

H. Checkliste Energiedienstleistungsvertrag

Die im Rahmen von Energiedienstleistungen möglichen Fallgestaltungen sind so vielfältig, dass eine schematische Betrachtung nicht geeignet ist, alle regelungsbedürftigen Aspekte zu erfassen. Eine Checkliste kann deshalb immer nur eine erste Orientierung ermöglichen. In Anlehnung an die Gliederung dieses Buches sollen deshalb nachfolgend wesentliche Regelungspunkte eines Energiedienstleistungsvertrages benannt werden⁹⁰⁴.

737

I. Versorgungsobjekt

Folgende Rechtsverhältnisse am Versorgungsobjekt sind zu erfassen:

738

- Bezeichnung des Versorgungsobjekts
- Lage des Versorgungsobjekts
- Eigentumsverhältnisse am Versorgungsobjekt und, wenn davon abweichend, am Grundstück, auf dem sich das Versorgungsobjekt befindet; Einholung eines Grundbuchauszuges
- Handelt es sich um ein vermietetes Wohngebäude, das vom Eigentümer zentral beheizt und auf Wärmelieferung umgestellt wird, so sind bei Vertragsvorbereitung und -ausgestaltung die ergänzenden Anforderungen des § 556 c BGB und der Wärmelieferverordnung zu beachten.

II. Vertragsparteien

- Die Vertragsparteien sind präzise zu benennen.
- Gehört das versorgte Objekt einer Wohnungseigentümergeinschaft, die von einem Verwalter vertreten wird, so ist zu klären, ob der Verwalter in der erforderlichen Weise zum Vertragsschluss bevollmächtigt ist.
- Soll die Wärmelieferung nicht mit dem Vermieter eines Wohnhauses abgeschlossen werden, sondern mit den Mietern, so muss daneben auch ein Rahmenvertrag mit dem Vermieter abgeschlossen werden.
- Handelt es sich bei dem Kunden nicht um den Eigentümer des Grundstücks, auf dem sich das zu versorgende Objekt befindet, so ist der Eigentümer zu ermitteln und sein Einverständnis und die Bereitschaft, bei Beendigung des Mietverhältnisses den Vertrag zu übernehmen, frühzeitig zu klären.
- Oftmals verlangt der Finanzier des Contractors, dass ihm für den Fall, dass der Contractor ausfällt, das Recht eingeräumt wird, einen anderen Contractor zu benennen, der den Vertrag im ursprünglich vereinbarten Umfang erfüllt. Ein solches Drittbenennungsrecht muss mit dem Kunden ausdrücklich im Wärmelieferungsvertrag vereinbart werden.
- Ist der Kunde eine juristische Person, sind die Vertretungsverhältnisse zu klären, es ist ein Handelsregisterauszug vorzulegen.

739

III. Leistungspflicht des Energiedienstleisters

Die Versorgungsaufgabe des Energiedienstleisters ist möglichst

740

präzise zu bestimmen:

- Energieart (Wärme, Elektrizität, Kälte, Licht, Druckluft etc.)
- Umfang der Energielieferung (Anschlussleistung, zu gewährleistende Raumtemperatur, Nachtabsenkung, Produktionsunterbrechungen bei Industriekunden o.ä.)
- Energieeigenschaften (Temperatur, Druck, Spannung etc.)
- Übergabepunkt
- Messung der gelieferten Energie
- Abgrenzung Kundenanlage/Energiedienstleisteranlage
- sonstige Leistungspflichten des Energiedienstleisters wie z.B. Instandhaltung der Kundenanlage, Abrechnung u.ä.
- Einschränkungen der Leistungspflicht (Ausfall des Vorlieferanten u.ä.).

Die Abgrenzung der Kundenanlage von der des Energiedienstleisters und die Übergabepunkte sollten zur eindeutigen Veranschaulichung in einer schematischen Anlagenskizze festgelegt werden. Unklarheiten können die gesamte Kalkulation in Frage stellen, wenn aufgrund fehlender Festlegungen ein Gericht z.B. zu dem Ergebnis kommt, dass aufwändige Instandhaltungsarbeiten an einzelnen Anlagenteilen der Kundenanlage vom Energiedienstleister zu erledigen sind. Die gesetzlichen Pflichten zur Legionellenprüfung von Warmwasseranlagen können sowohl den Energiedienstleister, als auch den Gebäudeeigentümer treffen. Sie sind klar zuzuordnen.

IV. Leistungspflichten des Kunden

Die in die Kalkulation des Energiedienstleisters eingestellten Pflichten des Kunden sind umfassend festzuschreiben:

741

- Abnahmepflicht und deren Umfang
- Absicherung der Abnahmepflicht (Übertragung auf Rechtsnachfolger, dingliche Absicherung)
- Vom Kunden zu stellende Sicherheiten
- vom Kunden zu stellende Anlagen (z.B. Verteilanlage, Tankanlage, Anschlüsse an Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, Anlagenaufstellungsraum etc.).

V. Preisgestaltung

Die vereinbarten Preise sind transparent und vollständig darzustellen:

742

- Preisbestandteile (Grund-/Leistungspreis, Arbeitspreis, Messpreis)
- Preisbildung und ggf. Preisänderungsklauseln
- Zeitpunkt der Preisanpassung
- Preisänderung bei geänderten oder neuen Abgaben oder anderen gesetzlich auferlegten Belastungen

Es sollte geklärt werden, ob eine Individualvereinbarung zur Preisanpassung herbeigeführt werden soll. Dient der Vertrag der Umstellung von Eigenversorgung durch den Vermieter auf Wärmelieferung ist eine von § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV abweichende Preisänderungsklausel allerdings immer unwirksam.

VI. Abrechnung

Es ist zu klären, ob der Energiedienstleister nur die Abrechnung seinem Vertragspartner, z.B. dem Vermieter gegenüber vornimmt, oder auch für diesen die Abrechnung mit dessen Vertragspartnern, z.B. den Mietern, erstellt und gegebenenfalls weitere Leistungen wie das Inkasso erbringt.

743

Die Höhe der Abschlagszahlungen bis zur ersten Abrechnung ist festzulegen.

VII. Energieerzeugungsanlage

Es ist zu klären, in wessen Eigentum die Energieerzeugungsanlage stehen soll. Regelmäßig soll das Eigentum beim Energiedienstleister verbleiben. Dazu ist es erforderlich, mehrere Vorkehrungen zu treffen:

744

- Scheinbestandteilsabrede (vorübergehender Zweck, kein Übernahmerecht des Kunden, Laufzeit geringer als Anlagenlebensdauer)
- Mietvertrag über den Anlagenaufstellungsort
- Bestellung einer Dienstbarkeit zur Absicherung
- ggf. Recht zur Nutzung bestimmter vorhandener Anlagenteile und Instandhaltungsverantwortung dafür.

VIII. Vertragslaufzeit

Neben der Länge der Vertragslaufzeit ist zu bestimmen, wann die Lieferung aufgenommen werden soll. Gegebenenfalls sind Vertragsstrafen oder Kündigungsmöglichkeiten für den Fall vorzusehen, dass der vereinbarte Lieferbeginn nicht eingehalten wird. Sofern die vorgesehene Vertragslaufzeit nicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbart werden kann, ist eine entsprechende Individualvereinbarung zu treffen.

745

IX. Einbeziehung der StromGVV/NAV/AVBFernwärmeV

Sofern die AVBFernwärmeV nicht schon von Gesetzes wegen gilt, ist sie, wenn dies gewünscht ist, durch ausdrückliche Vereinbarung in den Vertrag einzubeziehen. Die StromGVV und die NAV müssen bei Energiedienstleistungs-Vorhaben dann, wenn sie gelten sollen, stets ausdrücklich in den Vertrag mit einbezogen werden, weil sie von Gesetzes wegen nicht für Energiedienstleistungen gelten. § 5 Abs. 2 StromGVV ist unwirksam, wenn er in allgemeine Versorgungsbedingungen für Strom außerhalb der Grundversorgung einbezogen wird. Werden AVBFernwärmeV und/oder StromGVV nicht mit einbezogen, so muss sehr sorgfältig überprüft werden, welche der darin enthaltenen Regelungen in den Energiedienstleistungsvertrag aufgenommen werden sollen. Eine Vielzahl der dortigen Regelungen sollten in jedem Fall übernommen werden, wie z.B. die Regelungen über die Art und Umfang der Versorgung, die Haftung bei Versorgungsstörungen, die Kundenanlage, die Messung, die Abrechnung und Abschlagszahlungen sowie die Einstellung der Versorgung und die Kündigung des Vertrages.

746

X. Sonstige Regelungen

Sofern gesetzlich zulässig und gewünscht, sollte ein Gerichtsstand vereinbart werden. In jedem Fall ist neben der Einbeziehung der

747

AVBFernwärmeV bzw. StromGVV und NAV durch entsprechende Verweise im Vertrag eindeutig zu klären, dass eine Anlagenskizze mit Übergabepunkt und Abgrenzung zur Kundenanlage Bestandteil des Vertrages ist. Gegebenenfalls ist auf weitere technische Anschlussbedingungen zu verweisen.

- 904 Eine Checkliste für Energiespar-Contracting-Verträge und Energieliefer-Contracting-Verträge findet sich ebenfalls auf der Internetseite der Bundesstelle für Energieeffizienz unter www.bfee-online.de.