**E****rfolgsgarantie-Vertrag (EGV)**

zwischen dem Freistaat Bayern  
vertreten durch das:

|  |
| --- |
| Bayerische Staatsministerium |

Dieses vertreten durch:  
nachstehend AG (Auftraggeber) genannt

|  |
| --- |
|  |

und der Firma:

|  |
| --- |
|  |

Vertreten durch:  
nachstehend AN (Auftragnehmer) genannt

|  |
| --- |
|  |

### Inhaltsverzeichnis

**§ 1 Vertragsziel und Vertragsstruktur 4**

**§ 2 Vertragsobjekt, Vertragsgegenstand und Vertragsbeginn 4**

**2.1. Vertragsobjekt 4**

**2.2. Vertragsgegenstand 4**

**2.3. Vertragsbeginn 5**

**§ 3 Projektverantwortliche und Zustellungen 5**

**§ 4 Erfüllungsgehilfen 5**

**§ 5 Mitwirkungspflichten des AG 5**

**§ 6 Ist-Zustand des Vertragsobjekts 6**

**§ 7 Projektierung 6**

**7.1. Grundlage und Zweck 6**

**7.2. Verbindlichkeit des Angebotes/Modifizierung des Angebotes im Rahmen der Projektierung 7**

**7.3. Vorlage und Präsentation der Projektierung 7**

**7.4. Termine 8**

**7.5. Abweichung von dem Garantieversprechen / Vorlage nicht akzeptierter Maßnahmen 8**

**7.6. Ablehnungsrecht des AG – Kosten der Projektierung zur Vorbereitungsphase 8**

**§ 8 Vorbereitungsphase 8**

**8.1. Vorbereitende Leistungen des AN 8**

**8.2. Modifizierungen durch den AN während der Vorbereitungsphase 9**

**8.3. Entsorgung stillgelegter und/oder ausgebauter Anlagen/Anlagenkomponenten/ Sachen 9**

**8.4. Höhe und Struktur der Gesamtinvestition Anlagentechnik 9**

**8.5 Termine 10**

**§ 9 Abnahme, Gefahr- und Eigentumsübergang 10**

**9.1. Abnahme 10**

**9.2. Gefahrübergang 10**

**9.3. Eigentumsübergang 10**

**§ 10 Hauptleistungsphase 10**

**10.1. Beginn der Hauptleistungsphase 10**

**10.2. Einspargarantie 10**

**10.3. Bezugsgrößen 11**

**10.4. Instandhaltung erbrachter Bauleistungen, Ersatzinvestitionen 11**

**10.5 Regelung zu KWK-Anlagen 11**

**§ 11 Vergütung des AN 12**

**11.1. Grundvergütung 12**

**11.2. Abrechnungszeitraum 12**

**11.3. Zahlungsmodus Grundvergütung 12**

**11.4. Unter- und Überschreiten der Einspargarantie 12**

**§ 12 Berechnung des Einsparbetrags 13**

**12.1. Grundlagen der Berechnung 13**

**12.2. Unbereinigte Energiekosten 13**

**12.3. Bereinigte Jahresenergiekosten 13**

**12.4. Erfüllung bzw. Nichterfüllung des Garantieversprechens / Bonusregelung 14**

**§ 13 Modernisierungsmaßnahmen des AG 14**

**§ 14 Veräußerung der Gebäude, Rechtsnachfolge 15**

**14.1. Keine Veräußerungsbeschränkung 15**

**14.2. Vertragsübernahme durch Erwerber eines Vertragsobjekts 15**

**§ 15 Forfaitierung 16**

**§ 16 Haftung 17**

**16.1. Schranken der vertraglichen Garantiehaftung des AN 17**

**16.2. Betriebsübergang gemäß § 613a BGB 17**

**16.3. Verletzung von Mitwirkungspflichten durch den AG 17**

**§ 17 Versicherungen des AN 17**

**§ 18 Vertragsende, Kündigung 17**

**18.1. Vertragsende 17**

**18.2. Ordentliche Kündigung 18**

**18.3. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund 18**

**18.4. Schriftform 18**

**18.5. Schadensersatz 18**

**§ 19 Sicherheitsleistungen 18**

**§ 20 Geheimhaltung 18**

**§ 21 Schiedsstelle 19**

**§ 22 Gerichtsstand, Anwendbares Recht 19**

**§ 23 Schlussbestimmungen 19**

**23.1. Teilunwirksamkeit 19**

**23.2. Salvatorische Klausel 19**

**23.3. Publikation 19**

**23.4. Nebenabreden 19**

**23.5. Schriftform 19**

**§ 24 Anlagen 20**

# § 1 Vertragsziel und Vertragsstruktur

Ziel dieses Vertrages ist es, den Energieverbrauch und die Energiekosten im Vertragsobjekt nach Maßgabe dieses Vertrages zu reduzieren. Der AN hat mit Hilfe von Unterlagen, die ihm der AG zur Verfügung stellt, untersucht, ob ein Einsparpotenzial hinsichtlich Energieverbrauch und Energiekosten (nachfolgend Einsparpotenzial) im Vertragsobjekt durch technische und sonstige Maßnahmen erschlossen werden kann, und das bejaht.

Der AN hat hierzu ein ggf. im Rahmen des Verhandlungsverfahrens überarbeitetes Angebot abgegeben, für welches er den Zuschlag erhalten hat.

Die vertragliche Projektdurchführung gliedert sich in die drei Abschnitte:

* Projektierung (von Vertragsabschluss bis Unterzeichnung des Nachtrages zum EGV mit den dazugehörigen Anlagen und das gesondert unterzeichnete Leistungsblatt, siehe § 7)
* Vorbereitungsphase (von Unterzeichnung des Nachtrages zum EGV bis Abnahme aller vorbereitenden Leistungen des AN, siehe § 8 f.)
* Hauptleistungsphase (von Abnahme aller vorbereitenden Leistungen des AN bis Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, siehe § 10 ff.)

# § 2 Vertragsobjekt, Vertragsgegenstand und Vertragsbeginn

## 2.1. Vertragsobjekt

Vertragsobjekt sind die in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Gebäude\_Allgemein“ aufgezählten Gebäude.

## 2.2. Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist die das Vertragsobjekt betreffende Reduzierung der Energiekosten des AG.

Zu diesem Zweck hat der AN die Durchführung von Energiesparmaßnahmen angeboten.

Der AN übernimmt für die Erreichung der von ihm angebotenen Energiesparziele eine **selbstständige** **Einspargarantie.** Der AN verpflichtet sich insoweit, mittels der angebotenen Energieeinsparmaßnahmen die Energiekosten des AG, betreffend das Vertragsobjekt, während der Hauptleistungsphase *um einen Einsparbetrag in € netto ohne USt gem. Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“* zu senken und insoweit das volle Risiko für den wirtschaftlichen Erfolg der Energiesparmaßnahmen zu übernehmen.

Der AN übernimmt hierfür die Verpflichtung, alle angebotenen Energiesparmaßnahmen zu planen, umzusetzen und zu finanzieren.

Die Instandhaltung der zur Umsetzung der Energiesparmaßnahmen errichteten technischen Geräte / Anlagen und Sachen[[1]](#footnote-1) ist ebenso wie erforderliche Ersatzinvestitionen Teil der Leistungen des AN. Die Instandhaltung der nicht vom AN gelieferten bzw. er- oder eingerichteten technischen Geräte / Anlagen und Sachen veranlasst und trägt der AG. Der Umfang der Instandhaltung ist in § 10.4 festgelegt.

Die laufende Betriebsführung verbleibt ebenso wie der Energieeinkauf beim AG.

Werden im Rahmen der vertraglichen Verpflichtungen des AN KWK-Anlagen, wie z. B. Blockheizkraftwerke (BHKW) errichtet/eingesetzt, gilt § 10.5 (Bestimmung der Fahrweise durch AG, …).

Alle Leistungen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik, dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entsprechen. Die Leistungsanforderungen an den AN werden durch die Sachkunde des AG nicht gemindert.

Soweit Bauleistungen erbracht werden, ist die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gültige VOB/C anzuwenden.

## 2.3. Vertragsbeginn

Dieser Vertrag nebst seinen Anlagen tritt mit Vertragsunterzeichnung in Kraft.

# § 3 Projektverantwortliche, Vertretungsbefugnis und Empfangszuständigkeit

Die Projektverantwortlichen des AG und des AN für sämtliche diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten sind in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ benannt.

Nur die Projektverantwortlichen sind bevollmächtigt, den AG bzw. AN unter Einhaltung der gesetzlichen Vertretungsvorschriften in allen Angelegenheiten dieses Vertrags rechtsgeschäftlich zu vertreten. Die Vollmacht umfasst insbesondere auch das Recht zur Änderung oder Ergänzung dieses Vertrags.

Es wird vereinbart, dass rechtsgeschäftliche Erklärungen ausschließlich an die Projektverantwortlichen unter den in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ angegebenen Anschriften in Schriftform abzugeben sind.

# § 4 Erfüllungsgehilfen

Der AN ist generell berechtigt, geeignete Dritte als seine Nachunternehmer und Erfüllungsgehilfen mit der Durchführung einzelner Leistungen zu beauftragen. Er hat den AG vorher schriftlich zu informieren. Der AG kann die Beauftragung vom AN benannter Nachunternehmer und Erfüllungsgehilfen aus wichtigem Grund ablehnen.

# § 5 Mitwirkungspflichten des AG

Der AG unterstützt den AN bzw. seine(n) Nachunternehmer bzw. Erfüllungsgehilfen nach besten Kräften. Er wird insbesondere (soweit erforderlich auch gegenüber den Nutzern des Vertragsobjekts) dafür Sorge tragen, dass

* dem AN im Rahmen bankenüblicher Auskunftsanforderungen alle erforderlichen Informationen zur Erarbeitung des finanziellen Konzepts zur Verfügung gestellt werden,
* der AN oder dessen Nachunternehmer bzw. Erfüllungsgehilfen innerhalb der beim AG betriebsüblichen Arbeitszeiten in Abstimmung mit dem AG Zutritt zum Vertragsobjekt haben,
* ab der Vorbereitungsphase der zwischen AG und AN abgestimmte Betrieb des Vertragsobjekts und der technischen Anlagen eingehalten bzw. umgesetzt wird,
* ab der Vorbereitungsphase die vom AN an den Anlagen mit energierelevanter Funktion vorgenommenen und mit dem AG abgestimmten Einstellungen und Installationen nicht geändert werden,
* dem AN alle zur Leistungsbewirkung erforderlichen Auskünfte erteilt sowie Unterlagen überlassen werden, insbesondere Energierechnungen,
* dem AN jede relevante Änderung der Nutzung des Vertragsobjekts spätestens zwei Monate vor deren Realisierung schriftlich mitgeteilt wird; bei einer unvorhersehbaren Nutzungsänderung teilt der AG dem AN diese unverzüglich mit.

# 

# § 6 Ist-Zustand des Vertragsobjekts

Die Parteien gehen davon aus, dass der AN das Vertragsobjekt an Dach und Fach einschließlich der darin oder darum befindlichen Anlagen mit energierelevanter Funktion so zur vertragsgegenständlichen Bearbeitung übernimmt, wie der AN diese besichtigt hat und wie diese in den Anlagen zu diesem Erfolgsgarantie-Vertrag niedergelegt sind bzw. die Anlagen offensichtlich betrieben werden (Ist-Zustand). Diesen Ist-Zustand hat der AG – soweit dies nach der Durchführung der Leistungen des AN am Vertragsobjekt noch möglich ist – ab Vertragsbeginn bis Vertragsende zu erhalten; soweit dies für die Erfüllung der Leistungspflichten des AN notwendige Voraussetzung ist und sich nicht der AN in diesem Vertrag im Rahmen von Instandhaltungspflichten (s. § 10.4) ausnahmsweise zu solchen Maßnahmen des Bauunterhalts verpflichtet. Etwaige Verbesserungen an dem Ist-Zustand durch den AG können nicht gefordert werden.

Den AN trifft im Rahmen der Projektierung die Verpflichtung, die Übereinstimmung des in den Anlagen zu diesem Erfolgsgarantie-Vertrag niedergelegten Ist-Zustandes mit allen Parametern mit dem tatsächlichen Ist-Zustand zu überprüfen und etwaige Abweichung dem AG schriftlich mitzuteilen. Auf Abweichungen vom in der Objektliste niedergelegten Ist-Zustand, die im Rahmen einer Überprüfung hätten festgestellt werden können, kann sich der AN später nicht mehr berufen.

Der Ist-Zustand zum Zeitpunkt der Angebotserstellung kann dabei auch anlagentechnische Mängel umfassen (z. B. Anlagenhydraulik, Betrieb mit verschmutztem Wasser, etc.), die erst als Folge der Projektierung / des Einbaus zusätzlicher technischer Einrichtungen (z. B. Betriebsdatenerfassung) durch den AN offenkundig werden, und die dem AG nicht aufgrund von Wartungsprotokollen bekannt sein hätten müssen bzw. die erst als Folge der Maßnahmen des AN problematisch werden / Auswirkungen haben (z. B. schlechte Wasserqualität in Verbindung mit modernen Kesseln). Den AG trifft insoweit keine Verpflichtung den Ist-Zustand nachzubessern. Eine für die vom AN vorgesehenen Maßnahmen erforderliche Mangelabhilfe, insb. die Nachrüstung von Anlagen (z. B. Wasseraufbereitung) ist Aufgabe des AN. Auch für solche Mängel gilt die Prüf- und Hinweispflicht gem. vorstehendem Abs. 2.

Dem AG dürfen aufgrund der Maßnahmen des AN grundsätzlich über die Grundvergütung hinaus keine zusätzlichen Kosten entstehen. Beim Einbau von neuen Anlagenteilen (z. B. Erneuerung eines Kessels) kann in der Regel nicht davon ausgegangen werden, dass die bestehenden weiteren Anlagenteile (z. B. Wasseraufbereitung) den Anforderungen der neu eingebauten Anlage noch gerecht werden. Der AN hat daher grundsätzlich bei Angebotserstellung und im Rahmen der Projektierung erforderliche weitere Anlagenteile (z. B. Wasseraufbereitung) mit einzuplanen. Sollten sich hingegen im Zuge der Vorbereitungsphase (§ 8) nicht sichtbare Mängel (hinter Deckenverkleidung, Wandaufbau, …) ergeben, die im Verhältnis zur Investition einer Teilmaßnahme unverhältnismäßig hohe Zusatzinvestitionen (> 10%) zur Folge haben, so ist im Einvernehmen von AG und AN zu vereinbaren, wie damit umgegangen wird (z. B. Entfall der Teilmaßnahme, Beibehaltung der Teilmaßnahme mit Vertragsverlängerung – jedoch maximal 12 Jahre, …). Darüber hinaus kann der AN davon ausgehen, dass gesetzlich vorgeschriebene Prüfungen seitens des AG durchgeführt wurden.

# § 7 Projektierung

## 7.1. Grundlage und Zweck

Grundlage der Projektierung ist das bezuschlagte Angebot (kurz: Angebot) sowie der Ist-Zustand des Vertragsobjekts. Eine genaue Definition des Ist-Zustands ist dem § 6 „Ist-Zustand des Vertragsobjekts“ zu entnehmen.

Der AN hat die zur Verfügung gestellten Unterlagen im Zuge der Angebotserstellung geprüft. Auf Fehler in den Ausschreibungsunterlagen, die der Bieter im Rahmen seiner Angebotserstellung hätte feststellen können, diese dem Auftraggeber aber nicht schriftlich mitgeteilt hat, kann sich der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber nicht berufen. Zweck der Projektierung ist die Detaillierung des in Abs. 1, Satz 1 genannten Angebotes im Rahmen der geschuldeten Vertragsleistung zur Umsetzung der vorgeschlagenen Einsparmaßnahmen.

Die Besonderheiten des Gebäudebetriebs und der Gebäudenutzung sind im Rahmen der Projektierung, insbesondere vor Umsetzung der Maßnahmen, zwischen den Projektverantwortlichen abzustimmen. Hierbei darf es zu keiner unverhältnismäßigen Einschränkung des bestimmungsgemäßen Betriebs kommen.

## 7.2. Verbindlichkeit des Angebotes / Modifizierung des Angebotes im Rahmen der Projektierung

Der AN ist grundsätzlich an die in seinem Angebot formulierten Maßnahmen, die damit verbundenen Einspargarantien und Rahmenbedingungen gebunden.

Der AN verpflichtet sich, insbesondere die in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ genannten Pflichtmaßnahmen einzuplanen bzw. Ausschlussmaßnahmen zu unterlassen.

Soweit der AN im Zuge der Projektierung Modifizierungen des Angebotes mit all seinen Parametern vornehmen will, welche über eine reine Detaillierung des Angebotes hinausgehen (insbesondere Veränderung des durch das Angebot beschriebenen Rahmens), hat er dies dem AG schriftlich mitzuteilen.

Der AG wird im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit solchen Modifizierungen zustimmen, soweit diese die technischen und wirtschaftlichen Grundlagen des Angebotes und die Grundsätze dieses Vertrages nicht berühren.

Berührt werden die technischen und wirtschaftlichen Grundlagen des Angebotes und die Grundsätze dieses Vertrages (Nichteinhaltung des Garantieversprechens) stets dann (unwiderlegliche Vermutung), wenn gegenüber dem Angebot

* von der jährlichen Einspargarantie in Euro, netto um mehr als 10 % nach unten abgewichen wird,
* sich der monetäre Anteil des AG an der Einspargarantie mindert,
* sich die Vertragslaufzeit gegenüber dem Angebot verlängert,
* sich der im Angebot angegebene Anteil der Kosteneinsparung aufgrund von eingesparter Energie bzw. Wasser/Abwasser an der Gesamtkosteneinsparung um mehr als 20 % vermindert oder
* abweichende technische Maßnahmen vorgeschlagen werden, die mit dem Liegenschaftsbetrieb des Nutzers nicht vereinbar sind.

Jede Mehrbelastung der Nutzer stellt ebenfalls ein Berühren im obigen Sinne dar.

## 7.3. Vorlage und Präsentation der Projektierung

Der AN wird dem Vertreter des AG alle beabsichtigten und abgestimmten Energiesparmaßnahmen für das Vertragsobjekt vorlegen und im Rahmen einer Präsentation darlegen und erläutern. Grundlage hierzu ist das im Rahmen der Projektierung auszufüllende Leistungsblatt (Anlage 6) (mit Genehmigungen, sofern erforderlich, und den konkretisierten Terminabläufen). Das vollständig ausgefüllte und unterschriftsreif vorbereitete **Leistungsblatt** ist spätestens bei der Präsentation dem AG zu übergeben.

Seitens des AG erfolgt lediglich eine Evidenzkontrolle des Leistungsblattes bzw. der Projektierung. Die Eigenverantwortlichkeit des AN wird durch die Evidenzkontrolle nicht eingeschränkt.

Im Zuge der Vorlage der Projektierung ist auch die vom AN fortgeschriebene Objektliste (neue Anlage 2) vorzulegen.

**Zum Abschluss der Projektierung ist ein Nachtrag zum EGV mit dem gesondert unterzeichneten und ausgefüllten Leistungsblatt und der fortgeschriebenen Objektliste (nachfolgend Objektliste genannt) sowie weiteren erforderlichen Anlagen von beiden Parteien zu unterzeichnen. Für die weitere Durchführung des Vertrages sind in der Folge allein diese Unterlagen maßgeblich, soweit es um dort niedergelegte Inhalte geht.**

Die Unterzeichnung durch den AG hat innerhalb von 4 Wochen ab der vom AN vorgelegten, abgestimmten, Projektierung zu erfolgen. Im Einvernehmen der Vertragspartner kann die Frist auf maximal 12 Wochen verlängert werden.

**Mit der Vorbereitungsphase darf erst nach der Unterzeichnung des Nachtrages durch den AG begonnen werden.**

## 7.4. Termine

Der AN führt die Projektierung bis zu deren Abschluss innerhalb der in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ genannten Fristen durch, gerechnet ab Inkrafttreten dieses Vertrags.

## 7.5. Abweichung von dem Garantieversprechen / Vorlage nicht akzeptierter Maßnahmen

Stellt sich bei der Projektierung heraus, dass das Garantieversprechen nicht eingehalten werden kann   
(s. insbesondere Aufzählung in § 7.2., 5. Absatz und Regelung in § 7.2., 6. Absatz) und/oder werden in diesem Zuge Maßnahmen vorgelegt, welche seitens des AG nicht akzeptiert werden können, so endet der Vertrag mit Abschluss der Projektierung. Dem AN steht in diesem Fall für den Projektierungsaufwand keine Vergütung oder sonst welche Entschädigung zu.

Nur wenn der AN nachweisen kann, dass er die Verfehlung des Garantieversprechens nicht zu vertreten hat, erhält der AN trotz Vertragsbeendigung die eine pauschale Vergütung gemäß Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten (Pos. 2)“.

Wird das Garantieversprechen nicht eingehalten, können die Vertragsparteien vereinbaren, den Vertrag dennoch fortzuführen. Die modifizierten Eckdaten sind in einem Nachtrag festzulegen.

## 7.6. Ablehnungsrecht des AG – Kosten der Projektierung zur Vorbereitungsphase

Auch wenn das Ergebnis der Projektierung die Einspargarantie gemäß Angebot bestätigt, kann der AG aus sachlichen Gründen die Fortsetzung des Vertrages nach der Projektierung ablehnen. In diesem Fall endet der Vertrag und dem AN steht für die Erstellung der Projektierung zur Vorbereitungsphase eine pauschale Vergütung gemäß Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ zu.

Die Ablehnung hat in Schriftform innerhalb von 4 Wochen ab Vorlage der vom AN vorgelegten, abgestimmten, Projektierung gem. § 7.3 zu erfolgen.

# § 8 Vorbereitungsphase

Die Vorbereitungsphase beginnt mit der Unterzeichnung der in § 7.3 genannten Dokumente und endet mit der Gesamtabnahme aller zu erbringenden in § 8.1 genannten und im Leistungsblatt sowie der Objektliste spezifizierten vorbereitenden Leistungen.

## 8.1. Vorbereitende Leistungen des AN

In der Vorbereitungsphase erbringt der AN für das Vertragsobjekt zur Vorbereitung seiner Hauptleistung   
(§ 10) und zur Erfüllung der in den Anlagen zum Vertrag genannten Pflichtmaßnahmen die in dem ausgefüllten Leistungsblatt sowie der Objektliste näher spezifizierten Leistungen zu dort genannten Konditionen.

Im Rahmen der Leistungserbringung erforderliche (öffentlich-rechtliche) Genehmigungen und Erlaubnisse sind seitens des AN zu erwirken bzw. bei erforderlicher Antragstellung durch den AG seitens des AN unterschriftsreif vorzubereiten.

Die Besonderheiten des Gebäudebetriebs und der Gebäudenutzung sind vor Umsetzung der Maßnahmen zwischen den Projektverantwortlichen abzustimmen. Hierbei darf es zu keiner wesentlichen Einschränkung des bestimmungsgemäßen Betriebs kommen.

Der AN ist verpflichtet, die von ihm eingebrachte Technik bzw. Schnittstellen zur vorhandenen Technik in geeigneter Art und Weise an den Anlagen sowie in den Bestandsplänen zu kennzeichnen (z. B. zur eindeutigen Unterscheidung der Zuständigkeiten in Bezug auf die Instandhaltung).

## 8.2. Modifizierungen durch den AN während der Vorbereitungsphase

Dem AN steht nur aus gewichtigem Grund und nach Zustimmung des AG die Möglichkeit zu, im Rahmen der Maßnahmenumsetzung Modifizierungen an den in der Projektierung vorgeschlagenen Maßnahmen vorzunehmen. Erhält der AN auf eine schriftliche Änderungsmitteilung hin vom AG hierfür keine Zustimmung (die Zustimmung steht im freien Ermessen des AG), so bleiben die projektierten Maßnahmen Vertragsgrundlage. Stimmt der AG einer Änderung zu, so ist ein weiterer Nachtrag zum Erfolgsgarantie-Vertrag mit ggf. dem (gesondert unterzeichneten und fortgeschriebenen) Leistungsblatt (neue Anlage 6; nachfolgend Leistungsblatt genannt) und der fortgeschriebenen Objektliste (neue Anlage 2, nachfolgend Objektliste genannt) sowie weiteren erforderlichen Anlagen von beiden Parteien zu unterzeichnen. Für die weitere Durchführung des Vertrages sind in der Folge allein diese Unterlagen maßgeblich, soweit es um dort niedergelegte Inhalte geht.

## 8.3. Entsorgung stillgelegter und/oder ausgebauter Anlagen/Anlagenkomponenten/ Sachen

Anlagen und Anlagenkomponenten sowie sonstige Sachen und Stoffe gleich welcher Art, die der AN im Zuge von Energiesparmaßnahmen und/oder Instandhaltungsmaßnahmen (Definition: siehe § 10.4) stilllegt, ausbaut oder entfernt, hat er auf eigene Kosten ordnungsgemäß und in Übereinstimmung mit einschlägigen Abfallbeseitigungs- und -entsorgungsvorschriften sowie dem Formblatt Abfall (Anlage 8) gegen Nachweis zu entsorgen. Zuvor hat der AN beim AG schriftlich nachzufragen, ob der AG ein eigenes Verwendungs- und/oder Verwertungsinteresse geltend macht. Macht der AG ein solches Interesse geltend, hat der AN die Sachen dem AG zu überlassen.

## 8.4. Höhe und Struktur der Gesamtinvestition Anlagentechnik

Der AN verpflichtet sich, mindestens das in der Objektliste, Blatt „Vertragsdaten“ angegebene Investitionsvolumen einzusetzen und die dort angegebene Investitionsstruktur einzuhalten. Diese Voraussetzungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Abnahme (§ 9.1.) gegeben sein. Sollten staatliche Zuschüsse gewährt werden, so sind diese nicht anrechenbar und damit von der Investitionshöhe abzuziehen.

Maßstab für die Prüfung der Frage, ob der AN die vertraglich versprochene Gesamtinvestition eingebracht und die geschuldete Investitionsstruktur eingehalten hat, sind die im Rahmen der Abnahme gemäß § 9 festgestellten tatsächlichen Leistungen auf Grundlage der Preise, die der AG mit Abzeichnung des Leistungsblattes (Anlage 6) nebst seinen Anhängen als angemessen zugestanden hat.

Hat der AN die versprochene Investitionshöhe in der Sparte „technische Geräte/Anlagen/Sachen“ zum Stichtag nicht erreicht und erreicht er diese auch nicht binnen einer vom AG schriftlich gesetzten angemessenen Nachfrist, kann der AG bis zum Vertragsende (§ 18.1) eine Minderung verlangen. Der Umfang dieser Minderung berechnet sich mittels Herabsetzung der dem AN gemäß § 11.1. zustehenden Beteiligung um drei Viertel des v. H.-Satzes, um den der AN die vereinbarte Investitionshöhe in der Sparte „technische Geräte/Anlagen/Sachen“ unterschritten hat. Die Minderung wirkt rückwirkend ab Beginn der Hauptleistungsphase. Weitergehende Ansprüche des AG bestehen insoweit nicht.

## 8.5. Termine

Der AN führt die Vorbereitungsphase bis zu deren Abschluss innerhalb der in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ genannten Fristen durch.

Kann aus Gründen, die der AN nicht zu vertreten hat und die im Vertragsobjekt liegen, beispielsweise nicht zu erkennende bauliche Mängel, der vereinbarte Beginn der Hauptleistungsphase nicht eingehalten werden, so ist gemeinsam ein neuer Beginn festzulegen.

# § 9 Abnahme, Gefahr- und Eigentumsübergang

## 9.1. Abnahme

Sämtliche Energiesparmaßnahmen des AN bedürfen der Abnahme durch den AG. Teilabnahmen sind in der Regel ausgeschlossen. In begründeten Fällen (z. B. Vielzahl an Gebäuden oder Technikzentralen) sind Teilabnahmen möglich. Der Auftragnehmer hat die Abnahme schriftlich zu beantragen. Sie hat dann innerhalb von 12 Werktagen zu erfolgen. Die Leistung wird grundsätzlich gemeinsam und förmlich abgenommen. Das Ergebnis der Abnahme ist in einem gemeinsamen Protokoll festzuhalten; im Protokoll sind etwaige Vorbehalte wegen bekannter Mängel und etwaige Einwendungen des Auftragnehmers aufzunehmen. Jede Partei enthält eine Ausfertigung.

Weitere Energiesparmaßnahmen, die der AN zusätzlich in der Hauptleistungsphase erbringt, sind vom AG spätestens einen Monat nach vollständiger und mangelfreier Fertigstellung abzunehmen.

Maßgebend für den Leistungsumfang sind insoweit die in einem aktualisierten und beidseitig unterzeichneten Leistungsblatt nebst seinen Anhängen (Anlage 6) festgelegten Leistungsinhalte.

## 9.2. Gefahrübergang

Die Gefahr an vom AN erbrachten Energiesparmaßnahmen geht nur mit der Abnahme auf den AG über.

## 9.3. Eigentumsübergang

Das Eigentum an technische Geräte/Anlagen/Sachen, die der AN im Wege von Energiesparmaßnahmen entweder anliefert oder sonst in das Vertragsobjekt einbringt, geht spätestens mit Abnahme der Leistung in das Eigentum des AG über, soweit sich nicht aus § 946 BGB etwas anderes ergibt.

# § 10 Hauptleistungsphase

## 10.1. Beginn der Hauptleistungsphase

Die Hauptleistungsphase beginnt grundsätzlich zum Monatsersten, der auf den Abschluss der Vorbereitungsphase (§ 8) durch Abnahme aller Leistungen des AN folgt, spätestens jedoch 6 Monate nach dem gemäß Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ genannten Zeitpunkt.

## 10.2. Einspargarantie

Der AN garantiert, dass durch seine vorbereitenden Leistungen ab Beginn der Hauptleistungsphase   
(§ 10.1) bis Vertragsende (§ 18.1) die festgelegten Energiekosten gemäß Objektliste (Anlage 2) pro Abrechnungszeitraum (§ 11.2) um einen Einsparbetrag in € netto ohne USt. gemäß Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ gesenkt werden, ohne dass es zu einer Einschränkung des bestimmungsgemäßen Betriebs des Objektes kommt.

Der Einsparbetrag setzt sich, wie in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ genannt, zusammen.

Die Prüfung der Einhaltung des Garantieversprechens erfolgt ausschließlich auf Basis der Annahme, dass alle in der Objektliste genannten energierelevanten Daten (Basisdaten) stets konstant bleiben. Abweichungen von diesen Basisdaten führen zur Änderung der für die Prüfung der Garantieeinhaltung maßgeblichen Berechnungsgrößen.

## 10.3. Bezugsgrößen

Die Vertragsparteien legen als Bezugsgröße für die Einspargarantie des AN die Baseline der Energiekosten gemäß Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ in € netto ohne USt. fest.

Energiekosten im Sinne dieses Vertrags sind die Kosten (netto, also ohne gesetzliche USt.) aller in die Berechnung der Baseline der Energie- und Wasser/Abwasser-Kosten eingestellten Kostenträger auf der Preisbasis gemäß Objektliste (Anlage 2), Blatt "Baseline".

Das genaue Verfahren zur Berechnung der Baseline der Energiekosten (Jahresabgrenzung, Witterungsbereinigung der witterungsabhängigen Verbräuche etc.) ist in der “Berechnungsvorschrift Baseline und Einsparbetrag“ (Anlage 5) beschrieben.

## 10.4. Instandhaltung erbrachter Bauleistungen, Ersatzinvestitionen

Die Instandhaltungspflicht seitens des AN bezieht sich auf vom AN erbrachte Leistungen – zur beispielhaften Erläuterung des Umfanges der Instandhaltung (Inspektion, Wartung und Instandsetzung) siehe Pflichtenheft Instandhaltung (Anlage 7). Als Grundlage der Instandhaltung ist die AMEV-Empfehlung Instandhaltung in ihrer jeweils neuesten Fassung zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses anzuwenden.

Die Instandhaltung vorhandener Anlagen und Anlagenkomponenten (Altanlagen) schuldet der AN nicht.

Die Instandhaltungspflicht beginnt mit der Installation der technischen Geräte, Anlagen und Sachen und endet einheitlich mit Vertragsende. Der AN ist verpflichtet, seine von ihm durchgeführten Instandhaltungsarbeiten zu protokollieren und dem AG alle Protokolle zu übergeben.

Der AN ist während der Laufzeit dieses Vertrags verpflichtet, die von ihm eingebrachte Technik durch neue zu ersetzen, wenn eine Instandsetzung nicht möglich ist. Von dieser Regelung ausgenommen sind Ersatzinvestitionen für Leuchtmittel, es sei denn, es ergibt sich etwas anderes aus diesem Vertrag und seinen Anlagen.

Neben der reinen Funktionalität seiner Energiesparmaßnahmen hat er auch zu gewährleisten, dass   
die technischen Anlagen zum Zeitpunkt der Beendigung der Hauptleistungsphase eine Beschaffenheit aufweisen, die bei Maßnahmen der gleichen Art unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer und ordnungsgemäßen Instandhaltung zu erwarten ist (Übergabereife). Bei der Beurteilung, ob dies erreicht wurde, ist auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der jeweiligen Errichtung zurückzugreifen.

Beide Vertragsparteien stellen die Übergabereife in einem gemeinsamen Protokoll spätestens zum Ende der Hauptleistungsphase fest.

Der AN kann die Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen nicht verweigern. Dem AN steht bei Fahrlässigkeit des AG sowie Vandalismus ein Aufwendungsersatzanspruch in Höhe der entstandenen Kosten für die Instandhaltungsmaßnahme gegen den AG zu, sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden.

## § 10.5 Regelungen zu KWK-Anlagen

Für den Fall, dass der AN bei seinen vorgeschlagenen Maßnahmen den Einsatz von KWK-Anlagen vorsieht, regeln die Parteien in Ergänzung/ Modifikation der Regelungen dieses Vertrages das Nachfolgende:

Betreiber der KWK-Anlage(n) ist allein der AG. Er beschäftigt das Betriebspersonal, hat die alleinige Verfügungsgewalt inne und bestimmt die Fahrweise der KWK-Anlage(n). Er übernimmt den Energieeinkauf und das wirtschaftliche Risiko der Verwertung der erzeugten Energie.

Die Instandhaltungsverpflichtung des AN wird dahingehend modifiziert, dass der AG und der AN im Hinblick auf das BHKW einen sogenannten Vollwartungsvertrag abschließen, dessen Kosten der AN in seine Grundvergütung nach diesem Vertrag einrechnet. Dieser Vollwartungsvertrag umfasst auch insbesondere die Generalüberholung der KWK-Anlage(n) – sogenannter „großer Kundendienst“ – vor Vertragsende, wenn das betroffene Wartungsintervall zum Vertragsende zu mehr als 75 % verstrichen ist (Betriebsstunden seit letzter Generalüberholung > 75,0 % der Gesamtbetriebsstunden zwischen zwei Generalüberholungen). Zum Inhalt des Vollwartungsvertrages im Übrigen verweisen die Parteien auf das Leistungsblatt Vollwartung KWK-Anlagen - Anlage 7a)

# § 11 Vergütung des AN

## 11.1. Grundvergütung

Als Grundvergütung für seine Leistungen erhält der AN während der Laufzeit dieses Vertrags pro Abrechnungszeitraum einen in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ angegebenen Anteil des garantierten Einsparbetrags (§ 10.2) zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen USt.

Der vollständige Grundvergütungsanspruch des AN setzt voraus, dass der vom AN garantierte Einsparbetrag im betreffenden Abrechnungszeitraum unter Zugrundelegung des Berechnungsmodus nach § 12 auch realisiert wird.

## 11.2. Abrechnungszeitraum

Der Abrechnungszeitraum umfasst jeweils ein Jahr; das erste Jahr beginnt mit dem Beginn der Hauptleistungsphase.

Alle Abrechnungen und sonstigen Berechnungen nach diesem Vertrag erfolgen grundsätzlich bezogen auf den jeweiligen Abrechnungszeitraum.

## 11.3. Zahlungsmodus Grundvergütung

Der AG zahlt dem AN die Grundvergütung ab Beginn der Hauptleistungsphase für den dann laufenden Abrechnungszeitraum, anteilig monatlich in zwölf gleichen Abschlagszahlungen, und zwar für jeden Monat nachträglich bis zum vorletzten Banktag des Monats (Fälligkeit). Es handelt sich um Abschlagszahlungen auf die erst mit der Abrechnung des jeweiligen Abrechnungszeitraumes endgültig bestimmte Vergütung des AN. Zum Nachweis der erzielten Einsparungen ist das Abrechnungsmuster, Anlage 9-01 zum Vertrag mit erforderlichen Ergänzungen/Anlagen zur eindeutigen Nachprüfbarkeit zu verwenden.

## 11.4. Unter- und Überschreiten der Einspargarantie

Erreicht der AN die Einspargarantie in einem Abrechnungszeitraum nicht, zahlt der AN dem AG einen Betrag, der der Höhe der Unterschreitung der Einspargarantie entspricht, zurück. Dies erfolgt im Regelfall durch eine jährliche einmalige Zahlung.

Wird dagegen in einem Abrechnungszeitraum das garantierte Einsparergebnis übertroffen, wird der AN an diesem Mehrergebnis mit einem Anteil von 50% des übersteigenden Betrages beteiligt.

Nach jeweils 3 Abrechnungszeiträumen erfolgt eine Bilanzierung und es wird die Unter- oder Überschreitung (Summe aus der Einsparung der 3 Abrechnungszeiträume abzgl. 3-facher Einspargarantie) im Bilanzierungszeitraum ermittelt. Für den Bilanzierungszeitraum ist hinsichtlich der Vergütung analog zum Abrechnungszeitraum vorzugehen (gem. § 12.4. - Überschreitung des Garantieversprechens oder Nichteinhaltung des Garantieversprechens). Ergibt sich im Rahmen der Bilanzierung ein Differenzbetrag gegenüber der Summe der zuvor erfolgten Abrechnungen je Abrechnungszeitraum, so erfolgt ein Zahlungsausgleich.

Für die Anwendung der Bilanzierungsregel müssen folgende Voraussetzungen gegeben sein:

* Die über drei Abrechnungszeiträume bilanzierte Unterschreitung muss weniger als 5,00% der jährlichen Einspargarantie betragen – für die bilanzierte Unterschreitung der ersten drei Abrechnungszeiträume der Hauptleistungsphase gelten 10%.
* Die Unterschreitung in jedem der drei Abrechnungszeiträume muss weniger als 5,00% der Einspargarantie betragen – in den ersten drei Abrechnungszeiträumen der Hauptleistungsphase gelten 10%.
* Der Zeitraum nach der vorhergehenden Bilanzierung beträgt volle 3 Jahre.

Wegen Einzelheiten der Berechnung wird auf die Regelung in § 12.4 verwiesen.

# § 12 Berechnung des Einsparbetrags

## 12.1. Grundlagen der Berechnung

Der Einsparbetrag ist vom AN je Abrechnungszeitraum unter Außerachtlassung der gesetzlichen USt. nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und unter Beachtung der in der Anlage „Berechnungsvorschrift Baseline und Einsparbetrag“ (Anlage 5) aufgestellten Grundsätze und Berechnungsvorschriften zu berechnen. Die einzelnen Rechenschritte und Bezugsgrößen/Daten sind bei Bedarf dem AG zu erläutern. Die zugehörigen Rechnungen (ggf. die Jahresübersicht) oder mit dem AG abgestimmte Zählwerte sind dabei gesammelt mit zu übergeben.

Der AN verfolgt kontinuierlich den Energieverbrauch des Vertragsobjekts. Der AG überlässt dem AN unaufgefordert laufend sämtliche für den jeweiligen Abrechnungszeitraum maßgeblichen Energielieferrechnungen, ferner die von ihm oder Dritten erfassten Energieverbrauchswerte als Bemessungsgrundlage. Der AN wird diese Werte mit den in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Baseline“ genannten Werten vergleichen. Treten dabei Abweichungen auf, die ihre Ursache in einer einmaligen, nur kurz andauernden Gegebenheit (Sondernutzung) haben, wird die Baseline für den jeweiligen Abrechnungszeitraum um den auf die Sondernutzung entfallenden Verbrauch angepasst. Diese Anpassungen sind in der Abrechnung gesondert auszuweisen. Bei dauerhaften Abweichungen von der vereinbarten Baseline ist ein Nachtrag mit angepasster Baseline als neue Referenzbaseline zu vereinbaren.

Auf dieser Grundlage erfolgen nachstehende Berechnungen:

## 12.2. Unbereinigte Energiekosten

Der AN errechnet den auf den Abrechnungszeitraum bezogenen Jahresverbrauchswert und drückt diesen auf Basis der in dem/den Referenzjahr/en maßgeblichen Netto-Energiepreise (§ 10.3) in Geld aus. Die Preise sind der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Baseline“ zu entnehmen. Der so ermittelte Geldbetrag entspricht den unbereinigten Jahresenergiekosten eines Abrechnungszeitraums.

## 12.3. Bereinigte Jahresenergiekosten

Die unbereinigten Jahresenergiekosten sind sodann wie folgt um Veränderungen der **in der Objektliste beschriebenen Verhältnisse** zu bereinigen (bereinigte Jahresenergiekosten):

* **Änderung der Nutzung des Vertragsobjekts und Bauunterhaltsmaßnahmen**

Ausgangspunkt sind die in der Objektliste beschriebenen Verhältnisse. Ändern sich diese bei der Kalkulation zugrunde gelegten Nutzungsvoraussetzungen des Vertragsobjekts auf Veranlassung oder mit Duldung des AG bzw. ergeben sich energiekostenrelevante Effekte von Bauunterhaltungsmaßnahmen oder von vertragswidrig unterlassenen Bauunterhaltungsmaßnahmen durch den AG, darf dies den AN weder belasten noch begünstigen. Die Nutzungsänderung ist unter Kostengesichtspunkten zu bewerten, und die Jahresenergiekosten sind entsprechend zu bereinigen. Die damit verbundenen Verbrauchsanpassungen sind in der Abrechnung auszuweisen.

* **Änderung der Klimawerte**

Der witterungsabhängige Heizenergieverbrauch des jeweiligen Abrechnungszeitraumes wird unter Zugrundelegung der Messwerte des Deutschen Wetterdienstes in Offenbach am Main für das jeweilige Gebiet (zugeordnete Wetterstation) mit der Gradtagzahl des Abrechnungszeitraumes auf die Referenzgradtagzahl (langjähriges Mittel) von Kd/a umgerechnet.

Die bereinigten Jahresenergiekosten sind dem AG einschließlich der Abrechnungsunterlagen bis spätestens drei Monate nach Zugang sämtlicher für die Abrechnung erforderlicher Unterlagen (insbesondere Energierechnungen) des maßgeblichen Abrechnungszeitraums beim AN zu übermitteln.

## 12.4. Erfüllung bzw. Nichterfüllung des Garantieversprechens / Bonusregelung

* **Ermittlungsgrundlage**

Die Einhaltung des Garantieversprechens und damit die Beurteilung der Frage, ob dem AG nach Maßgabe des § 11.4 grundsätzlich ein Rückzahlungsanspruch oder dem AN eine Bonuszahlung zusteht bzw. die Einspargarantie exakt erfüllt wurde, ist auf Grundlage der Abrechnungsunterlagen wie nachfolgend zu ermitteln. Darüber hinaus ist die Bilanzierungsregelung gem. § 11.4. zu beachten.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Baseline der Energiekosten in € (§ 10.3.) |
| abzgl. | Aktuelle, bereinigte Jahresenergiekosten in € (§ 12.3.) |
| = | Tatsächlicher Einsparbetrag in € |
| abzgl. | Garantierter Einsparbetrag in € (§ 10.2.) |
| = | Über-/Unterschreitung des garantierten Einsparbetrages  (= Differenzbetrag) in € |

* **Erfüllung/Überschreitung des Garantieversprechens, Bonusregelung**

Ist der Differenzbetrag größer gleich 0,00 €, hat der AN sein Garantieversprechen für den betreffenden Abrechnungszeitraum erfüllt. Er darf den im Voraus gezahlten Betrag (§ 11.3) somit endgültig einbehalten. Der AN erhält grundsätzlich 50% des Differenzbetrages (s. Ermittlungsgrundlage) zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen USt. Die beschriebene Bonusregelung greift nur unter der Bedingung nicht, dass der AG nachweisen kann, dass die zusätzlichen Einsparungen auf seine eigenen Bemühungen (energetische Sanierung der Gebäudehülle, Stilllegung von Großgeräten etc.) zurückzuführen sind.

* **Nichteinhaltung des Garantieversprechens**

Ist der Differenzbetrag kleiner 0,00 €, hat der AN sein Garantieversprechen für den betreffenden Abrechnungszeitraum verfehlt und ist grundsätzlich verpflichtet, dem AG den Differenzbetrag als Entschädigung für die Verfehlung des Garantieversprechens zzgl. darauf entfallende USt. zu erstatten, es sei denn, der AN kann nachweisen, dass er den Mehrverbrauch nicht zu vertreten hat und seine Einsparmaßnahmen die vertraglich zugesicherten Einsparungen erbringen. Diesbezügliche Nachweise sind nach den Regeln der Technik zu führen

# § 13 Modernisierungsmaßnahmen des AG

Dem Auftraggeber bleibt es unbenommen, über die reine Bauunterhaltung hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen am Vertragsobjekt durchzuführen. Dabei ist jedoch auf die Belange des AN Rücksicht zu nehmen. Die Modernisierungsmaßnahmen sollen den AN weder benachteiligen noch begünstigen. Der AG wird den AN rechtzeitig über anstehende Modernisierungsmaßnahmen informieren. Finanziert der AG die Modernisierungsmaßnahmen selbst, kommen ihm auch die damit einhergehenden Energiespareffekte zugute.

Die Modernisierungsmaßnahmen sind unter energetischen sowie Kostengesichtspunkten zu bewerten, die Jahresenergiekosten sind entsprechend zu bereinigen und bei der Berechnung des Einsparbetrags zu berücksichtigen.

Der AN kann aus vergaberechtlichen Gründen nicht verlangen, dass ihm Modernisierungsmaßnahmen unmittelbar zur Ausführung übertragen werden. Jedoch steht es dem AN frei, sich insoweit an einem Vergabeverfahren zu beteiligen und ein Angebot abzugeben.

Die ggf. durch die Modernisierung geänderten Parameter der Durchführung dieses Vertrages sind in einem von beiden Parteien unterzeichneten weiteren Nachtrag zum Erfolgsgarantie-Vertrag mit dem gesondert unterzeichneten und fortgeschriebenen Leistungsblatt (neue Anlage 6) und der fortgeschriebenen Objektliste (neue Anlage 2) sowie weiteren erforderlichen Anlagen von beiden Parteien festzuhalten. Für die weitere Durchführung des Vertrages sind in der Folge allein diese Unterlagen maßgeblich, soweit es um die dort behandelten Inhalte geht.

# § 14 Veräußerung der Gebäude, Rechtsnachfolge

## 14.1. Keine Veräußerungsbeschränkung

Dem AG bleibt es unbenommen, das Vertragsobjekt oder Teile davon an Dritte zu veräußern und sie diesen aufzulassen. Soweit der AG dabei auch nach UrhG, PatentG oder MarkenG geschützte Rechte des AN überlässt, wird er im Veräußerungsvertrag in geeigneter Weise sicherstellen, dass der jeweilige Erwerber solche Schutzrechte in gleicher Weise achtet. Der AN wird den AG im Veräußerungsfall auf die einzelnen relevanten Schutzrechte hinweisen.

## 14.2. Vertragsübernahme durch Erwerber eines Vertragsobjekts

Die Parteien können vereinbaren, dass der Erwerber eines Vertragsobjekts in die vertraglichen Rechte und Pflichten des AG mit schuldbefreiender Wirkung für den AG an dessen Stelle eintritt. Der AN wird einem entsprechenden Wunsch des AG nachkommen, wenn der

* eintrittswillige Erwerber nach freiem Ermessen des AN ausreichend Bonität genießt und
* ein kooperatives Verhalten erwarten lässt und
* keine gewichtigen Gründe des AN, seiner Gesellschafter sowie mit diesen verbundenen Unternehmen entgegenstehen.

Hierbei sind die in § 15 genannten Rechte des Finanzierungsunternehmens zu beachten und einzubeziehen.

Entgegenstehende gewichtige Gründe sind anzunehmen, wenn der Erwerber oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen Wettbewerber des AN, eines seiner Gesellschafter oder eines mit diesem verbundenen Unternehmen ist.

Kommt es nicht zum Eintritt des Erwerbers, so können AG oder AN den Vertrag zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten auf den Erwerber kündigen. Die Erklärung einer solchen Kündigung muss spätestens zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Lasten auf den Erwerber der anderen Vertragspartei zugehen. Hat der AG den AN nicht vor Übergang des Vertragsobjekts auf den Erwerber darüber informiert, so kann der AN eine solche Kündigung binnen eines Monats nach dem Zeitpunkt erklären, in dem er Kenntnis von dem Übergang erlangt hat.

Im Falle einer solchen Kündigung steht dem AN eine Entschädigungszahlung zu. Die Höhe der Entschädigung wird nach folgender Formel berechnet:

**Barwertfaktor (für Restlaufzeit in Monaten/12) x (Grundvergütung gemäß § 11.1)**

Der festgelegte Zinsfuß für den Barwertfaktor (siehe u. a. VDI 2067) ermittelt sich aus dem Wert der Zinsstrukturkurve der Bundesbank am Rentenmarkt für Pfandbriefe zum Kündigungszeitpunkt. Hierbei ist die Kurve mit der Restlaufzeit des Vertrages heranzuziehen.

Wurde der garantierte Einsparbetrag im Schnitt der bisherigen Abrechnungszeiträume unterschritten (Durchschnittswert der vollständig abgerechneten Jahre ab dem 2. vollständigen Jahr der Hauptleistungsphase), so wird die daran angepasste Vergütung anstelle der Grundvergütung angesetzt (mindestens jedoch in Höhe des forfaitierten Anteils).

# § 15 Forfaitierung

Dem AN ist es gestattet, einen Anteil der Grundvergütung (§ 11.1) zur Deckung der bei ihm im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages anfallenden Investitionskosten an ein Finanzierungsunternehmen zu verkaufen.

Dieser Anteil der Grundvergütung darf maximal 70 % der auf den Zahlungszeitraum bezogenen Grundvergütungszahlung betragen. Voraussetzung der einredefreien Forfaitierung bzw. bei Bedarf des abstrakten Zahlungsversprechens ist die Abnahme aller vom AN erbrachten Leistungen gem. § 9.1. Beginnt die Hauptleistungsphase nach § 10.1 vor der Abnahme sämtlicher Energiesparmaßnahmen nach § 9.1, reduziert sich der abtretbare Anteil der Grundvergütung zeitanteilig entsprechend (Bsp.: bei einer 10 jährigen Hauptleistungsphase, d. h. 120 zu zahlenden Monatsraten, beginnt die Hauptleistungsphase 6 Monate vor der vollständigen Abnahme – dies hat zur Folge, dass sich der abzutretende Anteil um ein 6/120stel verringert – die Grundvergütung insgesamt ist davon nicht betroffen). Das Finanzierungsunternehmen beziehungsweise der AN wird dem AG die Abtretung anzeigen. Der AN erteilt gegebenenfalls dem Finanzierungsunternehmen die Ermächtigung zur Anzeige der Abtretung. Bis auf Widerruf des Finanzierungsunternehmens (dieser kann bereits vor Abschluss der entsprechenden Vereinbarung erfolgen) ist der AG weiterhin verpflichtet, die an das Finanzierungsunternehmen abgetretenen Ansprüche an den AN zu leisten, der insoweit zum Inkasso bevollmächtigt ist. Dies gilt nicht, wenn der AN gegenüber dem AG erklärt, dass die Zahlungen direkt an das Finanzierungsunternehmen zu leisten sind. Der AG wird gegenüber dem Finanzierungsunternehmen in Bezug auf die verkauften Forderungen unter der aufschiebenden Bedingung der Abnahme aller vom AN erbrachten Leistungen einen Einrede- und Einwendungsverzicht, bei Bedarf mit abstraktem Zahlungsversprechen, erklären, einschließlich des Verzichts auf die Einreden der Aufrechnung und Zurückbehaltung.

Minderungsansprüche wegen Unterschreitens der Einspargarantie nach § 10.2 wird der AG ausschließlich gegenüber dem AN, nicht aber gegenüber dem Finanzierungsunternehmen, erheben. Der AG wird dem Finanzierungsunternehmen auf dessen Anforderung hin den genehmigten Haushaltsplan bzw. bei dessen Veröffentlichung die Mitteilung über die Fundstelle zur Verfügung stellen.

Der AG und der AN sind nur berechtigt, Änderungen des Erfolgsgarantie-Vertrages sowie das Erbringen von geänderten und/oder zusätzlichen Leistungen zu vereinbaren, wenn dadurch die an die Forfaitierungsbank zu leistenden Zahlungen und die zugunsten der Bank getroffenen Regelungen – z. B. der Einrede- und Einwendungsverzicht und die unbedingte Zahlungsverpflichtung des AG – unberührt bleiben.

# § 16 Haftung

## 16.1. Schranken der vertraglichen Garantiehaftung des AN

Die Haftung des AN aus der von ihm abgegebenen vertraglichen Einspargarantie (§ 10.2) ist auf die Sicherstellung des garantierten Einsparbetrags mit der sich aus §§ 11.4, 12.4 einschließlich Unterpunkten ergebenden inhaltlichen Beschränkung begrenzt.

Im Übrigen sind die Haftungs- und Mängelansprüche auf die Versicherungssummen gemäß § 17 beschränkt. Die Bestimmungen des Produkthaftungsgesetzes, die Haftung nach zwingenden gesetzlichen Vorschriften und die Haftung für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie aufgrund grober Fahrlässigkeit und Vorsatz bleiben von vorstehenden Haftungsbeschränkungen unberührt.

## 16.2. Betriebsübergang gemäß § 613a BGB

Die Parteien gehen davon aus, dass die Durchführung oder Veranlassung von Energiesparmaßnahmen seitens des AN grundsätzlich keinen Betriebsübergang im Sinne des § 613a BGB darstellt. Sollte im Einzelfall gleichwohl ein Gericht auf Anwendung des § 613a BGB erkennen, stellt der AG den AN oder ein mit ihm unmittelbar oder mittelbar verbundenes Unternehmen von allen wirtschaftlichen Folgen durch entsprechende Ausgleichszahlungen frei, die sich aus dem Übergang eines Arbeitsverhältnisses gemäß   
§ 613a BGB ergeben.

## 16.3. Verletzung von Mitwirkungspflichten durch den AG

Kommt der AG schuldhaft seinen vertraglichen Mitwirkungspflichten nicht nach, ist er zum Ersatz des dem AN daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Besteht der Schaden in einer für den AN nachteiligen Entwicklung der Jahresenergiekosten (§ 12.2), kann der AN entsprechend der in § 12.3 geregelten Grundsätze eine ausgleichende Bereinigung der unbereinigten Jahresenergiekosten verlangen.

# § 17 Versicherungen des AN

Der AN verpflichtet sich, gemäß Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ eine Betriebs-, Umwelt- und Produkthaftpflichtversicherung abzuschließen, die für Personen-, Sach- und Vermögensschäden und für Schlüsselschäden Ersatzleistungen je Versicherungsfall in der dort angegebenen Höhe vorsieht. Der AN ist verpflichtet, die oben genannten Haftpflichtversicherungen im bestätigten Umfang während der gesamten Vertragsdauer aufrechtzuerhalten. Er hat dies dem AG auf dessen Verlangen jederzeit nachzuweisen. Der AN ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.

# § 18 Vertragsende, Kündigung

## 18.1. Vertragsende

Der Vertrag endet – es sei denn, eine Regelung dieses Vertrages ermöglicht eine Beendigung zu einem anderen Zeitpunkt – mit Abschluss der Hauptleistungsphase, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Hauptleistungsphase endet mit Ablauf der in der Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“ genannten Dauer nach deren Beginn gem. § 10.1 (z. B. Beginn 1.7.2020 – Ende 30.6.2030 bzw. Beginn 1.1.2020 – Ende 31.12.2029; bei jeweils 10-jähriger Hauptleistungsphase).

Bei Vertragsende ist sicherzustellen, dass die technischen Anlagen die Übergabereife gemäß § 10.4 aufweisen. Liegt die Übergabereife nicht vor, hat der AN diese unverzüglich herbeizuführen. Fordert der AG den AN hierzu innerhalb von drei Monaten nach Vertragsende auf und stellt der AN die Übergabereife dennoch nicht innerhalb einer vom AG gesetzten, angemessenen Frist her, so kann der AG hiermit einen Dritten auf Kosten des AN beauftragen.

## 18.2. Ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung vor Vertragsende ist für beide Parteien ausgeschlossen.

## 18.3. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund

Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt. Für die fristlose Kündigung gelten die Grundsätze der Ausschlussfrist des § 626 Abs. 2 BGB analog. Soweit die fristlose Kündigung gemäß nachfolgenden Bestimmungen einer vorherigen Fristsetzung mit Kündigungsandrohung bedarf, entspricht der Ablauf der Nachfrist dem Zeitpunkt der Kenntniserlangung des § 626 BGB.

Ein wichtiger Grund ist für den AG u. a. gegeben, wenn der AN schuldhaft trotz einschlägiger Abmahnung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung durch sein Verhalten derart grob gegen die das gesamte Vertragswerk tragenden Prinzipien verstößt, dass dem AG nach Treu und Glauben ein Festhalten am Vertrag bis zu dessen Ende nicht zugemutet werden kann. Ein wichtiger Grund ist für den AN u. a. gegeben, wenn der AG schuldhaft

* die vertraglich geschuldete Vergütung auch nach Ablauf einer mit Kündigungsandrohung gesetzten Nachfrist nicht gezahlt hat; oder
* einem vom AN nach § 16.2. geltend gemachten Freistellungsverlangen auch nach Setzung einer angemessenen Nachfrist mit Kündigungsandrohung nicht bis zum Ablauf der Nachfrist zustimmt; oder
* die Nutzung des Vertragsobjekts ganz oder überwiegend aufgibt. Eine Veräußerung gemäß § 14 gilt nicht als Nutzungsaufgabe in diesem Sinn; oder
* trotz einschlägiger Abmahnung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung durch sein sonstiges Verhalten derart grob gegen die das gesamte Vertragswerk tragenden Prinzipien verstößt, dass dem AN nach Treu und Glauben ein Festhalten am Vertrag bis zu dessen Ende nicht zugemutet werden kann.

## 18.4. Schriftform

Kündigungserklärungen sowie Nachfristsetzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform und sind ausschließlich an die jeweilige Zustelladresse (§ 3) zu richten.

## 18.5. Schadensersatz

Stellt der zur fristlosen Kündigung berechtigende Grund zugleich ein vertragswidriges Verhalten der anderen Partei dar, so hat der Kündigende entsprechend § 628 Abs. 2 BGB Anspruch auf Schadenersatz. Sonstige sich aus dem Gesetz für den Fall vorzeitiger Vertragsbeendigung ergebende Ansprüche bleiben davon unberührt.

# § 19 Sicherheitsleistungen

Wegen der Besonderheiten des Erfolgsgarantie-Vertrags vereinbaren die Parteien gegenseitig, dass keine Sicherheitsleistungen zu erbringen sind.

# § 20 Geheimhaltung

Die Vertragsparteien verpflichten sich, über alle ihnen im Zusammenhang mit diesem Vertrag zugänglichen Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse der anderen Partei, auch über das Ende der Vertragszeit hinaus, Stillschweigen zu bewahren und sie nicht an Dritte weiterzugeben. Dies gilt nicht für solche Informationen, die offenkundig öffentlich bekannt sind oder an die zur Verschwiegenheit verpflichteten Personen (wie bspw. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte) im Rahmen eines Beratungsvertrages weitergegeben werden.

# § 21. Schiedsstelle

Im Falle der Nichteinigung über den Inhalt oder eine von einer Vertragspartei gewünschte Anpassung des vorliegenden Vertrages hat jede Partei Anspruch auf Einschaltung eines externen Mediators. Wünscht eine Vertragspartei die Einschaltung eines Mediators, so hat die jeweilige Vertragspartei dies der anderen Vertragspartei schriftlich mitzuteilen. AG und AN einigen sich in einem Zeitraum von einem Monat nach Zugang der Mitteilung auf einen Mediator. Die Kosten des Mediators werden zu gleichen Teilen zwischen den Vertragsparteien aufgeteilt. Sollte eine Verständigung auf einen Mediator nicht zustande kommen, so ist jede Vertragspartei berechtigt, den Präsidenten der örtlich zuständigen Industrie- und Handelskammer um Benennung zu ersuchen. Kann eine Einigung trotz Einschaltung des Mediators nicht innerhalb von drei Monaten erzielt werden, steht beiden Vertragsparteien der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten offen.

# § 22 Gerichtsstand, Anwendbares Recht

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag nebst seinen Anlagen sowie sich daraus ergebender Folgeansprüche: siehe Objektliste (Anlage 2), Blatt „Vertragsdaten“.

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

# § 23 Schlussbestimmungen

## 23.1. Teilunwirksamkeit

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags nebst seinen Anlagen unwirksam, bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam.

## 23.2. Salvatorische Klausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags nebst seiner Anlagen unwirksam oder wird nachträglich eine Regelungslücke offenbar, werden die Parteien an Stelle der unwirksamen oder fehlenden Regelung einvernehmlich eine solche vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt oder die sie – im Falle der Vertragslücke – unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerks nach Treu und Glauben vereinbart haben würden, wäre ihnen die Vertragslücke offenbar gewesen.

## 23.3. Publikation

Nur mit vorheriger Zustimmung des AG ist es dem AN unter Beachtung von § 20 erlaubt, dieses Projekt als Referenzprojekt werbend zu publizieren und dabei auch Lichtbilder des Vertragsobjekts bzw. dort erbrachter Leistungen zu verwenden.

## 23.4. Nebenabreden

Sonstige über diesen Vertrag nebst seinen Anlagen hinausgehende oder hiervon abweichende Zusatzabreden sind nicht getroffen.

## 23.5. Schriftform

Änderungen am Vertrag haben schriftlich zu erfolgen, ebenso Änderungen dieses Schriftformerfordernisses.

# § 24 Anlagen

Alle diesem Vertrag beigefügten Anlagen nebst Anhängen

* Anlage 0 Dokumentenübersicht
* Anlage 1 Einsparkonzept (als Bestandteil des Angebotes)
* Anlage 2 Objektliste (ggf. im Zuge der Projektierung fortzuschreiben)
* Anlage 3 Zusätzliche Gebäudeinformationen
* Anlage 4 Verfahrensbeschreibung
* Anlage 5 Berechnungsvorschrift Baseline und Einsparbetrag
* Anlage 6 Leistungsblatt (wird im Zuge der Projektierung ausgefüllt)
* Anlage 7 Pflichtenheft Instandhaltung
* Anlage 7a Vollwartungsvertrag KWK-Anlagen
* Anlage 8 Formblatt „241 Abfall“
* Anlage 9-01 Abrechnungsmuster
* Anlage 9-02ff Zusätzliche Unterlagen (z.B. Protokolle der Bietergespräche, sonstige Festlegungen oder Unterlagen (ggf. im Zuge der Projektierung erweitern)

sind Vertragsbestandteile.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Ort | , den | Datum |  | Ort | , den | Datum |
| Für den AG: |  |  |  | Für den AN: |  |  |
| (Stempel / Dienstsiegel und rechtsverbindliche Unterschrift) | | |  | (Firmenstempel und rechtsverbindliche Unterschrift) | | |
|  | | |  |  | | |

1. 1 Begriffsbestimmung: siehe Objektliste, Blatt „Vertragsdaten“ [↑](#footnote-ref-1)