

# **MUSTER**

## **ENERGIESPARGARANTIEVERTRAG**

## **PROJEKT**

**ZWISCHEN**

---

---

**-NACHFOLGEND: AG (AUFTRAGGEBER)-**

**UND**

---

---

**-NACHFOLGEND: AN (AUFTRAGNEHMER)-**

**VOM** \_\_\_\_\_

Hinweis zur Nutzung:

grün markierte Bereiche sind durch den Auftraggeber zu ergänzen oder zu entscheiden,

gelb markierte Bereiche werden nach Vorlage des finalen Angebots des Bestbieters durch den Auftraggeber eingetragen.

[grau hinterlegte Bereiche sind Hinweise für den AG]

Die Berliner Energieagentur GmbH hat diesen Mustervertrag und seine Anlagen im Auftrag vom luxemburgischen Ministerium für Wirtschaft ausgearbeitet. Das Urheberrecht des Mustervertrags und seiner Anlagen verbleibt bei der Berliner Energieagentur GmbH. Texte in blauer Schrift wurden nachträglich vom Ministerium für Wirtschaft geändert/hinzugefügt.

**HINWEIS:**

Der vorliegende Mustervertrag und seine Anlagen dienen ausschließlich als unverbindliche Orientierungshilfe. Sie ersetzen keine Rechts-, Steuer- oder Fachberatung und begründen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder Anwendbarkeit im Einzelfall.

Jedes Energiespar-Contracting-Projekt ist unterschiedlich (Gebäudebestand, Maßnahmenpaket, Vergabeverfahren, Finanzierung inkl. möglicher Baukostenzuschüsse, Mess- und Verifizierungsplan, Risikoteilung, Laufzeit, Reporting). Der Vertrag muss daher grundsätzlich projektspezifisch angepasst, von beiden Vertragspartnern verhandelt und durch deren juristische und fachliche Berater sorgfältig geprüft werden.

Rechtliche Rahmenbedingungen können sich ändern. Es liegt in der Verantwortung der Nutzer, den Vertrag vor Verwendung auf Rechtskonformität und Aktualität zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die Berliner Energieagentur GmbH und das luxemburgische Ministerium für Wirtschaft übernehmen keine Haftung für Entscheidungen, die auf Grundlage des Mustervertrags oder seiner Anlagen getroffen werden. Verbindlich ist ausschließlich die unterzeichnete Vertragsfassung zwischen den Parteien.

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>3</b>
<b>PRÄAMBEL.....</b>	<b>6</b>
<b>BEGRIFFSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>§ 1 VERTRAGSOBJEKT UND -GEGENSTAND.....</b>	<b>9</b>
§ 1.1 Vertragsobjekt	9
§ 1.2 Vertragsgegenstand	9
§ 1.3 Verifizierungsklausel	9
<b>§ 2 PROJEKTBEVOLLMÄCHTIGTE – BEFUGNISSE UND PFLICHTEN .....</b>	<b>10</b>
§ 2.1 Vertretungen der Vertragspartner	10
§ 2.2 Zustellungen	10
§ 2.3 Beschränkung der Vollmacht	10
<b>§ 3 VERTRAGSBEGINN, BEGINN DER HAUPTLEISTUNGSPFLICHT, VERTRAGSENDE</b>	<b>10</b>
§ 3.1 Vertragsbeginn	10
§ 3.2 Beginn der Hauptleistungspflicht	10
§ 3.3 Dauer der Hauptleistungspflicht und Vertragsende	11
<b>VORBEREITUNGSPHASE.....</b>	<b>12</b>
<b>§ 4 VORBEREITENDE LEISTUNGEN DES AN.....</b>	<b>12</b>
§ 4.1 Energiesparmaßnahmen - Qualitätskriterien	12
§ 4.2 Energiesparmaßnahmen - Transparenzkriterien und Preisforderungen	12
§ 4.3 Pflichtmaßnahmen	13
§ 4.4 Höhe und Struktur der Gesamtinvestition sowie Produkte	13
§ 4.4.1 Unterschreitung der Investition für Technische Geräte/Anlagen/Sachen	14
§ 4.4.2 Prüfungsmaßstab für Investitionshöhe und -struktur	14
§ 4.4.3 Geltendmachung der Minderungsansprüche	14
§ 4.5 Leistungsanforderungsrecht des AG	14
§ 4.6 Ermessensspielraum des AN	14
§ 4.7 Konsultationspflicht des AN	15
§ 4.8 Vetorecht des AG	15
§ 4.9 Rechtsfolgen bei berechtigter Vetoausübung durch den AG	15
§ 4.9.1 Grundsatz	15
§ 4.9.2 Ausnahmeregelung	15
§ 4.10 Rechtsfolgen bei fehlerhafter Vetoausübung durch den AG	16
§ 4.10.1 Entschädigungsanspruch des AN	16
§ 4.10.2 Verlust des Anspruchs auf Minderung	16
§ 4.11 Fertigstellung und Abnahme	16
§ 4.12 Dokumentation	16
<b>§ 5 BEHÖRDLICHE ERLAUBNISSE UND GENEHMIGUNGEN.....</b>	<b>17</b>
<b>HAUPTLEISTUNGSPHASE .....</b>	<b>18</b>

<b>§ 6 HAUPTLEISTUNG DES AN (EINSPARGARANTIE UND SICHERUNG DES GARANTIEERFOLGS) .....</b>	<b>18</b>
§ 6.1 Bezugsgrößen	18
§ 6.1.1 Abrechnungs- und Referenzzeitraum	18
§ 6.1.2 Referenzpreise	18
§ 6.1.3 Vorläufige Energiekosten-Baseline	18
§ 6.1.4 Ermittlung der endgültigen Energiekosten-Baseline	18
§ 6.2 Einspargarantie	19
§ 6.3 Instandhaltung und Ersatz von Energiesparmaßnahmen	19
§ 6.4 Weiterverwendung und Entsorgung stillgelegter Anlagen	20
§ 6.5 Einschränkungen zur Instandhaltungs- und Ersatzpflicht	20
<b>§ 7 ERFÜLLUNGSGEHILFEN .....</b>	<b>20</b>
<b>§ 8 ABRECHNUNGSZEITRAUM UND TEILZEITRÄUME .....</b>	<b>20</b>
<b>§ 9 BERECHNUNG DES EINSPARBETRAGS.....</b>	<b>20</b>
§ 9.1 Grundlagen der Berechnung	20
§ 9.2 Unbereinigter Jahresverbrauchswert	21
§ 9.3 Bereinigung des unbereinigten Jahresverbrauchswerts	21
§ 9.3.1 Änderung der Energielieferpreise	21
§ 9.3.2 Änderung der Klimawerte	21
§ 9.3.3 Änderung der Nutzung des Vertragsobjekts	21
§ 9.3.4 Durchführung oder Unterlassung von Bauunterhaltungsmaßnahmen	22
§ 9.4 Bereinigter Jahresverbrauchswert eines Abrechnungszeitraums	22
§ 9.5 Berechnungsergebnis	22
§ 9.5.1 Ermittlungsgrundlage	22
§ 9.5.2 Erfüllung des Garantievertragsversprechens	22
§ 9.5.3 Nichteinhaltung des Garantievertragsversprechens	22
§ 9.5.4 Bonusregelung für überobligatorische Leistung	23
<b>§ 10 VERGÜTUNG DES AN .....</b>	<b>23</b>
§ 10.1 Baukostenzuschuss	23
§ 10.2 Grundvergütung	23
§ 10.3 Unter- und Überschreiten der Einspargarantie	23
<b>§ 11 ZAHLUNGSMODALITÄTEN, FORDERUNGSABTRETUNG.....</b>	<b>24</b>
§ 11.1 Zahlung Baukostenzuschuss	24
§ 11.2 Zahlungsansprüche des AN, Abschlagszahlungen	24
§ 11.3 Forderungsabtretung, Forfaitierung	24
§ 11.4 Ausgleichs- und sonstige Zahlungsansprüche des AG	25
§ 11.5 Rechtswirkung von Zahlungsannahmen	25
<b>§ 12 MITWIRKUNGSPFLICHTEN DES AG .....</b>	<b>25</b>
<b>§ 13 BAUUNTERHALTUNGSMAßNAHMEN.....</b>	<b>26</b>
§ 13.1 Bauunterhaltungsmaßnahmen	26
§ 13.2 Sonstige Modernisierungsmaßnahmen des AG	26
<b>§ 14 VERÄUSSERUNG UND STILLEGUNG DES VERTRAGOBJEKTS .....</b>	<b>26</b>

§ 14.1	Keine Veräußerungsbeschränkung	26
§ 14.2	Vertragsübernahme	27
§ 14.3	Stilllegung des Vertragsobjekts, Stilllegung und/oder Veräußerung von Teilen des Vertragsobjekts	27
<b>§ 15 HAFTUNGSFRAGEN.....</b>	<b>27</b>	
§ 15.1	Schranken der vertraglichen Garantiehaftung des AN	27
§ 15.2	Haftungsansprüche des AG im Übrigen	27
§ 15.3	Verletzung von Mitwirkungspflichten	28
§ 15.4	<b>Versicherungen des AN und Bankgarantie</b>	28
§ 15.5	Abnahme	29
§ 15.5.1	Grundsatz	29
§ 15.5.2	Abnahme von Bauleistungen	29
§ 15.5.3	Abnahme von sonstigen Energiesparmaßnahmen	29
§ 15.6	Gefahrübergang	29
§ 15.7	Mängelansprüche und Fristen	29
§ 15.8	Herstellung der Übergabereife nach Vertragsende - Verjährungsfrist	29
§ 15.9	Schadensersatzansprüche und Verjährung	29
§ 15.10	Verjährung von Zahlungsansprüchen	30
<b>§ 16 EIGENTUMSÜBERGANG .....</b>	<b>30</b>	
<b>§ 17 ÜBERGABE UND SCHLUSSAUDIT.....</b>	<b>30</b>	
§ 17.1	Übergabe der Energiesparmaßnahmen	30
§ 17.2	Übergabe von Unterlagen und Dokumentation	30
§ 17.3	Schlussaudit - Prüfung auf Übergabereife	30
<b>§ 18 KRISENMANAGEMENT UND AUßERORDENTLICHE KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND .....</b>	<b>31</b>	
§ 18.1	Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund	31
§ 18.2	Schriftform	31
§ 18.3	Schadensersatz	31
<b>§ 19 GERICHTSSTAND, RECHTSSTATUT UND VERTRAGSSPRACHE.....</b>	<b>31</b>	
<b>§ 20 SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>32</b>	
§ 20.1	Teilunwirksamkeit	32
§ 20.2	Publikation	32
§ 20.3	Nebenabreden und sonstige Allgemeine Geschäftsbedingungen	32
<b>§ 21 ANLAGEN.....</b>	<b>32</b>	

## PRÄAMBEL

1. Dieser Vertrag läuft über mehrere Jahre und regelt die Zusammenarbeit zwischen dem Auftraggeber (AG) und dem Auftragnehmer (AN) im Rahmen eines Energiespar-Contractings (ESC). Ziel ist die nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs und der Energiekosten öffentlicher Liegenschaften durch Maßnahmen, die der AN als Energiedienstleister plant, finanziert und umsetzt.

Der AN übernimmt die Investitionen und refinanziert diese so weit wie möglich durch die erzielten Einsparungen (Contracting-Rate). Durch seine Expertise erhöht er die Energieeffizienz des Vertragsobjekts und verringert so den Energieverbrauch und die Energiekosten auf Basis von festgelegten Energie-Referenzpreisen. Der AN garantiert eine monetäre Einsparung. Die tatsächliche Energieeinsparung wird dabei jährlich nachgewiesen. Bei Nichterreichen des garantierten Einsparziels erstattet er die Differenz an den AG.

Im Rahmen dieses Vertrages wird zusätzlich zur Contracting-Rate ein einmaliger Baukostenzuschuss vereinbart, da eine vollständige Amortisation der Investitionskosten des AN nicht allein durch die erzielten Einsparungen erreicht werden kann.

Mit diesem Energiedienstleistungsmodell wird die in der Richtlinie (EU) 2023/1791 des Europäischen Parlaments und des Rates niedergelegte Zielprojektion einer verbesserten Endenergieeffizienz unterstützt.

Ggf. ergänzen durch AG

2. Die Übernahme des wirtschaftlichen Risikos durch den AN im Sinne dieser Vereinbarung bedeutet, dass der AN dafür einzustehen hat, dass sich die von ihm nach Abzug des vom AG gewährten Baukostenzuschusses verbleibenden Investitionskosten für die Energiesparmaßnahmen innerhalb der ihm gemäß diesem Vertrag zustehenden Vergütung vollständig amortisieren.

Der AN trägt somit das wirtschaftliche Risiko hinsichtlich des von ihm selbst zu finanzierenden Anteils der Gesamtinvestition.

Verfehlt der AN den garantierten Einsparbetrag, ist er verpflichtet, dem AG einen finanziellen Ausgleich in der Weise zu leisten, als wäre der garantierter Einsparerfolg in vollem Umfang eingetreten. Der vom AG gewährte Baukostenzuschuss bleibt hierbei unberührt und mindert nicht die Ausgleichspflicht des AN.

3. Der AN hatte Gelegenheit, das Vertragsobjekt eingehend zu untersuchen und die aus den vom AG zur Verfügung gestellten Erhebungsbögen (**Anlage 2**) ersichtlichen Daten zu allen Teilen des Vertragsobjekts zu erheben bzw. auf Richtigkeit zu überprüfen. Diese Daten nutzt der AN um sich im Rahmen einer eigenverantwortlich erstellten Grobanalyse darüber klar zu werden, ob Energieeinsparpotenziale im Vertragsobjekt durch technische und sonstige Maßnahmen erzielt werden können. Er hat dies unter Abwägung der ihm offenbar gewordenen technischen wie wirtschaftlichen Risiken bejaht. Auf der Grundlage dieser vorvertraglichen Untersuchungen geht der AN die Verpflichtungen dieses Vertrags ein.
4. Die Vertragsparteien erkennen an, dass die Reduzierung der Energiekosten für den AG von zentraler Bedeutung ist. Vor diesem Hintergrund verpflichtet sich der AN durch dieses selbstständige Garantieversprechen, durch gezielte Energiesparmaßnahmen die Energiekosten des AG in Bezug auf das Vertragsobjekt während der gesamten Vertragslaufzeit in einem garantierten Umfang zu senken.
5. Diese Präambel ist Vertragsbestandteil und wesentliche Geschäftsgrundlage der nachfolgenden vertraglichen Einzelregelungen.

## BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

### 1) Bauleistung

Bauleistung bezeichnet alle Arbeiten, Lieferungen und Leistungen, die zur Errichtung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung eines Bauwerks oder einer Anlagentechnik erforderlich sind. Dazu gehören z.B. Bauarbeiten, Materiallieferungen, Planung und Überwachung.

### 2) Energiekosten

Energiekosten im Sinne dieses Vertrags sind die Kosten aller in die Berechnung der Energiekosten-Baseline eingestellten Kostenträger (Strom, Wärme **und Wasser**) auf Basis der festgelegten Referenz-Energiepreise. Die gesetzliche Mehrwertsteuer (MwSt.) sowie Energiepreiserhöhungen und -senkungen bleiben dabei außer Ansatz.

### 3) Energiesparmaßnahmen

Energiesparmaßnahmen im Sinne des Vertrags sind alle planerischen, technischen, verfahrenstechnischen oder sonstigen Leistungen des AN, die zum Zwecke der Erfüllung des selbständigen Garantievertrags (§ 6.2) in das Vertragsobjekt einfließen. Es handelt sich somit einmal um vorbereitende Leistungen (§ 4), aber auch um solche, die der AN ab Beginn seiner Hauptleistungspflicht (§ 3.2) zum Zwecke der weiteren Optimierung oder Sicherstellung des Einsparerfolgs nachträglich noch erbringt. Dazu gehören ferner sämtliche Instandhaltungsleistungen, die der AN zur Sicherstellung der Funktionalität und Zielkonformität seiner Energiesparmaßnahmen aufwenden muss (§ 6.3).

### 4) Nutzungsänderungen

Unter Nutzungsänderungen werden Handlungen oder Maßnahmen des AG mit relevanter energieverbrauchserhöhender bzw. –senkender Wirkung verstanden. Beispiele hierfür sind die Änderungen der Nutzungsart eines Gebäudes, die Erweiterung oder Verringerung der in **Anlage 2** ausgewiesenen Flächen oder Belegungszeiten, die nachträgliche Einbringung oder Entfernung von Anlagen oder Geräten, Wärmeschutzmaßnahmen u.a.

### 5) Pflichtmaßnahmen

Pflichtmaßnahmen sind solche Energiesparmassnahmen, deren Durchführung nicht im Ermessen des AN steht und zu deren Ausführung er verpflichtet ist. Sie sind in der **Anlage 5** festgelegt.

### 6) Planung/Engineering

Sind alle Leistungen des AN, die analog und/oder entsprechend der Leistungsbilder in den Vergütungsregelungen des OAI (Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils) als Ingenieur- oder Architektenleistung anzusehen sind einschließlich Leistungen der Inbetriebnahme oder gebotene Mangeluntersuchungen.

### 7) Referenzjahr

Ist das für die Ermittlung der Energieverbrauchs-Baseline zugrunde gelegte Kalenderjahr oder der Mittelwert aus mehreren Jahren.

### 8) Referenzpreis

Ist der vom AG festgelegte Preis für Primär- und Endenergie. [Anmerkung: Dieser basiert meist auf den aktuellen Energiebezugskonditionen des AG. Es können aber auch zusätzlich Prognosen oder Preissteigerungen berücksichtigt werden. Die Festlegung ist transparent vorzunehmen].

**9) Sonstige Leistung / Maßnahmen**

Sind alle nicht anlagen-/geräte/sachtechnische Leistungen, die nicht Bauleistungen sind und die die Einsparung von Energie unterstützen. Dazu gehören z. B. Energiecontrolling, Schulung von Technischem Personal, Nutzermotivation o.ä.

**10) Technische Geräte/Anlagen/Sachen**

Sind alle körperlichen Gegenstände, die der AN als Energiesparmaßnahme in das Vertragsobjekt einbringt, gleich, ob es sich dabei um wesentliche Bestandteile (im Sinne von Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird) oder um Zubehör (im Sinne von bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen) (siehe Planung/Engineering).

**11) Vertragsobjekt**

Unter Vertragsobjekt sind die Liegenschaften und/oder Gebäude zu verstehen, die in der **Anlage 1** (Objektliste) aufgelistet sind.

**12) Vorbereitende Planungsleistungen**

Vorbereitende Planungsleistungen sind neben oder zusammen mit der Energiesparmaßnahme erbrachte Ingenieur- oder Architektenleistungen im Feld Planung/Engineering.

## § 1 VERTRAGSOBJEKT UND -GEGENSTAND

### § 1.1 Vertragsobjekt

Vertragsobjekt sind die in **Anlage 1** aufgezählten Gebäude und Liegenschaften.

### § 1.2 Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist die Durchführung von Energiesparmaßnahmen im Vertragsobjekt zum Zwecke der Energieverbrauchs- und Energiekostensenkung und die Übernahme des wirtschaftlichen Risikos für die Erreichung dieses Ziels.

Der AN garantiert und steht dafür ein, dass der AG ab Inkrafttreten der Hauptleistungspflicht (§ 3.2) bis zum Vertragsende im Vertragsobjekt **Energiekosten** im garantierten Umfang einspart.

Die Garantieerklärung des AN steht unter dem Vorbehalt, dass die in **Anlage 2** spezifizierten und vom AN eigenverantwortlich ermittelten bzw. überprüften Gebäudedaten konstant bleiben.

### § 1.3 Verifizierungsklausel

Die Vertragspartner sind sich bewusst, dass der AN – gleich aus welchen Gründen – möglicherweise verhindert war, die auf Basis der **Anlage 2** zu erhebenden Gebäudedaten in allen Details zu erfassen bzw. sämtliche vom AG bekannt gegebenen Daten auf Richtigkeit zu überprüfen. Der AN hat zulässige Datenpunkte zum Nachweis dafür, dass ihm deren Ermittlung nicht möglich war, in den bei Vertragsabschluss vorgelegten Erhebungsbögen (**Anlage 2**) mit "0" ausgefüllt.

Der AN kann daher bis zum Beginn der Hauptleistungspflicht darlegen und nachweisen, dass und inwieweit die bei Vertragsabschluss in **Anlage 2** ausgewiesenen Gebäudedaten unzutreffend bzw. unvollständig sind oder aus welchen Gründen auch immer zum Zwecke der Angebotserstellung nicht erhoben werden konnten und beantragen, durch die Zusatzvereinbarung gemäß **Anlage 2** (s. „*ZUSATZVEREINBARUNG*“) den Datenbestand zu bereinigen.

Der **Anlage 2** werden sodann die verifizierten Gebäudedaten unter Verwendung des Musters für Erhebungsbögen beigefügt. Nach Unterzeichnung der Zusatzvereinbarung(en) entsprechend des in der **Anlage 2** enthaltenen Musters werden die angepassten Erhebungsbögen mit Rückwirkung zum Vertragsbeginn (§ 3.1) Vertragsbestandteil und treten in jeder rechtlichen Hinsicht an die Stelle der bei Vertragsabschluss ursprünglichen Erhebungsbögen.

Handelt es sich ausnahmsweise um erhebliche Abweichungen, die für den AN trotz sorgfältiger Angebotserstellung nicht erkennbar waren, werden die Vertragspartner, unter Berücksichtigung der Regeln die für Preis- und Vertragsänderungen im *Gesetz vom 8. April 2018 sur les marchés publics* (hier nachstehend das „*Gesetz von 2018*“) und im großherzoglichen Reglement vom *8. April 2018 portant exécution de la loi du 8 avril 2018 sur les marchés publics et portant modification du seuil prévu à l'article 106 point 10° de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988* (hier nachstehend das „*RGD 2018*“) vorgesehen sind, sowie der Grundsätze zur Änderung der Nutzung des Vertragsobjekts (§ 9.3.3, **Anlage 8**), die notwendigen Anpassungen einvernehmlich vornehmen.

## § 2 PROJEKTBEVOLLMÄCHTIGTE – BEFUGNISSE UND PFLICHTEN

### § 2.1 Vertretungen der Vertragspartner

Projektbevollmächtigter des AG und des AN für sämtliche diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten und sein Stellvertreter ergeben sich aus **Anlage 3** des Vertrags.

Projektbevollmächtigter und Stellvertreter sind bevollmächtigt, den AG, beziehungsweise 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 unter Vorbehalt der gesetzlichen Bestimmungen.

Für den Fall, dass sich die oder der Projektbevollmächtigte des AG oder AN während der Vertragslaufzeit ändern, ist dieses dem Vertragspartner schriftlich unter Beachtung der maßgeblichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften anzuseigen. Die schriftliche Anzeige ist von beiden Vertragspartnern ihrer jeweiligen Ausführung des Vertrags beizufügen. **Anlage 3** des Vertrags wird dann durch eine aktualisierte Fassung ersetzt.

Die in **Anlage 2** genannten Ansprechpartner sind, soweit sie nicht mit den in **Anlage 3** genannten Personen identisch sind, keine vertretungsberechtigten Projektbevollmächtigten des AG im Sinne dieser Vertragsbestimmung.

### § 2.2 Zustellungen

Rechtsgeschäftliche Erklärungen jeglicher Art können nur über die jeweiligen Projektbevollmächtigten wirksam und fristgerecht abgegeben werden. Zustellungen an andere Adressen der Vertragsparteien entfalten keine Rechtswirkung, es sei denn, der Absender weist nach, dass und zu welchem Zeitpunkt die Erklärung dem Projektbevollmächtigten der anderen Partei zugegangen ist. Auf die unverzügliche Übersendung einer Empfangsbestätigung für per E-Mail übermittelte Erklärungen wird ausdrücklich bestanden.

### § 2.3 Beschränkung der Vollmacht

Die Abschlussvertreter des AG und des AN sowie ihre in **Anlage 3** genannten Projektbevollmächtigten nebst Stellvertreter sind nicht bevollmächtigt, durch mündliche Zusatzvereinbarungen vom Inhalt dieses Vertrags nebst seinen Anlagen abzuweichen. Nur schriftliche Vereinbarungen sind für den AG bzw. den AN rechtsverbindlich.

## § 3 VERTRAGSBEGINN, BEGINN DER HAUPTLEISTUNGSPFLICHT, VERTRAGSENDE

### § 3.1 Vertragsbeginn

Dieser Vertrag nebst seiner Anlagen tritt -ausgenommen der Sonderregelung für die Hauptleistungspflicht in § 3.2.- am **XX.XX.XXXX** in Kraft.

### § 3.2 Beginn der Hauptleistungspflicht

Die Hauptleistungspflicht (§ 6.2. = Einspargarantie) beginnt spätestens am **XX.XX.XXXX**. Die Hauptleistungspflicht beginnt grundsätzlich zu Beginn eines Kalendermonats.

### § 3.3 Dauer der Hauptleistungspflicht und Vertragsende

Der Vertrag endet XX Jahre nach Beginn der Hauptleistungspflicht. Ferner gilt der Vertrag im Hinblick auf vom AN noch vorzunehmende Abrechnungen bis zu deren Abwicklung noch fort.

## VORBEREITUNGSPHASE

### § 4 VORBEREITENDE LEISTUNGEN DES AN

Der AN wird für das Vertragsobjekt zur Vorbereitung seiner Hauptleistung (§ 6.2) die Leistungen (**Energiesparmaßnahmen**) erbringen, denen der AG auf der Grundlage seiner **Leistungsblätter** gemäß **Anlage 4** zu dort genannten Konditionen nachweislich zugestimmt hat. Dabei ist die Zustimmung zur Durchführung der Energiesparmaßnahme durch den AG auch als Anerkennung der in den Leistungsblättern ausgewiesenen Einheitspreise als angemessen vorbehaltlich preisrechtlicher Zulässigkeit zu verstehen.

Die technischen Regeln die im großherzoglichen Reglement vom 24. März 2014 portant institution de cahiers spéciaux des charges standardisés en matière de marchés publics et portant modification de l'article 103 du règlement grand-ducal du 3 août 2009 portant exécution de la loi du 25 juin 2009 sur les marchés public (hier nachstehend das „RGD 2014“) sind zu berücksichtigen.

#### § 4.1 Energiesparmaßnahmen - Qualitätskriterien

Energiesparmaßnahmen des AN stellen nur dann eine vertragsgerechte Leistungserfüllung dar, wenn sie sich im Hinblick auf das Einsparziel konform verhalten und im Übrigen die nachgenannten Mindeststandards eingehalten werden.

Energiesparmaßnahmen

- a) müssen, wenn es sich um Bauleistungen im Sinne von [Artikel 3 Abschnitt 1.b\) des Gesetzes von 2018](#) bzw. um darauf bezogene Instandhaltungsleistungen im Sinne der DIN 31 051 handelt, dem zur Zeit der Leistungsbewirkung anerkannten Regeln der Technik, insbesondere den Anforderungen des [RGD 2014](#) entsprechen; und
- b) müssen unter planerischen Gesichtspunkten bei Beachtung der konkreten Gegebenheiten des Vertragsobjekts und der dort konkret vorherrschenden Nutzungsverhältnisse unter Kostengesichtspunkten optimal dimensioniert sein, dürfen also insbesondere nach Vertragsbeendigung keinen unangemessen hohen Unterhaltsaufwand des AG verursachen; und
- c) müssen zu vorhandenen haustechnischen Anlagen und Komponenten (dazu gehören auch vorhandene IT-Systeme) interoperabel sein; und
- d) dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung oder Unterschreitung der in **Anlage 5.1** zu diesem Vertrag objektspezifisch aufgestellten Raumanforderungen SOLL führen; und
- e) müssen zum Teil in ihrer Zusammensetzung die vertraglich vereinbarte Investitionsstruktur aufweisen (§ 4.4 i. V. m. **Anlage 6**); und
- f) müssen generell sach- und rechtsmängelfrei und so ausgeführt werden, dass die Nutzer des Vertragsobjekts nicht über das absolut erforderliche Mindestmaß hinaus in ihren Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden. Das Mindestmaß ist vom AN in enger Abstimmung mit dem Nutzer festzulegen.

#### § 4.2 Energiesparmaßnahmen - Transparenzkriterien und Preisanforderungen

Sämtliche Energiesparmaßnahmen des AN müssen von diesem entsprechend der in der **Anlage 4** hinterlegten Vorgaben aufbereitet und dargestellt werden. Das gilt insbesondere für die

Erstellung und Auspreisung der Leistungsbeschreibung, die vom AN im Rahmen der Leistungsblätter beizufügen und mit dem AG nachweislich abzustimmen sind. Im Einzelnen gilt:

**a) Bauleistungen im Sinne von Artikel 3 Abschnitt 1. b) des Gesetzes von 2018**

Die beizufügende Leistungsbeschreibung muss gemäß den Vorgaben der **Anlage 4** für Bauleistungen zweckmäßig gegliedert und ausgepreist sein. Instandhaltungs- und Planungsleistungen sind nicht zu berücksichtigen. Der Leistungsbeschreibung muss entnommen werden können, welche Anlagen -ggf. Anlagenteile- oder sonstige Maßnahmen mit welchen wesentlichen Leistungsmerkmalen bzw. welchen wesentlichen Elementen vom AN eingebaut werden. Es sind nur Nettopreise ohne MwSt. anzusetzen.

**b) Sonstige Leistungen im Sinne von Artikel 3 Abschnitt 1. d) und e) des Gesetzes von 2018**

Die beizufügende Leistungsbeschreibung muss gemäß den Vorgaben der **Anlage 4** für Sonstige Leistungen zweckmäßig gegliedert und ausgepreist sein. Es sind nur Nettopreise ohne MwSt. anzusetzen.

**c) Vorbereitende Planungsleistungen**

Vorbereitende Planungsleistungen sind am Ende des jeweiligen Leistungsblatts des AN in einer gesonderten Position als Summe netto ohne MwSt. auszuweisen. Dabei ist aufzuführen, auf welche Gliederungspunkte der Leistungsbeschreibung sich die genannte Summe verteilt. Nur auf Verlangen des AG ist offen zu legen, wie der AN die Planungskosten ermittelt hat.

**d) Preisanforderungen**

Die vom AN angesetzten Preise müssen stets einer preisrechtlichen Überprüfung standhalten, ggf. nach Maßgabe etwaiger zum Zeitpunkt der Abfassung der Leistungsblätter geltenden preisrechtlichen Vorschriften.

### § 4.3 Pflichtmaßnahmen

Die konkreten vom AN zu erbringenden Pflichtmaßnahmen ergeben sich aus **Anlage 5** des Vertrags. In **Anlage 5** ist ebenfalls festgelegt, ob die Kosten für die Pflichtmaßnahmen in der Beteiligung des AN am Einsparpotenzial enthalten sind bzw. wie die Pflichtmaßnahmen finanziert werden.

### § 4.4 Höhe und Struktur der Gesamtinvestition sowie Produkte

Der AN verpflichtet sich, mindestens das in **Anlage 6** (Investitionsstruktur und Produktliste) angegebene Investitionsvolumen für die Sparten Planung/Engineering und Technische Geräte/Anlagen/Sachen aufzubringen, die angegebene Investitionsstruktur einzuhalten und nur auf Produkte der dort genannten Hersteller zurückzugreifen. Dort nicht genannte Fabrikate darf der AN nur mit vorheriger Zustimmung des AG einsetzen. Diese Voraussetzungen müssen zu Beginn der Hauptleistungspflicht (§ 3.2 = Stichtag) gegeben sein. Der AN hat dies darzulegen und zu beweisen.

In dem in **Anlage 6** anzugebenden gesamten Investitionsaufwand zum Stichtag dürfen Beträge für Controlling, Monitoring oder sonstige Leistungen zum Energiemanagement, Instandhaltungsaufwendungen einschließlich Ersatzinvestitionen und etwaige Finanzierungskosten nicht eingerechnet werden.

#### § 4.4.1 Unterschreitung der Investition für Technische Geräte/Anlagen/Sachen

Hat der AN die laut **Anlage 6** versprochene Investitionshöhe in der Sparte Technische Geräte/Anlagen/Sachen im Sinne der Begriffsbestimmungen zum Stichtag nicht erreicht und erreicht er diese auch nicht binnen einer vom AG schriftlich gesetzten angemessenen Nachfrist, kann der AG für den Zeitraum nach Zugang einer gesonderten Vollzugserklärung („*mise en demeure*“) beim AN (§ 4.4.3) bis zum Vertragsende (§ 3.3) Minderung in Form einer Herabsetzung der dem AN gemäß § 10.2 zustehenden Beteiligung um den vom Hundert (v. H.)-Satz verlangen, um den der AN die vereinbarte Investitionshöhe in der Sparte Technische Geräte/Anlagen/Sachen unterschritten hat, soweit die Energiesparmaßnahmen des AN durch seine Beteiligung am Einsparpotential amortisiert werden.

Eine Unterschreitung der versprochenen Investitionshöhe wegen Nichtdurchführung von Energiesparmaßnahmen, die durch Zahlung eines Baukostenzuschusses abgegolten werden sollten, führen zu einer Kürzung des Zuschusses in entsprechender Höhe.

Weitergehende Ansprüche des AG bestehen insoweit nicht.

#### § 4.4.2 Prüfungsmaßstab für Investitionshöhe und -struktur

Ausschließlicher 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 § 4.11 festgestellten tatsächlichen Leistungen auf Grundlage der Preise, die der AG mit Abzeichnung der betreffenden Leistungsblätter (**Anlage 4**) vorbehaltlich preisrechtlicher Zulässigkeit als angemessen zugestanden hat.

#### § 4.4.3 Geltendmachung der Minderungsansprüche

Die im Falle des § 4.4.1 bestehende Minderung tritt mit Ablauf der angemessenen Nachfrist nicht automatisch ein, sondern erst mit Zugang einer gesonderten schriftlichen Erklärung des AG, dass der Minderungsanspruch geltend gemacht wird. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn sie nach Ablauf der Nachfrist zugegangen ist, andernfalls muss sie wiederholt werden.

### § 4.5 Leistungsanforderungsrecht des AG

Unbeschadet des dem AN eingeräumten Ermessens (§ 4.6) ist der AG sowohl vor als auch nach Beginn der Hauptleistungspflicht des AN bis zum Vertragsende (§ 3.3) jederzeit berechtigt, durch einseitige schriftliche Erklärung die Ausführung solcher Energiesparmaßnahmen zu verlangen, die der AN im Rahmen seiner Grobanalyse (Anhang 2 zu **Anlage 9**) ausgewiesen hat. Dies gilt nicht, wenn der AN aus sachlichen Erwägungen statt den in der Grobanalyse ausgewiesenen Energiesparmaßnahmen in Zielsetzung, Nachhaltigkeit und Qualität gleichwertige Energiesparmaßnahmen durchführt. Lehnt der AN die Erfüllung einer berechtigt verlangten Leistung ab oder wird sie aus anderen vom AN zu vertretenden Gründen nicht erbracht, stehen dem AG insoweit sämtliche gesetzlichen Ansprüche ungekürzt zu.

### § 4.6 Ermessensspieldraum des AN

Grundsätzlich entscheidet der AN unter Beachtung von § 4.4 nach eigenem billigem Ermessen, welche Energiesparmaßnahmen er im Einzelfall durchführt. Soweit sich der AN daher im Rahmen seines Ermessensspieldraums bewegt, darf der AG ihm auf Grundlage des Leistungsblattes (**Anlage 4**) angebotene Energiesparmaßnahmen nicht zurückweisen, es sei denn, er kann sich auf allgemeine Unbilligkeit oder einen der vertraglich geregelten Vetogründe berufen (§ 4.8).

## § 4.7 Konsultationspflicht des AN

Der AN wird dem Vertreter des AG beabsichtigte Energiesparmaßnahmen für das Vertragsobjekt rechtzeitig vor Umsetzung darlegen und erläutern. Er wird Bedenken und Änderungswünsche oder Alternativvorschläge gewissenhaft prüfen und das Für und Wider abwägen. Sieht der AN unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit und Zielkonformität keine Alternative, so wird er vor Umsetzung der beabsichtigten Energiesparmaßnahme die Gründe hierfür mitteilen. Stimmt der AG nach wie vor nicht durch Gegenzzeichnung des objektbezogenen Leistungsblattes (entsprechend **Anlage 4**) zu, darf der AN die dort angebotene Energiesparmaßnahme auch ohne Zustimmung durchführen oder veranlassen, wenn nicht § 4.8 eingreift.

## § 4.8 Vetorecht des AG

Unbeschadet § 4.6 und § 4.7 bleibt die Gesamtverantwortung für bauliche Instandhaltung und Modernisierung des Vertragsobjekts in der Weise beim AG, dass der AN von beabsichtigten Energiesparmaßnahmen auf schriftliche Weisung des AG Abstand nehmen muss,

- a) wenn die beabsichtigte Maßnahme mit geltendem Recht oder für den AG maßgeblichen Verwaltungsvorschriften unvereinbar ist; oder
- b) wenn Verträge des AG mit Dritten entgegenstehen und diese nach ernsthaften Bemühungen des AG eine entsprechende Anpassung dieser Verträge verweigern (auf § 4.9.2 wird verwiesen); oder
- c) wenn und solange der AN trotz Aufforderung des AG nicht den Nachweis führt, dass die Energiesparmaßnahme die Qualitätsanforderungen des § 4.1 erfüllt; oder
- d) wenn und solange der AN hinsichtlich der Energiesparmaßnahme die Transparenzkriterien des § 4.2 nicht einhält und die Netto-Investitionssumme dieser Maßnahme einen Betrag von 2.500 EUR übersteigt; oder
- e) wenn und solange der AN die Ausführung einer Leistungsanforderung des AG nach § 4.5 verweigert ohne hierzu berechtigt zu sein; oder
- f) wenn die Ermessensausübung des AN im Hinblick auf eine konkrete Energiesparmaßnahme unbillig ist, insbesondere die Ablehnungsgründe des AG so wichtig sind und das Interesse des AN an der Durchführung/Veranlassung der Maßnahme nach den Grundsätzen von Treu und Glauben so nachhaltig überwiegen, dass ein Festhalten des AN an der Maßnahme unbillig wäre.

## § 4.9 Rechtsfolgen bei berechtigter Vetoausübung durch den AG

### § 4.9.1 Grundsatz

Macht der AG nach den vorgenannten Grundsätzen von seinem Vetorecht Gebrauch, muss die betreffende Energiesparmaßnahme unterbleiben, solange das Vetorecht Bestand hat. Die Garantiehaftung des AN wird dadurch nicht beschränkt.

### § 4.9.2 Ausnahmeregelung

Beruht die Ausübung des Vetorechts ausschließlich auf dem unter § 4.8 b) genannten Grund, sind zugunsten des AN die Regelungen des § 4.10 entsprechend anzuwenden, wenn

- a) der AG im Rahmen des Vergabeverfahrens auf den konkreten Hinderungsgrund nicht hingewiesen hat und
- b) der AN diesen Hinderungsgrund weder kannte noch hätte kennen müssen.

## § 4.10 Rechtsfolgen bei fehlerhafter Vetoausübung durch den AG

### § 4.10.1 Entschädigungsanspruch des AN

Untersagt der AG gemäß § 4.8 eine Energiesparmaßnahme und beweist der AN nach Zugang der Untersagung, dass die hierfür angeführten Gründe des AG nicht zutrafen, wird der AG seine Weisung auf Wunsch des AN zurücknehmen. Für diesen Fall steht dem AN eine Entschädigung in Geld für den entgangenen Energiespareffekt zu. Bemessungsgrundlage hierfür ist der Zeitraum zwischen Zugang des Verbots und Zugang der Rücknahme des Verbots jeweils beim AN. Weitergehende Schadensersatzansprüche des AN werden dadurch nicht berührt.

### § 4.10.2 Verlust des Anspruchs auf Minderung

Liegen die Voraussetzungen des § 4.10.1 vor und führt ein danach unberechtigtes Veto des AG zu einer Unterschreitung der vom AN in **Anlage 6** ausgewiesenen Investitionshöhe in der Sparte Technische Geräte/Anlagen/Sachen, steht dem AG ferner der in § 4.4.1 genannte Minderungsanspruch insoweit nicht zu, als die Abweichung auf dem unberechtigten Veto beruht. Bereits zu Unrecht eingezogene Minderungsbeträge hat der AG rückzuerstatten.

## § 4.11 Fertigstellung und Abnahme

Vorbereitende Leistungen des AN sind grundsätzlich erst nach vollständiger und mangelfreier Umsetzung vom AG abzunehmen, spätestens jedoch mit Beginn der Hauptleistungspflicht (§ 3.2). Maßgebend für den jeweiligen Leistungsumfang sind die in den betreffenden Leistungsblättern (**Anlage 4**) festgelegten Leistungsinhalte. Vorherige Teilabnahmen sind möglich. Insbesondere hinsichtlich der Gebäudetechnik ist eine Abnahme durch Vollständigkeits- und Funktionsprüfung ausreichend.

Der AN teilt dem AG die Fertigstellung der Leistung mit, nachdem er sie zuvor auf vollständige und mangelfreie Ausführung untersucht hat. Der AG hat die Leistung ab Fertigmeldung innerhalb **12** Werktagen abzunehmen.

Insbesondere müssen die in der **Anlage 5.1** objektspezifisch aufgestellten Raumforderungen SOLL gewahrt sein.

Sodann erfolgt eine förmliche Abnahme gemäß § 15.5.

Mit der Fertigstellungsmeldung legt der AN zugleich ein auf Basis des Leistungsblatts der jeweiligen Liegenschaft erstelltes Aufmaß vor. Dabei genügen die Maßstäbe, die an die Leistungsbeschreibungen gemäß § 4.2 des Energiespar-Garantievertrags gestellt werden. Am Ende des Aufmaßes ist die Netto-Gesamtinvestitionssumme zu nennen und es sind auszuweisen:

- Anteil Planung/Engineering in Euro (netto) und v. H. der Gesamtsumme und
- Anteil Technische Geräte/Anlagen/Sachen in Euro (netto) und v. H. der Gesamtsumme

## § 4.12 Dokumentation

Nach Fertigstellung der Bauleistung erhält der AG folgende Unterlagen (falls für die Energiesparmaßnahme angemessen) **in einfacher Papierform sowie digital**:

- Funktionsbeschreibung
- Regelschemata
- Geräte- und Leitungsliste

- d) Handbuch
- e) Belegungspläne für Unterstation
- f) Schaltschrank-Stromlaufpläne
- g) Technische Information, Gerätedaten
- h) ggf. Schnittstellen zwischen im Vertragsobjekt vorhandenen und vom AN erweiternd eingebauten Anlagen
- i) ggf. weitere Unterlagen, die zur Dokumentation der Bauleistung nötig sind

Nach Fertigstellung von Sonstigen Leistungen wie Schulungen oder Nutzermotivation (z. B. Infotag o.ä.) erhält der AG eine angemessene Dokumentation der Leistung, in der Termin(e), Dauer, Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie bereit gestellte Unterlagen sowie Ergebnisse festgehalten sind. Die geforderte Dokumentation des Energiecontrolling ist in den Berichtspflichten der Pflichtmaßnahme XX in der **Anlage 5** festgelegt.

## § 5 BEHÖRDLICHE ERLAUBNISSE UND GENEHMIGUNGEN

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, obliegt es ausschließlich dem AN, für von ihm geplante Energiesparmaßnahmen die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen und Erlaubnisse herbeizuführen. Wegen Mitwirkungsverpflichtungen des AG wird auf § 12 verwiesen.

## HAUPTLEISTUNGSPHASE

### § 6 HAUPTLEISTUNG DES AN (EINSPARGARANTIE UND SICHERUNG DES GARANTIEERFOLGS)

#### § 6.1 Bezugsgrößen

##### § 6.1.1 Abrechnungs- und Referenzzeitraum

Ein Abrechnungszeitraum entspricht jeweils einem Kalenderjahr. Auf Grundlage der erhobenen Daten (**Anlagen 2 und 7**), vereinbaren die Partner als Referenzzeitraum für die Verbräuche das Kalenderjahr **XXXX / den Mittewert der Kalenderjahre XXXX-XXXX**. In Einzelfällen kann einvernehmlich vom genannten Referenzzeitraum abgewichen werden.

##### § 6.1.2 Referenzpreise

Die Energiekosten-Baseline beruht auf den Verbräuchen im Referenzzeitraum (§ 6.1.1) und auf den vom AG festgelegten Referenzpreisen. Diese wurden auf Basis der für das Jahr (Stichtag 31.12.XXXX) / den Zeitraum XXXX-XXXX für den AG geltenden Energielieferpreisen je Verbrauchseinheit (netto) des betreffenden Energielieferanten gemäß **Anlage 7** ermittelt.

##### § 6.1.3 Vorläufige Energiekosten-Baseline

Der AG hat als Basis für die Gebäudeanalysen des AN im Rahmen der Auftragsvergabe anhand der verfügbaren Gebäudedaten für die einzelnen Bestandteile des Vertragsobjekts (**Anlage 1**) eine vorläufige Energiekosten-Baseline für den Referenzzeitraum auf Basis der Referenzpreise in Höhe von

**X.XXX.XXX EUR netto (ohne MwSt.)**

ermittelt. Auf dieser Grundlage hat der AN sein Angebot erstellt und diesen Vertrag geschlossen. Die vorläufige Energiekosten-Baseline beruht als Summenwert auf den in **Anlage 7** ausgewiesenen objektspezifischen Energieverbräuchen und Preisen.

Der AG ist im Übrigen jederzeit auf erstes Anfordern verpflichtet, dem AN Einsicht in die **Anlage 7** zugrunde liegenden Abrechnungsunterlagen zu gestatten.

##### § 6.1.4 Ermittlung der endgültigen Energiekosten-Baseline

###### § 6.1.4.1 Berechnungsmodus und Festlegung

Die Vertragspartner ermitteln die endgültige Energiekosten-Baseline einvernehmlich auf Grundlage des in **Anlage 8** beigefügten Rechenmodells. Die danach ermittelte endgültige Energiekosten-Baseline ist für sämtliche Abrechnungen und sonstigen Fragen nach diesem Vertrag allein maßgebend, auf die vorläufige Energiekosten-Baseline kommt es dann nicht mehr an.

Die Vertragspartner müssen sich spätestens bis einen Monat vor Beginn der Hauptleistungspflicht (§ 3.2) auf eine endgültige Energiekosten-Baseline geeinigt haben.

Die Grundsätze bei erheblichen Abweichungen, die unter § 1.3 festgelegt sind, sind bei der Anpassung der endgültigen Energiekosten Baseline zu beachten.

#### § 6.1.4.2 Endgültige Energiekosten-Baseline

Sollte sich ein Änderungsbedarf ergeben, wird die von der vorläufigen Energiekosten-Baseline abweichende endgültige Energiekosten-Baseline auf Basis des vorgenannten Referenzzeitraums und der genannten Referenzpreise als ein in Geld ausgedrückter Energiekostenwert netto ohne MwSt. in einer entsprechenden Vertragsergänzung festgelegt. Andernfalls entspricht die vorläufige der endgültigen Energiekosten-Baseline.

#### § 6.2 Einspargarantie

Als Hauptleistung garantiert der AN nunmehr und steht dafür ein, dass seine Energiesparmaßnahmen ab Beginn der Hauptleistungspflicht (§ 3.2) bis Vertragsende (§ 3.3) die Energiekosten pro Abrechnungszeitraum (§ 6.1.1) nach Maßgabe der in § 9 vereinbarten Berechnungsmodalitäten jeweils um einen Einsparbetrag senken, der dem Geldwert einer Einsparquote von

XX ,X vom Hundert

der endgültigen Energiekosten-Baseline (§ 6.1.4.2) netto ohne MwSt. entspricht.

#### § 6.3 Instandhaltung und Ersatz von Energiesparmaßnahmen

Der AN übernimmt während der Vertragsdauer zwecks Sicherstellung einer garantiezielkonformen Funktionsweise die Instandhaltung im Sinne der DIN 31 051 an allen von ihm erbrachten Energiesparmaßnahmen, also Bauleistungen bzw. in die Liegenschaften eingebrachten bzw. angelieferten Anlagen/Geräte/Sachen und Systemen. Der AN ist daher zu allen technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus einer Betrachtungseinheit zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes oder der Rückführung in diesen verpflichtet, so dass die Betrachtungseinheit die geforderte Funktion erfüllen kann. Betrachtungseinheit in diesem Sinne ist jedes Teil, Bauelement, Gerät, Teilsystem, jede Funktionseinheit, jedes Betriebsmittel oder System, das für sich allein betrachtet werden kann.

Der AN ist verpflichtet, die von ihm vorgenommenen Instandhaltungsarbeiten zu protokollieren und dem AG alle Protokolle in Kopie zu übergeben.

Neben der reinen Funktionalität seiner Energiesparmaßnahmen hat er damit auch zu gewährleisten, dass sich seine Energiesparmaßnahmen bei ihrer Übergabe im Sinne des § 17.1. in einem Zustand befinden, der unter Berücksichtigung natürlichen Verschleißes als verkehrsgerecht und funktionabel anzusehen ist. Der Zustand der Energiemaßnahmen muss demjenigen vergleichbar sein, der bei vergleichbaren Leistungen, vergleichbarer Nutzungsdauer und ordnungsgemäßer Instandhaltung nach DIN 31 051 allgemein zu erwarten ist.

Während der Laufzeit dieses Vertrags ist der AN über die Instandhaltungsverpflichtung einer Betrachtungseinheit hinaus verpflichtet, Ersatzinvestitionen vorzunehmen. Ersatzinvestitionen sind vorzunehmen, wenn während der Laufzeit dieses Vertrags eine wirtschaftliche Instandsetzung von Anlagen und Anlagenteilen nicht möglich ist, also die Fähigkeit einer Betrachtungseinheit, eine geforderte Funktion zu erfüllen, beendet ist und die Instandsetzung der Betrachtungseinheit unwirtschaftlich ist. Der AN hat unter Berücksichtigung der Vertragslaufzeit etwaige Ersatzinvestitionen einzukalkulieren.

Die vom AN gewählte Instandhaltungsstrategie muss einer am Vertragsobjekt orientierten ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen. Eine nicht notwendige frühzeitige Ersetzung einer Betrachtungseinheit ist unzulässig. Zu widerhandlungen des AN verpflichten diesen zum Schadensersatz.

#### **§ 6.4 Weiterverwendung und Entsorgung stillgelegter Anlagen**

Dem AG bleibt es grundsätzlich vorbehalten, Anlagen und Anlagenteile gleich welcher Art, die der AN im Zuge von Energiespar- und/oder Instandhaltungsmaßnahmen stilllegt, zu seinem weiteren Gebrauch zu verwenden. Hierzu wird der AN im Rahmen seiner Leistungsanzeige gemäß seines Leistungsblatts zu **Anlage 4** diejenigen Anlagen und Anlagenteile benennen, die er im Rahmen seiner Maßnahmen stillzulegen beabsichtigt.

Will der AG von seinem Weiterverwendungsrecht keinen Gebrauch machen, so hat der AN die stillgelegten Anlagen oder Anlagenkomponenten ordnungsgemäß und in Übereinstimmung mit einschlägigen Abfallbeseitigungs- und -entsorgungsvorschriften zu entsorgen. Die voraussichtlichen Kosten dafür sind in die Beteiligung des AN am Einsparpotenzial (§ 10.2) pauschal einzukalkulieren.

#### **§ 6.5 Einschränkungen zur Instandhaltungs- und Ersatzpflicht**

Die Kostentragungspflicht des AN für Instandhaltungsmaßnahmen nach § 6.3 beschränkt sich auf die Maßnahmen, die unter Berücksichtigung des bestimmungsgemäßen Gebäudebetriebs notwendig werden. Die Kosten für Maßnahmen, die aufgrund höherer Gewalt, behördlicher Anordnungen oder des Verhaltens Dritter notwendig werden, trägt der AG. Dazu gehören z.B. Brand, Blitzschlag, Explosion, Rauch, Sturm, Hagel, Fahrzeuganprall, böswillige Beschädigung, Anprall bemannter und unbemannter Flugkörper; die Aufzählung ist nicht abschließend.

### **§ 7 ERFÜLLUNGSGEHILFEN**

Der AN ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG berechtigt, Dritte als seine Subunternehmer und Erfüllungsgehilfen mit der Durchführung einzelner Leistungen zu beauftragen. Die Zustimmung kann der AG nur aus schwerwiegenden Gründen verweigern.

### **§ 8 ABRECHNUNGSZEITRAUM UND TEILZEITRÄUME**

Alle Abrechnungen und sonstigen Berechnungen nach diesem Vertrag erfolgen grundsätzlich bezogen auf den in § 6.1.1 genannten Zeitraum. Soweit der erste und der letzte Abrechnungszeitraum während der Hauptleistungspflicht nicht mit einem Kalenderjahr identisch sind, werden Abrechnungen für solche Teillaufzeiten anteilig vorgenommen.

### **§ 9 BERECHNUNG DES EINSPARBETRAGS**

#### **§ 9.1 Grundlagen der Berechnung**

Der Einsparbetrag ist vom AN je Abrechnungszeitraum (§ 6.1.1) unter Außerachtlassung der gesetzlichen MwSt. nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen zu berechnen. Die in den nachfolgenden Unterpunkten zu diesem § 9 aufgestellten Grundsätze werden dabei durch die in **Anlage 8** aufgestellten Grundsätze und Berechnungsmodi ergänzt. Zudem hat der AN das als **Anlage 10** anliegende Abrechnungsmuster zu verwenden und im Anhang dazu die einzelnen Rechenschritte und Bezugsgrößen/Daten aufzuschlüsseln. Verstöße hiergegen führen zur

Nichtprüfbarkeit der Abrechnung und zur Nichtfälligkeit des Vergütungsanspruchs des AN. In diesem Fall kann der AG dem AN für die Einreichung einer prüfbaren Abrechnung eine angemessene Frist setzen und nach deren fruchtlosem Ablauf die Abrechnung selbst auf Kosten des AN erstellen.

Der AG überlässt dem AN zum Zwecke der Abrechnungserstellung unaufgefordert laufend sämtliche für den jeweiligen Abrechnungszeitraum maßgeblichen Energielieferrechnungen einschließlich der von ihm oder Dritten erfassten Energieverbrauchswerte als Bemessungsgrundlage.

Auf dieser Grundlage erfolgen nachstehende Berechnungen:

### § 9.2 Unbereinigter Jahresverbrauchswert

Aus den vom AG überlassenen Rechnungsunterlagen ergibt sich der **unbereinigte Jahresverbrauchswert** eines Abrechnungszeitraums bezogen auf das Vertragsobjekt.

### § 9.3 Bereinigung des unbereinigten Jahresverbrauchswerts

Grundüberlegung der nachstehenden Bereinigungsrechnungen ist es, sicherzustellen, dass nur unmittelbar auf Energiesparmaßnahmen des AN zurückzuführende Einspareffekte ohne Verfälschungen durch Faktoren, die der AN nicht beeinflussen kann oder die er nicht unmittelbar verursacht hat, in die Erfolgsrechnung des AN einfließen. Der AN soll insoweit weder benachteiligt noch begünstigt werden. Der unbereinigte Jahresverbrauchswert ist daher im Bedarfsfall wie folgt um etwaige Veränderungen der Referenzpreise sowie der sonstigen Basisdaten (**Anlage 2**) zu bereinigen:

#### § 9.3.1 Änderung der Energielieferpreise

Der AN ermittelt die Einsparung durch Multiplikation der Verbräuche und Leistungen mit den zugehörigen festgelegten Referenzpreisen (**Anlage 7**). Die aktuellen Lieferpreise, die dem AG von seinen Lieferanten in Rechnung gestellt werden, sind für die Abrechnung des Energiespar-Garantievertrags nicht relevant.

#### § 9.3.2 Änderung der Klimawerte

Für den Referenzzeitraum (§ 6.1.1) haben die Partner unter Zugrundelegung der von der Chambre des Métiers veröffentlichten monatlichen Gradtagszahlen für Luxemburg einvernehmlich einen gradtagzahlbereinigten Jahressummenwert wie folgt als Referenzgröße festgelegt:

$$G_{20, xxxx} = X.XXX \text{ Kd/a}$$

Als Vergleichsgröße zur vorgenannten Referenzgröße ist der Jahressummenwert des Abrechnungszeitraums heranzuziehen und auf die Referenzgröße zu bereinigen. Hierbei sind die Kennwerte hinsichtlich Wärme- und/oder Kältebedarf zugrunde zu legen.

#### § 9.3.3 Änderung der Nutzung des Vertragsobjekts

Ausgangspunkt sind die in **Anlage 2** beschriebenen Verhältnisse (Basisdaten). Ändern sich diese bei der Kalkulation des AN zugrunde gelegten Nutzungsverhältnisse im Vertragsobjekt auf Veranlassung oder mit Duldsung des AG, darf dies den AN nicht belasten aber auch nicht begünstigen und ist die Nutzungsänderung unter Kostengesichtspunkten zu bewerten sowie auf die Basisdaten zu bereinigen.

Eine danach erforderliche Anpassungsberechnung auf Basis der Referenzpreise (§ 6.1.2) erfolgt

- a) im Hinblick auf etwaige **Änderungen des Wärme- und/oder Kältebedarfs**;
- b) im Hinblick auf etwaige **Änderungen des Strombedarfs** infolge zusätzlich eingebrachter oder entfernter Verbrauchsgeräte schätzen die Partner unter Beachtung der Belegungszeiten des Vertragsobjekts einvernehmlich die voraussichtliche Betriebsdauer des Geräts und berechnen auf Basis der gerätespezifischen Nennleistung sowie des Referenzpreises für Strom den Mehr- bzw. Minderverbrauch, um den der unbereinigte Jahresverbrauchswert zu bereinigen ist.

Handelt es sich um eine dauerhafte Nutzungsänderung, können die Parteien die endgültige Energiekosten-Baseline (§ 6.1.4.2) entsprechend der vorgenannten Grundsätze für die zukünftigen Berechnungen einvernehmlich neu festlegen. Nutzungsbeschränkungen im vorgenannten Sinne sind Teilstilllegungen im Sinne des § 14.3 und können unter den Voraussetzungen des § 14.3 einen Ausgleichsanspruch des AN auslösen.

#### **§ 9.3.4 Durchführung oder Unterlassung von Bauunterhaltungsmaßnahmen**

Energiekostenrelevante Effekte von vorgenommenen und/oder vertragswidrig unterlassenen Bauunterhaltungsmaßnahmen durch den AG (§ 13) dürfen den AN weder belasten noch begünstigen. Der unbereinigte Jahresverbrauchswert ist daher in diesen Fällen entsprechend § 9.3.3 zu bereinigen.

#### **§ 9.4 Bereinigter Jahresverbrauchswert eines Abrechnungszeitraums**

Unter Berücksichtigung der in § 9.3 genannten Bereinigungen ermittelt der AN aus dem unbereinigten den bereinigten Jahresverbrauchswert. Dieser Wert ist dem AG einschließlich der Abrechnungsunterlagen bis spätestens drei Monate nach Vorlage der Abrechnungen der Energieversorger für den maßgeblichen Abrechnungszeitraum zu übermitteln.

#### **§ 9.5 Berechnungsergebnis**

##### **§ 9.5.1 Ermittlungsgrundlage**

Die Einhaltung des Garantievertrags und damit die Beurteilung der Frage, ob dem AG ein Erstattungsanspruch oder dem AN eine Zahlung zusteht, ist auf Grundlage der Abrechnungsunterlagen wie folgt zu ermitteln:

		endgültige Energiekosten-Baseline in EUR (§ 6.1.4.2)
abzgl.	./. =	<u>bereinigter Jahresenergiekosten in EUR (§ 9.4)</u>
		tatsächlicher Einsparbetrag in EUR
abzgl.	./. =	<u>Geldwert Einstiegsgarantie in EUR (§ 6.2)</u>
		<u>Differenzbetrag des Abrechnungszeitraums in EUR</u>

##### **§ 9.5.2 Erfüllung des Garantievertrags**

Ist der Differenzbetrag (§ 9.5.1) gleich 0,00 EUR, hat der AN sein Garantievertrags für den betreffenden Abrechnungszeitraum erfüllt und steht ihm die vereinbarte Grundvergütung (§ 10.2) für den betreffenden Abrechnungszeitraum zu.

##### **§ 9.5.3 Nichteinhaltung des Garantievertrags**

Ist der Differenzbetrag (§ 9.5.1) kleiner 0,00 EUR, hat der AN sein Garantievertrags für den maßgeblichen Abrechnungszeitraum in Höhe des negativen Saldos verfehlt und ist verpflichtet, dem AG den ermittelten negativen Differenzbetrag als Ausgleich für die Verfehlung des

Garantieversprechens zu bezahlen. Der Ausgleichsbetrag ist mit der betreffenden Grundvergütung (§ 10.2) zu verrechnen. Übersteigt der negative Differenzbetrag die Grundvergütung, hat der AN den weitergehenden Betrag zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt. an den AG auszuzahlen.

#### § 9.5.4 Bonusregelung für überobligatorische Leistung

Ist der Differenzbetrag (§ 9.5.1.) größer 0,00 EUR, erhält der AN zusätzlich zur Grundvergütung (§ 10.2) ██████████ v. H. des Mehrbetrags zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt.

### § 10 VERGÜTUNG DES AN

Der Vergütungsanspruch des AN setzt sich aus einem einmaligen Baukostenzuschuss, einer Grundvergütung sowie einer zusätzlichen Bonusvergütung im Falle des Überschreitens der Einspargarantie zusammen.

#### § 10.1 Baukostenzuschuss

*Der AN erhält für Teile der oder für alle vorbereitenden Leistungen gemäß § 4, d.h. für seine Bauleistungen betreffend die Gebäudetechnik einmalig einen Betrag in Höhe von*

EUR netto

*(zzgl. der geltenden Umsatzsteuer) nach Abschluss XXX Arbeiten/Leistungen.*

#### § 10.2 Grundvergütung

Als Grundvergütung für seine sämtlichen Leistungen, somit insbesondere

- Energiesparmaßnahmen insgesamt einschließlich Nebenleistungen jeder Art wie z. B. Schulung und Einweisung von AG-Personal, Kapitaldienst etc.
- Risikoübernahme im Wege der Garantiehaftung (§ 6.2, § 9.5),
- Energiemanagementsystem (**Anlage 5**),
- Instandhaltung und Ersatz der Energiesparmaßnahmen (§ 6.3),
- Entsorgung ausgebauter Anlagen/Anlagenkomponenten (§ 6.4)
- Investitionsstrukturgarantie (§ 4.4), und
- Herbeiführung öffentlich-rechtlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse (§ 5).

erhält der AN während der Laufzeit dieses Vertrags pro Abrechnungszeitraum bei Zielerreichung (§ 9.5.2) einen Anteil von

XXX,X vom Hundert

am Geldwert der garantierten Einsparquote (§ 6.2) zzgl. der jeweils geltenden gesetzlichen MwSt.

#### § 10.3 Unter- und Überschreiten der Einspargarantie

Wird das garantierte Einsparergebnis übertroffen, wird der AN an diesem Mehrergebnis beteiligt und erhält zusätzlich zur Grundvergütung den vereinbarten Bonusbetrag (§ 9.5.4). Umgekehrt reduziert sich die Grundvergütung des AN bei Unterschreiten des garantierten Erfolgs gemäß § 9.5.3 teilweise oder entfällt ganz.

## § 11 ZAHLUNGSMODALITÄTEN, FORDERUNGSABTRETUNG

### § 11.1 Zahlung Baukostenzuschuss

- Entfällt -

*Der AN stellt dem AG nach Abnahme der vorbereitenden Leistungen durch den AG über den in § 10.1 genannten Betrag (Baukostenzuschuss) eine Schlussrechnung. Zu diesem Betrag sind Anzahlungen zu leisten, die dem AG ab Vertragsschluss in Rechnung gestellt werden und zu den im Folgenden angegebenen Zeitpunkten auf einem vom AN benannten Konto eingehend fällig werden:*

*XX % des Betrages zum XXX und nach Abschluss XXX Arbeiten/Leistungen*

*XX % des Betrages zum XXX und nach Abschluss XXX Arbeiten/Leistungen*

*XX % des Betrages 14 Tage nach Abnahme durch den AG*

*Voraussetzung für die Zahlungen nach Absatz 1 und 2 ist die Vorlage entsprechender Nachweise, die den Anforderungen des AG entsprechen müssen.*

### § 11.2 Zahlungsansprüche des AN, Abschlagszahlungen

Sobald der AN eine nach Maßgabe des § 9.1 vollständige und prüffähige Abrechnung auf Basis der Energielieferrechnungen vorgelegt hat, die einen Zahlungsanspruch des AN ausweist, ist entsprechend der Prüf- und Fälligkeitsregelung der Artikel 127 und 128 des RGD 2018 zu verfahren.

Zur zeitnahen Vergütung des AN erhält dieser mit Beginn der Hauptleistungspflicht nach Rechnungslegung durch den AN eine monatliche Abschlagszahlung in Höhe von 1/12 von 80 % des zu erwartenden Zahlungsanspruchs für das laufende Vertragsjahr gemäß § 10.2. § 8 gilt entsprechend. Die Abschlagszahlungen werden fällig jeweils am dritten Werktag des Monats. Die Rechnungsstellung durch den AN hat monatlich zu erfolgen.

Nach Vorlage und Prüfung einer vollständigen Abrechnung bemisst sich der zu erwartende Zahlungsanspruch des AN für das Folgejahr an dem im Abrechnungsjahr erzielten Einsparergebnis. Die Abschlagszahlungen enthalten dann auch eventuelle Bonusbeträge gemäß § 9.5.4 anteilig.

Sonstige Teilzahlungen (Abschlags- oder Vorauszahlungen) sind nicht vereinbart.

Der AN erhält den Teil der Abschlagszahlungen ausgezahlt, der nicht vom AG aufgrund von § 11.3 unmittelbar an das Finanzierungsinstitut gezahlt wird.

### § 11.3 Forderungsabtretung, Forfaitierung

Dem AN ist die Abtretung von Ansprüchen aus diesem Vertrag verboten. Dieses Verbot gilt nicht für den Verkauf von Forderungen zur Finanzierung der Energiesparmaßnahmen nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen.

Dem AN ist es zur Deckung der bei ihm im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages anfallenden Investitions- und Finanzierungskosten gestattet, maximal den Anteil an der Grundvergütung (entsprechend § 10.2, hochgerechnet auf die Dauer der Hauptleistungspflicht) an ein Finanzierungsinstitut zu verkaufen, der der Refinanzierung dient.

Eine Abtretung der Forderungen kann nur ab Beginn der Hauptleistungspflicht erfolgen, nachdem die vorbereitenden Leistungen abgeschlossen wurden und die Abnahme dieser Leistungen

gemäß § 4.11 durchgeführt wurde. Der AN muss vor der Abtretung der Forderungen dem AG nachweisen, dass er die Zahlungsforderungen der Subunternehmer, auf die er zur Ausführung der vorbereitenden Leistungen Rückgriff genommen hat, in einer Mindesthöhe von 90% der Gesamtforderungen eines jeden einzelnen Subunternehmers beglichen hat. Solange dieser Nachweis vom AN nicht erbracht wurde, kann der AG die Zustimmung zur Abtretung der Forderungen sowie das abstrakte Zahlungsversprechen an das Finanzierungsinstitut verweigern.

Der AN wird dem AG die Abtretung der Forderungen schriftlich anzeigen (Abtretungsanzeige).

Der AG wird gegenüber dem Finanzierungsinstitut erklären (Einredeverzichtserklärung), dass er

- der Abtretung der Forderungen zustimmt,
- sich im Wege eines abstrakten Zahlungsversprechens verpflichtet, die abgetretenen Zahlungsansprüche während der Vertragslaufzeit direkt an das Finanzierungsinstitut zu leisten,
- gegenüber dem Finanzierungsinstitut auf sämtliche Einreden und Einwendungen und Gegenansprüche, insbesondere auf Einreden der Aufrechnung und der Zurückbehaltung verzichtet.

Minderungsansprüche wegen Unterschreitens der Einspargarantie nach § 6.2 wird der AG ausschließlich gegenüber dem AN, nicht aber gegenüber dem Finanzierungsinstitut erheben. Somit bezieht sich die Verrechnung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 9.5.3 sowie § 10.3 lediglich auf den dem AN nach Forderungsabtretung noch zustehenden Anteil an der Grundvergütung.

#### **§ 11.4 Ausgleichs- und sonstige Zahlungsansprüche des AG**

Die Vertragspartner sind sich einig, dass Überzahlungen aufgrund der haushaltstechnischen Vorgaben zu vermeiden sind. Sollten sich bei Vorlage der Endabrechnung Überzahlungen und somit Rückvergütungsansprüche ergeben, wird der AN die entsprechenden Zahlungen an den AG leisten.

Alternativ werden die Zahlungsansprüche, sofern dies möglich ist, mit den folgenden Abschlagszahlungen verrechnet.

#### **§ 11.5 Rechtswirkung von Zahlungsannahmen**

Die Annahme einer Zahlung durch einen Partner hat keinerlei Anerkenntnis oder Verzichtswirkung gegenüber dem anderen Teil. Auch tritt insoweit keine Ausschlusswirkung für Nachforderungen oder sonstige Berichtigungen ein.

### **§ 12 MITWIRKUNGSPFLICHTEN DES AG**

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

- a) dass die Vorgaben des AN zum Betrieb des Vertragsobjekts und der technischen Anlagen, ihre Vertragsgemäßheit vorausgesetzt, eingehalten bzw. umgesetzt werden;
- b) dass die von dem AN an Anlagen mit energierelevanter Funktion vorgenommenen Einstellungen und Installationen, ihre Vertragsgemäßheit vorausgesetzt, nicht geändert werden;
- c) dass dem AN alle zur Leistungsbewirkung erforderlichen Auskünfte erteilt sowie vorhandenen 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 des § 7;

- d) dass dem AN jede Änderung der Nutzungsvoraussetzungen des Vertragsobjekts (§ 1.1.) rechtzeitig vor deren Realisierung schriftlich mitgeteilt wird;
- e) dass Installationen des AN -sofern möglich- in verschlossenen Räumen gehalten werden und Dritten, die nicht vom AN schriftlich autorisiert sind, keinen Zugriff auf solche Anlagen erhalten;
- f) Der AN kann vom AG jedoch nicht verlangen, dass dieser bestehende Verträge mit Dritten, die sich auf das Vertragsobjekt beziehen, im Interesse des AN ändert, kündigt oder in sonstiger Weise aufhebt.
- g) Der AG wird den AN ferner bei der Herbeiführung etwa erforderlicher öffentlicher Genehmigungen oder Erlaubnisse nach besten Kräften unterstützen. Darüber bleiben hinsichtlich der Behördenentscheidung und der Ausübung eines bestehenden Ermessens die Grundsätze der Gesetzmäßigkeit und Gesetzbindung der Verwaltung unangetastet.

## § 13 BAUUNTERHALTUNGSMÄßNAHMEN

### § 13.1 Bauunterhaltungsmaßnahmen

**Bauunterhaltungsmaßnahmen** veranlasst und trägt der AG. Die Partner gehen davon aus, dass der AN das Vertragsobjekt an Dach und Fach sowie die darin befindlichen Anlagen mit energierelevanter Funktion so vorfindet, wie es ausweislich Erhebungsbögen (**Anlage 2**) steht und liegt (**Ist-Zustand**). Diesen Ist-Zustand hat der AG ab Vertragsbeginn (§ 3.1) bis Vertragsende (§ 3.3) durch Bewirkung der insoweit erforderlichen notwendigen Verwendungen zu erhalten. Bauunterhaltungsmaßnahmen im hier verstandenen Sinn sind daher alle baulichen und sonstigen Maßnahmen, die der AG im vorgenannten Zeitraum auf eigene Rechnung und Kosten zur Erhaltung des Ist-Zustandes aufzuwenden hat. Ausgenommen von der Bauunterhaltungspflicht des AG sind diejenigen Gegenstände, die der Instandhaltungsverpflichtung des AN unterliegen (§ 6.3).

### § 13.2 Sonstige Modernisierungsmaßnahmen des AG

Dem AG bleibt es unbenommen, am Vertragsobjekt über reine Bauunterhaltung im Sinne des § 13.1 hinausgehende Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Dabei ist jedoch auf die Belange des AN Rücksicht zu nehmen.

Der AN kann ggf. entweder verlangen, dass die gerade geltende Energiekosten-Baseline (§ 6.1.4.2) nach den Grundsätzen einer Nutzungsänderung (§ 9.3.3) angepasst oder bei gänzlicher oder teilweiser Übernahme der Modernisierungskosten durch den AN seine Beteiligung am Einsparergebnis (§ 10) neu vereinbart wird.

## § 14 VERÄUSSERUNG UND STILLLEGUNG DES VERTRAGSOBJEKTS

### § 14.1 Keine Veräußerungsbeschränkung

Dem AG bleibt es unbenommen, das Vertragsobjekt oder Teile des Vertragsobjekts an einen oder mehrere Dritte zu veräußern und es diesem bzw. diesen aufzulassen. Die Pflichten des AG aus diesem Vertrag werden dadurch nicht berührt. Soweit der AG dabei auch nach der Gesetzgebung über Urheberrechte, Patente oder Marken 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**

Die Partner können vereinbaren, dass der Erwerber des Vertragsobjekts die vertraglichen Rechte und Pflichten des AG mit schuldbefreiender Wirkung für diesen eintritt. Der AN soll nach Möglichkeit einem entsprechenden Wunsch des AG nachkommen, wenn dies der Billigkeit entspricht und ihm zumutbar ist, insbesondere wenn

- der übernahmewillige Erwerber ausreichend Bonität genießt oder der AG hinsichtlich der Zahlungsansprüche des AN gegen den Übernehmer aus diesem Vertrag eine unbedingte, unbefristete und unwiderrufliche Bürgschaft stellt, und
- ein kooperatives Verhalten erwarten lässt, und
- keine gewichtigen Gründe des AN, seiner Gesellschafter sowie mit diesen verbundenen Unternehmen entgegenstehen.

Letzteres ist anzunehmen, wenn der Erwerber oder ein mit ihm verbundenes Unternehmen Wettbewerber des AN, eines seiner Gesellschafter oder eines mit diesen verbundenen Unternehmens ist. Eine Rechtspflicht des AN zur Mitwirkung an oder Genehmigung einer Schuldübernahme durch den Dritten besteht nicht.

### **§ 14.3 Stilllegung des Vertragsobjekts, Stilllegung und/oder Veräußerung von Teilen des Vertragsobjekts**

Dem AG bleibt es jederzeit unbenommen, das Vertragsobjekt ganz oder teilweise stillzulegen oder teilweise zu veräußern, wenn und soweit dem AN dadurch keine wirtschaftlichen Nachteile entstehen. Das bedeutet, dass der AG mit einer Einmalzahlung oder in jährlichen Raten eine Ausgleichszahlung zu leisten hat, die sich aus dem mittleren Vergütungsanspruch der Vorjahre abzüglich der eingesparten Kosten für alle während der Hauptleistungspflicht zu erbringenden Leistungen (z.B. Instandhaltung, Energiemanagement usw.) ergibt. Die Berechnungsgrundlage für die Ausgleichszahlung ergibt sich aus **Anlage 8**.

## **§ 15 HAFTUNGSFRAGEN**

### **§ 15.1 Schranken der vertraglichen Garantiehaftung des AN**

Die Haftung des AN aus der von ihm abgegebenen Einspargarantie (§ 6.2) ist auf die wirtschaftliche Sicherstellung des garantierten Einsparbetrags und somit der Höhe nach auf den sich aus § 9.5.3 ergebenden Erstattungshöchstbetrag begrenzt. Daher besteht das Haftungshöchstrisiko für den AN aus dem Garantiever sprechen darin, dass er bei völliger Zielverfehlung nicht nur keine Grundvergütung und Bonifikationen erhält (§ 9.5.2 und § 9.5.4), sondern darüber hinaus dem AG gemäß § 9.5.3 den die Grundvergütung übersteigenden negativen Differenzbetrag über den gesamten Zeitraum der Hauptleistungspflicht (§ 3.2 und § 3.3) durch entsprechende Ausgleichszahlungen erstatten muss.

### **§ 15.2 Haftungsansprüche des AG im Übrigen**

Im Übrigen bestehen keine Beschränkungen der Schadensersatz- und Mängelansprüche des AG laut den allgemeinen anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen. Zurückbehaltungsrechte des AG oder das Recht zur Aufrechnung werden nicht beschränkt.

### § 15.3 Verletzung von Mitwirkungspflichten

Kommt der AG schuldhaft seinen vertraglichen (§ 12) oder gesetzlichen Mitwirkungspflichten nicht nach, ist er zum Ersatz des dem AN daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Besteht der Schaden in einer für den AN nachteiligen Entwicklung des Jahresverbrauchs (§ 9.2), kann der AN entsprechend der in § 9.3 geregelten Grundsätze eine ausgleichende Bereinigung des unbereinigten Jahresverbrauchswerts zu seinen Gunsten verlangen. Die Geltendmachung weitergehender Schäden bleibt dadurch unberührt.

### § 15.4 Versicherungen des AN und Bankgarantie

[Hinweis: Die erforderlichen/gewünschten Versicherungen und eventuelle Bankgarantie müssen projektabhängig vom AG festgelegt werden.]

Der AN weist dem AG binnen 14 Tagen nach Abschluss dieses Vertrags und bei Bedarf des AG maximal jährlich folgende Versicherungen durch Übersendung einer Kopie der Versicherungs-Police nach:

1. Responsabilité Civile
2. Garantie Décennale
3. Tous Risques Chantier

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

[Hinweis an den AG: Gegebenenfalls hier die Deckungssummen sowie die Selbstbeteiligung pro Schadensfall für die verlangten Versicherungen festlegen. Zusätzlich sollte dann folgender Satz hinzugefügt werden: „Der AN ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige gegenüber dem AG verpflichtet, wenn und soweit Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.“]

Der AN verpflichtet sich des Weiteren, dem AG unverzüglich, spätestens jedoch binnen 14 Tagen nach der Unterzeichnung der Leistungsblätter gemäß **Anlage 4** durch beide Vertragspartner, eine unbefristete und auf erste schriftliche Anforderung zahlbare Bankgarantie in Höhe von XX % der Gesamtkosten der Bauleistungen im Rahmen der vorbereitenden Leistungen (§ 4) bereitzustellen und nachzuweisen. Die Gesamtkosten ergeben sich aus der Summe der in den Leistungsblättern gemäß **Anlage 4** ausgewiesenen Kosten für diese Bauleistungen.

Die Bankgarantie dient der Sicherung der fristgerechten und vertragsgemäßen Ausführung sämtlicher Bauleistungen durch den AN im Rahmen der vorbereitenden Leistungen (§ 4) des vorliegenden Vertrags.

Der AN trägt sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Bereitstellung, Verlängerung oder Aufrechterhaltung der Bankgarantie entstehen.

Die Bankgarantie bleibt bis zur Fertigstellung und Abnahme der vorbereitenden Bauleistungen gemäß § 4.11 in voller Höhe bestehen. Nach erfolgter Abnahme und nach Behebung sämtlicher während der Abnahme festgestellten Mängel wird die Bankgarantie auf Antrag des AN freigegeben. Der AG verpflichtet sich, die Freigabe innerhalb von 30 Kalendertagen nach Eintritt dieser Voraussetzungen zu bestätigen.

Werden der Nachweis der erforderlichen Versicherungen oder der Bankgarantie nicht erbracht, werden die Zahlungsansprüche des AN aus diesem Vertrag nicht fällig.

## § 15.5 Abnahme

### § 15.5.1 Grundsatz

Sämtliche Energiesparmaßnahmen des AN bedürfen, gleich ob es sich um Bau-, Werk- oder sonstige Leistungen handelt, der Abnahme durch den AG. Es erfolgt stets eine förmliche Abnahme, wobei insbesondere hinsichtlich der Gebäudetechnik eine Abnahme durch Vollständigkeits- und Funktionsprüfung ausreichend ist.

### § 15.5.2 Abnahme von Bauleistungen

Die Abnahme der vorbereitenden Leistungen des AN sind in § 4.11) geregelt.

Maßgebend für den jeweiligen Leistungsumfang sind die in den betreffenden Leistungsblättern (**Anlage 4**) festgelegten Leistungsinhalte.

Der AN teilt dem AG die Fertigstellung der Leistung mit, nachdem er sie zuvor auf vollständige und mangelfreie Ausführung untersucht hat. Der AG hat die Leistung ab Fertigmeldung innerhalb **12** Werktagen abzunehmen.

Insbesondere müssen die in der **Anlage 5.1** objektspezifisch aufgestellten Raumforderungen SOLL gewahrt sein.

### § 15.5.3 Abnahme von sonstigen Energiesparmaßnahmen

Sonstige Energiesparmaßnahmen, die der AN zusätzlich zu vorbereitenden Leistungen erbringt, sind vom AG spätestens einen Monat nach vollständiger und mangelfreier Fertigstellung abzunehmen. Maßgebend für den jeweiligen Leistungsumfang sind die in den betreffenden Leistungsblättern (s. **Anlage 4**) festgelegten Leistungsinhalte.

## § 15.6 Gefahrübergang

Die Gefahr an vom AN erbrachten Energiesparmaßnahmen geht mit Bewirkung der in § 4.11 bzw. § 15.5 geregelten Abnahme auf den AG über.

## § 15.7 Mängelansprüche und Fristen

Dem AG stehen die gesetzlichen Mängelansprüche ungeteilt zu. Die gesetzlichen Fristen beginnen, auch wenn es sich nicht um Werkleistungen handelt, grundsätzlich mit Abnahme der betreffenden Energiesparmaßnahme.

## § 15.8 Herstellung der Übergabereife nach Vertragsende - Verjährungsfrist

Die Verjährungsfrist für Verpflichtungen des AN zur Herstellung der Übergabereife nach Vertragsbeendigung (§ 17.3) beträgt zwölf Monate beginnend mit dem Zeitpunkt der Vertragsbeendigung.

## § 15.9 Schadensersatzansprüche und Verjährung

Für Schadensersatzansprüche jeder Art bleibt es, auch hinsichtlich der Verjährung, bei den gesetzlichen Vorschriften. Soweit nach dem Gesetz für den Beginn der Verjährung eines Schadensersatzanspruchs auf Ablieferung oder Abnahme abzustellen ist, ist der Zeitpunkt der Abnahme § 4.11 bzw. § 15.5 maßgebend.

## § 15.10 Verjährung von Zahlungsansprüchen

Es gelten die gesetzlichen Vorschriften.

## § 16 EIGENTUMSÜBERGANG

Das Eigentum an technischen Anlagen/Geräten/Sachen, die der AN im Wege von Energiesparmaßnahmen entweder anliefert oder sonst in das Vertragsobjekt einbringt, geht spätestens mit Abnahme der Leistung (§ 4.11 bzw. § 15.5.2) in das Eigentum des AG über.

## § 17 ÜBERGABE UND SCHLUSSAUDIT

### § 17.1 Übergabe der Energiesparmaßnahmen

Mit Vertragsbeendigung übergibt der AN sämtliche Energiesparmaßnahmen zur weiteren Nutzung an den AG in dessen Eigenregie. Der AN gewährleistet, dass sich die Energiesparmaßnahmen bei Übergabe in dem auf Grundlage seiner Instandhaltungsverpflichtung geschuldeten Allgemeinzustand (§ 6.3) befinden (**Übergabereife**).

### § 17.2 Übergabe von Unterlagen und Dokumentation

Spätestens mit dem Schlussaudit überprüft der AN die Aktualität der Dokumentation gemäß § 4.12.

Im Fall von erfolgten Änderungen während der Vertragslaufzeit hat er dem AG diese in einer angepassten Dokumentation aktualisiert zu übergeben.

Zusätzlich sind dem AG folgende Dokumente und Informationen, soweit noch nicht erfolgt - jeweils elektronisch im Format XXX zur Verfügung zu stellen:

- a. Aktualisierter Erhebungsbogen (Anlage 2): Eintragung der durch den AN geänderten technischen Anlagen
- b. Aktuelle Instandhaltungsmatrix der eingebrochenen Anlagen
- c. Wartungsprotokolle
- d. MSR- Dokumentation:
  - i. Funktionsbeschreibungen (z. B. zeitliche Abfolgen im Programmablauf, relevante Temperaturgrenzen, Regelstrategien, z.B. Anfahrschaltung Lüftungsanlagen, Ladesystem Warmwasserbereitung etc.)
  - ii. Parameterlisten
- e. Energiemanagementsystem / Controlling: Übergabe von Zugriffsdaten, Daten, Analysen, Unterlagen zur Weiterführung, etc.
  - i. Technische Datenblätter Bauteile/ Baugruppen/Anlagen: Einstellwerte
- f. Störmeldestatistik
  - i. Störungen allg.
  - ii. Störungs-Schwerpunkte der letzten 3 Jahre sowie nicht ausgeräumte Problemfälle während Vertragslaufzeit

[Entscheidung fallweise durch den AN, da diese Punkte teilweise einen erheblichen Aufwand darstellen (insbesondere a. und f.), den der Bieter einpreisen wird]

### § 17.3 Schlussaudit - Prüfung auf Übergabereife

Unverzüglich nach Vertragsbeendigung werden die Partner die Gesamtheit aller vom AN ausweislich der Leistungsblätter (**Anlage 4**) ausgeführten Energiesparmaßnahmen gemeinsam

auf Übergabereife untersuchen und das Untersuchungsergebnis zu Beweiszwecken in einem gemeinsam zu unterzeichnenden Auditierungsprotokoll festhalten. Weisen die Energiesparmaßnahmen den Zustand der Übergabereife nicht auf, hat der AN diesen Zustand im Wege der Nachbesserung unbeschadet etwaiger sonst noch bestehender gesetzlicher Mängelansprüche des AG auf seine -AN- Kosten herzustellen.

Weiterhin sind die Bestimmungen der [Artikel 127 bis 134 des RGD 2018](#) anwendbar.

## **§ 18 KRISENMANAGEMENT UND AUßERORDENTLICHE KÜNDIGUNG AUS WICHTIGEM GRUND**

Beiden Partnern ist bewusst, dass dieser Vertrag nur erfolgreich sein kann, wenn auf die Interessen und Belange des jeweils anderen Teils in angemessener Weise Rücksicht genommen wird. Dazu gehört es auch, dass Meinungsverschiedenheiten nach Möglichkeit einvernehmlich bereinigt werden sollen. Zur Vermeidung gerichtlicher Auseinandersetzungen sollen zunächst die Möglichkeiten einer außergerichtlichen Konfliktbereinigung ausgeschöpft werden.

### **§ 18.1 Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund**

Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt für beide Partner unberührt. d.h. insbesondere, wenn der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Vertrag besteht, ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Ein wichtiger Grund ist für den AG u. a. gegeben, wenn der AN nachhaltig gegen die festgelegten Qualitätskriterien verstößt (§ 4.1) oder die Einhaltung der Transparenzkriterien verweigert (§ 4.2.). Weiterhin sind die Bestimmungen der [Artikel 44 und 45 des Gesetzes von 2018 sowie die Artikel 29 und 135 des RGD 2018](#) anwendbar.

### **§ 18.2 Schriftform**

Kündigungserklärungen sowie Abmahnungen und Nachfristsetzungen bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

### **§ 18.3 Schadensersatz**

Stellt der zur fristlosen Kündigung berechtigende Grund zugleich ein vertragswidriges Verhalten des anderen Partners dar, so hat der Kündigende Anspruch auf Schadensersatz.

## **§ 19 GERICHTSSTAND, RECHTSSTATUT UND VERTRAGSSPRACHE**

Ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag einschließlich den dazugehörigen Anlagen sowie sich daraus ergebender Folgeansprüche haben die zuständigen Gerichte des Sitzes des AG. Das gilt auch für Streitigkeiten über die Rechtswirksamkeit dieser Gerichtsstandsvereinbarung.

Es gilt ausschließlich das Recht des Großherzogtum Luxemburgs. Das UN-Kaufrecht ist gemäß Art.6 I CISG ausgeschlossen.

Die Vertragssprache ist Deutsch oder Französisch.

## § 20 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### § 20.1 Teilunwirksamkeit

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

### § 20.2 Publikation

Dem AN ist es im Rahmen geltender Gesetze erlaubt, dieses Projekt als Referenzprojekt werbend zu publizieren und dabei auch Lichtbilder des Vertragsobjekts bzw. dort erbrachter Leistungen zu verwenden, soweit dem nicht rechtlich geschützte oder schutzwürdige Belange des AG oder Dritter entgegenstehen.

### § 20.3 Nebenabreden und sonstige Allgemeine Geschäftsbedingungen

Sonstige über diesen Vertrag nebst seiner Anlagen hinausgehende oder hiervon abweichende Zusatzabreden sind nicht getroffen. Ferner finden sonstige in diesen Vertrag bzw. seine Anlagen nicht ausdrücklich einbezogene Allgemeine Geschäftsbedingungen des AN keine Anwendung. Solchen Allgemeinen Geschäftsbedingungen des AN widerspricht der AG ausdrücklich auch für die Zukunft.

## § 21 ANLAGEN

Alle diesem Vertrag beigefügten Anlagen nebst Anhängen

- Anlage 1 Objektliste
- Anlage 2 Erhebungsbögen
- Anlage 3 Projektbevollmächtigte
- Anlage 4 Leistungsblatt
- Anlage 5 Pflichtmaßnahmen
- Anlage 6 Investitionsstruktur und Produktliste
- Anlage 7 Referenzverbräuche und -preise
- Anlage 8 Berechnungsvorschriften
- Anlage 9 Bezugsschlagtes Angebot
- Anlage 10 Abrechnungsbogen (Muster)

sind Vertragsbestandteil.

Für den AG:

[Ort], den [Datum]	Für den AN: [Ort], den [Datum]
(Stempel/Dienstsiegel rechtsverbindliche Unterschrift)	und (Firmenstempel und rechtsverbindliche Unterschrift)
Name Unterzeichner/in	Name Unterzeichner/in