

Einspargantievertrag

betreffend die

ESC-Maßnahme „*[Bezeichnung des ESC-Projekts]*“

zwischen

[Auftraggeber]

[Anschrift]

vertreten durch

[Name des Auftraggebers]

– nachstehend bezeichnet als **Auftraggeber (AG)** –

und

[Auftragnehmer]

[Anschrift]

vertreten durch

[Name des Auftragnehmers]

– nachstehend bezeichnet als **Auftragnehmer (AN)** –

– nachstehend gemeinsam bezeichnet als die **Parteien** –

Dokument erstellt auf Grundlage einer Mustervorlage der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena).

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und Vertragsstruktur	4
1.1.	Vorbemerkung	4
1.2.	Vertragsstruktur.....	5
2.	Begriffsbestimmungen.....	7
3.	Vertragsobjekt.....	8
3.1.	Basisdaten	8
3.2.	Ist-Zustand	8
3.3.	Modernisierung.....	8
4.	Leistungspflichten des AN	8
4.1.	Ausgangspunkt Angebot mit Grobanalyse	8
4.2.	Validierung durch Feinanalyse.....	9
4.3.	Vorbereitungsphase	10
4.4.	Hauptleistung	11
5.	Einspargarantie	13
5.1.	Baseline.....	13
5.2.	Garantie.....	13
5.3.	Bereinigung der Energiekosten.....	13
5.4.	Nachweis der Garantierfüllung	13
6.	Mitwirkungspflichten des AG	14
6.1.	Feinanalyse	14
6.2.	Vorbereitungsphase/Hauptleistungsphase.....	14
7.	Vergütung des AN.....	15
7.1.	Grundvergütung	15
7.2.	Bonusregelung.....	15
7.3.	Baukostenzuschuss	15
7.4.	Anpassung der Grundvergütung.....	16
7.5.	Jährliche Abschlussrechnung	16
8.	Haftung des AN.....	16
8.1.	Überschreitung der Baseline.....	16
8.2.	Grenze der Garantiehaftung des AN	16

8.3.	Allgemeine Haftung des AN.....	16
9.	Versicherung/Sicherheiten/Forfaitierung.....	17
9.1.	Versicherung.....	17
9.2.	Sicherheiten	17
9.3.	Forfaitierung	18
10.	Kündigung	18
10.1.	Kündigung nach Feinanalyse.....	18
10.2.	Ordentliche Kündigung.....	19
10.3.	Außerordentliche Kündigung	19
10.4.	Stilllegung des Vertragsobjekts.....	19
10.5.	Schriftform.....	19
10.6.	Entschädigungsanspruch des AN bei vorzeitiger Vertragsbeendigung.....	20
10.7.	Rückbaupflicht nach außerordentlicher Kündigung.....	20
11.	Dauer des Vertrags	20
11.1.	Laufzeit	20
11.2.	Zustand bei Vertragsende.....	20
12.	Kommunikation, Konfliktbewältigung	21
12.1.	Vertretung	21
12.2.	Schriftform/Textform.....	21
12.3.	Konfliktbewältigung.....	21
13.	Veräußerung, Rechtsnachfolge	22
14.	Nachunternehmer.....	22
15.	Geheimhaltung.....	22
16.	Gerichtsstand/Rechtswahl.....	22
17.	Schlussbestimmungen.....	22
18.	Anlagen	23

1. Vorbemerkung und Vertragsstruktur

1.1. Vorbemerkung

Das Bundes-Klimaschutzgesetz schreibt die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben fest. Ebenso sind feste Ziele für die Reduktion von Treibhausgasemissionen definiert. Im Vergleich zum Jahr 1990 werden diese schrittweise wie folgt gemindert:

- bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 Prozent,
- bis zum Jahr 2040 um mindestens 88 Prozent,
- bis zum Jahr 2045 wird Netto-Treibhausgasneutralität erreicht werden.

Der öffentlichen Hand kommt dabei eine Vorbildfunktion zu.

Um die Umsetzung von Maßnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs öffentlicher Liegenschaften zu beschleunigen, hat sich das Energiespar-Contracting (ESC) bewährt. Investitionen werden hier durch einen Energiedienstleister (den Energiespar-Contractor) finanziert, geplant und umgesetzt und zum Teil über die Einsparungen refinanziert (Contracting-Rate). Als spezialisierter Energiedienstleister erreicht der Energiespar-Contractor höhere Sanierungsraten und investiert in größerem Umfang, als es die öffentliche Hand in der Regel tun würde, da in den Verwaltungen häufig ein Mangel an personellen und fachlichen Kapazitäten und ausreichendem Budget vorliegt. Dabei betrachtet der Energiespar-Contractor die Gebäude als System, stimmt die Maßnahmen ideal ab und weist die tatsächliche (nicht nur die geplante) Einsparung an Energie jährlich nach. Hierfür übernimmt er eine Garantie, die monetär ausgestaltet ist, das heißt, bei Nichterreichen zahlt er die Differenz an den Auftraggeber zurück.

Der vorliegende Einspargarantievertrag regelt das Verhältnis zwischen Auftraggeber (öffentliche Hand) und Auftragnehmer (Energiespar-Contractor). ESC-Projekte laufen über mehrere Jahre.

Ziel dieses Vertrags ist es, den Energieverbrauch und die Energiekosten im Vertragsobjekt nach Maßgabe dieses Vertrags zu reduzieren und damit auch zur Erreichung der Ziele der Bundesregierung beizutragen.

Der Auftragnehmer (AN) hat mithilfe der vom Auftraggeber (AG) ausgefüllten und ihm zur Verfügung gestellten Erhebungsbögen im Wege einer Grobanalyse zunächst untersucht, ob Einsparpotenzial hinsichtlich Energieverbrauch und Energiekosten im Vertragsobjekt durch technische und sonstige Maßnahmen zur Verbesserung des Energiemanagements sowie der bau- und anlagentechnischen Ausstattung der Liegenschaft(en) erschlossen werden kann, und das bejaht. Der AN hat im Rahmen der Grobanalyse ferner die dazu erforderlichen Investitionen und die bei der Umsetzung der Maßnahmen anfallenden Projektierungskosten ermittelt.

Der AN wird im Rahmen dieses Vertrags zunächst durch eine Feinanalyse ermitteln, ob die Ergebnisse der Grobanalyse, deren Daten vorläufig in diesen Vertrag übernommen werden, bestätigt werden können. Ist dies der Fall und liegen die weiteren Voraussetzungen vor, wird der AN auf Grundlage dieser Einspargarantievertrag betreffend die ESC-Maßnahme *Stadt Naunhof - Quartier am Waldbad*

Feinanalyse, die diesem Vertrag beigelegt wird, die Planung und Durchführung bzw. Veranlassung der entsprechenden Energiesparmaßnahmen übernehmen.

Für die Reduzierung der Energiekosten des AG gibt der AN ein selbstständiges Garantieverprechen ab, mit dem er sich verpflichtet, mittels Energiesparmaßnahmen die das Vertragsobjekt betreffenden Energiekosten des AG während der Vertragslaufzeit im garantierten Umfang zu senken. Der AN übernimmt das volle Risiko für den wirtschaftlichen Erfolg der Energiesparmaßnahmen.

Im Hinblick auf die Einbeziehung von hochbaulichen Maßnahmen, die unter anderem auch zur Verbesserung des Wärmedämmstandards beitragen sollen, ist eine vollständige Amortisation der Investitionskosten während der Vertragslaufzeit nicht zu erreichen. Neben der aus den Einsparungen finanzierten Contracting-Vergütung leistet der AG deshalb einen Baukostenzuschuss (einmalig oder ratierlich).

1.2. Vertragsstruktur

Dieser Vertrag behandelt die ESC-Maßnahme „Bezeichnung des ESC-Projekts“. Die Maßnahme wird in diesem Vertrag und seinen Bestandteilen eingehend beschrieben.

Der AG hat ein Vergabeverfahren betreffend die hier behandelte ESC-Maßnahme durchgeführt. Der AN hat im Zuge dieses Verfahrens am Datum die Liegenschaft begangen und nach Verhandlung mit dem AG am Datum mit Datum vom Datum sein finales Angebot samt dortiger Anlagen „Leistungsbeschreibung“, „Vertragsdatenblatt“, „Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“ und „Grobanalyse“ vorgelegt.

Der AN erhält mit Abschluss dieses Vertrags den Zuschlag in dem benannten Vergabeverfahren.

Der AN wird nun in seiner Feinanalyse die angebotenen Energieeffizienzmaßnahmen mitsamt der gegebenen Einspargarantie validieren. Soweit die Bestätigung der Grobanalyse gelingt, wird er in der Vorbereitungsphase die Energieeffizienzmaßnahmen umsetzen und sie in der Hauptleistungsphase instand halten. Vorrangig garantiert der AN dem AG dann während der Dauer dieses Vertrags den vereinbarten Einsparbetrag.

Folgende Unterlagen sind Bestandteile dieses Vertrags und beschreiben in ihrer Gesamtheit die wechselseitigen Rechte und Pflichten der Parteien:

Anlage	Nr.
Vertragsdatenblatt	
Leistungsbeschreibung	
Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme	
Baseline	
Raumtemperaturen Soll	
Finales Angebot des AN	
Verhandlungsprotokoll	
Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)	
Grobanalyse	
Berechnungsvorschrift	
1. Nachtrag ESGV	
Abnahmeniederschrift	
2. Nachtrag ESGV	

Die vorbenannten Vertragsbestandteile gelten grundsätzlich in ihrer Gesamtheit, die ausdrücklichen Regelungen dieses Vertrags gehen immer vor. Soweit sich einzelne Regelungen oder Angaben widersprechen, geht die konkretere Regelung vor. Soweit sich solche Widersprüche innerhalb eines einzelnen Vertragsbestandteils zwischen einem Hauptdokument und ihm beigegebenen Anlagen ergeben, geht das Hauptdokument vor. Bei Widersprüchen innerhalb von einzelnen Dokumenten gilt die spezielle Regelung vor der allgemeinen.

Treten solche Widersprüche zutage, hat der AN den AG hierauf hinzuweisen. Soweit trotz der vorstehenden Rangfolgeregelung Unklarheiten bestehen, werden sich die Parteien um ein gemeinsames Verständnis der betroffenen Regelungen oder Angaben bemühen. Können sich die Parteien auf ein gemeinsames Verständnis nicht einigen, legt der AG nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest, welche Regelung oder Angabe gelten soll.

2. Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Vertrags ist oder sind

1. „Energieverbrauch“
die Nutzung von umgewandelter Primärenergie, gegebenenfalls durch weitere Umwandlung.
2. „Energiekosten“
Kosten, die für den Bezug von Primärenergieträgern oder Endenergie aufgewendet werden, inklusive etwaiger Energiesteuern und Umlagen, ohne die jeweilige Umsatzsteuer.
3. „Referenzjahr“
das für die Ermittlung der Baseline zugrunde gelegte Kalenderjahr.
4. „Referenzpreis“
der im Referenzjahr vom AG für den Bezug der Primärenergie und Endenergie tatsächlich bezahlte Preis.
5. „Energieeffizienzmaßnahmen“
alle baulichen und technischen Maßnahmen, die eine effizientere Nutzung von umgewandelter Primärenergie bewirken.
6. „Pflichtmaßnahmen“
Energieeffizienzmaßnahmen, die der AG dem AN verpflichtend zur Ausführung vorgibt.
7. „Abrechnungszeitraum“
der jeweilige Zeitraum von einem Jahr ab Beginn der Hauptleistungsphase, über den der tatsächliche Einsparbetrag ermittelt wird; der Abrechnungszeitraum beginnt jeweils an einem Monatsersten.
8. „Dach und Fach“
Dachsubstanz, Gebäudehülle und tragende Gebäudeteile (inklusive der dortigen funktionserhaltenden statischen und brandschutztechnischen Anforderungen).
9. „Instandhaltung“
alle Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Ist-Zustands von technischen Mitteln eines Systems (Inspektion), alle Maßnahmen zur Bewahrung des Soll-Zustands von technischen Mitteln eines Systems (Wartung) und alle Maßnahmen zur Wiederherstellung des Soll-Zustands von technischen Mitteln eines Systems (Instandsetzung) im Sinne der DIN 31051.
10. „Bauunterhalt“
alle Maßnahmen, die der Instandhaltung von Baukonstruktionen mit dem Ziel der Gewährleistung der Gebrauchsfähigkeit für die bestehende Nutzung dienen, darüber hinaus jedoch keine wesentlichen Wertsteigerungen oder eine Standardhebung zur Folge haben.

3. Vertragsobjekt

3.1. Basisdaten

In diesem Vertrag werden wechselseitige Rechte und Pflichten der Parteien betreffend die in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ benannten Liegenschaften begründet.

Den wechselseitigen Rechten und Pflichten liegen dabei die in den Anlagen „Leistungsbeschreibung“ und dort insbesondere die im „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“ sowie die in der „Baseline“ beschriebenen Eigenschaften des Vertragsobjekts zugrunde.

3.2. Ist-Zustand

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 es sich aus den in Ziffer 3.1 („Basisdaten“) benannten Anlagen ergibt. Diesen Zustand hat der AG während der Dauer dieses Vertrags als laufenden Bauunterhalt bzw. laufende Instandhaltung auf eigene Kosten 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 (siehe Ziffer 4.4.1 („Instandhaltung“)) ausnahmsweise zu solchen Maßnahmen des Bauunterhalts verpflichtet.

3.3. Modernisierung

Dem AG bleibt es unbenommen, am Vertragsobjekt über den laufenden Bauunterhalt hinaus Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist jedoch auf die Belange des AN Rücksicht zu nehmen. Die Modernisierungsmaßnahmen sollen den AN in seinen vertraglichen Rechten und Pflichten weder benachteiligen noch begünstigen. Der AG wird den AN so rechtzeitig über anstehende Modernisierungsmaßnahmen informieren, dass eine Abstimmung mit den vom AN bereits durchgeführten Maßnahmen möglich ist.

Gleiches gilt für Flächenerweiterungen durch Zubauten, soweit hierdurch nicht das Gefüge des Vertrags grundlegend gestört wird.

4. Leistungspflichten des AN

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

4.1. Ausgangspunkt Angebot mit Grobanalyse

Der AN verpflichtet sich, bei dem Vertragsobjekt (siehe Ziffer 3 („Vertragsobjekt“)) Energieeffizienzmaßnahmen durchzuführen, wie sich dies aus seinem finalen Angebot vom Datum und dessen Anlagen, insbesondere der Anlage „Vertragsdatenblatt“, der Anlage „Leistungsbeschreibung“, dort auch aus dem Kapitel „Pflichtmaßnahmen“ und der Anlage „Raumtemperaturen Soll“, der Anlage

„Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“, der „Grobanalyse“ und dem „Verhandlungsprotokoll“ ergibt, um damit die vom AN gegebene Einspargarantie (siehe Anlage „Vertragsdatenblatt“) zu erfüllen.

Der AN versichert, dass die im Rahmen der Grobanalyse vom AG zur Verfügung gestellten Unterlagen ausreichend waren, um die in der Grobanalyse beschriebenen Energieeffizienzmaßnahmen samt der hierfür erforderlichen Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten) und ein mögliches Einsparpotenzial zu ermitteln.

4.2. Validierung durch Feinanalyse

4.2.1. Planerische Validierung

Der AN verpflichtet sich, die in der Angebotsphase ermittelten Energieeffizienzmaßnahmen (siehe vorstehende Ziffer 4.1 („Ausgangspunkt Angebot mit Grobanalyse“) im Rahmen einer detaillierenden planerischen Betrachtung sowohl hinsichtlich der zugrunde liegenden Basisdaten (siehe Ziffer 3.1. („Basisdaten“)) als auch der technischen Umsetzbarkeit und insbesondere der Einhaltung der gegebenen Einspargarantie zu überprüfen (= Feinanalyse). Der AN hat dabei insbesondere etwaige Planungen des AG, die Gegenstand der Leistungsbeschreibung sind, auf ihre technische Umsetzbarkeit hin zu überprüfen. Im Rahmen der Validierung festgestellte Abweichungen von den Basisdaten gemäß Ziffer 3.1 („Basisdaten“) sind in den Anlagen „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“ sowie „Baseline“ zu vermerken.

4.2.2. Neue und geänderte Maßnahmen

Dabei können unter Beachtung aller vertraglichen Vorgaben des AG (insbesondere Leistungsbeschreibung) auch gegenüber der Angebotsphase mit Grobanalyse zusätzliche oder andere Energieeffizienzmaßnahmen in die Planung aufgenommen werden, soweit mindestens die gegebene Einspargarantie erfüllt wird und die Investitionsstruktur hinsichtlich der Kosten mit dem ursprünglichen Angebot des AN vergleichbar ist.

4.2.3. Preisänderungen während der Feinanalyse

Ebenso kann der AN bei einer Änderung des Preisniveaus zwischen der Grobanalyse und der Feinanalyse die Anlage „Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“ sowie die Anlage „Vertragsdatenblatt“ nach den Bestimmungen in Ziffer 33 der Anlage „Berechnungsvorschrift“ („Bestätigung der Grobanalyse durch die Feinanalyse“) anpassen. Die sich nach den dortigen Bestimmungen ergebende Anpassung der Vergütung (Erhöhung der Grundvergütung, Verlängerung der Vertragslaufzeit) ist ebenfalls auszuweisen.

4.2.4. Ergebnis der Feinanalyse

Die Feinanalyse ist nach den in der Anlage „Leistungsbeschreibung“ enthaltenen Vorgaben zu erstellen.

Im Ergebnis der Feinanalyse hat der AN, soweit sich bei Durchführung der Feinanalyse gemäß Ziffer 4.2.1 („Planerische Validierung“), 4.2.2 („Neue und geänderte Maßnahmen“) und 4.2.3 („Preisänderungen während der Feinanalyse“) Abweichungen zu den in den Anlagen zum Vertrag

festgehaltenen Angaben ergeben haben, diese Abweichungen in den jeweiligen Anlagen kenntlich zu machen bzw. diese neu zu erstellen. Dies kann insbesondere die Anlagen „Leistungsbeschreibung“, „Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“, „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“ sowie „Baseline“ betreffen. Verpflichtend hat der AN in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ die Spalte „Feinanalyse“ zu befüllen. Ergeben sich in Anwendung der Regelungen in Ziffer 4.2.1 („Planerische Validierung“) und Ziffer 4.2.3 („Preisänderungen während der Feinanalyse“) Anpassungen der Vergütung, so hat der AN dies an der vorgesehenen Stelle im Vertragsdatenblatt anzugeben.

4.2.5. Mitteilung des Ergebnisses der Feinanalyse an den AG

Der AN verpflichtet sich, dem AG das Ergebnis seiner Feinanalyse mit den vorstehend bezeichneten geänderten Unterlagen (mindestens ergänztes Vertragsdatenblatt und schriftliche Ausarbeitung der Feinanalyse) binnen der in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ benannten Frist ab Gültigkeit dieses Vertrags in Schriftform zu überlassen. Die Frist kann auf in Textform zu stellenden Antrag des AN einmalig um einen weiteren Monat verlängert werden.

4.2.6. Bestätigung der Grobanalyse durch die Feinanalyse

Mit Übersendung der Ergebnisse der Feinanalyse an den AG gibt der AN eine ausdrückliche Erklärung ab, ob die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt oder von ihr abweicht. Die Feinanalyse bestätigt die Grobanalyse, wenn

- die aufgrund der Grobanalyse zugesagte Einspargarantie durch die Feinanalyse nicht unterschritten wird
- und die Grundvergütung sowie (kumulativ) die Investitionsstruktur (Kosten) nicht um mehr als 10 Prozent gegenüber der Grobanalyse abweichen. Veränderungen, die sich in Anwendung der Regelungen in Ziffer 4.2.1 („Planerische Validierung“) und Ziffer 4.2.3 („Preisänderungen während der Feinanalyse“) ergeben, bleiben dabei zugunsten des AN unberücksichtigt. Dies gilt für die Abweichung von Basisdaten gemäß Ziffer 4.2.1 („Planerische Validierung“) nur dann, wenn die Abweichung für den AN im Rahmen der Grobanalyse nicht erkennbar war.

4.2.7. Nachtrag zu Ergebnissen Feinanalyse

Die Parteien verpflichten sich, vor Eintritt in die Vorbereitungsphase die im Rahmen der Feinanalyse geänderten Anlagen mit den dortigen Inhalten durch Unterzeichnung eines Nachtrags (eine Mustervorlage hierfür ist in den Anhängen zum Vertrag verfügbar) zum Bestandteil dieses Vertrags zu machen.

4.3. Vorbereitungsphase

Der AN verpflichtet sich, die im Ergebnis der Feinanalyse in Qualität, Umfang, Kosten und Bauzeit vereinbarten Energieeffizienzmaßnahmen zu planen und umzusetzen.

Der AN hat dabei die Gesamtheit der relevanten technischen Normen sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Soweit es sich um Bauleistungen handelt, vereinbaren die Parteien die Geltung der VOB/B in der jeweils gültigen Fassung.

Anordnungsrechte des AG gemäß §§ 650q Abs. 1, 650b Abs. 1, Abs. 2 BGB (Planung) sowie § 650b Abs. 1, Abs. 2 BGB bzw. § 1 Abs. 3, Abs. 4 VOB/B (Bauleistung) werden im Hinblick auf die spezielleren Regelungen dieses Vertrags und die Besonderheiten der vertraglichen Risikoverteilung (Einspargarantie) ausgeschlossen.

Bei der Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen ist auf die Besonderheiten des Gebäudebetriebs und der Gebäudenutzung Rücksicht zu nehmen. Die in den Anlagen „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“ und „Raumtemperaturen Soll“ beschriebenen Komfortbedingungen sind einzuhalten.

Es obliegt grundsätzlich ausschließlich dem AN, für die von ihm geplanten Energieeffizienzmaßnahmen die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse, gegebenenfalls unter Mitwirkung des AG (siehe Ziffer 6.2 („Vorbereitungsphase/Hauptleistungsphase“)), herbeizuführen.

Der AN verpflichtet sich insbesondere, bei der Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen die vereinbarte Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten) zu erfüllen. Der Nachweis der Einhaltung hat auf Grundlage der bei Abnahme tatsächlich festgestellten Leistungen zu erfolgen.

Die Gesamtheit der Planungsunterlagen ist dem AG zum Abschluss der Maßnahmendurchführung als Bestandsplanung zur Verfügung zu stellen.

Die Abnahme der Leistungen des AN durch den AG hat förmlich gemäß § 12 Abs. 4 VOB/B unter Verwendung der „Abnahmeniederschrift“ stattzufinden. Eine fiktive Abnahme wird ebenso wie eine Abnahme durch schlüssiges Verhalten ausgeschlossen.

Der Eigentumsübergang auf den AG erfolgt spätestens mit Abnahme der Leistungen des AN.

Mit der Abnahme beginnt die Hauptleistungsphase gemäß Ziffer 4.4. („Hauptleistung“). Die Parteien verpflichten sich, die erklärte Abnahme und den sich hieraus ergebenden Beginn der Hauptleistungsphase durch Unterzeichnung eines Nachtrags festzuhalten. Eine Mustervorlage hierfür ist in den Anhängen zum Vertrag verfügbar.

4.4. Hauptleistung

4.4.1. Instandhaltung

Ab Beginn der Hauptleistungsphase ist der AN zur Instandhaltung der umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen verpflichtet. Der AN ist auch verpflichtet, die von ihm umgesetzten Energieeffizienzmaßnahmen (insbesondere technische Anlagen) durch neue zu ersetzen, wenn eine Instandsetzung nicht möglich ist (Ersatzinvestition).

Die Kosten für vom AN durchgeführte Maßnahmen, die aufgrund höherer Gewalt, behördlicher Anordnungen, Einwirkung seitens des AG oder seiner Beschäftigten, des Verhaltens Dritter oder sonstiger äußerer Umstände, auf die der AN keinen Einfluss hat, notwendig werden, trägt der AG. Dazu gehören

zum Beispiel Brand, Blitzschlag, Explosion, Rauch, Sturm, Hagel, Fahrzeuganprall, Beschädigung durch Dritte sowie Anprall bemannter und unbemannter Flugkörper; die Aufzählung ist nicht abschließend.

Instandhaltungsarbeiten, die zu einer Unterbrechung des Betriebs technischer Anlagen führen, sind dem AG rechtzeitig schriftlich anzukündigen.

4.4.2. Versorgungssicherheit

Bei Störmeldungen, die durch technische Anlagen des AN ausgelöst wurden, hat der AN die maximale Reaktionszeit gemäß Anlage „Vertragsdatenblatt“ einzuhalten. Mit der Störungsbeseitigung hat der AN unverzüglich zu beginnen.

Sollten die Anlagen zur Versorgung der Liegenschaft(en) aus vom AN zu vertretenden Gründen ausfallen oder schwerwiegend beeinträchtigt sein und sollte die Versorgung nicht innerhalb von 48 Stunden nach Meldung oder Bekanntwerden wiederaufgenommen werden können, ist der AN zur Bereitstellung einer Ersatzversorgung bis zur Einsatzfähigkeit der Anlagen auf eigene Kosten verpflichtet. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, ist der AG zur Ersatzvornahme auf Kosten des AN berechtigt.

4.4.3. Weitere Dienstleistungen

Etwaige weitere Dienstleistungen des AN in der Hauptleistungsphase ergeben sich aus der Anlage „Leistungsbeschreibung“.

Der AN verfolgt kontinuierlich den Energieverbrauch des Vertragsobjekts. Die Entwicklung der Verbrauchswerte ist mindestens halbjährlich in geeigneter, auswertbarer Form (Tabellen/Diagramme) zu dokumentieren und dem AG nachzuweisen.

5. Einspargarantie

5.1. Baseline

In der Anlage „Baseline“ wurden die vor Umsetzung der Energieeffizienzmaßnahmen bei dem Vertragsobjekt angefallenen Energieverbräuche und Energiekosten, gegebenenfalls auch die Verbräuche und Kosten für Trink- und Abwasser, für das Referenzjahr ermittelt. Die in der Anlage „Baseline“ ausgewiesenen Energiekosten stellen die Grundlage für die Einspargarantie des AN dar.

Die in der Anlage „Baseline“ festgelegten Referenzpreise bleiben für die Dauer dieses Vertrags unberührt, sodass eine reine Änderung des Energiepreisniveaus keine Auswirkung auf die Einhaltung der Einspargarantie hat.

5.2. Garantie

Der AN garantiert dem AG, dass die vertraglich vereinbarten Energieeffizienzmaßnahmen ab Beginn der Hauptleistungsphase während der Dauer des Vertrags pro Abrechnungszeitraum die im Vertragsdatenblatt ausgewiesenen Energiekosten mindestens um den dort ebenfalls ausgewiesenen Einsparbetrag senken (= garantierter Einsparbetrag).

5.3. Bereinigung der Energiekosten

Die Einspargarantie umfasst die Absenkung des Verbrauchs bei gleichbleibenden vertraglichen Basisdaten (siehe Ziffer 3 („Vertragsobjekt“)). Änderungen der Basisdaten hinsichtlich der Nutzung, der Klimawerte, des Gebäudezustands (Modernisierung) sowie der Energiepreise im Vergleich zum Referenzjahr werden für die Berechnung der Einhaltung der Einspargarantie bereinigt. Die Regelungen zur Bereinigung sind der Anlage „Berechnungsvorschrift“ zu entnehmen.

5.4. Nachweis der Garantieerfüllung

Der tatsächliche Einsparbetrag ist vom AN je Abrechnungszeitraum nach Maßgabe der in der Anlage „Berechnungsvorschrift“ enthaltenen Regelungen zu berechnen.

Die Abrechnung ist dem AG schriftlich binnen drei Monaten nach Zugang sämtlicher erforderlichen Unterlagen des Abrechnungszeitraums beim AN zu übermitteln.

Alle Abrechnungen und sonstigen Berechnungen nach diesem Vertrag erfolgen grundsätzlich bezogen auf das Kalenderjahr. Soweit Laufzeiten dieses Vertrags zu Beginn oder Ende nicht mit einem Kalenderjahr identisch sind, werden Abrechnungen für solche Teillaufzeiten anteilig nach Anzahl der auf das Kalenderjahr entfallenden Vertragsmonate vorgenommen ($x/12$).

Die Einspargarantie wurde eingehalten, wenn der tatsächliche Einsparbetrag in der Höhe mindestens dem garantierten Einsparbetrag entspricht.

6. Mitwirkungspflichten des AG

6.1. Feinanalyse

Der AG hat gegenüber dem AN die zur Erfüllung der im Rahmen der Feinanalyse gemäß Ziffer 4.2 („Validierung durch Feinanalyse“) bestehenden Verpflichtungen erforderlichen Mitwirkungshandlungen zu erbringen, insbesondere Begehungen zu ermöglichen und Auskünfte zu erteilen.

Der AG erklärt dem AN gegenüber spätestens innerhalb der in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ genannten Frist nach Zugang der Feinanalyse in Schriftform, ob er die Grobanalyse als durch die Feinanalyse bestätigt ansieht oder nicht. Erklärt sich der AG innerhalb der benannten Frist nicht, so gilt die Grobanalyse als durch die Feinanalyse bestätigt.

Sind die Parteien uneinig, ob die Feinanalyse die Grobanalyse bestätigt, so haben die Parteien einen Einigungsversuch zu unternehmen. Können sie sich nicht einigen, wird gemäß Ziffer 12.3 („Konfliktbewältigung“) verfahren. Die Bestätigung in diesem Verfahren gilt als übereinstimmend erklärte Bestätigung.

6.2. Vorbereitungsphase/Hauptleistungsphase

Die Betreiberverantwortung für das Vertragsobjekt liegt beim AG. Dies umfasst auch den Betrieb der vertragsgegenständlichen Energieeffizienzmaßnahmen in der Hauptleistungsphase.

Der AG stellt – soweit erforderlich auch gegenüber den Nutzern des Vertragsobjekts – sicher und trägt Sorge dafür,

- dass dem AN alle zur Leistungsbewirkung erforderlichen Auskünfte erteilt sowie vorhandene Unterlagen überlassen werden und dass der AN im Rahmen der bei ihm betriebsüblichen Arbeitszeiten jederzeit Zutritt zum Vertragsobjekt hat; das Zutrittsrecht erstreckt sich auch auf Dritte im Sinne der Ziffer 14 („Nachunternehmer“).
- den AN bei der Herbeiführung etwa erforderlicher öffentlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse nach besten Kräften zu unterstützen. Darüber hinaus bleiben hinsichtlich der Behördenentscheidung und der Ausübung eines bestehenden Ermessens die Grundsätze der Gesetzmäßigkeit und Gesetzbindung der Verwaltung unangetastet.
- dass die Vorgaben des AN zum Betrieb des Vertragsobjekts und der technischen Anlagen eingehalten bzw. umgesetzt werden.
- dass die vom AN an Anlagen mit energierelevanter Funktion vorgenommenen Installationen nicht geändert werden.
- dass die vom AG oder einem vom ihm beauftragten Unternehmen vorgenommenen Änderungen von Einstellungen an Anlagen mit energierelevanter Funktion dem AN unverzüglich mitgeteilt werden.
- dass dem AN jede Änderung der Nutzungsvoraussetzungen (siehe Anlage „Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme“) des Vertragsobjekts vor deren Realisierung schriftlich mitgeteilt wird. Der AG wird den AN so rechtzeitig über anstehende Änderungen der Nutzungsvoraussetzungen

informieren, dass eine Abstimmung mit den vom AN bereits durchgeführten Maßnahmen sowie eine Berücksichtigung in der laufenden Überwachung des Energieverbrauchs und der jährlichen Abrechnung gemäß Ziffer 5.4 („Nachweis der Garantierfüllung“) möglich sind.

- dass nicht autorisierte Dritte keinen Zugriff auf vom AN umgesetzte Energieeffizienzmaßnahmen erhalten.

Der AG überlässt dem AN unaufgefordert laufend sämtliche für den jeweiligen Abrechnungszeitraum maßgeblichen Rechnungen für Energie- und sonstige Medienbezüge sowie die von ihm oder Dritten erfassten Energieverbrauchswerte, soweit diese dem AN nicht ohnehin schon vorliegen.

7. Vergütung des AN

7.1. Grundvergütung

Der AN erhält während der Dauer dieses Vertrags pro Abrechnungszeitraum als Grundvergütung den in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ ausgewiesenen Anteil des garantierten Einsparbetrags, zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

Die Zahlung erfolgt ab dem Beginn der Hauptleistungsphase als monatliche Abschlagszahlung auf die erst mit der Abrechnung eines Abrechnungszeitraums endgültig feststehende Vergütung jeweils am letzten Tag eines Monats.

Soweit der AN die Einspargarantie im Abrechnungszeitraum erfüllt und der AN dieses dem AG gemäß Ziffer 5.4 („Nachweis der Garantierfüllung“) nachweist, steht ihm die Grundvergütung endgültig zu.

Kann der AN die Einspargarantie nicht einhalten, wird die Grundvergütung für den betreffenden Abrechnungszeitraum in Höhe der Unterschreitung des garantierten Einsparbetrags gemindert. Die sich ergebende Rückzahlung an den AG hat binnen vier Wochen nach Vorlage der Abrechnung des AN zu erfolgen.

7.2. Bonusregelung

Übererfüllt der AN die Einspargarantie, so erhält der AN als Bonusvergütung den in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ ausgewiesenen Anteil an dem den garantierten Einsparbetrag übersteigenden tatsächlichen Einsparbetrag, zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. Die Zahlung hat an den AN binnen vier Wochen nach Vorlage der Abrechnung des AN zu erfolgen.

7.3. Baukostenzuschuss

Der AG bezahlt einen Baukostenzuschuss gemäß Anlage „Vertragsdatenblatt“, zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer, der nach Abnahme gemäß Ziffer 4.3 („Vorbereitungsphase“) entsprechend der Festlegung im Vertragsdatenblatt

- entweder als Gesamtbetrag zur Zahlung fällig wird
- oder in gleichen monatlichen Raten zur Zahlung fällig wird. Die Raten sind jeweils mit der Grundvergütung gemäß Ziffer 7.1 („Grundvergütung“) zu bezahlen.

Der AN kann insoweit auch gemäß § 16 Abs.1 VOB/B angemessene Abschlagszahlungen für nachgewiesene Leistungen verlangen.

7.4. Anpassung der Grundvergütung

Die Grundvergütung wird hinsichtlich des in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ ausgewiesenen Vergütungsanteils für Instandhaltung und Dienstleistungen während der Vertragslaufzeit gemäß Ziffer 5.3 der Anlage „Berechnungsvorschrift“ („Anpassung der Grundvergütung“) angepasst.

7.5. Jährliche Abschlussrechnung

Der AN übersendet mit der Abrechnung gemäß Ziffer 5.4 („Nachweis der Garantierfüllung“) seine jährliche Abschlussrechnung, in der die Grundvergütung gemäß Ziffer 7.1 („Grundvergütung“), gegebenenfalls gemäß Ziffer 7.1 Absatz 4 (Unterschreitung des garantierten Einsparbetrags) gemindert oder gemäß Ziffer 7.2 („Bonusregelung“) erhöht um eine mögliche Bonusvergütung, für den Abrechnungszeitraum unter Ausweis der im Abrechnungszeitraum bereits erhaltenen Zahlungen sowie der jeweils gültigen Umsatzsteuer abschließend abrechnet wird.

8. Haftung des AN

8.1. Überschreitung der Baseline

Kann der AN keine Energieeinsparung erreichen und übersteigen die tatsächlichen Energiekosten gemäß Ziffer 5.4 („Nachweis der Garantierfüllung“) die in der Anlage „Baseline“ ausgewiesenen Energiekosten, so hat der AN dem AG den übersteigenden Betrag zu erstatten. Die Zahlung an den AG hat binnen vier Wochen nach Vorlage der Abrechnung des AN zu erfolgen.

Führt die Überschreitung der Baseline dazu, dass der AG ihn treffende öffentlich-rechtliche Vorschriften, insbesondere zum Beispiel Grenzwerte und Primärenergiefaktoren, nicht einhalten kann, so ist der AN darüber hinaus verpflichtet, dem AG die hieraus entstehenden Schäden zu ersetzen.

8.2. Grenze der Garantiehaftung des AN

Die Haftung des AN aus der Einspargarantie ist auf die in diesem Vertrag ausdrücklich geregelten Vergütungs- und/oder Haftungsfolgen begrenzt. Eine darüber hinausgehende Haftung des AN besteht nicht.

8.3. Allgemeine Haftung des AN

8.3.1. Mängel Bauleistung und Instandhaltung

Aufgrund der Besonderheiten des Einspargarantievertrags mit der Einspargarantie und den umfassenden Instandhaltungsverpflichtungen werden dem AG hinsichtlich der in den Energieeffizienzmaßnahmen enthaltenen Bauleistungen keine unmittelbaren bauvertraglichen Mangelrechte vor und nach Abnahme eingeräumt.

Kommt der AN seinen Verpflichtungen im Rahmen der Instandhaltung gemäß Ziffer 4.4.1 („Instandhaltung“) nicht nach, so kann der AG ihn zur Nacherfüllung binnen angemessener Frist Einspargarantievertrag betreffend die ESC-Maßnahme *Stadt Naunhof - Quartier am Waldbad*

auffordern. Kommt der AN der Aufforderung fristgemäß nicht nach, kann der AG eine Ersatzvornahme durch Dritte auf Kosten des AN durchführen.

8.3.2. Versorgungsbeschränkungen

Entstehen dem AG durch eine vom AN zu vertretende verspätete Aufnahme, Unterbrechung oder Einschränkung der Versorgung aus nach diesem Vertrag errichteten Energieeffizienzmaßnahmen Schäden, so ist der AN darüber hinaus verpflichtet, dem AG die hieraus entstehenden Schäden zu ersetzen.

9. Versicherung/Sicherheiten/Forfaitierung

9.1. Versicherung

Der AN weist dem AG binnen 14 Tagen nach Abschluss dieses Vertrags folgende Versicherungen durch Übersendung einer Kopie der Police nach:

1. Betriebshaftpflichtversicherung (inklusive Bauherrenhaftpflichtversicherung)
2. Umwelthaftpflicht- und Umweltschadenversicherung
3. Bauleistungsversicherung
4. Schlüsselversicherung

In Bezug auf die Versicherungen 1. und 2. sind folgende Deckungssummen vorzusehen:

- 5.000.000,- Euro für Personenschäden (zweifach maximiert)
- 5.000.000,- Euro für Sachschäden (zweifach maximiert)
- 500.000,- Euro für reine Vermögensschäden (zweifach maximiert)

In der Versicherung zu 3. müssen auch die Leistungen etwaiger Nachunternehmer abgesichert sein.

In allen Versicherungen darf die Selbstbeteiligung pro Schadensfall 10.000,- Euro nicht übersteigen.

Während der Laufzeit dieses Vertrags weist der AN jährlich durch Übersendung einer Kopie der Police bis zum 15.03. – sowie auf schriftliches Verlangen des AG jederzeit – das Bestehen der vorbenannten Versicherungen erneut nach.

Der AN ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige gegenüber dem AG verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.

Soweit der Nachweis nicht geführt wird, werden alle Zahlungsansprüche des AN nicht fällig.

9.2. Sicherheiten

Im Hinblick auf die Besonderheiten des Einspargarantievertrags verzichten die Parteien wechselseitig auf die Gestellung von Sicherheiten, insbesondere solche gemäß §§ 650f und 650e BGB.

9.3. Forfaitierung

Dem AN ist es gestattet, einen Anteil der Grundvergütung gemäß Ziffer 7.1 („Grundvergütung“) zur Deckung der bei ihm im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrags anfallenden Investitionskosten an ein Finanzierungsunternehmen zu verkaufen.

Dieser Anteil der Grundvergütung darf maximal den in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ genannten Wert erreichen.

Das Finanzierungsunternehmen wird dem AG die Abtretung anzeigen. Der AN erteilt dem Finanzierungsunternehmen die Ermächtigung zur Anzeige der Abtretung. Bis auf Widerruf des Finanzierungsunternehmens ist der AG weiterhin verpflichtet, die an das Finanzierungsunternehmen abgetretenen Ansprüche an den AN zu leisten, der insoweit zum Inkasso bevollmächtigt ist. Der AG wird gegenüber dem Finanzierungsunternehmen in Bezug auf die verkauften Forderungen einen Einrede- und Einwendungsverzicht, bei Bedarf mit abstraktem Zahlungsversprechen, einschließlich des Verzichts auf die Einreden der Aufrechnung und Zurückbehaltung erklären.

Im Falle einer Forfaitierung wird eine separate Forfaitierungsvereinbarung geschlossen. Diese tritt mit der Abnahme, frühestens jedoch mit Beginn der Hauptleistungsphase in Kraft. Die Höhe und Fälligkeit der forfaitierten Zahlungen ergeben sich aus einem Zahlungsplan, der vor Abschluss der Forfaitierungsvereinbarung aufgestellt und dieser als Anlage beigelegt wird.

Rückzahlungsansprüche wegen Unterschreitens der Einspargarantie gemäß Ziffer 7.1 Absatz 4 (Unterschreitung des garantierten Einsparbetrags) wird der AG ausschließlich gegenüber dem AN, nicht aber gegenüber dem Finanzierungsunternehmen erheben.

10. Kündigung

10.1. Kündigung nach Feinanalyse

Wird die Grobanalyse durch die Feinanalyse nicht bestätigt und erzielen die Parteien keine Einigung über zusätzliche oder andere Maßnahmen, mit denen ein für den AG gleichwertiges Ergebnis wie nach der Grobanalyse erreicht werden könnte, kann dieser Vertrag von jeder Partei gekündigt werden. Die Kündigung wird durch eine schriftliche Erklärung ausgeübt, die der anderen Partei spätestens vier Monate nach Zugang der Feinanalyse beim AG zugehen muss. Eine spätere Ausübung des Kündigungsrechts ist ausgeschlossen. Während der Durchführung eines Verfahrens gemäß Ziffer 12.3 („Konfliktbewältigung“) gilt die Kündigungsfrist ab Antragstellung als gehemmt.

Eine Vergütung oder Entschädigung erhält der AN in diesem Fall nicht.

Kündigt der Auftraggeber den Vertrag entsprechend dieser Vorschrift nicht, gilt die Feinanalyse als bestätigt und der Vertrag läuft mit deren Bedingungen weiter.

10.2. Ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung vor Vertragsende ist für beide Seiten mit Ausnahme der Regelungen in Ziffer 10.3 („Stilllegung des Vertragsobjekts“) ausgeschlossen.

10.3. Außerordentliche Kündigung

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Parteien unberührt.

Ein wichtiger Grund ist für beide Parteien dann gegeben, wenn die jeweils andere Partei schuldhaft trotz einschlägiger Abmahnung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung durch ihr Verhalten derart grob gegen die das gesamte Vertragswerk tragenden Prinzipien verstößt, dass der anderen Partei nach Treu und Glauben ein Festhalten am Vertrag bis zu dessen Ende nicht zugemutet werden kann.

Dies ist für den AG insbesondere dann der Fall, wenn

- der AN in zwei aufeinanderfolgenden Abrechnungszeiträumen gemäß Ziffer 8.1 („Überschreitung der Baseline“) keine Einsparungen erzielt bzw. die Baseline überschreitet.
- der AN in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt, über das Vermögen des AN das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Dies ist für den AN insbesondere dann der Fall, wenn der AG wiederholt die vertraglich geschuldete Vergütung auch nach Ablauf einer mit Kündigungsandrohung gesetzten Nachfrist unberechtigt nicht gezahlt hat.

Die Kündigung kann von beiden Parteien nur innerhalb von vier Wochen ab Kenntnis von den für die Kündigung maßgebenden Tatsachen erklärt werden.

Eine außerordentliche Kündigung ohne vorherige Durchführung eines Verfahrens gemäß Ziffer 12.3 („Konfliktbewältigung“) ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für eine Kündigung gemäß oben zweiter Spiegelstrich (Vermögensverfall des AN). Während der Durchführung eines Verfahrens gemäß Ziffer 12.3 („Konfliktbewältigung“) gilt die Kündigungsfrist ab Antragstellung als gehemmt.

10.4. Stilllegung des Vertragsobjekts

Dem AG bleibt es jederzeit unbenommen, das Vertragsobjekt ganz oder teilweise stillzulegen und den Vertrag zum Stilllegungszeitpunkt ordentlich zu kündigen. Der AG soll dem AN die Stilllegung möglichst frühzeitig mitteilen, spätestens aber sechs Monate vor der Erklärung der Kündigung. Der AN erhält in diesem Fall eine Entschädigung gemäß Ziffer 10.6 („Entschädigungsanspruch des AN bei vorzeitiger Vertragsbeendigung“).

10.5. Schriftform

Die Kündigung hat stets in Schriftform zu erfolgen.

10.6. Entschädigungsanspruch des AN bei vorzeitiger Vertragsbeendigung

Wird der Vertrag vorzeitig beendet aus Gründen, die der AN nicht zu vertreten hat, erhält der AN eine Entschädigung, die sich der Höhe nach aus

- dem mittleren Vergütungsanspruch des AN während der bisherigen Dauer des Vertrags
- multipliziert mit der ab der vorzeitigen Beendigung verbleibenden Dauer der mit diesem Vertrag vereinbarten Hauptleistungsphase gemäß Ziffer 4.4 („Hauptleistung“)
- abzüglich der ab vorzeitiger Beendigung beim AN eingesparten Kosten (z. B. Instandhaltung, Energiemanagement) gemäß der Anlage „Vertragsdatenblatt“

ergibt. Der AG hat die Entschädigung zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer binnen zwei Monaten ab vorzeitiger Beendigung des Vertrags an den AN zu zahlen.

10.7. Rückbaupflicht nach außerordentlicher Kündigung

Der AG ist bei außerordentlicher Kündigung gemäß Ziffer 10.3 („Außerordentliche Kündigung“) nach seiner Wahl berechtigt, entweder vom AN den Rückbau der von ihm errichteten Energieeffizienzmaßnahmen zu verlangen oder die vom AN errichteten Energieeffizienzmaßnahmen weiter zu nutzen. Im Falle der weiteren Nutzung ist der AG zur Zahlung einer Entschädigung in Höhe von 90 Prozent der noch nicht durch die bis zum Kündigungszeitpunkt bereits bezahlte Vergütung (Baukostenzuschuss/ Grundvergütung) abgegoltenen Investitionskosten des AN gemäß Anlage „Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)“ verpflichtet.

11. Dauer des Vertrags

11.1. Laufzeit

Dieser Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam und endet mit Ablauf von der in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ benannten Anzahl von Monaten ab Beginn der Hauptleistungsphase, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

11.2. Zustand bei Vertragsende

Die Parteien halten den Zustand der vertragsgegenständlichen Energieeffizienzmaßnahmen zum Vertragsende in einem Übergabeprotokoll fest. Weisen die Maßnahmen nicht den gemäß Ziffer 4.4.1 („Instandhaltung“) geschuldeten Zustand auf, hat der AN diesen Zustand unverzüglich, spätestens aber binnen vier Wochen nach Vertragsende herbeizuführen. Erfolgt dies fristgemäß nicht, so kann der AG nach schriftlicher Aufforderung gegenüber dem AN mit Setzung einer angemessenen Frist nach deren Ablauf eine Ersatzvornahme durch Dritte auf Kosten des AN veranlassen.

12. Kommunikation, Konfliktbewältigung

12.1. Vertretung

Die Projektverantwortlichen des AG und des AN für sämtliche diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten sind in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ benannt. Änderungen in der Person der Projektverantwortlichen sind der jeweils anderen Partei in Schriftform mitzuteilen.

Die Projektverantwortlichen sind bevollmächtigt, den AG bzw. AN unter Einhaltung der gesetzlichen Vertretungsvorschriften in allen Angelegenheiten dieses Vertrags rechtsgeschäftlich unter Wahrung der Schriftform zu vertreten. Die Vollmacht umfasst auch das Recht zur Änderung oder Ergänzung dieses Vertrags. Die Vollmacht bleibt für die in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ benannten Personen wirksam, bis neue Projektverantwortliche unter Wahrung der Schriftform mitgeteilt wurden.

Es wird vereinbart, dass rechtswirksame Zustellungen nur über die in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ benannten Anschriften möglich sind. Zustellungen über andere Anschriften der Parteien sind nicht rechtswirksam.

Eine Vertretung kann daneben stets durch gesetzliche Vertreter der Parteien erfolgen, ebenso können dort Zustellungen bewirkt werden.

12.2. Schriftform/Textform

Für alle Erklärungen nach diesem Vertrag gilt die Textform, soweit nicht ausdrücklich Schriftform vereinbart wurde.

12.3. Konfliktbewältigung

Um die zügige und reibungslose Abwicklung des Vertrags zu gewährleisten, vereinbaren AN und AG bei Streitigkeiten jeglicher Art (auch nach Beendigung der Leistungen) zunächst die Durchführung eines freien Schlichtungsverfahrens.

Als Schlichter wird die im Vertragsdatenblatt bezeichnete Person bestellt. Das Schlichtungsverfahren wird auf schriftlichen Antrag einer Partei gegenüber dem Schlichter in Gang gesetzt.

Sollte der Schlichter den Parteien mitteilen, dass er als Schlichter grundsätzlich nicht weiter zur Verfügung steht, haben die Parteien binnen eines Monats einen neuen Schlichter zu benennen. Dem AG steht insoweit das Benennungsrecht für den Schlichter zu. Die auszuwählenden Schlichter müssen Volljuristinnen bzw. Volljuristen mit mindestens 15 Jahren Berufserfahrung sein.

Der Schlichter bestimmt das Schlichtungsverfahren nach freiem Ermessen und unter Beachtung rechtsstaatlicher Grundsätze. Der Schlichter wird eine mündliche Aussprache mit den Parteien durchführen, die Parteien haben dem Schlichter alle angeforderten Auskünfte zu erteilen und die angeforderten Unterlagen unverzüglich vorzulegen. Der Schlichter kann auch Zeuginnen und Zeugen anhören und fachkundige Personen, insbesondere Sachverständige, für die Beantwortung relevanter Fragen, die nicht in seiner Fachkompetenz liegen, hinzuziehen.

Der Schlichter hat auf eine gütliche Einigung zwischen den Parteien hinzuwirken.

Gelingt eine gütliche Einigung nicht, unterbreitet der Schlichter einen schriftlichen und jedenfalls knapp begründeten Schlichtungsvorschlag. Beide Parteien können diesen Schlichtungsvorschlag innerhalb einer Frist von einer Woche ab Bekanntgabe schriftlich gegenüber dem Schlichter annehmen.

Wird der Schlichtungsvorschlag schriftlich von beiden Seiten angenommen, gilt er unmittelbar als Vereinbarung zwischen den Parteien. Stimmt eine der beiden Parteien dem Schlichtungsvorschlag nicht zu, stellt der Schlichter schriftlich gegenüber beiden Parteien das Scheitern der Schlichtung fest.

Nachdem der Schlichter das Scheitern festgestellt hat, ist der ordentliche Rechtsweg eröffnet. Ohne vorheriges Schlichtungsverfahren dürfen die Parteien ordentliche Gerichte nicht anrufen. Ohne vorheriges Schlichtungsverfahren darf der AN den Vertrag nicht kündigen und auch die Leistungserbringung gemäß diesem Vertrag nicht einstellen.

Als Honorar wird für den Schlichter ein Stundensatz in Höhe von 350,- Euro netto vereinbart. Die Parteien tragen die Kosten für den Schlichter sowie für die von ihm beigezogenen fachkundigen Personen unabhängig vom Ergebnis der Schlichtung immer jeweils zur Hälfte.

13. Veräußerung, Rechtsnachfolge

Im Falle einer Veräußerung des Vertragsobjekts haben sich die Parteien über eine Vertragsübernahme zu verständigen.

14. Nachunternehmer

Der AN ist berechtigt, nach seinem freien Ermessen geeignete Dritte als seine Nachunternehmer mit der Durchführung einzelner Leistungen zu beauftragen. Er hat den AG vorher schriftlich darüber zu informieren. Der AG kann vom AN benannte Nachunternehmer aus wichtigem Grund ablehnen.

Der AN ist alleinverantwortlich für die Koordination und Steuerung seiner Nachunternehmer sowie die geschuldeten Leistungen.

15. Geheimhaltung

Die Parteien 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.

16. Gerichtsstand/Rechtswahl

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist, soweit gesetzlich zulässig, der in der Anlage „Vertragsdatenblatt“ benannte Ort.

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.

17. Schlussbestimmungen

Nebenabreden zu diesem Vertrag einschließlich seiner Anlagen bestehen nicht.

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

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

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags nebst seiner Anlagen unwirksam oder wird nachträglich eine Regelungslücke offenbar, werden die Parteien anstelle der unwirksamen oder fehlenden Regelung einvernehmlich eine solche Regelung 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.

18. Anlagen

Anlage	Nr.
Vertragsdatenblatt	
Leistungsbeschreibung	
Erhebungsbogen zur Bestandsaufnahme	
Baseline	
Raumkonditionen Soll	
Finales Angebot des AN	
Verhandlungsprotokoll	
Investitionsstruktur (Maßnahmen/Kosten)	
Grobanalyse	
Berechnungsvorschrift	
1. Nachtrag ESGV	
Abnahmeniederschrift	
2. Nachtrag ESGV	
Vergabevermerk	

_____, den _____

Für den AG:

(Stempel/Dienstsiegel und rechtsverbindliche Unterschrift)

_____, den _____

Für den AN:

(Firmenstempel und rechtsverbindliche Unterschrift)