



AEE Arbeitsgemeinschaft  
ERNEUERBARE ENERGIE



österreichische gesellschaft für umwelt und technik

# Mustervertrag: Einspar- Contracting für Gemeinden

**Vertrag über die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur  
Energieeinsparung**



Ein Projekt im Auftrag des Klima- und Energiefonds – Neue Energien 2020

**Impressum** AutorInnen Monika Auer, DI Gerhard Bayer/ÖGUT; Mag. Gottfried Leitner, Mag.<sup>a</sup> Erika Burdej/Delta Synergy

Für den Inhalt verantwortlich Mag.<sup>a</sup> Gerlinde Wimmer/Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik ÖGUT

Hollandstraße 10/46, a-1020 Wien **Tel** +43.1.315 63 93 **Fax** +43.1.315 63 93-22 **Email** office@oegut.at **Web** www.oegut.at





# Mustervertrag: Einspar-Contracting für Gemeinden

## **Vertrag über die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung**

### **Herausgeber und Auftraggeber:**

Klima- und Energiefonds – Neue Energien 2020

### **AutorInnen:**

Monika Auer, Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT)

DI Gerhard Bayer, Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik (ÖGUT)

### **Subauftragnehmer:**

Mag. Gottfried Leitner, Delta Synergy GmbH

Mag.<sup>a</sup> Erika Burdej, Delta Synergy GmbH

Wien, Mai 2013



# INHALTSVERZEICHNIS

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>PRÄAMBEL</b>	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>VERTRAGSPARTNER</b> .....	<b>8</b>
	2.1. Auftraggeber .....	8
	2.2. Auftragnehmer/Contractor .....	9
	2.3. Zustellungen.....	10
<b>3.</b>	<b>VERTRAGSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>10</b>
	3.1. Vollständigkeitsgarantie .....	11
	3.2. Leistungsqualität .....	11
<b>4.</b>	<b>VERTRAGSGEGENSTAND</b> .....	<b>11</b>
	4.1. Gegenstand des Vertrages.....	11
	4.2. Vertragsdauer .....	12
<b>5.</b>	<b>LEISTUNGEN DES CONTRACTORS</b> .....	<b>12</b>
	5.1. Vorbereitungsphase.....	12
	5.2. Leistungen im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes .....	14
	5.3. Durchführungsphase .....	14
	5.4. Betriebsphase (Vertragslaufzeit).....	14
	5.5. Leistungsfeststellung - Maßnahmenumsetzung .....	15
<b>6.</b>	<b>GARANTIEN</b> .....	<b>16</b>
	6.1. Einspargarantie .....	16
	6.2. Garantie für die rechtzeitige Fertigstellung des Projektes .....	16
	6.3. Komfortgarantien.....	16
	6.4. Funktionsfähigkeit der Anlage.....	17
<b>7.</b>	<b>PARTNERSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT IM PROJEKTVERLAUF</b> .....	<b>17</b>
	7.1. Loyalität und Zusammenarbeit.....	17
	7.2. Rechte und Pflichten des Contractors .....	17
	7.3. Rechte und Pflichten des AG .....	21
	7.4. Gemeinsame Pflichten und Klärung von Zuständigkeiten und Schnittstellen.....	23
	7.5. Leistungsänderung .....	24
<b>8.</b>	<b>LEISTUNGSVERZEICHNIS</b> .....	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>VERGÜTUNG</b> .....	<b>25</b>
	9.1. Erfolgsabhängige Vergütung für die Einsparung (Contracting-Rate).....	25
	9.2. optional: AuftraggeberG-Beteiligung .....	26
	9.3. Zahlungsbedingungen .....	26
	9.4. Regieleistungen / Regiepreis .....	27
	9.5. Leistungsfeststellung Einsparung .....	28
<b>10.</b>	<b>BEHINDERUNG DER LEISTUNG</b> .....	<b>30</b>
	10.1. Störungsmanagement .....	30
<b>11.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES VERTRAGES</b> .....	<b>34</b>
	11.1. Anwesenheit und Besprechungen.....	34
	11.2. Zutrittsregelung für das Vertragsobjekt.....	34
	11.3. Subunternehmer.....	35
	11.4. Verzug.....	36
	11.5. Vertragsstrafe .....	36
	11.6. Haftung und Schadenersatz .....	37
	11.7. Gewährleistung.....	38
	11.8. Sicherstellung .....	39
<b>12.</b>	<b>BEENDIGUNG DES VERTRAGES</b> .....	<b>40</b>
	12.1. Vorzeitige Vertragsauflösung .....	40
	12.2. Beendigung des Vertrages .....	42

<b>13.</b>	<b>Verwendungs- und Verwertungsrechte .....</b>	<b>44</b>
<b>14.</b>	<b>Treuepflicht- und Geheimhaltungspflicht.....</b>	<b>44</b>
<b>15.</b>	<b>Aufrechnung und Zurückbehaltung .....</b>	<b>45</b>
<b>16.</b>	<b>Rechtsnachfolge des AG .....</b>	<b>45</b>
<b>17.</b>	<b>Kosten und Abgaben .....</b>	<b>45</b>
<b>18.</b>	<b>Schlussbestimmungen.....</b>	<b>46</b>
	18.1. Schriftform .....	46
	18.2. Salvatorische Klausel .....	46
	18.3. Mediation .....	46
	18.4. Gerichtsstand/Anzuwendendes Recht.....	47
<b>19.</b>	<b>Anlagen und Unterfertigung .....</b>	<b>47</b>

Anmerkung: Die gelb bzw. grau unterlegten Felder sind jeweils bei Vertragserrichtung einzufügen.

---

# 1. PRÄAMBEL

(...Objektbeschreibung)

Für den Auftraggeber sind folgende Vertragsziele in den Objekten (im Folgenden „Vertragsobjekt“) wesentlich:

1. Senkung der Energiekosten
2. Senkung des Energieverbrauchs
3. Erfüllung bestimmter Komfortstandards und Serviceleistungen
4. ...

Der Contractor hat unter Verwendung der vom Auftraggeber ausgefüllten und ihm zur Verfügung gestellten Erhebungsbögen im Wege einer Grobanalyse zunächst untersucht, ob Einsparpotenzial hinsichtlich Energieverbrauch und Energiekosten durch technische und sonstige Maßnahmen zur Verbesserung des Energiemanagements sowie der bau- und anlagentechnischen Ausstattung im Vertragsobjekt erschlossen werden kann. Der Contractor hat im Rahmen der Grobanalyse ferner die dazu erforderlichen Investitionen und die zur Umsetzung der Maßnahmen erforderlichen Projektierungskosten ermittelt.

Die Reduzierung der Energiekosten des Auftraggebers erfolgt dabei durch ein garantiertes Versprechen, mit dem sich der Contractor verpflichtet, mittels Energiespar- und Sanierungsmaßnahmen die Energiekosten des Auftraggebers während der Vertragslaufzeit im garantierten Umfang zu senken und insoweit das volle Risiko für den wirtschaftlichen Erfolg der entsprechenden Maßnahmen zu übernehmen.

## 2. VERTRAGSPARTNER

### 2.1. Auftraggeber

µ Firmenwortlaut der Organisation/des Unternehmens  
µ Adresse  
µ PLZ und Ort  
UID.Nr.:

(im Folgenden „AG“)

Projektbevollmächtigte/r des AG für sämtliche diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten ist:

µ Name  
Tel:  
Fax:  
E-Mail:

Der/die Projektbevollmächtigte ist bevollmächtigt, den AG in allen Angelegenheiten dieses Vertrages zu vertreten. Die Vollmacht bedarf der Schriftform und umfasst auch das Recht zur

Änderung und Ergänzung dieses Vertrages im Einvernehmen mit dem Contractor.  
Erforderliche Abstimmungsmodalitäten seitens des AG sind Sache des AG.

Die Vollmacht kann jederzeit widerrufen werden. Mit dem Widerruf ist der AG verpflichtet, eine/n ErsatzvertreterIn zu benennen und diese/n durch eine gesonderte schriftliche Vollmacht zu bevollmächtigen. Auf Aufforderung ist dem Contractor eine Kopie der Vollmachtsurkunde zu übergeben.

## 2.2. Auftragnehmer/Contractor

µ Firmenwortlaut der Organisation/des Unternehmens  
µ Adresse  
µ PLZ und Ort  
UID.Nr.:

(im Folgenden „**Contractor**“)

Projektbevollmächtigte/r des Contractors für sämtliche diesen Vertrag betreffenden Angelegenheiten ist:

µ Name  
Tel:  
Fax:  
E-Mail:

Der/die Projektbevollmächtigte ist bevollmächtigt, den Contractor in allen Angelegenheiten dieses Vertrages zu vertreten. Die Vollmacht bedarf der Schriftform und umfasst auch das Recht zur Änderung und Ergänzung dieses Vertrages im Einvernehmen mit dem AG. Erforderliche Abstimmungsmodalitäten seitens Contractor ist Sache des Contractors.

Die Vollmacht kann jederzeit widerrufen werden. Mit dem Widerruf ist der Contractor verpflichtet, eine/n ErsatzvertreterIn zu benennen und diese/n durch eine gesonderte schriftliche Vollmacht zu bevollmächtigen. Dem AG ist unverzüglich eine Kopie der Vollmachtsurkunde zu übergeben.

Darüber hinaus hat der Contractor dafür Sorge zu tragen, dass im Falle einer Abwesenheit seines/r Projektbevollmächtigten wegen Urlaub, Krankheit oder sonstigen Gründen ein für die Erbringung dieser Leistung qualifizierter Ersatz zur Verfügung steht. Darüber hat der Contractor den AG zum ehestmöglichen Zeitpunkt zu verständigen und dessen Einverständnis einzuholen.

Der/die Projektbevollmächtigte ist während der gesamten Vertragsabwicklung – auch im „Tagesgeschäft“ – AnsprechpartnerIn des AG.

Steht der/die Projektbevollmächtigte dem Projekt nicht im geschuldeten Ausmaß zur Verfügung und kann der Contractor nicht nachweisen, dass ihn daran kein Verschulden trifft, so schuldet der Contractor eine **Vertragsstrafe**. Diese wird pro Kalenderwoche, in der der/die Projektbevollmächtigte dem Projekt nicht im geschuldeten Ausmaß zur Verfügung steht, berechnet, wobei nachgewiesene unvorhersehbare und unabwendbare Verhinderungen, die nicht im beruflichen Bereich liegen, nicht berücksichtigt werden. Die Vertragsstrafe beträgt pro Kalenderwoche EUR 2.500,-- zzgl. USt. und wird von der vereinbarten Vergütung in Abzug gebracht. Ein Recht des AG zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages wird durch diese Vertragsstrafe nicht eingeschränkt.

Bei der Urlaubsplanung aller Projektbeteiligten des Contractors ist auf den Projektstatus und -ablauf Bedacht zu nehmen. Zusätzlich ist stets eine gleichwertige und in das Projekt eingearbeitete Vertretung sicherzustellen.

Der/die namhaft gemachte Projektbevollmächtigte darf nur mit vorhergehender schriftlicher Zustimmung oder auf ausdrücklichem Wunsch des AG abgezogen oder ausgetauscht werden (mit Ausnahme des Ausscheidens der betreffenden Person aus dem Unternehmen des Contractors bzw. der Auflösung einer sonstigen laufenden Zusammenarbeit). Ein Verstoß gegen diese Bestimmung stellt eine Kündigung aus wichtigem Grund – mit allen schadenersatzrechtlichen Folgen – dar.

## 2.3. Zustellungen

Rechtsgeschäftliche Erklärungen können nur über die Projektbevollmächtigten rechtswirksam und fristgerecht erteilt werden. Zustellungen jeglicher anderer Art entfalten keine Rechtswirkungen, es sei denn, der Absender weist nach, dass sie dem/der jeweils anderen Projektbevollmächtigten fristgerecht zugegangen ist.

## 3. VERTRAGSGRUNDLAGEN

Der AG hat im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens mit vorheriger EU-weiter Bekanntmachung über die Vergabe eines Auftrages über die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung gemäß BVerG 2006 den Contractor als Bestbieter ausgewählt und ihm den Zuschlag betreffend gegenständlichen Contracting-Vertrag (im Folgenden „Vertrag“) erteilt.

Als Bestandteile des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge gültig:

- a) die Unterlagen des Vergabeverfahrens (Teilnahmeunterlagen, Ausschreibungsunterlagen, allfällige Berichtigungen, Anfragenbeantwortungen, Verhandlungsprotokolle und sonstige Beilagen);
- b) die Bedingungen dieses Vertrages;
- c) die Anlage 1:  $\mu$ ;
- d) die Anlage 2:  $\mu$ ;
- e) die Anlage 3:  $\mu$ ;
- f) ...
- g) die Auflagen und Vorschriften der zuständigen Behörden und einschlägige Normen in ihrer jeweiligen neusten Fassung, vorzugsweise ÖNORMEN (= soweit vorhanden), sofern sie auf das vertragsgegenständliche Vorhaben anzuwenden sind und
- h) die gesetzlichen Bestimmungen, z.B. das ABGB, HGB.
- i) ...

Bei sich sonst ergebenden Widersprüchen zwischen einzelnen Vertragsbestandteilen gilt der jeweils vorgereichte Vertragsbestandteil.

Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Contractors oder branchenübliche Geschäftsbedingungen werden nicht Vertragsinhalt.

Die Vertragsgrundlagen gelten auch für allfällige Nachtrags- und Zusatzaufträge, ohne dass es einer gesonderten Vereinbarung bedarf.

### 3.1. Vollständigkeitsgarantie

Der Contractor hat den gegenständlichen Vertrag als Fachmann für die Durchführung solcher Leistungen geprüft und im Zuge der Vertragsverhandlungen mitgestaltet. Der Contractor übernimmt eine Vollständigkeitsgarantie. Er ist verpflichtet, alle Leistungen zu erbringen, die zur Erreichung der Vertragsziele und des erkennbaren vertraglichen Leistungserfolges erforderlich sind, selbst dann, wenn diese Leistungen im gegenständlichen Vertrag nicht angeführt sind.

Der Contractor hatte Gelegenheit, alle Objekte (im Folgenden „Vertragsobjekt“) anhand der vom AG zur Verfügung gestellten Daten und Begehungen des Vertragsobjekts eingehend zu untersuchen, die aus **Anlage μ** ersichtlichen Daten als Grundlage für das Angebot zu verwenden bzw. auf Richtigkeit zu überprüfen und sich im Wege einer eigenverantwortlichen erstellten Grobanalyse darüber klar zu werden, ob Energieeinsparpotentiale im Vertragsobjekt durch technische und sonstige Maßnahmen erzielt werden können. Auf Grundlage dieser vorvertraglichen Untersuchungen geht der Contractor die Verpflichtungen dieses Vertrages ein.

Vor diesem Hintergrund sichert der Contractor zu, die ihm übertragenen Leistungen vollständig, sach- und fachgerecht sowie mangelfrei zu den vereinbarten Preisen auszuführen. Falls der Contractor nachträglich Massenmehrungen oder -minderungen feststellt, ist die Geltendmachung zusätzlicher Ansprüche ausgeschlossen.

### 3.2. Leistungsqualität

Die erfolgreiche Umsetzung des Projekts ist für den AG von überragender Bedeutung. Der Contractor schuldet daher Leistungen in erstklassiger Qualität. Er steht dafür ein und garantiert, über langjährige Erfahrung mit Leistungen der Planung und Fachbauaufsicht bei vergleichbaren Projekten und über großes Know-how in diesen Bereichen zu verfügen. Er hat darüber hinaus die als Bieter im Vergabeverfahren im Zuge der Angebotslegung und –präsentation gemachten Qualitätszusagen umzusetzen. Umgekehrt kann der Contractor aus Aussagen, die er im Zuge des Vergabeverfahrens getroffen hat, keine Minderung der Leistungsqualität oder des Leistungsumfanges ableiten.

Die Leistungen des Contractors sind so auszuführen, dass die Betriebsbereitschaft und Sicherheit aller Einrichtungen und technischen Anlagen jederzeit erhalten bleibt und der Kernprozess der Bestandnehmer ungestört ist.

## 4. VERTRAGSGEGENSTAND

### 4.1. Gegenstand des Vertrages

Diese Vertragsbedingungen regeln das Rechtsverhältnis zwischen Auftraggeber (AG) und Contractor bei Ausführung folgender Leistung:

#### **Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Energieeinsparung in den Objekten des AG gemäß **Anlage μ****

Die Realisierung der Einsparungen bewirkt der Contractor durch Durchführung der in **Anlage μ** beschriebenen Sanierungs- und Energiesparmaßnahmen zum Zwecke der Energieverbrauchs- und Energiekostensenkung.

Der Contractor wird gegebenenfalls im Rahmen der Untersuchung gemäß **Punkt μ** auch die Möglichkeit des Einsatzes von Erneuerbaren Energien feststellen und entsprechend aufzeigen.

Die Refinanzierung der für die Energieeinsparung nötigen Investitionen und der Vergütung des Contractors erfolgt durch die Energiekosteneinsparung.

Die auszuführende Leistung wird nach Art und Umfang durch diesen Vertrag bestimmt.

## **4.2. Vertragsdauer**

Der gegenständliche Vertrag tritt nebst sämtlichen Anlagen mit allseitiger Vertragsunterzeichnung in Kraft. Eine abstrakte Bankgarantie gemäß Muster in **Anlage μ** ist bis längstens sieben Kalendertage nach Vertragsunterzeichnung vorzulegen.

Der Vertrag wird für die Dauer von **μ Jahren** ab Vertragsbeginn geschlossen und endet somit mit **xx.xx.xxxx**. Der Vertrag kann unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist vor Ablauf eines Kalenderjahres von einem Vertragspartner gekündigt werden. Die Vertragspartner vereinbaren den Ausschluss der ordentlichen Kündigung (Kündungsverzicht) bis zum **xx.xx.xxxx**.

Der Contractor hat auch nach Vertragsbeendigung bei der Erfüllung von Aufgaben mitzuwirken, die ihre Ursache in der Zeit der Vertragsdurchführung haben. Die daraus resultierenden Kosten sind im Angebot einzurechnen. Davon ausgenommen sind Gewährleistungsverpflichtungen, welche der Contractor zu erbringen hat.

Das Recht der vorzeitigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund gemäß **Punkt μ** bleibt unberührt.

# **5. LEISTUNGEN DES CONTRACTORS**

## **5.1. Vorbereitungsphase**

Durch den Contractor wird eine verbindliche Feinanalyse für das Vertragsobjekt erstellt. Die Feinanalyse besteht aus einer detaillierten Untersuchung der energetischen Eigenschaften des Vertragsobjektes, einer Beschreibung der Energie- und Sanierungsmaßnahmen einschließlich den dafür anzusetzenden Investitionen und der endgültigen Einsparprognose.

Zweck der Feinanalyse ist es, festzustellen, ob die mit der in **Anlage μ** beigefügte Grobanalyse ermittelte Einsparprognose im Ergebnis realisiert werden kann. Im Rahmen der Feinanalyse können zusätzliche oder andere Maßnahmen berücksichtigt werden, als in der Grobanalyse zunächst zugrunde gelegt wurden.

### **5.1.1. Durchführung der Feinanalyse (FA)**

- a) Der Contractor ist verpflichtet zur Einholung von Referenzdaten hinsichtlich der Nutzung, des Energieverbrauchs und der Energiekosten (Baseline) (jeweils inkl. der zugrundeliegenden Annahmen, Daten etc.).
- b) Der Contractor ist verpflichtet, nach Einholung der oben dargelegten Referenzdaten einen Bericht über den IST-Zustand des Vertragsobjektes zu erarbeiten und dem AG

vorzulegen. Darin hat er unter anderem die vorliegenden Mängel des Gebäudes bzw. der Anlage aufzuzeigen.

c) Der Contractor ist verpflichtet, in Abstimmung mit dem AG die zukünftige Nutzung der Liegenschaft (Betriebszeiten, Belegpläne etc.) festzulegen.

d) Der Contractor ist verpflichtet, einen Vorschlag für die Schnittstellen hinsichtlich der Instandhaltung und der Betriebsführung der von ihm eingebrachten Anlagen bzw. der bereits bestehenden Anlagen (Altanlagen) des AG zu definieren.

e) Der Contractor hat die garantierten Einsparungen gemäß **Punkt  $\mu$**  aufzuzeigen, sowie den Zeitraum festzulegen, der benötigt wird, um die Einspargarantie in voller Höhe zu erreichen. Der Contractor ist desweiteren verpflichtet, eine Berechnungsmethode für die Energieeinsparung vorzuschlagen

f) Der Contractor ist verpflichtet, einen Vorschlag für die Erstellung des Energieausweises bzw. für die Berechnung des Energiebedarfs vor und nach der Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen zu definieren.

### **5.1.2. Festlegung des Maßnahmenkatalogs in Abstimmung mit dem AG**

a) Der Contractor ist verpflichtet, für das Vertragsobjekt einen detaillierten Maßnahmenkatalog (Energiesparmaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen) hinsichtlich energetischer, baulicher und organisatorischer Maßnahmen zu erstellen. Die technischen Vorrichtungen sind zu spezifizieren und die Vorgehensweise für die Umsetzung der dargelegten Maßnahmen ist festzulegen. Hierfür wird der Contractor Leistungsblätter (gemäß Muster **Anlage  $\mu$** ) erstellen und mit dem AG abstimmen. Sämtliche Maßnahmen sind rechtzeitig vor deren Umsetzung anzukündigen und dem AG zu erläutern. Mit Unterzeichnung eines Leistungsblattes stimmt der AG dessen Leistungsinhalt zu und gilt dies als Zustimmung zur Durchführung der Energiespar- bzw. Sanierungsmaßnahmen.

b) Der Contractor ist verpflichtet, die Kosten für die jeweiligen Maßnahmen (inkl. Erhaltungs- und Wartungskosten) darzulegen.

c) Das Ergebnis der FA inkl. des Maßnahmenkatalogs gilt als vom AG angenommen, wenn innerhalb von 4 Wochen kein Einspruch vom AG erhoben wird. Das Ergebnis wird nach einspruchslosem Verstreichen dieser Frist bzw. mit Zustimmung durch den AG integrierender Bestandteil des gegenständlichen Vertrages. Die Fälligkeit des Honorars für die Erbringung der Leistungen der Feinanalyse bleibt hiervon unberührt.

Im Falle eines Widerspruches hinsichtlich des Ergebnisses der FA bzw. einzelner Maßnahmen wird vereinbart, dass die Vertragspartner gemeinsam über die vom AG beanspruchte Maßnahme und sonstigen Festlegungen der FA (Schnittstellen, Berechnungsmethode der Einsparung etc.) entscheiden. Die Vereinbarung darüber wird dem gegenständlichen Vertrag beigelegt.

d) Im Falle, dass Maßnahmen nicht durchgeführt werden, sind die Kosten für die Investition sowie die Einspargarantie anzupassen.

### **5.1.3. Abbruch nach der FA**

Hat der Contractor die vereinbarte garantierte Einsparung aus der Grobanalyse um mehr als  **$\mu$ %** unterschritten, hat der AG das Recht vom gegenständlichen Vertrag zurückzutreten. Ein Anspruch des Contractor auf Entgelt für die Erbringung der Leistungen der Feinanalyse besteht nicht.

Unabhängig vom Verschulden des Contractors ist der AG berechtigt nach Durchführung der Feinanalyse vom Vertrag zurückzutreten. Ein Anspruch des Contractors auf Entgelt für die Erbringung der Leistungen der Feinanalyse bestehen in Höhe von **EUR µ,-**

In beiden Fällen geht spätestens mit der Erklärung des AG vom Rücktritt zum gegenständlichen Vertrag bzw. im Fall des Rücktritts Entrichtung des Honorars für die Feinanalyse sämtliche Rechte an der Feinanalyse in das Eigentum des AG über.

## **5.2. Leistungen im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projektes**

### **5.2.1. Förderungsmanagement**

Durch den AN ist der AG in jeglicher Hinsicht bezüglich der Erlangung von Förderungen oder ähnlichen Zuschüssen udgl. zu unterstützen, der AN wird diesbezüglich jede Erklärung abgeben und, in erforderlichem Umfang, an der Gestaltung des Prozesses / Aufbereitung von Daten und Unterlagen mitwirken

### **5.2.2. Investition in die Anlagen**

Durch den AN werden Investitionen in die Anlage jeweils so rechtzeitig getroffen, dass die Anlage in jedem Zeitpunkt über die Vertragslaufzeit den vertragsgemäß bedungenen oder gesetzlich geschuldeten Anforderungen vollinhaltlich entspricht und Ausfälle, Stillstände und Betriebsunterbrechungen udgl. vermieden werden können.

## **5.3. Durchführungsphase**

### **5.3.1. Umsetzung des Maßnahmenkatalogs**

Durch den AN wird im Rahmen der Betriebsaufnahme – und darüber hinaus – die Umsetzung des Maßnahmenkatalogs zur Erreichung der jeweiligen Projekt-/ Vertragsziele entsprechend aufbereitet, aufgesetzt und implementiert sowie vorgehalten.

### **5.3.2. Inbetriebnahme der eingebauten Anlagen und technischen Vorrichtungen**

Übernahme, vollständige Überprüfung sowie Inbetriebnahme und Überführung der ggst. Anlagen in den vertragsgemäßen Zustand werden seitens des AN in dieser Phase durchgeführt.

### **5.3.3. Schulung des Betriebspersonals des AG**

Soweit Betriebspersonal des AG vorhanden ist, wird dieses in erforderlichem Umfang auf die jeweilige/n Anlage / Anlagenteile eingeschult und diese Schulung entsprechend protokolliert

## **5.4. Betriebsphase (Vertragslaufzeit)**

### **5.4.1. Betrieb**

Der Contractor verpflichtet sich, während der gesamten Vertragsdauer die Betriebsführung aller Anlagen, unabhängig ob es sich um vom Contractor eingebrachte Anlagen handelt, bzw. ob es sich um bestehende Anlagenteile handelt, zu übernehmen.

### **5.4.2. Instandhaltung**

Für bereits bestehende Anlagenteile (Altanlagen) ist der AG für die Wartung, Inspektion und Instandhaltung während der gesamten Vertragsdauer selbst verantwortlich.

Störungen oder Schäden an bestehenden Anlagenteilen werden dem jeweils anderen Vertragspartner unmittelbar nach Kenntnisnahme schriftlich angezeigt. Der AG wird unverzüglich die Behebung der Störung bzw. des Schadens und die Instandsetzung auf eigene Kosten veranlassen. Hierauf hat der Contractor keinen Anspruch auf Auftragserteilung durch den AG zur Instandsetzung der Anlagen.

Für alle vom Contractor eingebrachten Anlagenteilen und Maßnahmen verpflichtet sich der Contractor, während der gesamten Vertragsdauer die Wartung, Inspektion und Instandsetzung (inkl. Anlagenersatz auf eigene Kosten) durchzuführen.

Ausnahmen von der Verpflichtung zur Instandsetzung des Contractors:

- Vandalismus
- Höhere Gewalt

### **5.4.3. Energiemanagement/-controlling**

Zur Überwachung der Durchführung des Maßnahmenkatalogs sowie zur Kontrolle, ob die Durchführung der Maßnahmen auch dem Vertragsfortschritt entsprechen, ist der Contractor verpflichtet, ein geeignetes Energiecontrollingsystem zu errichten. Das gegenständliche Energiecontrolling ist vom Contractor einzurichten, zu betreiben, zu unterhalten und umzusetzen. Dem AG steht jederzeit und unangemeldet das Recht zu, auf die darin befindlichen Daten zurückzugreifen. Die Ergebnisse bzw. Analysen aus dem Energiecontrollingsystem sind dem AG jederzeit zur Verfügung zu stellen, insbesondere ist dieser im Rahmen von laufenden Besprechungen zu informieren.

### **5.4.4. NutzerInnenmotivation**

Während der gesamten Vertragslaufzeit verpflichtet sich der Contractor, Maßnahmen zur Motivation der NutzerInnen zu energiesparendem Verhalten zu setzen.

## **5.5. Leistungsfeststellung - Maßnahmenumsetzung**

Die im Katalog festgelegten und umgesetzten Maßnahmen müssen folgende Mindestkriterien einhalten:

#### **1. Generelle Sach- und Rechtsmängelfreiheit**

Diese Anforderung ist durch ein Abnahmeprotokoll gemäß den Leistungsblättern nachzuweisen. Desweiteren sind sie so auszuführen, dass die NutzerInnen des Objektes nicht über das absolut erforderliche Mindestmaß hinaus in ihren Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden

- 2. Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere der entsprechenden technischen Normen und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen**
- 3. Integration in bestehende haustechnische Anlagen und Komponenten**
- 4. Keine Emissionsverschlechterung vor Ort**
- 5. Einhaltung der vereinbarten Komfortkriterien bzw. –garantien**

## 6. GARANTIEN

### 6.1. Einspargarantie

Als Bezugsgröße und Beurteilungsgrundlage für den Erfolg der Einspargarantie des Contractors bezogen auf das gesamte Vertragsobjekt legen die Vertragspartner auf Basis des Referenzzeitraumes einen in Geld ausgedrückten Energiekostenwert netto ohne USt. (Energiekosten-Baseline) wie folgt fest:

Die Energiekosten-Baseline beträgt für das Objekt insgesamt

EUR  $\mu\mu\mu.\mu\mu\mu,-$

Als wesentlicher Bestandteil der Leistungen garantiert der Contractor nunmehr und steht dafür ein, dass seine Energiesparmaßnahmen ab Beginn der Leistungspflicht (= nach der Umsetzung der Maßnahmen und mit dem Beginn der ersten Abrechnungsperiode) bzw. bis Vertragsende die vorstehend festgelegte Energiekosten-Baseline pro Abrechnungszeitraum jeweils um einen jährlichen Einsparbetrag von

EUR  $\mu\mu\mu.\mu\mu\mu,-$

zu senken.

### 6.2. Garantie für die rechtzeitige Fertigstellung des Projektes

Der Termin für die rechtzeitige Fertigstellung des gegenständlichen Projekts (Abnahme bzw. Übergabe der Anlagen) wird mit  $xx.xx.xxxx$  vereinbart. Wird der vereinbarte Termin nicht eingehalten und kann der Contractor nicht nachweisen, dass ihn daran kein Verschulden trifft, so schuldet er eine Vertragsstrafe. Diese wird pro Kalenderwoche, um welche sich die Abnahme bzw. Übergabe der Anlage verspätet, berechnet. Die Vertragsstrafe beträgt pro Kalenderwoche EUR  $xxx$  zzgl. USt.

### 6.3. Komfortgarantien

Die Einhaltung der vereinbarten Mindest-Raumtemperatur, der Mindest-Beleuchtung und der Mindest-Belüftung in den einzelnen Räumen des Objektes stellt ein wesentliches Qualitätskriterium der Energiesparmaßnahmen dar und muss im Rahmen der Rechnungslegung nachgewiesen werden.

Bei Unterschreitung der Raumtemperatur um mindestens  $\mu$  Grad Celsius über einen Zeitraum von mehr als 24 Stunden oder bei Unterschreitung der ordnungsgemäßen Beleuchtung bzw. Belüftung wird der AG den Contractor schriftlich auffordern, diesen Mangel unverzüglich auf seine Kosten zu beheben.

Im Falle, dass der Contractor den Mangel trotz Aufforderung seitens des AG nicht behebt, ist der AG berechtigt, eine Ersatzvornahme zu veranlassen, die dem Contractor in Rechnung gestellt wird.

Erfolgt trotz schriftlicher Aufforderung des AG keine Behebung des Mangels innerhalb  $xx$  Stunden ab Zugang der Aufforderung, wird pro Anlassfall eine Vertragsstrafe in Höhe von EUR  $xxxx$  zzgl. USt je angefangenen Werktag automatisch fällig. Weitere Rechte, insbesondere das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrags, werden durch diese Vertragsstrafe nicht eingeschränkt.

## **6.4. Funktionsfähigkeit der Anlage**

Neben der grundsätzlichen Funktionalität seiner Energiesparmaßnahmen hat der Contractor zu gewährleisten, dass sich diese Maßnahmen auch bei der Abnahme bzw. Übergabe in einem – unter Berücksichtigung des natürlichen Verschleißes – verkehrsgerechten und funktionsfähigen Zustand befinden. Der Zustand muss mit demjenigen Zustand vergleichbar sein, der bei vergleichbaren Leistungen, vergleichbarer Nutzungsdauer und ordnungsgemäßer Instandhaltung und Wartung zu erwarten ist. Bei der Beurteilung ist auf die entsprechenden Normen und Richtlinien zurückzugreifen.

# **7. PARTNERSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT IM PROJEKTVERLAUF**

## **7.1. Loyalität und Zusammenarbeit**

Die Vertragspartner sind sich einig, dass beim Abschluss dieses Vertrages nicht alle Fragen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht, vorausgesehen und abschließend geregelt werden können. Dies betrifft insbesondere Änderungen durch künftige technische und wirtschaftliche Entwicklungen, durch Änderung gesetzlicher Bestimmungen oder sonstiger für das Verhältnis dieses Vertrages wesentlicher Umstände.. Vielmehr hat der Contractor darüber hinaus ohne Zusatzvergütung alles zu leisten, was zu einer erfolgreichen Umsetzung des Projektes führt, sofern solche Leistungen dem Leistungsumfang des gegenständlichen Auftrages entsprechen.

Die Vertragspartner sind verpflichtet, bei der Ausführung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag eng und vertrauensvoll zusammenzuwirken. Zum Zwecke der möglichst effektiven Zusammenarbeit und Bewältigung der Leistungserbringung sichert der Contractor zu, neben der generellen Vermeidung von Fehlleistungen die Setzung aller Anstrengungen zu deren frühest möglichen Beseitigung. Diesem Grundsatz folgend verpflichten sich die Projektbeteiligten, zur Verfügung gestellte Unterlagen und dgl. anderer Projektbeteiligter auf ihre Plausibilität zu prüfen und eventuelle Abweichungen selbstverantwortlich mit dem Angabenerlieferanten abzustimmen.

Sollte ein Projektbeteiligter Grund zu der Annahme haben, dass ein Termin, gleich welcher Art, durch ihn oder einen anderen Projektbeteiligten voraussichtlich nicht eingehalten werden kann, so ist er verpflichtet, dies umgehend dem AG zusammen mit allfälligen Vorschlägen der Gegensteuerung mitzuteilen.

## **7.2. Rechte und Pflichten des Contractors**

a) Der Contractor ist berechtigt, zusätzliche Information zum gegenständlichen Objekt einzuholen (z.B. Im Zuge von Betriebsbegehungen; Informationsaustausch mit MitarbeiterInnen des AG etc.).

b) Der Contractor ist berechtigt, Verbesserungen an von ihm eingebrachten Anlagen vorzunehmen, um größere Einsparungen zu erzielen. Vor der Durchführung der Verbesserung ist die Zustimmung des AG einzuholen. Die Zustimmung darf nicht grundlos verweigert werden.

c) Der Contractor ist berechtigt, nach Einholung der Zustimmung des AG, Leitungen auf dem Grund des AG zu verlegen.

d) Der Contractor ist verpflichtet, in Abstimmung mit dem AG einen Zeitplan für folgende Leistungen zu erstellen und einzuhalten:

- Erstellung der Feinanalyse
- Durchführung der Maßnahmen gemäß Punkt  $\mu$
- Fertigstellungsmeldung
- Abnahme
- Inbetriebnahme / Beginn des Abrechnungszeitraumes (der Leistungspflicht)

e) Bei der Erbringung seiner Leistungen hat der Contractor auf die organisatorischen Gegebenheiten des AG und seiner Bestandnehmer Rücksicht zu nehmen. Daraus resultierende Änderungen von Abläufen oder Arbeitszeiten bei der Erfüllung der vertragsgegenständlichen Leistungen berechtigen den Contractor nicht zur Geltendmachung von Mehrkosten.

f) Der Contractor ist verpflichtet, die von ihm durchgeführten Maßnahmen in einem Maßnahmenkatalog zu erfassen und den AG jederzeit, insbesondere in Rahmen von laufenden Besprechungen, über den aktuellen Stand zu informieren.

g) Der Contractor ist verpflichtet, die Durchführung der Maßnahmen nur durch konzessionierte Unternehmen durchführen zu lassen.

h) Der Contractor ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die Nutzung des Objektes nicht mehr als unbedingt erforderlich beeinträchtigt wird.

i) Der Contractor ist gemäß Punkt  $\mu$  verpflichtet, Leistungen an Dritte (zB Subunternehmer, etc.) nur nach Zustimmung des AG zu vergeben. Der AG darf nur bei sachlicher Begründung der Weitergabe von Leistungen die Zustimmung verweigern. Mehrkosten, die entstehen, weil der AG die Zustimmung ohne sachliche Begründetheit verweigert, sind vom AG zu tragen. Die Weitergabe von Leistungen an einen Subunternehmer entbindet den Contractor nicht von seiner Haftung für das Erreichen des vertraglichen Zieles.

j) Der Contractor ist für das ordnungsgemäße und optimale Zusammenwirken zwischen ihm, seinen Erfüllungsgehilfen (Subunternehmer, Lieferanten etc.) einerseits und dem AG und dessen beauftragten Wartungsunternehmen, den Bestandnehmern, Ver- und Entsorgungsunternehmen und öffentlichen Institutionen (Feuerwehr, Rettung, Arbeitsinspektorat, Behörden etc.) andererseits verpflichtet. Dabei ist auf bestmögliches Einvernehmen in der Abstimmung der Tätigkeiten und zur Vermeidung von gegenseitigen Behinderungen und Unstimmigkeiten zu achten.

k) Der Contractor hat den AG laufend über besondere Ereignisse und Vorkommnisse zu informieren, insbesondere über Schäden, Unfälle, Hausbesetzungen, kriminelle Ereignisse, Brände, Vandalismus, Attentatsdrohungen etc..

l) Der Contractor verpflichtet, bei behördlichen Kontrollen und Kontrollen des AG, die das Vertragsobjekt betreffen, unentgeltlich mitzuwirken.

m) Der Contractor ist für die Sicherheit seines Besitzes sowie der ihm vom AG zur Verfügung gestellten Arbeits- und Betriebsmittel gegen Diebstahl und Einbruch verantwortlich.

- n) Der Contractor hat auf angemessene Sauberkeit der ihm überlassenen Räumlichkeiten zu achten.
- o) Der Contractor ist verpflichtet, bestehende (wie z.B. Hausordnung) und auch zukünftige allgemeine Richtlinien des AG einzuhalten.
- p) Der Contractor ist verpflichtet, Energieberichte zu verfassen und diese monatlich dem AG vorzulegen.
- q) Der Contractor ist verpflichtet, folgende Unterlagen kostenlos dem AG zur Verfügung zu stellen:
- Übergabe- und Abnahmeprotokoll
  - Nachweis allfälliger im Maßnahmenplan vereinbarter Schulungen
  - Aufzeichnungen der Energiebuchhaltung
  - Wartungs- und Betriebsführungsaufzeichnungen
  - Überwachungsprotokolle
  - Projektunterlagen, Pläne sowie Leitungspläne
  - insbesondere sämtliche Unterlagen, die erforderlich sind, damit das Gebäude bzw. die Anlage nach Vertragsende vom AG bzw. einem Dritten betrieben werden kann.
- r) Der Contractor hat die Pflicht, die ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen, erteilten Anweisungen und Vorgaben, technische und örtliche Gegebenheiten, Unfall- und Gefahrenschutzmaßnahmen, vom AG gelieferte Stoffe, Bauteile oder Leistungen anderer Unternehmen etc. sobald wie möglich, jedoch spätestens vor Inangriffnahme seiner Leistungen mit pflichtgemäßer Sorgfalt zu prüfen.

Eventuelle Mängel, begründete Bedenken, Hinweise, die die Betriebsbereitschaft oder Sicherheit einer Anlage bzw. des Vertragsobjektes gefährden können und Vorschläge zu deren Behebung oder Verbesserung sind dem AG unverzüglich und schriftlich mitzuteilen. Falls notwendig ist die Außerbetriebnahme der Anlage bzw. des Vertragsobjektes jeweils in Abstimmung mit dem AG vorzunehmen oder zu veranlassen.

Unterlässt der Contractor dies, haftet er für die Folgen seiner Unterlassung.

- s) Der Contractor ist verpflichtet, die Arbeiten so auszuführen, dass das Gesetz über technische Arbeitsmittel, die maßgeblichen Unfallverhütungsvorschriften, andere Arbeitsschutzvorschriften sowie im übrigen die allgemein anerkannten sicherheitstechnischen und arbeitsmedizinischen Regeln beachtet werden. Werden diese Regeln nicht beachtet, gilt der Vertrag als nicht ordnungsgemäß erfüllt. Die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen wegen sich daraus ergebenden Folgen bleibt dem AG ausdrücklich vorbehalten.

Der Contractor bestätigt, dass er und alle seine Arbeitskräfte sowie ihm zurechenbare Gehilfen (Subunternehmer, Lieferanten etc.) sich zur Einhaltung aller Bestimmungen im Zusammenhang mit der AusländerInnenbeschäftigung verpflichten. Eine Verletzung dieser Pflicht stellt eine Kündigung aus wichtigem Grund dar.

Der Contractor ist verpflichtet, bei der Erfüllung dieses Vertrages in Österreich die in Österreich geltenden arbeits- und sozialrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

- t) Der Contractor hat im Rahmen seiner übertragenen Aufgabenbereiche (räumlich/sachlich) die Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten wahrzunehmen.

Der Contractor hat dem AG sämtliche Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere zur Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht, und sonstigen Vorschriften, u. a. Behördenauflagen, Sachversicherer, Gewerbeaufsicht etc., zu dokumentieren (Betreiberverantwortung).

u) Der Contractor verpflichtet sich, an Personen, deren sich der AG bei der Vergabe, Abwicklung und Abrechnung des Auftrages bedient, keinerlei Zuwendungen zu leisten, sei es unter dem Titel von Aufwandsentschädigungen oder Leistungsentgelten oder Provisionen, Geschenken oder sonstigen Zuwendungen.

Sollte der Contractor dieser Verpflichtung zuwiderhandeln, verpflichtet er sich, dem AG auch ohne Nachweis eines dadurch entstandenen Schadens oder dessen Höhe eine Vertragsstrafe von 10% der Gesamtauftragssumme pro Jahr zu leisten, wobei das richterliche Mäßigungsrecht ausgeschlossen ist.

Eventuelle darüber hinausgehende Schadenersatzansprüche des AG bleiben davon unberührt.

v) Der Contractor stellt sicher, dass seine Arbeitskräfte die erforderlichen Qualifikationen und Befugnisse für die Durchführung der Arbeiten haben sowie während der Vertragslaufzeit weiter geschult werden und hält die Nachweise darüber zur jederzeitigen Einsichtnahme durch den AG bereit.

w) Der Contractor hat seine Arbeitskräfte vor Arbeitsantritt im erforderlichen Umfang zu unterweisen, ortskundig zu machen, sie zur Einhaltung der Bestimmungen dieses Vertrages schriftlich zu verpflichten und die Befolgung dieser Verpflichtungen laufend zu überwachen.

x) Der Contractor ist verpflichtet, dafür zu sorgen, dass die am Objekt tätigen Arbeitskräfte einen deutlich sichtbaren Dienstaussweis (vollständiger Name, mit Foto) tragen, damit diese eindeutig als Personal des Contractors erkennbar sind. Die Arbeitskleidung wird durch den Contractor bereitgestellt.

y) Der Contractor hat dafür zu sorgen, dass den nicht mehr am Objekt tätigen Arbeitskräften die Dienstaussweise entzogen werden und an den AG berichtet werden.

z) Der Contractor verpflichtet sich, seine Leistungen mit zuverlässigem und fachkundigem Personal durchzuführen. Die Arbeitskräfte müssen in geregelten und schriftlich festgelegten Arbeitsverhältnissen stehen und es muss sichergestellt sein, dass die Steuer- und Sozialversicherungspflicht ordnungsgemäß erfüllt ist. Nachweise sind dem AG auf Verlangen unverzüglich vorzulegen. Die Bezahlung seiner Arbeitskräfte erfolgt in jedem Fall mindestens nach den Sätzen des österreichischen regionalen und fachlich gültigen Kollektivvertrages. Der Contractor hat dafür Sorge zu tragen dass bei ihm beschäftigte ausländische MitarbeiterInnen über eine Arbeits- und Aufenthaltserlaubnis verfügen.

aa) Der Contractor hat im Rahmen seiner arbeitsrechtlichen Fürsorgepflicht dafür zu sorgen, dass Arbeitskräfte des Contractors und andere Personen durch die Ausführung der vertraglichen Leistungen und den Einsatz von Arbeitsmitteln nicht zu Schaden kommen.

bb) Die gültigen ArbeitnehmerInnenschutzrichtlinien und Unfallverhütungsvorschriften (z.B. AUVA-Vorschriften) sind einzuhalten, entsprechende Arbeitsbedingungen zu schaffen, sowie geeignete und sichere Arbeitsbehelfe vorzuhalten.

cc) Personalausfälle infolge von Krankheit, Urlaub, Ausscheiden, Streik und dergleichen sind so zu ersetzen, dass die Durchführung der Leistungen nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren wird bei Überschreitung von Grenzen im Arbeitszeitgesetz entsprechendes Ersatzpersonal eingesetzt.

dd) Bei Zuwiderhandlung der Arbeitskräfte gegen die Hausordnung, Geheimhaltungspflicht und sonstige Verpflichtungen des Contractors gemäß diesem Vertrag stellt der Contractor sicher, dass der oder die betreffenden Arbeitskräfte mit sofortiger Wirkung nicht mehr eingesetzt werden. Sollte der Contractor dem nicht unverzüglich nachkommen, ist der AG berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen.

ee) Der Contractor hat sicher zu stellen, dass der/die namhaft gemachte Projektbevollmächtigte sowie anderes Personal des Contractors über die Weisungsbefugnis über die MitarbeiterInnen des Contractors sowie etwaiger Subunternehmer verfügt. Die MitarbeiterInnen des AG sind gegenüber den MitarbeiterInnen des Contractors und denen seiner Subunternehmer – mit Ausnahme in Bezug auf das Hausrecht / Hausordnung und Notfälle – nicht weisungsbefugt.

ff) Das Auftreten und Verhalten der Arbeitskräfte des Contractors gegenüber den beteiligten und betroffenen Personen muss vom Grundsatz der Höflichkeit und Servicebereitschaft bestimmt sein.

gg) Für die auftragsbezogene Erfassung der auszuführenden Leistungen, auch wenn die Personen zur Aufgabenerfüllung vor Ort sind, sind diese mit moderner Kommunikationstechnik auszustatten. Diese Ausstattung ist vom Contractor bereitzustellen.

hh) Darüber hinaus wird vom Contractor erwartet, dass er seine Personalstruktur den notwendigen Erfordernissen des AG anpasst, um die gesamten vertragsgegenständlichen Aufgaben nach den technischen Regeln zu erbringen.

ii) Der Contractor regelt die Arbeitszeit seiner MitarbeiterInnen und Arbeitskräfte eigenständig im Rahmen des vereinbarten Leistungsumfanges. Anwesenheitszeiten und Ort der Leistungserbringung sind vor Beginn der Arbeiten mit dem AG generell oder für den Einzelfall abzustimmen.

### 7.3. Rechte und Pflichten des AG

a) Der AG stellt dem Contractor soweit erforderlich insbesondere folgende Unterlagen für die Durchführung der Feinanalyse bzw. Erstellung des Maßnahmenkataloges zur Verfügung:

- Aktuelle technische Beschreibungen und Pläne des Gebäudes bzw. der Anlage
- Diverse Nutzungsbedingungen
- Gültige Verträge mit Ver- und Entsorgungsunternehmen
- Entsorgungskosten
- Monatsabrechnungen über Energieverbräuche und Energiekosten der vergangenen **3 Jahre**
- Daten über Anschlusswerte, Betriebszeiten der Geräte
- Wartungsverträge
- Abrechnung und Belege zu den Erhaltungskosten der letzten **3 Jahre**
- Angaben zu Sanierungen und Umbauten in den letzten **5 Jahren** vor Vertragsabschluss
- Beabsichtigte Nutzung des Gebäudes bzw. der Anlage<sup>7</sup>

b) Eine Einweisung des Personals des Contractors über Hausordnung, besondere Verhaltensweisen sowie objektspezifische Sicherheitseinrichtungen und -belange erfolgt durch den AG.

c) Der AG hat eine Gewähr des Zugangs zur Liegenschaft, zum Gebäude und zu den erforderlichen Räumlichkeiten sicherzustellen. Der AG hat die Zutrittsrechte des Contractors zum Heizraum für Instandhaltung, Entstörung und Betrieb sowie zu allen energierelevanten Teilen des Objektes bzw. der Anlage zu betriebsüblichen Zeiten zu definieren. (Ev. Miet- oder Pachtvereinbarungen für den Heizraum)

d) Der AG stellt sicher, dass die Vorgaben des Contractors hinsichtlich des Betriebs der Anlagen eingehalten werden, Änderungen an den Einstellungen und Installationen nur in Abstimmung mit dem Contractor erfolgen und Dritte keinen Zutritt zu den Anlagen des Contractors erhalten.

e) Der AG stellt die nötigen Räume, Anschlüsse (Strom, Datenleitungen, Wasser etc.) und Hilfsenergie für den Betrieb der Anlage zur Verfügung. Der Contractor verpflichtet sich zu einer sparsamen Verwendung. (Alternativ: Contractor zahlt Hilfsenergie)

f) Der AG sorgt für eine für die ordnungsgemäße Leistungserbringung notwendigen Autorisierungen des Contractors (Vollmachten, Vertretungsbefugnisse etc.) für das Außen- und Innenverhältnis sowie für die erforderlichen Informationen an die Beteiligten (siehe auch Punkt 2.2. betreffend Projektbevollmächtigte).

Zu diesem Zweck wird der AG eine schriftliche Handlungsvollmacht ausstellen, die er auf konkrete Geschäfte und Maßnahmen und/oder auf eine gemeinsame Vertretungsberechtigung mehrerer Personen beschränken kann. Der AG kann die Wertgrenzen und Beschränkungen der Handlungsvollmacht jederzeit widerrufen, beschränken oder sonst modifizieren. Auf Verlangen hat der Contractor dem AG die Handlungsvollmacht unverzüglich zurückzustellen.

g) Für den AG besteht Informationspflicht, insbesondere für:

- energieverbrauchsrelevante Veränderungen an Altanlagen (Um- oder Einbauten)
- Wesentliche Veränderungen in der Nutzung des Objektes bzw. der Anlage, die Einfluss auf den Energieverbrauch haben (Betriebszeiten, Belegung, ...)
- Störungen bei den Anlagen

h) Der AG hat das Recht, die Zustimmung zu Vorschlägen des Contractors hinsichtlich technischer Maßnahmen (Punkt µ) zur Erreichung größerer Einsparungen bzw. hinsichtlich der Übertragung von Leistungen an Subunternehmer (Punkt µ) aus sachlichen Gründen zu verweigern.

i) Der AG ist verpflichtet, Veränderungen an den vom Contractor eingebrachten Anlagen zu unterlassen. Diese Unterlassungspflicht wird bei Gefahr in Verzug oder im Falle, dass die im Punkt µ vereinbarten Komfortbedingungen unterschritten werden, durchbrochen. Der AG hat den Contractor hierüber unverzüglich zu verständigen.

j) Der AG hat soweit erforderlich alle zur Leistungsbewirkung, zur Ermittlung der Einsparvergütung und zur Abrechnung erforderlichen Informationen und Unterlagen dem Contractor zur Verfügung zu stellen, soweit diese nicht allgemein zugänglich und vorhanden sind oder der Contractor sie nicht selbst zu beschaffen hat.

Fehlen Informationen und Unterlagen, die für die Leistungserbringung notwendig sind, hat der AG auf Anforderung des Contractors die Möglichkeit, diese nachträglich binnen angemessener Frist bereitzustellen. Unterlässt er dies, hat der Contractor dem AG deren Beschaffung bzw. Erstellung anzubieten.

k) Der AG wird für die formelle Übergabe sämtlicher Unterlagen, Anlagen und Einrichtungen an den Contractor Sorge tragen.

#### **7.4. Gemeinsame Pflichten und Klärung von Zuständigkeiten und Schnittstellen**

a) Die Vertragspartner verpflichten sich zur kooperativen Zusammenarbeit hinsichtlich der Herbeiführung erforderlicher behördlichen Genehmigungen.

b) Der AG veranlasst und trägt die Bauunterhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Erhaltung des Ist-Zustandes ab Vertragsbeginn. Bauunterhaltungsmaßnahmen sind alle baulichen und sonstigen Maßnahmen, die der AG während der gesamten Vertragslaufzeit auf eigene Kosten zur Erhaltung des Ist-Zustandes durchzuführen hat.

Die Veranlassung sowie die Unterlassung der entsprechenden Maßnahmen dürfen den Contractor weder begünstigen noch benachteiligen. Energieverbrauchsrelevante Maßnahmen sind zwischen den Vertragspartnern zu vereinbaren.

Die erzielte Einsparung kommt grundsätzlich dem Vertragspartner zu gute, der die Maßnahme tatsächlich durchführt. Eine entsprechende Anpassung der Baseline ist umgehend durch den Contractor durchzuführen und vom AG genehmigen zu lassen.

c) Die Verpflichtung zur Entsorgung von ursprünglichen Anlagen des AG trägt der **µ**.

d) Das Eigentum an Anlagen/Geräten/Sachen, welche der Contractor im Wege von Energiespar- bzw. Sanierungsmaßnahmen anliefert oder sonst in das Vertragsobjekt einbringt, gehen mit der Abnahme der Leistungen in das Eigentum des AG über.

e) Sämtliche Energiespar- bzw. Sanierungsmaßnahmen des Contractors bedürfen einer förmlichen Abnahme gemäß entsprechender rechtlicher Bestimmungen durch den AG. Der festgelegte Leistungsinhalt der vom Contractor gemäß **Punkt µ** erstellten und vom AG unterzeichneten Leistungsblätter sind für den jeweiligen Leistungsumfang von Bedeutung. Vorzeitige Teilabnahmen sind ausgeschlossen.

f) Der regelmäßige Informationsfluss bzw. Informationsaustausch zwischen den Vertragspartnern wird durch halbjährliche Besprechungen sichergestellt. Je nach Bedarf sind die Besprechungen in kürzeren bzw. längeren Abständen durchzuführen.

g) Projektunterlagen, Pläne, Leistungspläne etc. werden ohne gesonderte Vergütung an den AG übergeben.

## 7.5. Leistungsänderung

### 7.5.1. Energieverbrauchsrelevante Änderungen an Anlagen während Vertragslaufzeit

Für Maßnahmen, die zur Erreichung der garantierten Einsparung unbedingt erforderlich sind und vom Contractor schon zum Zeitpunkt der Erhebung des Ist-Zustandes hätten erkannt werden müssen, sind Nachtragsforderungen ausgeschlossen. Die Kosten für derartige Maßnahmen sind vom Contractor zu tragen.

Der AG ist – für zusätzliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz – hinsichtlich der vorhandenen Anlagen berechtigt, Änderungen durchzuführen. Diese Maßnahmen sind mit dem Contractor vor deren Umsetzung abzustimmen. Mit Fertigstellung der Änderungen ist dem Contractor umgehend eine Fertigstellungsmeldung zuzustellen.

An neu eingebrachten Anlagen ist nur der Contractor berechtigt, gegebenenfalls Änderungen durchzuführen.

Der Contractor ist – für zusätzliche Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz – hinsichtlich der von ihm eingebrachten oder vorhandenen Anlagen berechtigt, Änderungen durchzuführen. Über die geplanten Änderungen ist der AG unverzüglich in Kenntnis zu setzen. Mit der Erbringung der Änderungen darf der Contractor erst nach schriftlicher Zustimmung beginnen (ausgenommen bei Gefahr in Verzug). Der AG kann nur bei Vorliegen einer sachlichen Begründung seine Zustimmung verweigern. Mit Fertigstellung der Änderungen ist dem AG umgehend eine Fertigstellungsmeldung zuzustellen.

Sofern der AG eine Änderung für sinnvoll erachtet, ersucht er den Contractor um ein **Nachtragsangebot**. In diesem Nachtragsangebot sind

- die Ursachen der Vergütungsänderung zu beschreiben,
- alle relevanten Auswirkungen der Leistungsänderung darzustellen und
- die Änderung der vertraglich vereinbarten Vergütung nachvollziehbar und prüfbar darzustellen.

Kommt es zu keiner Einigung über das Nachtragsangebot, kann der AG auf die Erbringung der Änderungen bestehen; diesfalls sind die preislichen Auswirkungen der Änderung objektiv zu ermitteln. Der Contractor ist somit jedenfalls verpflichtet, die vom AG geforderten Leistungen zu erbringen; es steht ihm auch bei Streitigkeiten kein Recht zu, die Leistungserbringung einzustellen.

Die erzielte Einsparung kommt jeweils dem Vertragspartner zu gute, der die Investition tatsächlich durchführt. Eine entsprechende Anpassung der Baseline ist umgehend durch den Contractor durchzuführen und vom AG genehmigen zu lassen.

## 8. LEISTUNGSVERZEICHNIS

siehe Anlage: Leistungsverzeichnis

## 9. VERGÜTUNG

### 9.1. Erfolgsabhängige Vergütung für die Einsparung (Contracting-Rate)

Als Grundvergütung für die Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen und Leistungen durch den Contractor gemäß **Punkt  $\mu$**  wird ein Pauschalbetrag in Höhe von

**EUR** **pro Jahr**

vereinbart. Der Pauschalbetrag ist im Sinne der Umsatzsteuer ein Nettopreis in Euro, diesem wird die jeweils zum Rechnungszeitpunkt gültige gesetzliche Umsatzsteuer zugerechnet.

Der vereinbarte Pauschalpreis wird anhand **folgendem/folgender** von der Statistik Austria veröffentlichten **Index/Indices** wie folgt angepasst:

- **VPI (Jahr)**
- **....**

Als Ausgangsbasis für die Berechnung einer allfälligen Erhöhung oder Verminderung wird jener Monat herangezogen, in welchen der Abgabeschluss des Angebotes fällt. Als Anpassungsmaßstab für das jeweils nächste Kalenderjahr gelten die verlautbarten Werte für den  **$\mu$ Monat** des aktuellen Jahres (Beispiel: Maßstab für die Anpassung im Kalenderjahr 2014 sind die Werte für den  **$\mu$ Monat** 2013).

Kosten für Nebenleistungen inkludieren sämtliche für die sach- und fachgerechte Leistungserbringung erforderlichen Aufwendungen des Contractors sowie seiner Gehilfen, die der Contractor zur Vertragserfüllung heranzieht, wie insbesondere:

- Kosten von Erfüllungs- und Besorgungsgehilfen des Contractors
- Lohn- und Lohnnebenkosten (inkl. Überstunden, Reisezeiten, Zulagen, Auslösen etc.)
- Abgaben, Steuern und Gebühren, Gerichtskosten und dgl.
- Transport-, Fahrt-, Weg- und Aufenthaltskosten, Besprechungszeiten, Wartezeiten, Diäten, Aufwandsentschädigungen und dgl.
- Entsorgungskosten /-gebühren
- Für die Leistungserbringung erforderliche Materialien, Medien, Fahrzeuge, Werkzeuge und Maschinen, Werkstatteinrichtungen, Mess- und Diagnosegeräte, Steiger, Gerüste, Leitern, Arbeitsbehelfe jeglicher Art etc.
- Büro- und Kommunikationskosten (inkl. Lizenzgebühren jeglicher Art), sowie sämtliche Vervielfältigungskosten in Papierform und digital; Herstellung von Vervielfältigungen von Datenträgern; sämtliche Vervielfältigungen für Behörden in der geforderten Anzahl; Telefon- und Portokosten, Versicherungsprämien
- Aufschläge für Risiko und Gewinn
- Zuschläge für Erschwernisse

Ein gewährter Nachlass gilt auch für allfällige Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen dieses Auftrages.

Der Contractor verpflichtet sich, sämtliche Einkaufsrabatte, Lieferantennachlässe und Förderungen für das Projekt, wenn diese dem Contractor als Förderungssubjekt gewährt werden, an den AG weiterzugeben.

Sämtliche Energieabrechnungen werden weiterhin vom AG an den/die Energieversorger direkt beglichen.

## 9.2. optional: Auftraggeber-Beteiligung

In die Contracting-Rate ist eine xx%ige Beteiligung des AG an den Einsparungen während der Vertragslaufzeit bereits eingerechnet

## 9.3. Zahlungsbedingungen

Die Rechnungslegung an den AG durch den Contractor hat den Bestimmungen des UStG zu entsprechen und erfolgt monatlich im Nachhinein, tunlichst bis zum jeweiligen Monatszehnten des Folgemonats.

Im Zuge der monatlichen Rechnungslegung ist der Contractor berechtigt, jeweils 1/12 Jahrespauschale der pauschal abzugeltenden Leistungen zu verrechnen. Die erste Abrechnung erfolgt mit dem 1. Monat nach Beginn des Abrechnungszeitraumes. Bei Überschreitung bzw. Unterschreitung der garantierten Einsparung greifen die Bestimmungen hinsichtlich der Abrechnung in Punkt µ bzw. Punkt µ.

Der Grundvergütungsanspruch des Contractors setzt voraus, dass die vom Contractor versprochene Einsparprognose im betreffenden Abrechnungszeitraum unter Zugrundelegung des Berechnungsmodus gemäß Punkt µ auch realisiert wird. Kann der Contractor die Einspargarantie nicht einhalten, steht dem AG ein Minderungsanspruch in entsprechender Höhe für den betreffenden Abrechnungszeitraum zu. Wird dagegen die garantierte Einsparung übertroffen, wird der Contractor an diesem Mehrergebnis beteiligt. Wegen Einzelheiten wird auf den Punkt µ verwiesen.

Sonstige Rechnungen für Leistungen, die nicht lt. Leistungsverzeichnis mit der monatlichen Contracting-Rate abgedeckt sind (z.B. Ersatzteile, Reparaturen, Sonderleistungen etc.) sowie sonstige beauftragte Leistungen sind gesondert monatlich abzurechnen und unter Beilage aller für die Rechnungsprüfung notwendigen Unterlagen (Arbeitsscheine, Stundennachweise, Freigabescheine etc.) zu übermitteln.

Rechnungsadresse und Zustelladresse für die Originalrechnungen ist die des AG. Aufbau, Inhalt und Form der Rechnungen sind entsprechend den Anforderungen des AG zu gestalten und je nach geändertem Erfordernis des AG jederzeit anzupassen und auf Papier und Datenträger zu übermitteln. Entspricht die Rechnung nicht allen Erfordernissen lt. Unternehmensrecht, Umsatzsteuergesetz oder Vereinbarungen in diesem Vertrag oder fehlen auch nur einzelne Rechnungsunterlagen, ist der AG berechtigt, die Rechnung zurückzuschicken, ohne dass Fälligkeit eintritt.

Werden Rechnungen aufgrund Mangelhaftigkeit rückgestellt, beginnt der Fristenlauf für die Fälligkeit erst mit der Vorlage einer ordnungsgemäß gelegten Rechnung. In den übrigen Fällen wird die Zahlungsfrist um so viele Tage verlängert, wie aus Gründen, die beim Contractor liegen, mit der Prüfung der Rechnung ausgesetzt werden musste.

Werden Rechnungen nicht innerhalb eines Monats vom AG unter Angabe einer detaillierten Begründung beeinsprucht, gilt die Rechnung als akzeptiert. Im Falle, dass der AG die Rechnung beeinsprucht, werden beide Vertragspartner versuchen, eine korrekte Rechnung zu erstellen. Findet diese gütliche Einigung bzw. die Erstellung einer korrekten Rechnung nicht statt, wird das Schiedsgericht gemäß Punkt µ angerufen.

Zahlungen an den Contractor werden ausschließlich nur nach Vorlage einer Rechnung geleistet. Sämtliche Zahlungen erfolgen mittels Überweisung.

Die Zahlungsfrist von 30 Tagen netto beginnt mit Eingang der ordnungsgemäß gelegten Rechnung beim AG.

Als Tag der Zahlung gilt der Tag des Einlangens der wertmäßigen Gutschrift auf dem vom Contractor bekannt gegebenen Konto seines Geldinstitutes.

Zahlungen an den für die Durchführung des Vertrages bevollmächtigten Vertreter von Arbeitsgemeinschaften haben für den AG schuldbefreiende Wirkung.

Leistungen dürfen wegen verspäteter Zahlungen nicht eingestellt oder eingeschränkt werden.

Aus der Anerkennung einer Rechnung bzw. Leistung einer Zahlung kann keine Anerkennung der Mängelfreiheit der erbrachten Dienstleistungen und kein Verzicht auf zustehende Ansprüche aus Verzug, Gewährleistung und Schadenersatz sowie kein Verzicht auf die Vertragsauflösung aus wichtigem Grund abgeleitet werden.

Vorbehalte auf Rechnungen hinsichtlich nachträglicher Forderungen für erbrachte Leistungen sind unbeachtlich.

Eine Unterschreitung der Einspargarantie des Vorjahres wird durch Einbehaltung bzw. Verminderung der Folgeraten des nächsten Jahres ausgeglichen.

## **9.4. Regieleistungen / Regiepreis**

Beabsichtigte Regieleistungen (erforderlich durch Auftreten unvorhergesehener Umstände, sonstige Leistungen, die nicht im Leistungsverzeichnis dieses Vertrags gemäß **Anlage μ** abgedeckt sind) sind vom AG vor Durchführung schriftlich genehmigen zu lassen. Der AG hat diese Regieleistungen gegebenenfalls in angemessener Frist mit entsprechender Begründung abzulehnen. Durchgeführte Regieleistungen sind umgehend zur Bestätigung in elektronischer sowie in Papierform an den AG zu übermitteln und mit den entsprechenden Leistungsnachweisen gesondert nach ordnungsgemäßem Abschluss aller Arbeiten mit dem AG **monatlich** abzurechnen. Bei Nichteinhaltung vorgenannter Bedingungen ergibt sich ein Anspruchsverlust. Verrechnet wird nur die am Erfüllungsort tatsächlich geleistete Arbeitszeit oder Arbeiten gemäß den vorher vereinbarten Einheitspreisen.

Die Kosten für die gesamte Abwicklung, Dokumentation und Kontrolle der Pauschal- oder Regieleistungen von Subauftragnehmern sind in die entsprechenden Einheitspreispositionen einzurechnen.

Falls keine pauschalen Preise für durchzuführende Leistungen vereinbart wurden und diese gemäß Vereinbarung mit dem AG als Regieleistungen nach Zeitaufwand abgerechnet werden sollen, sind die endverhandelten pauschalen Regiestundenpreise gemäß **Anlage μ** zu verrechnen. In diesen Regiestundenpreisen sind anteilige Nebenkosten, Weggelder, Fahrtspesen, Aufwandsentschädigungen (Auslösen) und Ersatzruhezeiten, etc. enthalten.

Regieleistungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen außerhalb der definierten Regelarbeitszeit durchzuführen. Allfällig anfallende Überstundenzuschläge werden gegen Nachweis gesondert vergütet.

Auf Verlangen des AG können für häufig auftretende Regieleistungen Pauschalen vereinbart werden.

Werden große Instandsetzungsarbeiten in Regie beauftragt und entsprechend den zuvor beschriebenen Regelungen durch den Contractor selbst abgewickelt, dann ist die am Erfüllungsort tatsächlich geleistete Arbeitszeit mit den endverhandelten pauschalen Regiestundenpreisen gemäß **Anlage μ** zu verrechnen.

Die Verrechnung der tatsächlich eingebauten Materialien erfolgt zu vom Contractor zweifelsfrei nachgewiesenen Nettoeinkaufspreisen (unter Berücksichtigung aller gewährten Rabatte, Nachlässe, Skonti etc.) unter Ansatz eines einheitlichen Aufschlages in der Höhe von **μ%** für die Materialbearbeitung, Disposition, Vorhaltung etc. gemäß **Anlage μ**. Sämtliche damit verbundenen Kosten (gesamte Abwicklung, Dokumentation, Nebenkosten etc.) des Contractors sind in den entsprechenden Preispositionen einzurechnen.

## **9.5. Leistungsfeststellung Einsparung**

### **9.5.1. Grundlagen der Berechnung**

Der Contractor verfolgt kontinuierlich den Energieverbrauch des Vertragsobjektes. Der AG überlässt dem Contractor unaufgefordert laufend alle für den jeweiligen Abrechnungszeitraum maßgeblichen Energielieferrechnungen sowie die vom AG oder von Dritten erfassten Energieverbrauchswerte als Bemessungsgrundlage. Der Contractor wird diese Werte mit den Basisreferenzdaten vergleichen. Treten dabei Abweichungen auf, die ihre Ursache in der Nutzung haben, die von dem Nutzungsverhalten abweicht, das der Ermittlung der Baseline zugrunde lag, wird die Baseline für den jeweiligen Abrechnungszeitraum entsprechend angepasst. Im Anhang zur Abrechnung hat der Contractor die Kopien der Energielieferrechnungen beizufügen und die einzelnen Rechenschritte und Bezugsgrößen/Daten aufzuschlüsseln. Verstöße hiergegen führen zur Nichtprüfbarkeit der Abrechnung gemäß **Punkt μ**.

### **9.5.2. Unbereinigter Jahresverbrauchswert/Energiekosten**

Der Contractor errechnet (anhand der Energielieferrechnungen und –verbrauchswerte) den auf den Abrechnungszeitraum bezogenen Jahresverbrauchswert. Der sich nach Bewertung mit den aktuellen Preisen des jeweiligen Abrechnungszeitraums ergebende Energiekostenbetrag ist der unbereinigte Jahresverbrauchswert eines Abrechnungszeitraums bezogen auf das Vertragsobjekt.

### **9.5.3. Bereinigung des unbereinigten Jahresverbrauchswerts/Energiekosten**

Die unbereinigten Jahresenergiekosten sind sodann wie folgt zu bereinigen:

#### *9.5.3.1. Änderung der Energielieferpreise*

Der Contractor drückt den unbereinigten Jahresverbrauchswert / Energiekosten auf Basis der Referenzpreise in Geld aus. Damit werden im Rahmen der Erfolgsrechnung des Contractors ihn belastende Energiepreissteigerungen ebenso ausgeschlossen wie ihn begünstigende Energiepreissenkungen (Fixpreis).

**Eventuell Indexierung vereinbaren (zB 2 % Energiepreissteigerung pro Jahr)**

### 9.5.3.2. Änderung der Nutzung des Vertragsobjektes

Ausgangspunkt sind die in **Anlage  $\mu$**  beschriebenen Verhältnisse (Basisdaten) sowie der preis- und klimabereinigte Jahresverbrauchswert. Ändern sich die zugrunde gelegten Basisdaten des Vertragsobjektes auf Veranlassung oder mit Duldung des AG, darf dies den Contractor weder belasten noch begünstigen. Bei Änderung der Nutzung, die ohne Zutun des Contractors zustande kommt und nachhaltig zu einer Veränderung des Energieverbrauchs führen, ist die Baseline entsprechend anzupassen.

### 9.5.3.3. Änderung der Klimawerte

Der Heizenergieverbrauch des jeweiligen Abrechnungsjahres wird unter Zugrundelegen der Messwerte des **Österreichischen Wetterdienstes** für die festgelegte Wetterstation in  **$\mu$  Ort** mit der Gradtagzahl des Abrechnungsjahres auf die Referenzgradtagzahl umgerechnet. Zukünftige Klimaänderungen werden daher nach folgender Formel bereinigt:

**XXX**

### 9.5.3.4. Abrechnungszeitraum

Alle Abrechnungen und sonstigen Berechnungen nach diesem Vertrag erfolgen grundsätzlich bezogen auf das Kalenderjahr. Soweit Laufzeiten dieses Vertrages zu Beginn oder Ende nicht mit einem Kalenderjahr identisch sind, werden Abrechnungen für solche Teillaufzeiten anteilig nach Anzahl der auf das Kalenderjahr entfallenden Vertragsmonate vorgenommen (X/12).

## 9.5.4. Bereinigter Jahresverbrauchswert/Energiekosten

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Bereinigungen ermittelt der Contractor aus dem unbereinigten den bereinigten Jahresverbrauchswert. Dieser Wert ist dem AG einschließlich aller Abrechnungsunterlagen spätestens **3 Monate** nach Ablauf des maßgeblichen Abrechnungszeitraumes zu übermitteln.

## 9.5.5. Umfang der Garantiehafung des Contractors

### 9.5.5.1. Ermittlungsgrundlage

Die Einhaltung des Garantieverprechens ist auf Grundlage der Abrechnungsunterlagen wie folgt zu ermitteln:

	Energiekosten-Baseline in EUR
abzgl.	<u>Bereinigter tatsächlicher Verbrauchswert/Energiekosten in EUR</u>
Zwischensumme	<u>Tatsächlicher Einsparbetrag in EUR</u>
abzgl.	<u>Garantierter Einsparbetrag in EUR</u>
Gesamtsumme	<u>Differenzbetrag des Abrechnungszeitraumes in EUR</u>

### 9.5.5.2. Überschreitung der garantierten Einsparung

Bei Überschreitung der garantierten Einsparung erhält der Contractor zusätzlich zur Grundvergütung insgesamt 50% des Mehrbetrages. Die restlichen 50% des Mehrbetrages erhält der AG. Die gesetzliche USt ist in dem sich aus der festgelegten Quote ergebenden Betrag enthalten.

### 9.5.5.3. *Unterschreitung der garantierten Einsparung*

Bei Unterschreitung der garantierten Einsparung ist der Contractor verpflichtet, dem AG den ermittelten negativen Differenzbetrag als Ausgleich für die Verfehlung des Garantieversprechens zu erstatten. Der Differenzbetrag (Erstattungsbetrag) ist von der Grundvergütung abzuziehen bzw. wird der vom AG zu viel bezahlte Betrag von den Folgeraten abgezogen

## **10. BEHINDERUNG DER LEISTUNG**

Wird der Contractor in der ordnungsgemäßen Ausführung der Leistung behindert, so hat dieser die Behinderung sowie die ausgefallene Leistung dem AG unverzüglich in allen – auch offenkundigen – Fällen – schriftlich anzuzeigen. Diese Anzeige kann in sachlich begründeten Ausnahmefällen nachträglich erfolgen.

Bei Leistungsausfall aufgrund einer Behinderung hat der Contractor die erfolgsbezogenen Tätigkeiten sowie wiederkehrenden Leistungen in einem angemessenen Zeitraum nachzuholen.

Im Falle von Störungen bzw. Behinderungen in der Leistungserbringung des Contractors oder eines Dritten, wird der Contractor alles tun und auch Dritten uneingeschränkte Unterstützung gewähren, um diese zu beseitigen, auszugleichen und deren Folgen so zu mildern, dass ein uneingeschränkter Betrieb sichergestellt wird.

### **10.1. Störungsmanagement**

#### **10.1.1. Rahmenbedingungen (anpassbar)**

Die Bearbeitung von Störmeldungen und die Behebung von Störungen umfasst Sofortmaßnahmen zur Beseitigung von Gefahrenzuständen und / oder Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit, die Beseitigung von Unterbrechungen und Beeinträchtigungen des Betriebsablaufs, d.h. qualifizieren, priorisieren und beheben ohne besondere Werkzeuge.

Erstmaßnahmen bei Störungen sind für das Vertragsobjekt immer durch den Contractor – in Abstimmung mit dem AG – zu setzen.

In Ausnahmefällen (mit Gefahr in Verzug behaftete Störungen) sind auch für nicht im Leistungsumfang des Contractors enthaltene Tätigkeiten Maßnahmen zu setzen, um größere Schäden vom AG abzuwenden. Dies ist jedenfalls parallel mit dem AG abzustimmen und schriftlich zu dokumentieren. Die Abrechnung erfolgt über die vereinbarten Regiestunden.

Folgeschäden von Störungen sind in jedem Falle zu vermeiden. Vom Contractor ist sicherzustellen, dass ausreichendes Personal zur Störungsbehebung verfügbar ist. Sofortmaßnahmen sind durchzuführen. Dazu zählen auch provisorische Reparaturen z.B. bei Fehlen von Ersatz- oder Verschleißteilen oder gebrochenen Fensterscheiben. Eine eventuelle Anlagenbereitstellung für den provisorischen Betriebserhalt muss ebenfalls durch den Contractor gewährleistet werden.

Nach der Durchführung der Sofortmaßnahme muss die Störung detailliert analysiert werden, damit die Anweisung zur ordnungsgemäßen Störungsbehebung vorgegeben werden kann.

## 10.1.2. Störungsablauf

Der vom AG definierte Prozess ist schematisch in **Anlage μ** dargestellt.

Beim Auftreten einer Störung gibt es zwei Varianten zur Feststellung des genauen Schadens.

Variante 1: Feststellung und Meldung durch den AG und Weiterleitung an den Contractor  
Variante 2: Feststellung und Meldung durch Contractor

Der Beginn der Analyse der Störung (Reaktionszeit) sowie der Beginn der Bearbeitung des Mangels vor Ort (Vor Ort Einsatzzeit) ist schriftlich zu dokumentieren.

Bei Gefahr in Verzug sind Erstmaßnahmen zu setzen und entsprechend mit Fotos zu dokumentieren.

Störfälle werden hinsichtlich ihrer möglichen Ursachen, Risiken und Auswirkungen in vier Fehlerklassen (siehe Anlage μ) unterteilt. Der Contractor nimmt im Zuge der Erstdiagnose eine Einstufung der Fehlerklasse vor und stimmt insbesondere die Einstufung von kritischen und schweren Fehler mit dem AG ab.

## 10.1.3. Fehlerklassen

### Klasse 1 - „kritisch“

Ein Fehler der Klasse 1 – „kritisch“ unterbindet somit die zweckmäßige Nutzung eines wesentlichen Teils oder der gesamten Infrastruktur des Vertragsobjektes und führt zu einer Betriebsbeeinträchtigung oder Störung der Basisinfrastruktur.

Diese Fehler haben deshalb einen schwerwiegenden Einfluss auf die Versorgung des Vertragsobjektes und führen zu signifikanten finanziellen oder organisatorischen Härten bzw. kann die Geschäftsabwicklung oder die Sicherheit dadurch massiv beeinflusst werden.

#### Maßnahmen zur Behebung:

Der Contractor beginnt unverzüglich aber spätestens **30 Minuten** nach der Störungsmeldung mit der Bearbeitung des Fehlers durch qualifiziertes Personal (**Reaktionszeit**). Innerhalb von spätestens **90 Minuten** ist der Contractor **vor Ort (Einsatzzeit)** und sorgt kurzfristig, aber spätestens innerhalb von **4 Stunden** ab dem Auftreten der Unterbrechung für eine Umgehung (Workaround) und stellt somit die **Funktionstüchtigkeit** wieder her. Die vollständige **Behebung** des Störfalles ist in einem entsprechend **angemessen** Zeitrahmen (innerhalb von max. 2 Werktagen) durchzuführen.

Der AG ist dabei mindestens halbstündlich über den aktuellen Status der Fehlerbehebung zu informieren.

### Klasse 2 - „schwer“

Ein Fehler der Klasse 2 – „schwer“ unterbindet nicht die zweckmäßige Nutzung eines wesentlichen Teils oder der gesamten Infrastruktur des Vertragsobjektes. Diese Fehler können einen schwerwiegenden Einfluss auf die Versorgung der Einrichtungen des Vertragsobjektes auslösen und können zu signifikanten finanziellen oder organisatorischen Härten führen bzw. die Geschäftsabwicklung oder Sicherheit massiv beeinflussen.

#### Maßnahmen zur Behebung:

Der Contractor beginnt unverzüglich, aber spätestens **30 Minuten** nach der Störungsmeldung mit der Bearbeitung des Fehlers durch qualifiziertes Personal (**Reaktionszeit**). Innerhalb von spätestens **90 Minuten** ist der Contractor **vor Ort (Einsatzzeit)** und sorgt kurzfristig, aber spätestens innerhalb von **8 Stunden** ab dem Auftreten der Unterbrechung für eine Umgehung (Workaround) und stellt somit die

**Funktionsfähigkeit** wieder her. Die vollständige **Behebung** des Störfalles ist in einem entsprechend **angemessen** Zeitrahmen (innerhalb max. 2 Werktagen) durchzuführen. Der AG ist dabei mindestens stündlich über den aktuellen Status der Fehlerbehebung zu informieren. Ist im Zuge der Behebung von Störungen der Klasse 2 eine noch weitreichendere Beeinträchtigung der versorgungsrelevanten Basisinfrastruktur zu erwarten, bzw. besteht im Zuge der Behebung des Fehlers ein erhöhtes Risiko, dass es zu einem Gesamtausfall der versorgungsrelevanten Basisinfrastruktur kommt, ist die Behebungsmaßnahme und der Zeitpunkt mit dem AG abzustimmen.

### **Klasse 3 - „leicht“**

Die Betriebsbeeinträchtigung oder Störung der für das Vertragsobjekt versorgungsrelevanten Basisinfrastruktur hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Verfügbarkeit der Basisinfrastruktur-Einrichtungen, der Fehler könnte aber mittelfristig zu einer Betriebsbeeinträchtigung führen.

Ein Fehler der Klasse 3 – „leicht“ ist ebenfalls zu beheben, hat aber keinen Einfluss auf die Verfügbarkeit des Vertragsobjektes.

#### **Maßnahmen zur Behebung:**

Ein Störfall kann nur dann als leichter Fehler klassifiziert werden, wenn er eindeutig von einem Techniker vor Ort im Zuge von Arbeiten eindeutig verifiziert werden kann.

Der Contractor beginnt mit der Bearbeitung des Fehlers **spätestens am Werktag nach** dem Auftreten der Fehlermeldung und sorgt durch qualifiziertes Personal **innerhalb von 3 Werktagen** für eine **Behebung** der Fehlerursache.

Der AG ist dabei mindestens täglich über den aktuellen Status der Fehlerbehebung zu informieren sowie nach Abschluss der Fehlerbehebung.

Ist im Zuge der Behebung von Störungen der Klasse 3 eine Beeinträchtigung der versorgungsrelevanten Basisinfrastruktur zu erwarten bzw. besteht im Zuge der Behebung des Fehlers ein erhöhtes Risiko, dass es zu einer Beeinträchtigung der versorgungsrelevanten Basisinfrastruktur kommt, ist die Behebungsmaßnahme und der Zeitpunkt mit dem AG abzustimmen.

### **Klasse 4 - „trivial„**

Es handelt sich dabei um eine Betriebsbeeinträchtigung oder Störung einer nicht versorgungsrelevanten Basisinfrastruktur des Vertragsobjektes, die keine Auswirkung auf die Verfügbarkeit der Basisinfrastruktur-Einrichtungen haben kann.

Ein Fehler der Klasse 4 – „trivial“ erfordert zwar einen Wartungseingriff, das Auftreten dieses Fehlers kann sich niemals negativ auf die Verfügbarkeit der Basisinfrastruktur auswirken.

#### **Maßnahmen zur Behebung:**

Der Contractor **behebt** den Fehler **innerhalb von 5 Werktagen** und informiert den AG nach Abschluss der Fehlerbehebung.

### 10.1.4. Fehlerklassen im Überblick

Nachfolgend sind die Zeiten der oben angeführten Fehlerklassen im Überblick dargestellt.

Fehlerklasse		Zeitvorgaben			
Klasse	Fehler	Reaktionszeit	Vor Ort Einsatz	Funktions-tüchtigkeit	Behebungszeit*
<b>K 1</b>	<b>kritisch</b>	30 min	90 min	4 Stunden	angemessen aber max. 2 Werktage
<b>K 2</b>	<b>schwer</b>	30 min	90 min	8 Stunden	angemessen aber max. 2 Werktage
<b>K 3</b>	<b>leicht</b>	nächster Werktag			3 Werktage
<b>K 4</b>	<b>trivial</b>				5 Werktage

### 10.1.5. Definition der Zeiten bei Störfällen

- Reaktionszeit

Zur Gewährleistung eines schadensminimierenden Betriebes sind die Reaktionszeiten auf Störungen und Misstände so kurz wie möglich unbedingt einzuhalten.

Als Reaktionszeit gilt die Zeit zwischen dem Zeitpunkt der Störungsmeldung durch den AG an den Contractor oder der eingehenden Störmeldung des Contractors bis zum Beginn der Bearbeitung (nicht zwingend vor Ort).

Die Reaktionszeiten werden gemäß **Punkt  $\mu$**  pönalisiert (Vertragsstrafe) und müssen durch den Contractor standardisiert gemessen und entsprechend schriftlich dokumentiert werden. Bei Gefahr in Verzug, Notfall und bei massiver Überschreitung der Reaktionszeit kann der AG eine Ersatzvornahme veranlassen, die dem Contractor in Rechnung gestellt wird.

- Vor Ort Einsatzzeit

Als vor Ort Einsatzzeit gilt die Zeit zwischen dem Zeitpunkt der Störungsmeldung durch den AG an den Contractor oder der eingehenden Störmeldung über den Contractor bis zum Beginn der Behebung oder Einleitung von Erst- bzw. Notmaßnahmen vor Ort.

Die vor Ort Einsatzzeiten werden gemäß **Punkt  $\mu$**  pönalisiert (Vertragsstrafe) und müssen durch den Contractor standardisiert gemessen und entsprechend schriftlich dokumentiert werden.

- Zeit für Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit

Als Zeit zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit gilt die Zeit zwischen dem Ende der Reaktionszeit bis zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlagen mittels

umgehender Maßnahmen (Workaround), d.h. die Einheit erfüllt wieder ihre geforderte Funktion.

Die Zeiten zur Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit werden gemäß **Punkt μ** pönalisiert (Vertragsstrafe) und müssen durch den Contractor standardisiert gemessen und entsprechend schriftlich dokumentiert werden.

- **Behebungszeit**

Als Behebungszeit gilt die Zeit zwischen dem Ende der Reaktionszeit bis zur Wiederherstellung des Sollzustandes der Anlage und der entsprechenden Dokumentation und Funktion der Anlage.

Der Contractor hat die voraussichtliche Behebungszeit dem AG anzukündigen und die tatsächliche Behebung unmittelbar schriftlich zu dokumentieren.

- **Gefahr in Verzug**

Bei einer drohenden Gefahr (z.B. elektrischer Kurzschluss, Rohrbruch, Brandgefahr), welche sofortige Maßnahmen erfordert, ist der Contractor verpflichtet, die notwendigen und schadensmindernden oder verhütenden Maßnahmen ohne ausdrückliche Zustimmung des AG zu veranlassen.

Die Information an den AG und das Einvernehmen über weitergehende Maßnahmen hat unverzüglich zu erfolgen. Der Ablauf dieses Prozesses und die Festlegung der Ansprechperson beim AG für diese Fälle ist von den Vertragspartnern zu vereinbaren und schriftlich zu dokumentieren.

## **11. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DES VERTRAGES**

### **11.1. Anwesenheit und Besprechungen**

Der Contractor verpflichtet sich, an Besprechungen, die im Zusammenhang mit der Leistungserbringung stehen, wie z.B. Projektbesprechungen, Nutzerbesprechungen, Abstimmungsbesprechungen, Begehungen, etc. vor, während und auch nach dem Zeitraum der Leistungserbringung teilzunehmen, wenn die Anwesenheit des Contractors erforderlich ist oder der AG um Anwesenheit ersucht.

Die vom AG und Contractor benannten Projektbevollmächtigten werden sich regelmäßig, mindestens jedoch einmal im **Monat** im Rahmen eines persönlichen Gesprächs über Durchführung und Status der Geschäftsbeziehung und geeignete Änderungs- und Verbesserungsvorschläge austauschen. Konkreter Zeitpunkt und Ort des Gesprächs werden jeweils im Einzelfall nach näherer Abstimmung zwischen den Projektbevollmächtigten festgelegt.

Die kritische Überwachung der Anforderungen, Aufgabenstellungen und deren Erledigung seitens des Contractors unter Einhaltung von festgelegten Reaktionszeiten und unter Berücksichtigung finanzieller Aspekte sowie die kritische Überwachung der Vertrags- und Mitwirkungspflichten des AG stellen insbesondere Gegenstände der Regelmeetings dar.

### **11.2. Zutrittsregelung für das Vertragsobjekt**

Es sind ausnahmslos nur personifizierte Zutritte in das Vertragsobjekt gestattet.

Jedliches Personal des Contractors sowie seiner Gehilfen (Subunternehmer, Lieferanten, etc.) die Zugang in das Vertragsobjekt benötigen, müssen eine Datenschutzvereinbarung unterschreiben. Eine Auflistung aller berechtigten Personen sowie alle aktuelle Datenschutzvereinbarungen müssen beim AG vorliegen. Jegliche Änderungen der berechtigten Personen sind unverzüglich dem AG zu melden, die Auflistungen zu aktualisieren und an den AG zu übergeben.

Die Weitergabe der Zutrittsberechtigungen (Zutrittskarte) ist ausnahmslos nicht gestattet.

Die Zutrittsregelung wird für Personenkreise, die Zutritt zum Vertragsobjekt benötigen, wird wie folgt festgelegt:

Der Zutritt für Wartungsfirmen, Reinigungsfirmen bzw. Fremdfirmen (Subunternehmer, etc.) des Contractors ist durch diesen nach den Vorgaben des AG sicher zu stellen. D.h., hier hat seitens des Contractor eine Überwachung zu erfolgen.

### **11.3. Subunternehmer**

Der Contractor ist grundsätzlich zur persönlichen Leistungserbringung verpflichtet. Er kann sich jedoch der im Laufe der Vertragsabwicklung vom AG ausdrücklich genehmigten Subunternehmer bedienen.

Ein Wechsel des Subunternehmers bei der Vertragserfüllung ist nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des AG und darüber hinaus nur dann zulässig, wenn eine sachliche Notwendigkeit für den Wechsel besteht. Im Übrigen wird der AG einem Wechsel des Subunternehmers im Wesentlichen dann zustimmen, wenn der Contractor die Gleichwertigkeit des neuen Subunternehmers nachweist.

Der AG ist berechtigt den Wechsel aus wichtigen Gründen abzulehnen und gegebenenfalls selbst im Wege der Ersatzvornahme Dritte mit der Leistungserbringung zu beauftragen, sofern der Contractor die Leistung nicht selbst erbringt oder geeignete Subunternehmer vorschlägt. Die dadurch entstandenen Kosten trägt der Contractor.

Ein nicht genehmigter Wechsel eines Subunternehmers stellt einen Grund zur außerordentlichen Kündigung dar und ermächtigt den AG unabhängig vom Eintritt eines Schadens darüber hinaus zur Geltendmachung einer nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegenden verschuldensunabhängigen Vertragsstrafe in Höhe von **5 % der Gesamtauftragssumme** je Einzelfall. Ein nicht genehmigter Wechsel eines Subunternehmers entlässt den Contractor nicht aus der Verpflichtung einer ordnungsgemäßen Vertragserfüllung und Erbringung der Leistung im Sinne der Haftung für etwaige Subunternehmer.

Unabhängig von der Vertragsstrafe bzw. vom sofortigen Vertragsrücktritt ermächtigt dies den AG, Schadenersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen. In diesem Fall steht dem Contractor nur eine Vergütung für die bis zur Vertragskündigung erbrachten Leistungen zu. Der Ersatz des entgangenen Gewinns des Contractors und/oder ein Anspruch des Contractors nach § 1168 Abs 1 ABGB sind jedenfalls ausgeschlossen. Der Contractor hat dem AG dann sämtliche Folgekosten, insbesondere die Mehrkosten, die durch die Beauftragung eines anderen Unternehmens entstehen, zu erstatten.

Der Contractor haftet gemäß § 1313 a ABGB uneingeschränkt für die ordnungsgemäße Erfüllung aller an den Subauftragnehmer vergebenen Leistungen. Eine Weiterverrechnung von Leistungen eines Subauftragnehmers des Contractors an den AG kann nur bei ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Genehmigung des AG stattfinden. In solchen Fällen ist der Contractor verpflichtet, mit dem Subauftragnehmer eine vertragliche Vereinbarung zu treffen, wonach sich der Subauftragnehmer auch dem AG gegenüber zur Übernahme einer Haftung verpflichtet, die jener völlig entspricht, die bei direktem Vertragsabschluss zwischen

AG und Subauftragnehmer bestünde. Der Contractor und der Subauftragnehmer haften solidarisch.

Die Verträge mit genehmigten Subunternehmern müssen den Bestimmungen dieses Vertrages entsprechen. Der Contractor wird bei seinen Gehilfen (Subunternehmer, Lieferanten, etc.) keine Bedingungen vereinbaren, wodurch Bedingungen des gegenständlichen Vertrages nicht eingehalten werden können.

Der Contractor darf seine Subunternehmer nicht daran hindern, mit dem AG Verträge über andere Leistungen abzuschließen. Unzulässig sind insbesondere Exklusivitätsvereinbarungen mit Dritten, die den AG oder den Subunternehmer am Bezug von Leistungen hindern, die der AG selbst oder Subunternehmer für die Abwicklung derartiger Aufträge benötigt.

Für Subunternehmer von Subunternehmern sowie sonstige Erfüllungsgehilfen des Contractors gelten die vertraglichen Bestimmungen zu Subunternehmern sinngemäß.

## 11.4. Verzug

Leistungen, welche nicht der vertraglich vereinbarten Qualität entsprechen, Fristen (inklusive Reaktions- und Erledigungszeiten), welche nicht eingehalten, Leistungen, welche nicht oder mangelhaft erbracht werden, sind vom Contractor unverzüglich in Ordnung zu bringen bzw. die Missstände abzustellen. Dies erfolgt für den AG kostenlos. Erfolgt dies nicht oder nicht ordnungsgemäß in angemessener Frist, ist der AG berechtigt, unbeschadet etwaiger Schadenersatzansprüche

- auf Kosten und auf Risiko des Contractors diese im Ersatzwege zu beschaffen (diese können von der nächsten fälligen Teilrechnung in Abzug gebracht werden), und/oder
- eine Preisminderung durchzuführen und/oder
- je angefangener Verzugswoche eine verschuldensunabhängige, nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht unterliegende Vertragsstrafe in Höhe von **5 % der Vergütung, gedeckelt mit 20 % der Gesamtauftragssumme** in Abzug zu bringen und/oder
- den Vertrag gemäß **Punkt μ** zu kündigen.

## 11.5. Vertragsstrafe

Bei den nachfolgenden Fällen hat der Contractor dem AG eine Vertragsstrafe wegen Verstoßes gegen wesentliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag in der jeweils bezeichneten Höhe zu zahlen:

- bei Verstößen gegen die vereinbarte Reaktionszeit bzw. vor Ort Einsatzzzeit bzw. Zeit für Wiederherstellung der Funktionstüchtigkeit gemäß **Punkt μ** im Ausmaß von **5 % der Vergütung, gedeckelt mit 20 % der Gesamtauftragssumme**
- bei Verstößen gegen das Verbot der Leistung von Zuwendungen gemäß **Punkt μ** im Ausmaß von **10 % der Gesamtauftragssumme** pro Jahr
- bei Verstößen gegen die Bestimmungen hinsichtlich der Projektbevollmächtigten gemäß **Punkt μ** im Ausmaß von **EUR 2.500,- netto je Kalenderwoche**
- bei Verstößen gegen die Bestimmungen hinsichtlich der Subunternehmer gemäß **Punkt μ** im Ausmaß von **5 % der Gesamtauftragssumme** je Einzelfall
- bei Verstößen gegen die Bestimmungen hinsichtlich des Verzuges gemäß **Punkt μ** im Ausmaß von **5 % der Vergütung, gedeckelt mit 20% der Gesamtauftragssumme**
- bei Verstößen gegen die Geheimhaltungspflicht gemäß **Punkt μ** im Ausmaß von **EUR 10.000,- je Einzelfall**

Sämtliche Vertragsstrafen unterliegen nicht dem richterlichen Mäßigungsrecht gemäß § 1336 ABGB.

## **11.6. Haftung und Schadenersatz**

### **11.6.1. Haftungen des Contractors für die vertragliche garantierte Einsparung**

Der Contractor haftet für die von ihm abgegebene vertragliche Einspargarantie. Die Haftung ist auf die wirtschaftliche Sicherstellung der garantierten Einspargarantie und somit der Höhe nach auf den sich aus **Punkt µ** ergebenden Erstattungsbetrag begrenzt. Im Übrigen sind die Haftungs- und Mängelansprüche auf die Höhe der Versicherungssumme gemäß **Punkt µ** beschränkt.

### **11.6.2. Haftungen des Contractor für seine vertraglich festgelegten Pflichten**

Hat der Contractor in Verletzung seiner vertraglichen Pflichten dem AG einen Schaden zugefügt, hat der AG Anspruch auf Schadenersatz unabhängig vom Grad des Verschuldens. Der Contractor haftet desweiteren für den entgangenen Gewinn (volle Genugtuung) unabhängig vom Grad des Verschuldens.

Der Contractor hat seine Leistungen nach dem Letztstand der allgemein anerkannten Regeln der Technik mit der von ihm als Fachmann zu erwartenden Sorgfalt (§1299 ABGB) zu erbringen.

Zahlungen des AG gelten nicht als Verzicht auf die Geltendmachung irgendwelcher der oben angeführten Ansprüche.

Der Contractor haftet für alle durch ihn oder seiner Erfüllungsgehilfen (Dienstnehmer, Subunternehmer, Lieferanten, etc.) durch Handlungen oder Unterlassungen verursachte Schäden und Schadenersatzansprüche Dritter, die gegen den AG gerichtet sind. Wird der AG für derartige Schäden in Anspruch genommen oder wird auf Grund einer Handlung oder Unterlassung des Contractors ein Gerichts- oder Verwaltungsverfahren gegen den AG eingeleitet, hat der Contractor den AG diesbezüglich schad- und klaglos zu halten.

Der Contractor hat dem AG alle Kosten einschließlich aller Verfahrenskosten, die in dieser Sache aus der Verteidigung oder Verfolgung der Rechte vor Gerichten und/oder Verwaltungsbehörden entstehen, zu ersetzen.

Der Contractor stellt durch geeignete Maßnahmen sicher, dass eine Geschäftsführerhaftung des AG nicht in Anspruch genommen wird. Erfolgt dies dennoch, so wird der Contractor alles unternehmen, um diesen zu entlasten und ihn dabei in allen Fällen schadlos halten.

Wenn der AG dennoch Entscheidungen trifft bzw. Handlungen beabsichtigt durchzuführen, welche Regressansprüche gegen ihn zur Folge haben könnten, hat der Contractor zu seiner Entlastung ihm dies rechtzeitig und schriftlich mitzuteilen.

Gesetzliche Gewährleistungs- oder anderweitige Schadenersatzansprüche, das Zurückbehaltungsrecht oder das Recht zur Aufrechnung des AG werden durch diese Haftungsbegrenzung nicht beschränkt.

### **11.6.3. Haftungen des AG für seine vertraglich festgelegten Pflichten**

Der AG haftet für von ihm verursachte Schäden aufseiten des Contractors nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Diese Einschränkung gilt nicht bei Personenschäden.

### **11.7. Gewährleistung**

Der Contractor übernimmt für seine Lieferungen und Leistungen die Gewährleistung für die Einhaltung der vertraglich zugesicherten Eigenschaften, Vollständigkeit, etc. sowie die Einhaltung aller zu beachtenden gesetzlichen Vorschriften und behördlichen Auflagen im Rahmen seines Liefer- und Leistungsumfanges, sowie generell dafür, dass seine Lieferungen und Leistungen nicht mit Fehlern behaftet sind, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern.

Die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche beträgt für vom Contractor beschaffte und / oder eingebaute Bauteile, Baugruppen oder Anlagen grundsätzlich fünf Jahre ab Inbetriebnahme, als Ausnahme hiervon für drehende oder bewegliche Teile zwei Jahre und für Verschleißteile sechs Monate. Für die sonstigen vom Contractor zu erbringenden Leistungen – sofern nicht anderes geregelt – beträgt die Gewährleistungsfrist ein Jahr, gerechnet ab dem Ende des Jahres, in dem die Leistung erbracht wurde. Treten Mängel innerhalb dieser Fristen auf, wird vermutet, dass sie bereits zum Zeitpunkt der Übergabe vorhanden waren. Diese Vermutung gilt nicht, wenn sie mit der Art der Sache oder des Mangels unvereinbar ist.

Die in dieser Zeit auftretenden Mängel, Reparaturen etc. sind vom Contractor kostenlos und innerhalb des vom AG gestellten Termins zu beheben bzw. durchzuführen, wobei ausdrücklich festgehalten wird, dass sowohl Arbeit und Material, sowie eventuelle Spesen zu Lasten des Contractors gehen. Der Contractor haftet auch für Kosten, die in Zusammenhang mit der Behebung eines Mangels entstehen, außerdem auch für Mängelfolgeschäden.

Sollte die Erledigung nicht innerhalb der vom AG gestellten Frist erfolgen, so hat der AG das Recht, ohne Einholung von Konkurrenzangeboten, eine Ersatzvornahme, zu Lasten des Contractors, durchzuführen.

Seine Gewährleistungspflicht erstreckt sich auch auf Schäden aus der Verwendung eines fehlerhaften Produktes seines Vorlieferanten, unabhängig von der Verschuldensfrage. In den Mängelfolgeschäden sind Betriebsstillstände, Geschäftsentgang, Behebungs-, Beseitigungs- und Aufräumarbeiten mit einzurechnen. Dies betrifft auch Ansprüche Dritter, welche aus diesen Gründen gegenüber dem AG geltend gemacht werden.

Weiters haftet er für alle Nachteile, die durch Unterlassung oder Verzögerung, durch mangelnde Qualität der eingesetzten Geräte oder verwendeten Materialien entstehen.

Eine Nachweispflicht durch den AG über den tatsächlichen entstandenen Schaden ist dafür nicht erforderlich.

Durch außergerichtliche Rüge eines Mangels durch den AG verlängert sich die Frist der Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzforderungen hinsichtlich des gerügten Mangels um ein Jahr.

## 11.8. Sicherstellung

### 11.8.1. Absicherung des AG

#### 11.8.1.1. Kaution

Der Contractor hat dem AG binnen 7 Kalendertagen ab Vertragsunterzeichnung als Sicherstellung für den Fall, dass er die ihm gemäß Vertrag obliegenden Pflichten verletzt, dem AG eine für ihn kostenlose, unwiderrufliche und abstrakte Bankgarantie auf einer für den AG akzeptablen Bank gemäß Muster (siehe Anlage  $\mu$ ). Diese ist in der Höhe von 25 % der voraussichtlichen durchschnittlichen Jahressumme zu legen.

Ohne Vorliegen einer vom AG akzeptierten abstrakten Bankgarantie werden vom AG keine Zahlungen geleistet. Diese abstrakte Bankgarantie kann bei Verletzung von vertraglichen Pflichten in jedem Einzelfall (Besicherung von Erfüllungs-, Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen jeglicher Art sowie von Ansprüchen, die allenfalls im Falle eines Vertragsrücktrittes nach den §§ 21 ff Insolvenzordnung – IO) zu ihrer vollen Höhe in Anspruch genommen werden. Diese Regelung gilt für die gesamte Vertragslaufzeit inklusive der maximalen Gewährleistungszeit zuzüglich einem Monat auch für nicht erbrachte oder mangelhaft erbrachte Leistungen.

Bei Inanspruchnahme der abstrakten Bankgarantie durch den AG ist der Contractor verpflichtet, diese betragsmäßig auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen. Bei nicht rechtzeitiger Garantierneuerung ist der AG berechtigt, diese in ein Bardepot umzuwandeln oder den Fehlbetrag von der nächsten fälligen Rechnung als Bareinbehalt abzuziehen. Dem AG steht es jedoch auch frei bei nicht termingerechter Vorlage dieser Bankgarantie, ohne Setzung einer Nachfrist, vom Auftrag zurückzutreten.

#### 11.8.1.2. Haftpflichtversicherung

Der Contractor hat vor Beginn seiner Tätigkeiten ausreichend zweckentsprechende und vom AG akzeptierte Betriebs-, Umwelt- und Produkthaftpflichtversicherungen für Sach-, Personen- und Vermögensschäden (inkl. Schlüsselverlust) bei einer europäischen Versicherung für alle durch die Erbringung bzw. Unterlassung seiner Leistungserfüllung entstehenden Schäden vorzulegen bzw. abzuschließen.

Die Deckungssummen müssen pro Schadensfall mindestens

EUR  $\mu$  Mio. für Personenschäden

EUR  $\mu$  Mio. für Sachschäden

EUR  $\mu$  Mio. für Vermögensschäden

betragen und jährlich mindestens zweimal in voller Höhe zur Verfügung sehen. Zusätzlich ist auch eine Schlüsselversicherung in der Höhe von EUR  $\mu$  nachzuweisen.

Der Contractor ist verpflichtet, die Haftpflichtversicherung im bestätigten Umfang während der gesamten Vertragsdauer und einer Nachhaftung für die Gewährleistungsfrist auf zusätzliche 3 Jahre aufrechtzuerhalten. Er hat dies dem AG auf dessen Verlangen jederzeit nachzuweisen.

Der Contractor ist zur unverzüglichen schriftlichen Anzeige verpflichtet, wenn und soweit die Deckung in der vereinbarten Höhe nicht mehr besteht.

## 11.8.2. Absicherung des Contractors

### 11.8.2.1. Versicherung des AG

zB

Der Auftraggeber wird eine Versicherung gegen Feuer, Vandalismus, Streik etc. und diese bis zur Höhe der aushaftenden Honorarsumme an den Contractor vinkulieren.

### 11.8.2.2. Absicherung der Investitionen des Contractors durch vertragliche und grundbücherliche Sicherungselemente

z.B.

- - Abtretung der Erträge der Liegenschaft wie Miete oder Pacht (Zession)
- - Maschineneigentum am Heizkessel im Grundbuch

## 11.8.3. Absicherung der Bank

### 11.8.3.1. Abtretung der Entgeltforderungen des Contractors gegenüber dem Kunden (Forfaitierung)

Dem Contractor ist es gestattet, einen festgelegten Anteil der Grundvergütung zur Deckung der bei ihm im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages anfallenden Investitionskosten an ein Finanzierungsunternehmen zu verkaufen.

Das Finanzierungsunternehmen wird dem AG die Abtretung anzeigen. Der Contractor erteilt dem Finanzierungsunternehmen die Ermächtigung zur Anzeige der Abtretung. Bis auf Widerruf des Finanzierungsunternehmens ist der AG weiterhin verpflichtet, die an das Finanzierungsunternehmen abgetretenen Ansprüche an den Contractor zu leisten, der insoweit zum Inkasso bevollmächtigt ist. Der AG wird gegenüber dem Finanzierungsunternehmen in Bezug auf die verkauften Forderungen einen Einrede- und Einwendungsverzicht, einschließlich des Verzichts auf die Einreden der Aufrechnung und Zurückbehaltung erklären.

Rückzahlungsansprüche wegen Unterschreitens der Einspargarantie wird der AG ausschließlich gegenüber dem Contractor, nicht aber gegenüber dem Finanzierungsunternehmen erheben. Der AG wird dem Finanzierungsunternehmen auf dessen Anforderung hin den genehmigten Haushaltsplan bzw. bei dessen Veröffentlichung die Mitteilung über die Fundstelle zur Verfügung stellen.

# 12. BEENDIGUNG DES VERTRAGES

## 12.1. Vorzeitige Vertragsauflösung

Der Vertrag wird für die Dauer von **µ Jahren** ab Vertragsbeginn geschlossen und endet somit mit **xx.xx.xxxx**. Die Vertragspartner vereinbaren den Ausschluss der ordentlichen Kündigung (Kündungsverzicht).

Der Contractor hat auch nach Vertragsbeendigung bei der Erfüllung von Aufgaben mitzuwirken, die ihre Ursache in der Zeit der Vertragsdurchführung haben. Die daraus

resultierenden Kosten sind im Angebot einzurechnen. Davon ausgenommen sind Gewährleistungsverpflichtungen, welche der Contractor zu erbringen hat.

Dem AG steht das Recht zu, vom Vertrag oder einzelnen Teilen des Vertrages jederzeit aus wichtigem Grund ohne Einhaltung von Fristen zurücktreten (außerordentliche Kündigung). Diese gilt insbesondere auch für den Fall, dass vertragliche geschuldete Einzelleistungen nicht erbracht werden. In diesem Fall steht dem Contractor eine Vergütung und/oder sonstige Ansprüche nur für die Zeit bis zum Wirksamwerden der Kündigung zu. Eine Vergütung für nicht ausgeführte Leistungsteile gemäß § 1168 Abs 1 ABGB ist ausdrücklich abbedungen. Sonstige Ansprüche des AG werden dadurch nicht berührt.

Ein wichtiger Grund für den AG liegt insbesondere vor, wenn:

- jedes treuwidrige Verhalten des Contractors.
- der Contractor gesetzliche Bestimmungen und Auflagen verletzt, insbesondere auch kollektivvertragliche Bestimmungen und/oder die Bestimmungen über die Ausländerbeschäftigung.
- die vertragsgemäße Leistungserbringung des Contractors nach Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht erbracht wurde, wozu unter anderem auch
  - eine Qualitätsverschlechterung der Leistung und/oder eine wiederholte Überschreitung der vereinbarten Reaktions- und Vor Ort Einsatzzeiten, wie etwa die Frist zur Berichterstattung etc. zählen,
  - eine ordnungsgemäße Vertragserfüllung durch den Contractor nicht sichergestellt ist,
  - Nichteinhaltung von Unfallverhütungs-Richtlinien und/oder Ö-Normen.
- Lieferung und Leistungen ohne schriftliche Zustimmung des AG zur Gänze oder überwiegend an Dritte (Subunternehmer, Lieferanten, etc.) weitergegeben werden.
- wiederholter Abzug/Austausch vom Projektbevollmächtigten des Contractors.
- bei persönlichem Fehlverhalten des eingesetzten Personals.
- ein (verschuldeter oder unverschuldeter) Verzug des Contractors mit der Leistungserbringung trotz Nachfristsetzung von maximal 14 Kalendertagen seitens des AG.
- der Contractor nach Inanspruchnahme der abstrakten Bankgarantie durch den AG diese, trotz Nachfristsetzung, nicht betragsmäßig und termingerecht auf den ursprünglichen Betrag ergänzt.
- der Contractor ein Verhalten setzt oder unterlässt, dass den AG zur Geltendmachung einer Vertragsstrafe berechtigt, und der Contractor trotz Aufforderung durch den AG den vertragskonformen Zustand nicht binnen 10 Kalendertagen herstellt.
- Verstoß gegen die Geheimhaltungspflicht.
- die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Contractors.
- wenn Umstände eintreten oder hervorkommen, die, wären sie während des Vergabeverfahrens vorgelegen, zur Ausschließung des Contractors als Bieter oder zum Ausscheiden seines Angebotes hätten führen müssen.
- durch unvorhersehbare und unvorhergesehene Umstände kein Bedarf mehr für die vereinbarte Leistung besteht (z.B. Nicht-Genehmigung des Projektes durch eine Behörde, Wegfall der finanziellen Mittel, wesentliche Verringerung des Projektumfanges, Brand, Untergang, etc.).

Beide Vertragspartner können – ohne Einhaltung von Fristen – vom Vertrag zurücktreten, wenn:

- ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des jeweils anderen Vertragspartners eröffnet wird.

- Umstände vorliegen, die eine Aufrechterhaltung des Vertrages unmöglich machen, soweit diese Umstände der jeweils andere Vertragspartner zu vertreten hat.

Unabhängig davon, ob der wichtige Grund für die vorzeitige Vertragsauflösung der Sphäre des AG oder des Contractors zuzurechnen ist, gebührt dem Contractor das vereinbarte Entgelt nur für die bis zu diesem Zeitpunkt von ihm erbrachten Leistungen. Eine Vergütung für nicht ausgeführte Leistungsteile gemäß § 1168 Abs 1 ABGB ist ausdrücklich abbedungen.

Die Vertragsauflösung bzw. der Rücktritt vom Vertrag hat in schriftlicher Form zu erfolgen.

Ansprüche aufgrund einer allfälligen vorzeitigen Vertragsauflösung oder eines allfälligen Rücktritts vom Vertrag, insbesondere Schadenersatzansprüche, stehen dem Contractor nicht zu.

## **12.2. Beendigung des Vertrages**

a) Der Contractor hat für einen reibungslosen Übergang der Vertragspflichten auf einen Nachfolger zu sorgen.

b) Nach Ablauf bzw. sonstiger Beendigung des Vertrages sind die vom Contractor betreuten Bereiche, Anlagen / Anlagenteile, Geräte etc. dem AG in ordnungsgemäßigem, sauberem, funktions- und leistungstüchtigem Zustand (unter Berücksichtigung der natürlichen Abnutzung) zu übergeben.

c) Allfällige Räume, die der Contractor zur Erbringung seiner Leistungen genutzt hat, sind unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Nutzungsvereinbarung und jedenfalls gereinigt und (mit Ausnahme eines allfällig vom AG übernommenen Materiallagers und sonstiger vom AG übernommener Gegenstände) geräumt zurückzustellen. Allfällige Schäden, die über die gewöhnliche Abnutzung nach ordnungsgemäßer Wartung und vertragsgemäßer Instandhaltung hinausgehen, sind bis Vertragsende durch den Contractor zu beheben oder dem AG zu ersetzen.

d) Sämtliche dem Contractor überlassene oder von ihm erstellten Dokumente (wie Bestandsunterlagen, Schriftverkehr, Protokolle, Abrechnungen, Betriebs- Inspektions- und Wartungsanleitungen, Aufzeichnungen jeglicher Art, etc.), Informationen und Daten (Papier und elektronische Form) sind dem AG im Original, in aktueller Version und ohne Einschränkung in weiterbearbeitbarer Form zu übergeben. Der Contractor verpflichtet sich, dafür Sorge zu tragen, dass dabei ev. Schutz-, Eigentums- und/oder Werknutzungsrechte (soweit als rechtlich möglich Immaterialgüterrechte) des Contractors oder von ihm beigezogener Dritter an den AG übergeben werden.

e) Bei Vertragsbeendigung erlöschen sämtliche vom AG erteilte Vollmachten automatisch. Sämtliche Vollmachtssurkunden muss der Contractor dem AG zurückgeben.

f) Der AG ist berechtigt, sämtliche für den Betrieb im Vertragsobjekt eingesetzten Gerätschaften und den Lagerbestand des Auftragswertes zum Buchwert zu erwerben. Dazu übermittelt der Contractor innerhalb von zwei Wochen eine entsprechende Vermögensaufstellung und ein Angebot, welches der AG selbst annehmen kann oder von einem Dritten annehmen lässt.

g) Der AG ist rechtzeitig, spätestens jedoch binnen zwei Wochen nach Ausspruch der (Teil-) Kündigung, über alle bestehenden (Subunternehmer-)Verträge und deren Laufzeiten zu informieren.

- h) Analog ist bei der Nutzung von Rechten und Lizenzen in Zusammenhang mit den aus diesem Vertrag geschuldeten Leistungen, wie z.B. von Softwaremodulen zu verfahren; auch hier ist dem AG die Möglichkeit zur Übernahme zu den vom Contractor mit dem Dritten vereinbarten Konditionen zu geben.
- i) Die Übergabe der Gebäude bzw. Anlagen an den AG oder dessen Bevollmächtigten hat im Rahmen eines vom AG vorgegebenen Verfahrens zu erfolgen, welches in maximal zehn Arbeitstagen nach Vertragsbeendigung erfolgreich abzuwickeln ist. Dabei ist ein unterbrechungsfreier Betrieb vom Contractor sicherzustellen. Für die einmalige bzw. vollständige Übertragungs- und Einweisungstätigkeit des AG oder dessen Bevollmächtigten steht dem Contractor keine gesonderte Vergütung zu.
- j) Der Contractor hat, sofern der AG es wünscht, Nachfolgepersonal in ausreichendem Umfang zu schulen, gleichgültig ob es sich hierbei um Mitarbeiter des AG oder eines Dritten handelt.
- k) Der Contractor hat auch nach Vertragsbeendigung bei der Erfüllung von Aufgaben mitzuwirken, die ihre Ursache in der Zeit der Vertragsdurchführung haben. Die daraus resultierenden Kosten sind im Angebot einzurechnen. Davon ausgenommen sind Gewährleistungsverpflichtungen, welche der Contractor zu erbringen hat.
- l) Auf Verlangen des AG ist zum Ende des Vertrages eine gemeinsame Inspektion und Zustandsfeststellung der vom Contractor betreuten Bereiche, Systeme, Anlagen und Dokumentationen durchzuführen. Hierbei ist anschließend vom Contractor ein von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnendes Abschlussprotokoll über den festgestellten Zustand zu erstellen.
- m) Das Eigentum an technischen Anlagen/Geräten/Sachen, welche durch den Contractor im Zuge der Energiespar- bzw. Sanierungsmaßnahmen entweder anliefert oder auf sonstige Art in das Vertragsobjekt einbringt, geht spätestens mit Beendigung des Vertrages, egal auch welchem Grund in das Eigentum des AG über.
- n) Der Contractor hat sämtliche Schlüssel, Zugangskarten, Zugangscodes, Hausausweise, Passwörter etc. dem AG vor Unterfertigung des Abschlussprotokolls zu übergeben.
- o) Endabrechnung und Rückgabe der Bankgarantie erfolgt gemäß **Punkt u.**
- p) Der Contractor hat in der Vertragsbeendigungsphase ausschließlich orts- und fachkundiges Personal, das – sofern aufgrund der zu diesem Zeitpunkt verstrichenen Vertragsdauer möglich - zumindest ein Jahr im Vertragsobjekt tätig war, einzusetzen.
- q) Auf Wunsch des AG ist der Contractor darüber hinaus verpflichtet, gegen angemessenes Entgelt alle oder einzelne Leistungen bis zu **ein Monat** nach Vertragsende weiter zu erbringen und / oder Schulungen durchzuführen.
- r) Der AG ist nicht verpflichtet, Mitarbeiter des Contractors bei Ende dieses Vertrages zu übernehmen.
- s) Sämtliche Hinweise, die der Contractor gemäß diesem Vertrag an den AG zu richten hat, haben schriftlich zu erfolgen.

## 13. Verwendungs- und Verwertungsrechte

- a) Der AG hat das ausschließliche Nutzungsrecht für die Leistungen des Contractors und alle damit zusammenhängenden Arbeitsergebnisse auf welche Art auch immer. Der AG darf alle Unterlagen des Contractors, die ihm überlassen wurden und die mit der Leistung dieses Vertrages in Verbindung stehen, ohne Mitwirkung und Einwilligung des Contractors nutzen und ändern. Eine zusätzliche Vergütung wird ausdrücklich ausgeschlossen.
- b) Der Contractor räumt dem AG ein uneingeschränktes Nutzungsrecht an sämtlichen bei Erbringung seiner Leistung entstehenden Patent- und sonstigen Schutzrechten für dessen Unternehmen ein. Dieses Nutzungsrecht berechtigt auch zu Änderungen der geschützten Gegenstände und erfasst auch Abbildungen, Zeichnungen, Berechnungen, Analysemethoden, Konzepte und sonstige Werke, die vom Contractor bei einem Zustandekommen und der Durchführung des Vertrags gefertigt oder entwickelt werden.
- c) Der Contractor sichert zu, dass Rechte Dritter, insbesondere seiner Subunternehmer, der Einräumung der genannten Nutzungsrechte nicht entgegenstehen.
- d) Alle dem Contractor übergebenen Unterlagen bleiben Eigentum des AG. Gleiches gilt für Kopien davon, auch wenn sie nicht vom AG angefertigt werden. Sie dürfen Dritten nicht zugänglich gemacht werden und sind nach Durchführung des Vertrags, spätestens jedoch nach Ablauf der Verjährungsfrist für Mängelansprüche vollständig und unaufgefordert an den AG zurückzugeben oder nach dessen Wahl zu vernichten. Als Dritte gelten hierbei nicht die vom Contractor eingeschalteten Sonderfachleute und Subunternehmer, wenn sie sich wie vertraglich vereinbart zur vertraulichen Handhabung verpflichtet haben.
- e) Einigkeit besteht, dass im Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Contractors der AG berechtigt ist, auf sämtliche im Eigentum des AG stehenden Daten, Dokumente, Archivgut und -medien, die sich auf dem Server, auf Leseeinrichtung und sonstig in Verwaltung des Contractors befinden, uneingeschränkt Zugriff zu nehmen.
- f) Eigentumsvorbehalte, Schutzrechte, Urheberrechte, Vertrags- und Lizenzbestimmungen von Lieferanten und/oder Subunternehmer haben gegenüber dem AG keine Gültigkeit.
- g) Alle für die Auftragserfüllung verfügbaren und während der Durchführung generierten Daten sind Eigentum des AG und unterliegen dem Datenschutzgesetz 2000 idgF.

## 14. Treuepflicht- und Geheimhaltungspflicht

- a) Der Contractor ist aufgrund des zwischen ihm und dem AG bestehenden Treueverhältnisses zur umfassenden Wahrung der Interessen des AG in fachlicher, rechtlicher und terminlicher Hinsicht, unbeeinflusst von den eigenen oder den Interessen Dritter, verpflichtet. Es ist ihm nicht gestattet, etwaige Vorteile, die ihm von dritter Seite für die Erfüllung der übertragenen Aufgaben angeboten werden, anzunehmen. Auf andere Weise erlangte Vorteile hat er zur Gänze an den AG herauszugeben. Bei allen Veranlassungen und Prüfungen hat der Contractor besonders auf die Kriterien der Wirtschaftlichkeit, der Zweckmäßigkeit und der Sparsamkeit zu achten.
- b) Der Contractor hat strengste Geheimhaltung hinsichtlich aller ihm im Zuge der Abwicklung des gegenständlichen Vertrages bekannt gewordenen oder ihm vom AG anvertrauten Umstände und Verhältnisse zu wahren, sofern ihn der AG nicht von dieser Verpflichtung ausdrücklich entbindet.

- c) Diese Geheimhaltungsverpflichtung umfasste neben den schriftlich festgehaltenen Informationen, einschließlich des Schriftverkehrs, insbesondere auch mündliche, optische und elektronische Informationen, die auf Ton-, Film- oder Datenträgern festgehalten werden, oder sonst in materieller Form vorliegen und als vertraulich zu behandeln sind.
- d) Eine Auswertung oder Bekanntgabe der mit dem AG bestehenden Geschäftsbeziehungen in Veröffentlichungen oder zu Werbezwecken ist nur mit der ausdrücklichen vorherigen schriftlichen Zustimmung des AG zulässig. Bei Zuwiderhandlung behält sich der AG die Geltendmachung von Ersatzansprüchen für entstandene Schäden vor.
- e) Ein Verstoß gegen diese Vereinbarung berechtigt den AG unbeschadet weiterer rechtlicher Konsequenzen, insbesondere der Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen, den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.
- f) Der Contractor wird durch entsprechende vertragliche Regelungen dafür Sorge tragen, dass die oben angeführte Geheimhaltungsverpflichtung von allen seinen Mitarbeitern und allfälligen Subunternehmern erfüllt wird. Die Haftung des Contractors für seine Mitarbeiter und allfällige Subunternehmer wird dadurch nicht eingeschränkt.
- g) Der Verstoß gegen die oben angeführte Geheimhaltungspflicht ist mit einer verschuldensunabhängigen, nicht dem richterlichem Mäßigungsrecht unterliegende Vertragsstrafe von **EUR 10.000,- pro Einzelfall** pönalisiert.
- h) Die vorstehenden Verpflichtungen gelten auch nach Beendigung bzw. Auflösung des Vertragsverhältnisses.

## **15. Aufrechnung und Zurückbehaltung**

Eine Aufrechnung mit Ansprüchen des Contractors gegen Ansprüche des AG ist ausgeschlossen. Ein Zurückbehaltungsrecht steht dem Contractor nicht zu.

## **16. Rechtsnachfolge des AG**

Findet ein Eigentumswechsel an der Liegenschaft statt, so ist der AG während der Laufzeit dieses Vertrages verpflichtet, formwirksam alle Rechte und Pflichten des AG aus diesem Vertrag auf den Erwerber der Liegenschaft und dessen Rechtsnachfolger zu übertragen. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Contractors.

Der AG wird von seiner Verpflichtung aus diesem Vertrag erst frei, wenn der Erwerber der Liegenschaft dem Contractor gegenüber den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt hat. Sollten gewerbliche Schutzrechte des Contractor bestehen, so hat er vor dem Eigentümerwechsel den AG darauf hinzuweisen und dieser entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

## **17. Kosten und Abgaben**

Jeder Vertragspartner trägt die Kosten, die ihm durch Rechts- oder Steuerberatung in Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages entstanden sind, selbst.

Wenn und soweit Beträge, die ein Vertragspartner an den andere zu zahlen hat, der Verpflichtung zur Zahlung der Umsatzsteuer unterliegen, so gelten die jeweiligen Beträge jeweils zuzüglich Umsatzsteuer in der gesetzlichen Höhe.

## **18. Schlussbestimmungen**

### **18.1. Schriftform**

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Geltung der Schriftform. Dies gilt auch für eine Vereinbarung, mit der von diesem Schriftformgebot abgegangen werden soll. Mit dem Inkrafttreten dieses Vertrages verlieren alle bisherigen Verträge oder mündlichen und schriftlichen Vereinbarungen ihre Gültigkeit. Neben diesem Vertrag bestehen weder schriftliche noch mündliche Nebenabreden.

Die Überschriften in dieser Vereinbarung dienen nur zu Referenzzwecken und haben keinerlei Auswirkung auf die Bedeutung oder Auslegung der Vereinbarung. Sämtliche Anhänge dieses Vertrages bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages, soweit dieser Vertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vorsieht.

### **18.2. Salvatorische Klausel**

Ist eine Bestimmung dieses Vertrages, eine nachträgliche Änderung oder Ergänzung ungültig oder wird sie ungültig, dann wird dadurch die Gültigkeit und Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Im Falle der Unwirksamkeit, Ungültigkeit oder Undurchsetzbarkeit gilt zwischen den Vertragspartnern eine dieser Bestimmung im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst nahe kommende und nicht unwirksame, ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung als vereinbart.

### **18.3. Mediation**

Die Vertragspartner beabsichtigen, alle aus diesem Vertrag erwachsenden Streitigkeiten einschließlich seines gültigen Zustandekommens, seiner Erfüllung und Beendigung sowie seiner vor- und nachvertraglichen Wirkung vor Beschreitung des Rechtsweges im Wege einer Mediation gemäß § 1 Zivilrechtsmediationsgesetz (in der Folge ZivMediatG) beizulegen. Der Beginn und die Fortsetzung der Mediation beruht auf Freiwilligkeit und erfordert das Einverständnis beider Vertragspartner. Der Mediator wird innerhalb von 30 Tagen nach Aufforderung eines Vertragspartners zur Einleitung der Mediation von den Vertragspartnern aus der Liste des Bundesministeriums für Justiz einvernehmlich ausgewählt. Die Vertragspartner ziehen den Mediator nicht als Berater, Schiedsrichter oder Experten in einer den Gegenstand der Mediation betreffenden Gelegenheit heran. Der Mediator gestaltet das Verfahren, soweit die Vertragspartner keine Vereinbarung getroffen haben. Jeder Vertragspartner ist fair zu behandeln. Die Vertragspartner verpflichten sich, für die Dauer der Mediation gerichtliche Schritte, die den Gegenstand der Mediation betreffen, zu unterlassen. Die Vertragspartner nehmen zur Kenntnis, dass der Beginn und die gehörige Fortsetzung einer Mediation durch einen eingetragenen Mediator gemäß § 22 ZivMediatG den Anfang und Fortlauf der Verjährung sowie sonstiger Fristen zur Geltendmachung der von der Mediation betroffenen Rechte und Ansprüche hemmt. Die Mediation endet entweder durch gütliche Einigung oder mit Zugang der schriftlichen Mitteilung über den Abbruch bei dem anderen Vertragspartner. Wird die Mediation abgebrochen, steht es den Vertragspartnern frei, ein Streitverfahren einzuleiten.

## 18.4. Gerichtsstand/Anzuwendendes Recht

Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht – mit Ausnahme des UN-Kaufrechts und dem Gesetz über das Internationale Privatrecht (IPRG) – anwendbar.

Der Erfüllungsort ist µ Ort. Der Zahlungsort ist der jeweilige Sitz der Vertragspartner.

Ansprüche des Contractors sind bei sonstigem Verfall binnen drei Monaten nach Fälligkeit gerichtlich geltend zu machen.

Die Vertragspartner vereinbaren, dass alle sich aus oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten (einschließlich der Frage der Gültigkeit und Beendigung des Vertrages) von dem örtlich für A-xxxx PLZ und sachlich in Handelssachen zuständigen Gericht entschieden werden.

## 19. Anlagen und Unterfertigung

Die nachstehend genannten Anlagen gelten als integrierender Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage 1: µ
- Anlage 2: µ
- Anlage 3: µ
- Anlage 4: µ...

xxx Ort, am \_\_\_\_\_

xxx Ort, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Auftraggeber)

\_\_\_\_\_  
(Contractor)