

Anlagen-Contracting-Verträge – Checkliste

1. Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft

- 1.1. Hier sollten die Eigentümerschaft bzw. die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers zum Vertrag geklärt werden.

2. Heizstation

- 2.1. Eigentumsfrage an der Heizstation
- 2.2. Umgang mit der alten Heizstation
- 2.3. etwaige weitere Versorgungskunden des Lieferanten von der Heizstation des Kunden aus
- 2.4. Regelung der Infrastrukturbereitstellung seitens des Kunden (Leitungen, Lager, Ausstattung Heizraum mit Anschlüssen), ev. Mietvereinbarungen

3. Vertragsziel und -gegenstand

- 3.1. Die Leistung des Lieferanten muss genau beschrieben werden: Planung, Finanzierung, Bau, Inbetriebnahme, Betrieb und Instandhaltung, Controlling
- 3.2. Festlegung der Lieferpflicht: Energieträger (Wärme, Strom, Kälte), maximale zu erbringende Heizleistung/Anschlusskapazität; Abgrenzung der Anlagen des Kunden und des Lieferanten, Regelungen bezüglich Versorgungsunterbrechungen
- 3.3. Festlegung der Abnahmepflicht: Wie wird Abdeckung eines höheren/niedrigeren als vertraglich vereinbarten Energieverbrauchs gehandhabt? Was sind die Versorgungsobjekte?
- 3.4. Vertragsdauer
- 3.5. Zeitplan für die Vertragsumsetzung

Meilensteine für Analyse, Umbau/Einbau, Übergabe, Rückzahlungen

4. Regelungen für die Vertragslaufzeit

- 4.1. Definition und Sicherung der Zutrittsrechte des Lieferanten zum Heizraum für Instandhaltung, Entstörung, Betrieb etc.

Besteht z.B. die Möglichkeit für den Lieferanten, Leitungen zu verlegen, sind Räume mit den nötigen Anschlüssen vorhanden und benutzbar, liegt das Einverständnis zur Datenfernübertragung und –steuerung vor?

- 4.2. Bauunterhaltungsmaßnahmen durch den Auftraggeber müssen von den Maßnahmen des Lieferanten klar abgegrenzt werden.

5. Absicherung der Vertragspartner

- 5.1. Wie sichert der Lieferant seine Investitionen ab? Durch vertragliche und grundbücherliche Sicherungselemente wie z.B.
 - 5.1.1. Abtretung der Erträge der Liegenschaft wie Miete oder Pacht (Zession)
 - 5.1.2. Bankgarantie durch die Bank des Kunden in zu vereinbarenden Höhe
 - 5.1.3. Mietrecht (Abschluss eines Mietvertrages über den Heizraum)
 - 5.1.4. vereinbarte Wärmeabnahmeverpflichtung des Kunden
- 5.2. Wie sichert sich der Auftraggeber ab?
 - 5.2.1. Betriebspflicht des Lieferanten
 - 5.2.2. Sicherung der Ersatzvornahme
 - 5.2.3. Vereinbarung von Pönale-Zahlungen
- 5.3. Sicherheiten für die Bank?
 - 5.3.1. Pfandrecht, Abtretung der Entgeltforderungen des Lieferanten gegenüber dem Kunden
 - 5.3.2. Lieferant garantiert Rechtsnachfolge

6. Garantien

- 6.1. Festlegung der Leistungen, für die der Lieferant garantiert (z.B. Komfortstandards, Solarertrag, maximale Energiekosten,...)
- 6.2. Garantie für die rechtzeitige Fertigstellung des Projektes
- 6.3. Garantie für die Funktionsfähigkeit der Anlage bei Vertragsende

7. Leistungsfeststellung

- 7.1. Angabe des Preises je kWh bzw. MWh gelieferte Energie; transparentes Tarifsystem (Grundpreis, Arbeitspreis, Messpreis)
- 7.2. Klare Definition der Übergabestelle
- 7.3. Festlegung der Methode zur Wärmeverbrauchsfeststellung (bei Wärmelieferung)
- 7.4. Festlegung eines Modus zur Abrechnung der Energieliefer-Leistungen, zu deren Überprüfung durch den Auftraggeber und der Zusammensetzung des Energiepreises:
Wärmepreis: Bereitstellung Heizanlage (Jahresbasisgrundpreis), Messung der Wärmemenge (Jahresbasismesspreis), gelieferte Wärmemenge (Basis-Arbeitspreis, wird multipliziert mit Wärmemenge), incl. aller Steuern; Strompreis: entweder fixe Festlegung des Tarifs oder Anbindung an die geltenden Tarife und Preisregelungen (Bestpreis-Klausel)
- 7.5. Preisänderungsklausel: Hier werden die Vorschriften bei Änderung des Preises für die gelieferte Energie festgelegt (Berechnungsformel).
- 7.6. Festlegung des Abrechnungszeitpunktes, der Abrechnungsintervalle, Modalitäten, Regelung bei Zahlungsverzug

8. Instandhaltung und Überprüfung der Abnehmeranlage

- 8.1. Was passiert im Falle festgestellter Mängel? Rechte des Lieferanten betreffend die Kundenanlage (Mängelfeststellung, Veranlassung von Reparaturen, Zutrittsrechte des Lieferanten etc.)

9. Informationsaustausch / Kommunikation zwischen den Vertragspartnern

- 9.1. Wie wird der Info-Austausch durchgeführt, wer sind die AnsprechpartnerInnen und deren StellvertreterInnen auf Seiten der beiden Vertragsparteien?
- 9.2. Welche Informationen und Unterlagen müssen zwischen dem Lieferanten und dem Auftraggeber ausgetauscht und bereitgestellt werden?
 - 9.2.1. Unterlagen, die der Auftraggeber dem Lieferanten zur Verfügung stellen muss: Anschlusswerte, Betriebszeiten, Monatsabrechnungen über Energieverbräuche und -kosten der vergangenen Jahre, technische Beschreibung der Anlagen
 - 9.2.2. Unterlagen, die der Wärmelieferant dem Auftraggeber zur Verfügung stellen muss: Übergabe- und Abnahmeprotokolle, Aufzeichnungen der Energiebuchhaltung, Instandhaltungs- und Betriebsführungsaufzeichnungen, Überwachungsprotokolle
- 9.3. Festlegung von Inhalt und Umfang der Projektdokumentation
- 9.4. Werden Projektunterlagen und Pläne sowie Leitungspläne kostenfrei an den Auftraggeber übergeben? Könnte aufgrund der Unterlagen das Projekt auch von einem anderen Lieferant fertiggestellt werden?

10. Rechtsnachfolge, Übertragung von Rechten aus dem Vertrag

- 10.1. Können die Rechte aus diesem Vertrag an einen Rechtsnachfolger des Lieferanten oder des Auftraggebers übertragen werden?
 - 10.1.1. Was passiert im Konkursfall des Lieferanten, bei Verkauf/Gesellschafterwechsel oder der Einstellung der Geschäftstätigkeit? Übertragungsrechte des Lieferanten an eine Dritten?
 - 10.1.2. Ist die Möglichkeit der vorzeitigen Übernahme der Anlage durch den Auftraggeber zu einem Restwert gesichert?
 - 10.1.3. Was passiert bei Verkauf der Liegenschaft? Ist gesichert, dass der neue Eigentümer die Rechtsnachfolge antritt?

11. Einstellung der Versorgung

- 11.1. Unter welchen Voraussetzungen ist der Lieferant berechtigt, die Versorgung einzustellen?

12. Qualitätssicherung

- 12.1. Werden Garantien für die qualitative Durchführung der Arbeiten geboten?
- 12.2. Gibt es eine Garantie für die Funktionsfähigkeit der Anlagen und wie lange?
- 12.3. Wer wartet die Anlagen, hält sie in Stand und durch wen erfolgen regelmäßige Inspektionen - wie lange?

13. Betriebsstörungen

- 13.1. Hier sollten folgende Punkte geregelt werden: Was passiert im Fall einer Betriebsstörung? Gibt es einen Notfalldienst des Lieferanten? Innerhalb welcher Zeit muss der störungsfreie Betrieb wieder hergestellt sein? Ist die Ersatzvornahme gesichert, wenn der Lieferant ausfällt?
- 13.2. Wer haftet für welche Schäden und unter welchen Voraussetzungen?

14. Allgemeine Teile des Vertrages

- 14.1. Gerichtsstand, Erfüllungsort, geltendes Recht, (Teil-)Unwirksamkeit von Bestimmungen und deren Ersatz, integrierende Bestandteile (Grundbuchauszug, Skizzen, Lagepläne, Typenscheine, Beschlüsse, Firmenbuchauszüge, Tarifblätter (bei Stromlieferungen); Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wärme aus dem Netz des Wärmeversorgungsunternehmens (WäVU) des Fachverbandes der Gas- und Wärmeversorgungsunternehmen bei Wärmelieferung), Glossar von Begriffen im Vertrag, Kooperationsregelung (z.B.: Schiedsgerichtsregelung bei Streitfragen), Möglichkeiten der Vertragsanpassung und Formalkriterien dafür, Vertragsstrafen
- 14.2. Wer sind die Vertragspartner?
Genauer Name oder Firmenwortlaut, Festlegung der Projektverantwortlichen /AnsprechpartnerInnen auf beiden Seiten
- 14.3. Darf der Lieferant das Projekt als Referenzprojekt publizieren?
- 14.4. Was kann gegen Ansprüche des Lieferanten aufgerechnet werden?

15. Vertragsende

- 15.1. Vorzeitige Vertragsbeendigung: Gibt es eine Möglichkeit dafür für beide Seiten?
Festlegung von Kündigungsfristen und -gründen, Folgen der vorzeitigen Beendigung, Vertragsstrafen
- 15.2. Ist dafür Sorge getragen, dass nach Beendigung des Vertrages eine evt. grundbücherliche Absicherung des Lieferanten entfällt?
- 15.3. Eigentumsübergang nach Vertragsende: geht die Anlage mit oder ohne Restwertzahlung ins Eigentum des Auftraggebers über?
Es empfiehlt sich, den Restwert für jeden möglichen, also auch vorzeitigen Zeitpunkt der Vertragsbeendigung im Vertrag festzulegen.