

Einspar-Contracting-Verträge – Checkliste

1. Vertragsziel und -gegenstand

1.1. Genaues Vertragsziel

Was soll mit dem Einsparvertrag erreicht werden? z.B. Senkung der Kosten, Erneuerung einer Anlage etc.

1.2. Leistung des Contractors

Diese muss genau beschrieben sein und kann z.B. folgende Elemente aufweisen: Energieanalyse und Maßnahmenplanung, Finanzierung, Durchführung der Maßnahmen, Inbetriebnahme, Betrieb und Wartung, Controlling

1.3. Vertragsdauer

1.4. Zeitplan

Meilensteine für Energieanalyse, Umbau/Einbau, Übergabe, Rückzahlungen etc.

2. Energieanalysebericht und Maßnahmenkatalog

Die Vertragspartner vereinbaren, dass das Ergebnis der Energieanalyse und der Maßnahmenkatalog integrierende Bestandteile des Vertrags werden. Darin sollten enthalten sein:

- 2.1. die Referenzdaten zu Nutzung, Verbrauch und Kosten sowie deren Zustandekommen
- 2.2. Bericht über Zustand, Mängel etc. der Objekte oder Anlagen
- 2.3. voraussichtliche Nutzung der Liegenschaft
- 2.4. detaillierte Maßnahmenpläne
- 2.5. die garantierten Einsparungen
- 2.6. Kosten der Maßnahmen

3. Umsetzung des Maßnahmenkatalogs

- 3.1. Verpflichtung zur Umsetzung des Maßnahmenkatalogs
- 3.2. Umgang mit Subbeauftragungen seitens des Contractors
- 3.3. Verpflichtung zur Zusammenarbeit für die Erlangung allfälliger Genehmigungen
- 3.4. Zustimmung des Auftraggebers zu technischen Maßnahmen zur Erreichung größerer Einsparungen
- 3.5. Vereinbarung zur Dokumentation der durchgeführten Änderungen durch den Contractor

4. Garantien

4.1. Festlegung der Leistungen, für die der Contractor garantiert

z.B. Einsparungen an Energie und Kosten, Komfortstandards wie Mindesttemperatur und Beleuchtungsintensität, Investitionshöhe,

4.2. Garantie für die rechtzeitige Fertigstellung des Projekts

5. Instandhaltung¹ und Betriebsführung

- 5.1. Detaillierte Beschreibung und Aufgabenteilung im Zusammenhang mit den Instandhaltungspflichten, Regelung für die Kostentragung bei Mängelbehebungen und Optimierungen
- 5.2. Laufzeit und Kündigungsfristen

6. Absicherung der Vertragspartner

- 6.1. Absicherung des Auftraggebers z.B. durch:
 - 6.1.1. Betriebspflicht des Contractors
 - 6.1.2. Sicherung der Ersatzvornahme
 - 6.1.3. Vereinbarung von Pönale-Zahlungen
- 6.2. Absicherung der Investitionen des Contractors durch vertragliche und grundbücherliche Sicherungselemente, wie
 - 6.2.1. Abtretung der Erträge der Liegenschaft wie Miete oder Pacht (Zession)
 - 6.2.2. Maschineneigentum am Heizkessel im Grundbuch
 - 6.2.3. Bankgarantie durch die Bank des Kunden in der Höhe der Investition
 - 6.2.4. Vereinbarung einer Pönale-Zahlung
- 6.3. Absicherung der Bank: diese kann z.B. erfolgen durch
 - 6.3.1. Abtretung der Entgeltforderungen des Contractors gegenüber dem Kunden (Forfaitierung)
 - 6.3.2. Absicherung des Contractors im Grundbuch des Kunden
 - 6.3.3. Contractor garantiert Rechtsnachfolge

7. Regelungen für die Vertragslaufzeit

- 7.1. Die Zutrittsrechte des Contractors zum Heizraum für Instandhaltung, Entstörung und Betrieb sowie zu allen energierelevanten Teilen des Objektes müssen gesichert und genau definiert sein.
Besteht z.B. die Möglichkeit für den Contractor, Leitungen zu verlegen, sind Räume mit den nötigen Anschlüssen vorhanden und benutzbar, liegt das Einverständnis zur Datenfernübertragung und –steuerung vor?
- 7.2. Die Bauunterhaltungsmaßnahmen durch den Auftraggeber müssen von den Einsparmaßnahmen des Contractors klar abgegrenzt werden (genaue Definition der Maßnahmen des Auftraggebers ist notwendig).
- 7.3. Für die Setzung weiterer Einsparmaßnahmen durch den Contractor während der Vertragslaufzeit sollte ebenfalls eine Regelung getroffen werden.
- 7.4. Die Eigentümerschaft während der Vertragslaufzeit an der Anlage oder an Teilen der Anlage sollte geklärt sein.

¹ Instandhaltung umfasst nach DIN 31051 Wartung, Inspektion und Instandsetzung



8. Leistungsfeststellung

- 8.1. Für die Feststellung und Messung der Einsparung muss ein Modus vereinbart werden.
Wichtig ist die Festlegung eines Zeitraums für die Verbrauchsermittlung und -errechnung.
- 8.2. Abrechnung der Contracting-Leistungen: Wie erfolgt diese und wie kann der Auftraggeber diese Abrechnungen überprüfen?
- 8.3. Genaue Definition der Einsparungen: dafür ist die Festlegung eines Referenzzeitraumes für Energieverbräuche und –kosten (die sogenannte „Baseline“) unabdingbar.
- 8.4. Manche Rahmenbedingungen können sich während der Vertragslaufzeit verändern. Für diese Fälle sollte vereinbart werden, wie die Vertragspartner damit umgehen wollen: z.B.
 - 8.4.1. Veränderung der Energiepreise oder
 - 8.4.2. der Nutzungsintensität
 - 8.4.3. Klimaschwankungen
Bei Veränderungen dieser drei Rahmenbedingungen können jeweils bestehende Rechenmodelle zur Bereinigung zum Einsatz kommen, mit denen der Einfluss dieser Veränderungen auf die Höhe des Energieverbrauchs berechnet werden kann. Diese Berechnungsverfahren sind ebenfalls im Vertrag festzulegen.
 - 8.4.4. nachträglich durch den Auftraggeber gesetzten Einsparmaßnahmen, die Einfluss auf die Höhe der Energiekosten haben,
 - 8.4.5. Überschreitung oder Unterschreitung der garantierten Einsparung

9. Vergütung – Contracting-Rate

- 9.1. Die Höhe der Contracting-Rate muss festgelegt werden.
Sie entspricht in der Regel den garantierten Einsparungen.
- 9.2. Zahlungsmodus: Wann und wie sind die Contracting-Raten zu bezahlen, was passiert im Falle des Verzuges? Wie ist die Zahlungsregelung bei vorzeitiger Vertragsauflösung?
- 9.3. Aufteilung der Einsparungen während der Vertragslaufzeit
Evt. wird der Auftraggeber bereits während der Vertragslaufzeit an der garantierten Einsparung beteiligt. Die Höhe dieser Beteiligung muss vertraglich fixiert werden.

10. Veränderungen am Objekt

- 10.1. Es sollte eine Informationspflicht des Auftraggebers bezüglich allfälliger Änderungen (jedenfalls der Referenzbedingungen) vereinbart werden, die die angestrebte Einsparung beeinflussen.



11. Informationsaustausch / Kommunikation zwischen den Vertragspartnern

Dem optimalen Zusammenspiel zwischen den Vertragsparteien kommt bei der Projektabwicklung essenzielle Bedeutung zu. Folgende Fragen sollten Sie deshalb mit entsprechenden Regelungen im Vertrag abdecken:

- 11.1. Wie wird der Info-Austausch durchgeführt, wer sind die AnsprechpartnerInnen und deren StellvertreterInnen auf Seiten der beiden Vertragsparteien?
Wichtig: Der Contractor ist der Ansprechpartner für alle am Contracting-Projekt Beteiligten (Firmen, Banken etc.).
- 11.2. Welche Informationen und Unterlagen müssen zwischen dem Contractor und dem Auftraggeber ausgetauscht und bereitgestellt werden?
 - 11.2.1. Unterlagen, die der Auftraggeber dem Contractor für die Energieanalyse zur Verfügung stellen muss: Daten über Anschlusswerte, Betriebszeiten der Geräte, Monatsabrechnungen über Energieverbräuche, -kosten der vergangenen drei Jahre sowie Entsorgungskosten, gültige Verträge mit Ver- und Entsorgungsunternehmen, Planunterlagen, Wartungsverträge, Abrechnungen der Erhaltungskosten der letzten drei Jahre, Nutzungsbedingungen, technische Beschreibung der Anlagen
 - 11.2.2. Recht des Contractors, darüber hinausgehende Informationen bei Begehungen des Objekts, in Gesprächen mit MitarbeiterInnen, bei Vertragsunternehmen und Behörden sowie durch eigene Messungen einzuholen
 - 11.2.3. Unterlagen, die der Contractor dem Auftraggeber zur Verfügung stellen muss: Übergabe- und Abnahmeprotokolle, Nachweis allfälliger im Maßnahmenplan vereinbarter Schulungen, Aufzeichnungen der Energiebuchhaltung, Wartungs- und Betriebsführungsaufzeichnungen, Überwachungsprotokolle
- 11.3. Wie sollen Inhalt und Umfang der Projektdokumentation beschaffen sein?
- 11.4. Werden Projektunterlagen und Pläne sowie Leitungspläne kostenfrei an den Auftraggeber übergeben?
- 11.5. Könnte aufgrund der Unterlagen das Projekt auch von einem anderen Contractor fertiggestellt werden?

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 und hält sie in Stand und wie lange?

13. Betriebsstörungen

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

14. Haftung des Contractors

- 14.1. Garantie für die Durchführbarkeit der Maßnahmen
- 14.2. Reichweite der Haftung
z.B.: nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit oder: Abschluss einer Haftpflichtversicherung zu Gunsten des Auftraggebers
- 14.3. Verjährung von Ansprüchen

15. Rechtsnachfolge, Übertragung von Rechten aus dem Vertrag

- 15.1. Können die Rechte aus diesem Vertrag an einen Rechtsnachfolger des Contractors oder des Auftraggebers übertragen werden?
 - 15.1.1. Was passiert im Konkursfall des Contractors, bei Verkauf/Gesellschafterwechsel oder der Einstellung der Geschäftstätigkeit des Contractors? Ist die Möglichkeit der vorzeitigen Übernahme der Anlagen durch den Auftraggeber zu einem Restwert gesichert?
 - 15.1.2. Was passiert bei Verkauf der Liegenschaft? Ist gesichert, dass der neue Eigentümer die Rechtsnachfolge antritt?
 - 15.1.3. Möglichkeiten der sonstigen Übertragung von Rechten und Pflichten aus dem Vertrag an einen Dritten (z.B. kreditgebendes Finanzierungsinstitut)

16. Vertragsende

- 16.1. Vorzeitige Vertragsbeendigung: Gibt es eine Möglichkeit dafür für beide Seiten?
Festlegung von Kündigungsfristen und -gründen, Folgen der vorzeitigen Beendigung, Vertragsstrafen
- 16.2. Eigentumsübergang nach Vertragsende: geht die Anlage mit oder ohne Restwertzahlung ins Eigentum des Auftraggebers über?
Beim Einspar-Contracting haftet der Contractor meist für den Eigentumsübergang ohne Restwertzahlung spätestens mit Vertragsende.

17. Allgemeine Teile

- 17.1. Gerichtsstand, Erfüllungsort, geltendes Recht, integrierende Bestandteile des Vertrages (Grundbuchauszug, Nutzungsplan, Maßnahmenpläne, ...), Glossar von Begriffen im Vertrag, Teilunwirksamkeit von Bestimmungen und deren Ersatz, Kooperationsregelung (z.B.: Schiedsgerichtsregelung bei Streitfragen), Möglichkeiten der Vertragsanpassung und Formalkriterien dafür, Geltung der Ö-Normen, Vereinbarung von Vertragsstrafen



17.2. Wer sind die Vertragspartner?

Genauer Name oder Firmenwortlaut, Festlegung der Projektverantwortlichen / AnsprechpartnerInnen auf beiden Seiten

17.3. Darf der Contractor das Projekt als Referenzprojekt publizieren?

17.4. Regelung der Bedingungen und Modalitäten, zu denen den Vertragsparteien die Hinzuziehung eines Sachverständigen zur Streitbeilegung möglich ist

17.5. Festlegung der berechtigten Rücktrittsgründe des Contractors und des Auftraggebers vom Vertrag

17.6. Was kann gegen Ansprüche des Contractors aufgerechnet werden?

17.7. Vereinbarung einer gegenseitigen Verpflichtung zur Wahrung von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen von Contractor und Auftraggeber