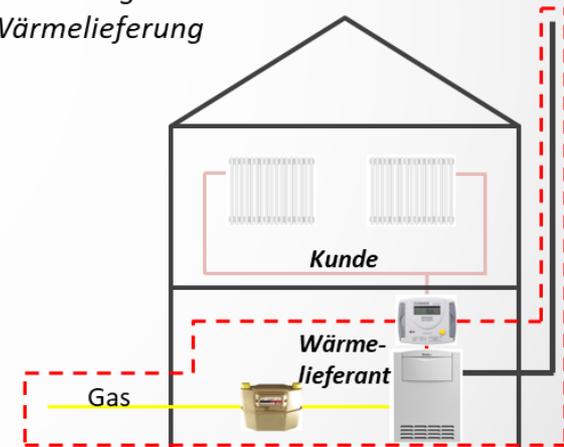
„Wärme- und Stromlieferung“ (als Betriebsführung) bedeutet: Ein Wärmelieferant pachtet und betreibt die Energiezentrale im Gebäude des Hauseigentümers bzw. des Nutzers.

**Analog zur Fernwärmeversorgung** wird die „Wärme“ gegen ein entsprechendes Entgelt in das (vorhandene) Wärmeverteilungssystem der Hausinstallation eingespeist. Gezahlt wird die tatsächlich gelieferte Wärmemenge und nicht die Menge der Primärenergie, z.B. von Gas.

*Verantwortungsbereich Kunde  
ohne Wärmelieferung*



*Verantwortungsbereich Kunde  
mit Wärmelieferung*



# WAS LEISTET EIN ANLAGENBETREIBER?

- Planung des Anlagenkonzepts sowie (Teil-)Finanzierung der Anlagenkomponenten
- Beschaffung von Erdgas/Erdöl/...
- Anlagenbetrieb
  - Kontinuierliche Überwachung der Betriebsbereitschaft und –sicherheit
  - Wartung, Bedienung und Kontrolle
  - Instandsetzung & Reparatur
  - Notdienst - ganzjährig, rund um die Uhr
- Administrative Verwaltung und verantwortlicher Betrieb der Energieerzeugungsanlage als Anlagenbetreiber



Mit dem Outsourcen der Energieerzeugungsanlage an einen Betreiber stellen Sie einen effizienten und professionellen Energieanlagenbetrieb sicher

## Betriebsführung als Alternative:

- Eigentümer finanziert Neuanlage
- LAVA pachtet die Anlage von dem/den Eigentümern
- Eigentümer & Pächter legen gemeinsam die Preisstruktur fest.
- Die Pacht ermittelt sich variabel nach folgendem Schema:

Umsätze des Pächters aus der Wärme- und Stromlieferung

./. Kosten „Dritter“ für Wartung, Instandsetzung, Immissionsmessung, Steuern & Abgaben, Brennstoff etc.

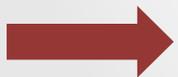
./. Kosten von LAVA aus dem Anlagenbetrieb für Anlagenüberwachung, Abrechnung und Verwaltung

./. Kosten von LAVA für Abschreibungen und Zinsen (soweit vorhanden)

./. Entgelt LAVA für Marge in Abhängigkeit von Umsatz oder Ertrag

= **Pacht für den Eigentümer**

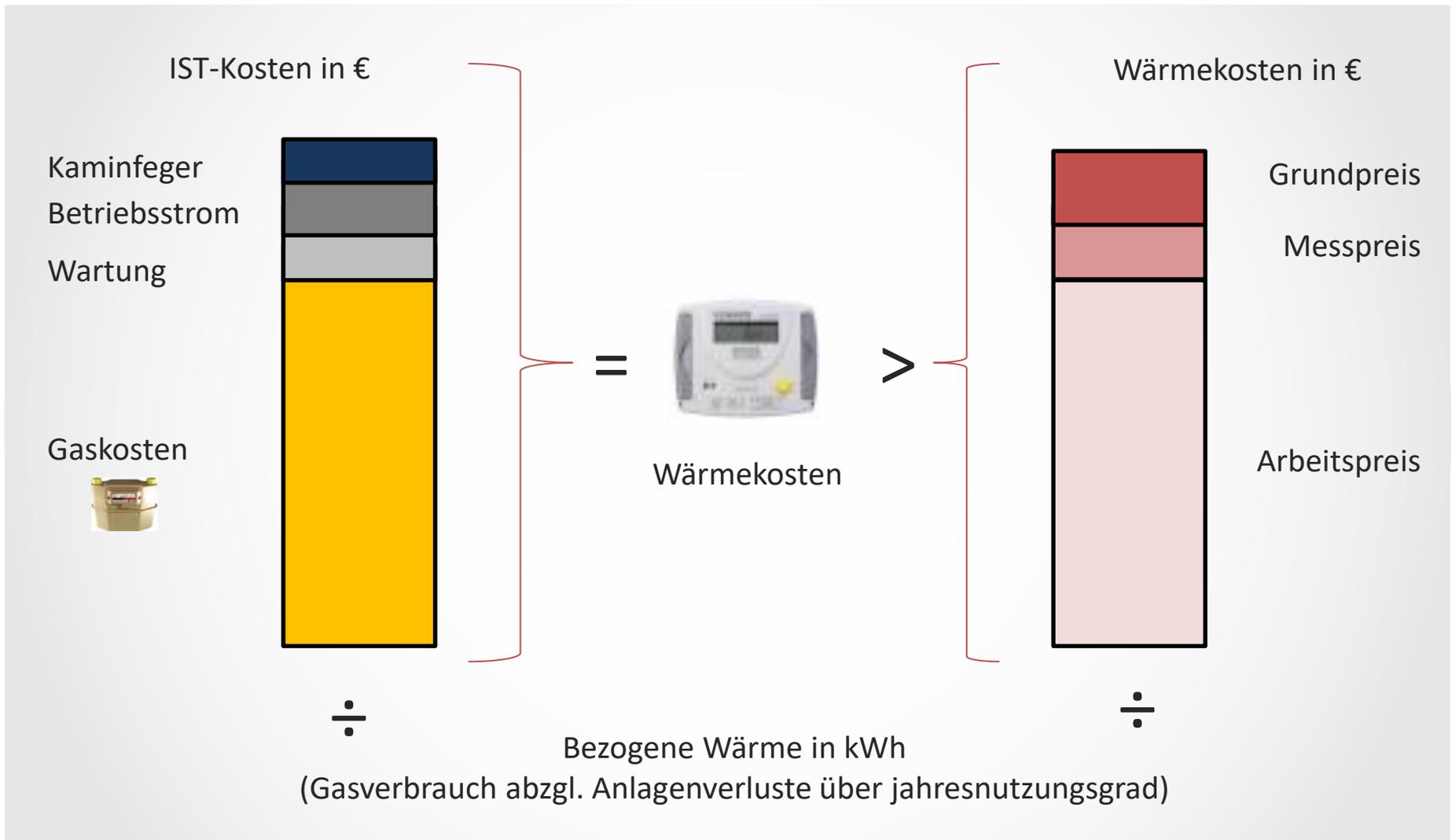
- Einnahmen/Ausgaben werden nach dem Open-Book Prinzip bei der Jahresabrechnung offen gelegt



Professionelles Wärmeliefermodell bei voller Transparenz und Nutzung aller wirtschaftlichen Vorteile

# WAS KOSTET DIE WÄRME?

## KOSTENNEUTRALITÄT nach §556c BGB



## Das Betreiber- bzw. Pachtmodell ...

1. ... entlastet den Eigentümer bzw. den Verwalter von allen Betriebsaufgaben der Energiezentrale, insbesondere
  - Wartung & Instandsetzung,
  - Überwachung und Sicherstellung der Anlageneffizienz,
  - Störungsannahme und –beseitigung.
2. ... entlastet den Eigentümer bzw. den Verwalter von allen Verwaltungsaufgaben der Energiezentrale, insbesondere
  - Gas- und Strombeschaffung,
  - Wärme- und Stromabrechnung (insbesondere auch Mieterstrommodelle mit Vertragsmanagement, Abrechnung & Inkasso).
  - Beachtung aller rechtlichen Anforderungen und Anmeldevorschriften.
3. ... bietet einen interessanten Mittelweg zwischen dem „Vollcontracting“ und dem Eigenbetrieb, bei dem der Eigentümer
  - Eigentümer der Energieerzeugungsanlage bleibt,
  - Mitsprache- und ggf. Weisungsrecht bei allen Belangen der Preis- und Vertragsgestaltung hat sowie
  - über das OpenBook-Modell volle Transparenz bei der Pachtermittlung und –abrechnung hat.



## DR.-ING. ROLAND KOPETZKY

LAVA GmbH & Co. KG  
Büchsenstraße 10  
70173 Stuttgart

Tel.: +49 (0)711 248406-101

E-Mail: [roland.kopetzky@lavaenergy.de](mailto:roland.kopetzky@lavaenergy.de)

[www.lavaenergy.de](http://www.lavaenergy.de)

**VIELEN DANK**  
**FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!**