



PRIME- Muster- Vertrag

Anmerkung:

Dieser Vertragstext ist eine standardisierte Fassung aus mehreren Verträgen der Solar & Spar GmbH. Der Text kann als Vorlage genutzt werden bei zukünftigen PRIME-Projekten.

Bitte beachten Sie dass dieses Dokument ausschließlich Informationszwecken dient und kein offizielles Vertragsdokument darstellt.

Vereinbarung

zwischen

xyz (“Name des Contractingnehmers”), vertreten von [.....]
(im weiteren Verlauf des Vertragstextes Auftraggeber (AG) genannt)

und

der “Solar&Spar Contract GmbH & Co. KG”, vertreten von [.....]
(im weiteren Verlauf des Vertragstextes Contractor genannt)

Ausschlussklausel:

Die folgende Vereinbarung gilt vorbehaltlich der garantierten Finanzierung der projektierten Investitionen durch den Contractor. Der Contractor stellt die Finanzierung sicher bis zum [Datum].



§ 1

Gegenstand

Der AG beauftragt den Contractor mit der Durchführung der energie-, wasser- und kostensparenden Maßnahmen für die xyz (...Name des Vertragspartners/ Schule) auf Kosten des Contractors. Grundlage sind dabei die Ergebnisse der durchgeführten Analysen sowie die Zusammenstellung der geplanten Maßnahmen in Anlage 1.

§ 2

Pflichten des Contractors

(1)

Der CONTRACTOR übernimmt während der Vertragslaufzeit auf seine Kosten den Betrieb, die Instandhaltung und die Abrechnung der von ihm eingebauten Photovoltaikanlage sowie des Blockheizkraftwerkes.

(2)

Der CONTRACTOR führt die in Anlage 1 aufgelisteten Maßnahmen durch, nimmt die Anlagen in Betrieb und führt eine Optimierung durch. Der CONTRACTOR hat innerhalb der ersten zwei Vertragsjahre nach Installation für die Behebung von Fehlern und Störungen der von ihm neu installierten Anlagen (z.B. Beleuchtung, Lüftung, Pumpen und sonstige Anlagen) zu sorgen. Die Kosten gehen zu Lasten des CONTRACTOR. Davon unberührt bleibt die Regelung in Abs. 1. AG und CONTRACTOR verpflichten sich, für die ersten zwei Jahre einen detaillierten Wartungsplan aufzustellen.

(3)

Verschleißteile und Betriebsmittel gehen nicht zu Lasten des CONTRACTOR.

(4)

Die im Zuge der Maßnahmen demontierten Anlagenteile werden fachmännisch durch den CONTRACTOR entsorgt. Die Kosten trägt der CONTRACTOR.

§ 3

Leistungen des AG

(1)

Der AG ermöglicht dem CONTRACTOR und den nach §7 Berechtigten in dem für die Erfüllung dieses Vertrages notwendigen Umfang und im Rahmen der betrieblichen Möglichkeiten den Zugang zu den Gebäuden und den technischen Anlagen. Der AG stellt die für die (Neu-)Installationen erforderlichen Räume oder Raumteile mietfrei zur Verfügung. Der AG organisiert die Bereitstellung von Lagerkapazitäten für Material, das für den Umbau benötigt wird.

(2)

Der AG sorgt dafür, dass der Einbau grundsätzlich auch während der Ferienzeit erfolgen kann.



- (3) Übliche Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den bereits bestehenden und neuen Anlagen (mit Ausnahme des BHKW und der Photovoltaikanlage), werden durch den AG durchgeführt. Die Übertragung von Aufgaben oder Teile von Aufgaben auf den AG lässt die Verantwortung und die Pflicht des CONTRACTORS zur Überwachung der Anlagen unberührt.
- (4) Der AG verpflichtet sich, das Gebäude der xyz (... Schule) instand zu halten und die Funktionsfähigkeit aller vorhandenen technischen Systeme und Einrichtungen sicherzustellen, soweit der CONTRACTOR nicht dafür verantwortlich ist. Instandsetzungen werden im Rahmen der Möglichkeiten in vertretbarer Zeit durchgeführt.

§ 4

Einhaltung von Vorschriften

- (1) Die Durchführung der Maßnahmen und der Betrieb der Anlagen müssen den einschlägigen Vorschriften bzw. den Regeln der Technik in ihrer jeweils gültigen Fassung entsprechen. Der CONTRACTOR ist sowohl für die Einhaltung der Vorschriften bei der Planung und Erstellung der von ihm installierten Anlagen und Anlagenteile als auch für die Einhaltung der Vorschriften beim Bau und Betrieb der von ihm installierten Anlagen oder Anlagenteile verantwortlich.
- (2) Der Contractor hat bei der Beheizung der Gebäude die Raumtemperaturen der in Anlage 4 aufgelisteten Sollwertvorgaben einzuhalten.
- (3) Der CONTRACTOR ist nicht verantwortlich für Mängel in den bereits bestehenden Anlagen bzw. Anlagenteilen. Bei Erkennen von Mängeln im Bereich des Brandschutzes oder bei gesundheitlicher Gefährdung wird der Contractor den AG unverzüglich in Kenntnis setzen.

§ 5

Einhaltung der Nutzungsbedingungen

- (1) Weichen die Nutzungsbedingungen für das Gebäude oder Gebäudeteile in der Vertragslaufzeit wesentlich von den derzeitigen Nutzung ab (Beispiele siehe Anlage 2), so wird der Mehr- bzw. Minderverbrauch einvernehmlich zwischen AG und CONTRACTOR ermittelt. Im Streitfall wird ein auf Vorschlag der IHK in xyz (...Stadt) zu beauftragender Sachverständiger als Schiedsstelle eingeschaltet. .
- (2) Sollten wegen baulicher oder betrieblicher Veränderungen Anpassungen an den Installationen notwendig werden oder zusätzliche Anlagen durch den AG eingebaut werden, so ist der CONTRACTOR entsprechend zu informieren. Verursachen diese Anlagen eine wesentliche Änderung des Strom-, Wärme- oder Wasserverbrauchs, so ist eine entsprechende Korrektur der Basisverbrauchswerte zu vereinbaren.



§ 6

Ausführung der Arbeiten, Abnahme

- (1) Der CONTRACTOR wird spätestens bis zum xyz (...Monat, Jahr) in Abstimmung mit dem AG - die notwendigen Installationen beschaffen, montieren und in Betrieb nehmen.
- (2) Der CONTRACTOR gewährt dem AG jederzeit umfassend Einblick in alle technischen und maßnahmebezogenen Unterlagen. Der Contractor hat den AG nach dessen Wunsch über die vorgenommenen und geplanten Leistungen zu informieren. Für die jeweiligen förmlichen Abnahmen der vom CONTRACTOR im Rahmen des Solar- und Sparprojektes in Auftrag gegebenen Installationen ist der CONTRACTOR verantwortlich
- (3) Im Sinne einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit streben AG und CONTRACTOR bei allen durchzuführenden Installationen einvernehmliche Lösungen an. Daher teilt der CONTRACTOR die Beendigung der Arbeiten dem AG mit. Wenn der AG es wünscht, kann er an der Abnahme der Arbeiten der Installationsfirmen durch den CONTRACTOR teilnehmen.
- (4) Der CONTRACTOR ist berechtigt, mit Zustimmung des AG im Rahmen seiner Leistungen jedes Teil der Installationen auf seine Kosten zu ersetzen, herauszunehmen oder zu ändern, weitere Installationen, soweit baulich und betrieblich möglich, hinzuzufügen oder zusätzliche Maßnahmen zur Energieeinsparung zu ergreifen. Der AG darf die Zustimmung zu diesem Vorgehen nur aus wichtigen Gründen verweigern. Alle Veränderungen der Installationen sind mit entsprechenden Plänen bzw. Beschreibungen in dreifacher Ausführung zu dokumentieren.
- (5) Der CONTRACTOR wird dem AG seine Planungen vorlegen und mit ihm abstimmen.
- (6) Der CONTRACTOR nimmt alle notwendigen Einstellungen an den von ihm installierten Anlagen und, soweit zum Erreichen des Einsparzieles erforderlich, auch an den bereits vorhandenen Installationen auf seine Kosten vor. Die Änderungen an Einbauten bedürfen der vorherigen Zustimmung des AG. Die Änderungen sind schriftlich zu dokumentieren. Veränderungen der durch den CONTRACTOR durchgeführten und dokumentierten Einstellungen dürfen vom AG bzw. Nutzer grundsätzlich nur mit vorheriger Zustimmung des CONTRACTOR durchgeführt werden, soweit diese Änderungen in erheblichem Umfang verbrauchsrelevant sind. Sind aus Gründen der Sicherheit oder aus zwingenden betrieblichen Gründen sofortige Änderungen erforderlich, so ist der CONTRACTOR durch den AG unverzüglich zu unterrichten.
- (7) Dem AG und dem Nutzer sind innerhalb von vier Wochen nach Inbetriebnahme die neuen Installationen zu erläutern und die Pläne sowie Schaltschemata und Produktinformationen zu übergeben. Der Hausmeister ist, soweit die Bedienung von Installationen über ihn erfolgt, einzuweisen.
- (8) Hat der AG eine Verzögerung der Baumaßnahme und/oder eine Verzögerung der Abnahme zu vertreten, so übernimmt der AG die nachgewiesenen Mehrkosten des CONTRACTOR.
- (9) AG und CONTRACTOR verständigen sich im Vorfeld von Maßnahmen über die Reinigung des Gebäudes. Grundsätzlich erfolgt die Reinigung der von Maßnahmen des CONTRACTOR betroffenen Räumlichkeiten durch den CONTRACTOR, wobei der zu



Beginn der Maßnahmen vorgefundene Zustand wieder herzustellen ist.

§ 7 Unterauftragnehmer

- (1) Der CONTRACTOR darf sich zur Durchführung der Maßnahmen und für Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Anlagen der Unterstützung von Unterauftragnehmern bedienen. Die Beauftragung eines Unterauftragnehmers bedarf der Zustimmung des AG. Sie kann bei Nennung gewichtiger Gründe versagt werden.
- (2) Der CONTRACTOR stellt sicher, dass sich seine Mitarbeiter sowie die Mitarbeiter von Unterauftragnehmern bei Anwesenheit im Gebäude der Europaschule jederzeit ausweisen können.

§ 8 Funktionsstörungen und Notfälle

- (1) AG und CONTRACTOR werden sich bei Störungen umgehend benachrichtigen, insbesondere wenn Teile der neuen Installationen oder der bestehenden Anlagen nicht funktionieren, oder eine Unterbrechung oder eine störungsbedingte Änderung der Energieversorgung vorliegt.

§ 9 Vertragsdauer

- (1) Der Vertrag tritt mit der Unterzeichnung in Kraft. Die Vertragslaufzeit beginnt zum Jahresersten, der auf den Vertragsabschluss zwischen den Vertragsparteien folgt. Die Ermittlung der eingesparten Energie- und Wasserkosten beginnt mit dem Jahr, in dem der Vertragsabschluss erfolgt.
- (2) Der Vertrag endet mit Ablauf des 20. Jahres der Vertragslaufzeit nach Inkrafttreten der vertraglichen Pflichten nach Absatz 1 dieses Paragraphen, ohne dass es einer besonderen Kündigung bedarf.

§ 10 Vergütung

- (1) Die gesamten projektbedingten Energie- und Wasserkosteneinsparungen werden über technische, betriebsbedingte und nutzerbedingte Maßnahmen erzielt und werden vom CONTRACTOR ermittelt. Dem AG sind die Berechnungen der Einsparungen vorzulegen. Der CONTRACTOR stellt dem AG die vorhandenen Bewertungsgrundlagen zur Verfügung.



- (2) Die Vergütung des CONTRACTOR innerhalb der ersten fünf Jahre erfolgt entsprechend der eingesparten Energie- und Wasserkosten. Die Vergütung errechnet sich für den Elektrizitätsbereich aus der Differenz zwischen der „baseline“ (Verbrauch in den Jahren 2002 und 2003) und den jeweiligen Verbrauchswerten des Abrechnungsjahres (Leistungsbezug und Stromverbrauch). Die Differenz wird mit den jeweils aktuellen Preisen multipliziert (incl. MWST sowie sonstiger Steuern und Abgaben). Die Vergütung versteht sich brutto. Die baseline wird für den Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch der Schule festgelegt.
- (3) Dasselbe Verfahren wird für den Gas- und Wasserverbrauch angewendet. Der Berechnungs-Modus ist in der Anlage 2 näher beschrieben und anhand einer Beispielrechnung verdeutlicht.
- (4) Vom sechsten bis zum zwanzigsten Jahr wird dem Contractor ein **Mindestbetrag** vergütet, der der realisierten Energieeinsparung in der ersten Projektphase entspricht. Hierzu wird der Durchschnittswert der Energie- und Wassereinsparung des 3. bis 5. Vertragsjahres herangezogen. Der **Mindestwert** der Vergütung errechnet sich demnach nach der realisierten durchschnittlichen Energie- und Wassereinsparung in den einzelnen Verbrauchsbereichen, multipliziert mit den jeweiligen aktuellen Preisen. Einsparungen, die über dem Durchschnittswert (aus den Jahren drei bis fünf) liegen, werden vom AG an den CONTRACTOR vergütet.
- (5) Weichen die Preise für Strom, Wärme und Wasser (jeweils gesamter Durchschnittspreis über ein Medium) gegenüber dem Durchschnitt der Jahre 2002 und 2003 nach unten ab, so wird für die Vergütung der Strom-, Wärme- und Wasserkosteneinsparung der jeweilige Durchschnittspreis aus den Jahren 2002 und 2003 herangezogen.
- (6) Die Schule wird in das Vergütungskonzept einbezogen. Die Schule erhält für ihre Teilnahme an dem Projekt eine Mindestvergütung von 1.000.-Euro pro Jahr. Dieser Betrag wird von dem zu vergütenden Betrag an den CONTRACTOR abgezogen. Die Vergütung der Schule erfolgt durch den AG. Wenn die jährliche Energie- und Wasserkosteneinsparung die in der im Emissionsprospekt enthaltenen Erfolgsvorschau (Anlage 5) dargelegten Werte für die Energie- und Wasserkosteneinsparung überschreitet, dann verpflichtet sich der CONTRACTOR zu einer Aufteilung des zusätzlichen Einsparererfolges wie folgt:
 25% an die stillen Gesellschafter ,
 25% an die Geschäftsführung der xyz (.... Name des Contractors) sowie
 25 % an die xyz (... Name der Schule) zusätzlich zu der oben vereinbarten jährlichen Mindestvergütung von 1.000 Euro.
 Die restlichen 25% verbleiben bei dem AG.



- (7) Die Energie- und Wasserkostensparnis wird in monatlichen Abschlagszahlungen an den CONTRACTOR überwiesen. Nach Durchführung der vertraglich festgelegten Maßnahmen beträgt die Abschlagszahlung für die Energiekosteneinsparung ab dem Jahr 2006 monatlich 8.000 Euro. Nach Vorlage aller Rechnungen eines Abrechnungsjahres erfolgt die jährliche Endabrechnung zwischen AG und CONTRACTOR, in der unter Anrechnung der geleisteten Abschlagszahlungen die tatsächliche vom AG an den CONTRACTOR zu leistende Jahreszahlung ermittelt wird. Für die Rumpffahre 2004 und 2005 wird vom CONTRACTOR zu Beginn des Jahres 2006 eine Abrechnung erstellt.

Auf der Basis der jährlichen Endabrechnung erfolgt die Festlegung der Abschlagszahlungen für das laufende Jahr. Die Summe der Abschlagszahlungen für das laufende Jahr darf den Betrag der Energiekosteneinsparung des Vorjahres nicht überschreiten.

- (8) Die monatliche Rate ist jeweils am Ersten des Monats zur Zahlung fällig.
- (9) Alle Zahlungen sind auf das Konto der xyz (... Name des Contractors, Kontonummer des Contractors, Institut, Bankleitzahl) zu leisten. Ein verbleibender Restbetrag der Jahresabrechnung ist spätestens innerhalb eines Monats nach Vorlage der Jahresabrechnung zu begleichen.

Bei Fristüberschreitung werden Verzugszinsen in Höhe von 3 % über dem jeweiligen Leitzins der Europäischen Zentralbank berechnet.

§ 11 Regelung zum Eigentumsübergang

- (1) Das Eigentum der vom CONTRACTOR installierten Anlagen verbleibt unbeschadet der Vorschriften des BGB bei diesem, bis zum Ende der Vertragslaufzeit. Der AG verwahrt das Eigentum des CONTRACTOR unentgeltlich..
- (2) Nach Ablauf der Vertragslaufzeit übergibt der CONTRACTOR alle installierten Anlagen sowie die zugehörige Software einschließlich der während der Vertragslaufzeit erarbeiteten Ergänzungen ohne weitere Vergütung in das Eigentum des AG. Diese Regelung gilt für alle Anlagen und zugehörigen Anlagenteile. Die Urheberrechte der Software gehen nicht auf den AG über.
- (3) Die Anlagen sind in einem gepflegten und funktionssicheren Zustand dem AG zu übergeben.
Dabei hat der CONTRACTOR den Nachweis einer unmittelbar vor der Übergabe durchgeführten Wartung der Photovoltaikanlage und des Blockheizkraftwerks zu erbringen.
- (4) Sofern dies nicht bereits während der Vertragslaufzeit geschehen ist, wird der Nutzer



vom CONTRACTOR in ausreichendem Umfang in die Bedienung der Anlagen eingewiesen. Bedienungs-, Wartungs- sowie andere notwendige Anweisungen sind dem AG zu übergeben.

§ 12 Versicherung

- (1) Der Auftraggeber trägt das grundsätzliche Risiko für den laufenden Betrieb bei Verlust und Beschädigung durch Dritte nach der Abnahme. Diese Regelung gilt nicht für die Fotovoltaikanlage und das Blockheizkraftwerk, für die der CONTRACTOR alle Risiken trägt..
- (2) Für Schadensersatzansprüche aus Personenschäden und Sachschäden aufgrund der vom CONTRACTOR gelieferten Fotovoltaikanlage bzw. Fotovoltaikanlagenteile schließt der CONTRACTOR eine Haftpflichtversicherung auf seine Kosten ab, deren Deckungssumme mindestens 5 Mio. Euro für Personen- und Sachschäden beträgt. Der Abschluss der Haftpflichtversicherung ist vor Beginn der Arbeiten vorzuweisen. Außerdem lässt der CONTRACTOR die Solaranlage gegen Sachschäden im Rahmen einer Kaskoversicherung (inkl. Ertragsausfallversicherung) versichern.
- (3) Die Haftung des CONTRACTOR für Folgeschäden, insbesondere Betriebsunterbrechungsschäden oder entgangener Gewinn, erfolgt im gesetzlich vorgesehenen Umfang.

§ 13 Rechte bei Vertragsverletzungen, höhere Gewalt

- (1) Bei schwerwiegenden Vertragsverletzungen durch den AG oder den CONTRACTOR oder aus wichtigem Grund kann dieser Vertrag durch Kündigung ohne Einhaltung von Kündigungsfristen beendet werden. Die Vertragsparteien können den Ersatz des ihnen entstandenen Schadens verlangen. Können sich AG und CONTRACTOR über die Höhe des entstandenen Schadens nicht einig werden, so werden sie die IHK xyz (... Stadt) anrufen und sich einem Schiedsspruch eines auf Vorschlag der IHK xyz (... Stadt) zu beauftragenden Sachverständigen unterwerfen.
- (2) Die Verpflichtung der Vertragspartner aus diesem Vertrag ruhen insoweit und solange, wie ein Fall höherer Gewalt besteht. Fälle höherer Gewalt sind z.B. Naturereignisse, Verfügungen von höherer Hand, Streiks, Aussperrungen oder Vandalismus. Liegt bei einem Vertragspartner ein Fall von höherer Gewalt vor, so hat er den anderen Vertragspartner hierüber, sowie über die voraussichtliche Dauer des Eintritts höherer Gewalt unverzüglich zu unterrichten.
- (3) Schadensersatzansprüche des CONTRACTOR gegenüber dem AG bestehen bei höherer Gewalt nicht.



**§ 14
Rechtsnachfolge**

- (1) Die Rechte und Pflichten aus dem Vertrag gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragsparteien..

**§ 15
Nebenabreden, salvatorische Klausel, Gerichtsstand**

- (1) Mündliche Nebenabreden gelten als nicht getroffen. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen der Schriftform.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder undurchführbar werden, so berührt das die Wirksamkeit des Vertrages nicht. Die Vertragspartner werden sich bemühen, entsprechende Festlegungen zu treffen, die das angestrebte wirtschaftliche Ziel soweit wie möglich erreichen. Dies gilt auch für das Auffüllen von Vertragslücken..
- (3) Die Anlagen 1 bis 5 sind Vertragsbestandteil.
- (4) Im Falle der Streitschlichtung durch einen von der IHK xyz (... Stadt) benannten Sachverständigen erkennen die Parteien den Schiedsspruch an. Entstehende Kosten werden den Parteien im Verhältnis ihres Obsiegens/Unterliegens nach den Grundsätzen der §§ 91 ff. ZPO durch Beschluss der IHK Köln auferlegt.
- (5) Gerichtsstand ist xyz (...Stadt, Land) ..

Ort/ Datum _____

Der Auftraggeber

(Unterschrift und Stempel)

Ort/ Datum _____

Der Contractor

(Unterschrift und Stempel)



Anlagen:

:

Anlage 1: Auflistung der energie- und kostensparenden Maßnahmen

Anlage 2: Berechnungsmodus der eingesparten Energie- und Wasserkosten sowie Beispiele über die Abweichung von den Standard-Nutzungsbedingungen

Anlage 3: Liste der Wartungsarbeiten

Anlage 4: Sollwertvorgaben für Raumtemperaturen

Anlage 5: Erfolgsvorschau aus dem Emissionsprospekt