



Einspar-Contracting: Praxisgerechte Überarbeitung des Erfolgsgarantie-Vertrages

Rechtsanwalt Martin Hack, LL.M.; Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Rechtsanwälte Günther, Heidel, Wollenteit, Hack, Goldmann; Hamburg

www.rae-guenther.de



VORWEG GEHEN



Erfolgsgarantie-Vertrag Grundstruktur

- Typengemischter Vertrag
- Schwerpunkt: Werkvertragliche Elemente
- Kein Energielieferungsvertrag



Erfolgsgarantie-Vertrag Grundstruktur

Geschuldete Leistung:

- Einsparung von Energiekosten
- Errichtung von Anlagen



Vertragssystematik

Abschlusszeitpunkt: Nach Grobanalyse
Folge: Ungewöhnlich umfangreiche
Vorleistungen

Drei Umsetzungsphasen:

- **Feinanalyse, § 5**
- **Vorbereitende Leistungen, § 6.1**
- **Hauptleistungsphase, § 6.6**



Vertragsphasen

1. Feinanalyse, § 5

- Ermittlung des Einsparpotentials
- Benennung der Energieparmaßnahmen
- Endgültige Einsparprognose
- Abgleich Grobanalyse
- Endgültige Umsetzungsentscheidung des AG



Vertragsphasen

2. Vorbereitende Leistungen, § 6.1

- Realisierung der in der Feinanalyse ausgewiesenen Energiesparmaßnahmen
- Einhaltung des Investitionsvolumens, § 6-2
- Ermessensspielraum, § 6.4
- Abnahme der Energiesparmaßnahmen, § 13
- Eigentumsübergang auf AG, § 13-3



Vertragsphasen

3. Hauptleistungsphase

Einhaltung der Einspargarantie

- Erfassung der Energieverbräuche, § 8.1
- Abgleich mit Einspargarantie, § 8-3
- Instandhaltung erbrachter Bauleistungen, § 8-7
- Option: zusätzliche Energiesparmaßnahmen



Erfolgsgarantie-Vertrag **Vergütung**

**Keine feste Vergütung, sondern Anteil am
Einsparbetrag, § 7-1**

Gegebenenfalls: Einmaliger Baukostenzuschuss

**Überschreitung des Einsparbetrages:
Differenzbetrag erstatten, § 8-5.3**

**Überschreitung des Einsparbetrages: größeren
Anteil an überschießendem Einsparbetrag, § 8-
5.4**



Erfolgsgarantie-Vertrag Laufzeit, § 14

- Zeitplan für Vertragsphasen und Beginn Hauptleistungsphase
- Keine Standardvorgabe für Laufzeit, projektabhängig
- Automatisches Vertragsende zu vereinbartem Zeitpunkt
- Keine automatische Verlängerung



Details: Projektverantwortliche

§ 3

- **Beschränkung auf Pflicht zur Benennung: keine Widersprüche zwischen Vertrag und Realität**
- **Wirksamkeit der Benennung bis zur Neubenennung: jederzeit eindeutige Verantwortungszuordnung**



Details: Vertragsdatenblatt Anlage 3

- Sammelpunkt für alle Vertragsvariablen
- Übersichtlichkeit
- Hält Vertragsdokument frei von Variablen
- Vermeidet es, Regelungspunkte zu vergessen



Details: Handlungsvarianten nach Feinanalyse

**Begriffliche Klarstellung: Kündigungsrecht, drei
Varianten:**

- **Grobanalyse bestätigt, AG kündigt trotzdem:
Vergütung der Feinanalyse, § 5-4**
- **Grobanalyse verfehlt wegen Fehler AN, AG oder
AN kündigt: Keine Vergütung Feinanalyse, § 5-5**
- **Grobanalyse verfehlt wegen Fehler AG, AN oder
AG kündigt: Vergütung der Feinanalyse, § 5-5**



Details: Handlungsvarianten nach Feinanalyse

Klares Zeitraster:

- Termin zur Vorlage der Feinanalyse, § 5-2
- 2 Monate Zeit für AG zum Abgleich Grob-/Feinanalyse
- Kündigung spätestens 4 Monate nach Übersendung der Feinanalyse, § 5-4, 5-5
- Änderungswünsche binnen 2 Monaten nach Übersendung Feinanalyse, § 5 - 6
- Berücksichtigung bis einen Monat vor Ende der Kündigungsfrist, § 5-6



Details: Kontrolle Investitionsvolumen

§ 6.2

- Keine Leistungsblätter, sondern Beschränkung auf Festlegung in Feinanalyse: Kein unnötiger Bürokratismus
- Festlegung eines Prüfungsmaßstabes: Investitionssummen in Feinanalyse detailliert benennen für jede Energiesparmaßnahme; wenn die realisiert ist, ist auch das Investitionsvolumen erfüllt
- Verringerung der abzugebenden Erklärungen

Details: Vergütung § 7

- Option: Baukostenzuschuss



Details: Grundstücksveräußerung

§ 9.2

- **Eintritt des Erwerbers erfolgt nicht automatisch, sondern bedarf der Vereinbarung**
- **Eintrittsverweigerung durch AN nur bei Unzumutbarkeit des neuen Eigentümers**
- **Kündigung bei Nichteintritt und Entschädigung mit Berechnungsregel**



Details: Abnahme § 13

- Zulässigkeit von Teilabnahmen vor Beginn der Hauptleistungspflicht, wenn wegen Folgegewerken erforderlich



Details: Mediation

§ 18

- Bei Nichteinigung über Streitpunkt: Anspruch auf Einschaltung eines Mediators
- Einigung über Mediator, Teilung der Kosten
- Benennung durch IHK, wenn keine Einigung
- Rechtsweg offen nach gescheiterter Mediation





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



VORWEG GEHEN

