

Energie-Info

BDEW-Muster für einen Contracting-Vertrag (mit ergänzenden Kurz- erläuterungen)

Am Beispiel des Betriebs einer neu zu
errichtenden Wärmeerzeugungsanlage

Berlin, 22. Mai 2019



Vorbemerkung

Dem Praxisbeispiel für eine vertragliche Vereinbarung eines Energieliefer- und Betriebsführungscontractings werden kurze ergänzende Erläuterungen angefügt, die die Verwendung einzelner Klauseln erklären und auf weitere vertragliche Gestaltungsmöglichkeiten hinweisen. Die folgenden Ausführungen orientieren sich an dem zum Zeitpunkt der Veröffentlichung geltenden rechtlichen Rahmen für Contracting-Verträge. In der Praxis sind entsprechend den vielfältigen unterschiedlichen Anforderungen und Wünschen der Vertragspartner auch andere Vertragsgestaltungen denkbar. Diese können wegen der genannten Vielfältigkeit nicht allumfassend Berücksichtigung finden.

Vertragsmuster für Energieliefer- und Betriebsführungsverträge

Contracting-Vertrag

Zwischen

.....

- nachstehend Kunde genannt -

und

.....

- nachstehend Contractor genannt -

wird der nachfolgende Vertrag über die Versorgung mit Wärme aus einer auf dem Grundstück des Kunden zu errichtenden Wärmeversorgungsanlage auf der Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20. Juni 1980 (BGBl. I, S. 742), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2722) – AVBFernwärmeV – (Anlage 1) geschlossen. Bestandteile dieses Vertrages sind auch die jeweils zum Zeitpunkt des Vertragschlusses gültige Preisliste, derzeit Nr. ... und die Preisänderungsklausel (Anlage 2a und b), die Technischen Anschlussbedingungen – TAB – des Contractors (Anlage 3) und die Skizzen des Anlagenraumes und der Eigentumsgrenzen (Anlagen 4 und 5).

1 Gegenstand des Vertrages

1.1 Der Contractor liefert dem Kunden für seine auf dem Grundstück

(Liegenschaftsbezeichnung nach Adresse, Grundbuch, Blatt, Gemarkung, Flur, Flurstück)

gelegenen Gebäude Wärme für Raumheizung und Wassererwärmung.

1.2 Der Kunde zahlt hierfür ein Entgelt nach Ziffer 4 des Vertrages.

1.3 Als Wärmeträger dient Heizwasser. Es bleibt Eigentum des Contractors und darf nicht entnommen oder verändert werden.

Die Wärme wird in einer von dem Contractor auf dem Grundstück des Kunden zu errichtenden und zu betreibenden Wärmeversorgungsanlage erzeugt.

Druck, Vor- und Rücklauftemperaturen sind im Einzelnen in den TAB festgelegt.

Übergabestelle der Wärme ist:

.....

- 1.4 Der Kunde hat den Wärmebedarf für Raumwärme und Wassererwärmung in folgender Höhe ermittelt:

..... kW

Eine Änderung der Leistungsanforderung bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

Der Kunde deckt seinen Wärmebedarf für Raumheizung und Wassererwärmung bis zur ermittelten Höhe ausschließlich aus der Wärmeerzeugungsanlage des Contractors. Er verzichtet darauf, Wärme zu diesem Zweck selbst zu erzeugen oder von Dritten zu beziehen.

Sofern das unter Ziffer 1.1 beschriebene Objekt ganz oder teilweise an einen Dritten vermietet oder in sonstiger Weise zur Nutzung überlassen ist, stellt der Kunde sicher, dass diese Verpflichtung auch für den Dritten gilt und dass der Dritte keine weitergehenden Schadensersatzansprüche erheben kann als sie in Ziffer 9 dieses Vertrages vorgegeben sind.

Die Wärme wird dem Kunden nur für die Versorgung des vertragsgegenständlichen Objekts zur Verfügung gestellt. Die Weiterleitung der Wärme zur Versorgung anderer (benachbarter) Grundstücke ist mit dem Contractor abzustimmen und bedarf der schriftlichen Zustimmung.

2 Wärmeerzeugungsanlage

- 2.1 Der Contractor errichtet in dem im Gebäude des Kunden liegenden Raum einschließlich Nebenflächen

(Lage des Raumes)

eine Wärmeerzeugungsanlage.

Die zum Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage, einschließlich der ggf. erforderlichen Energiezuleitungen und Tanks, vom Kunden auf eigene Kosten bereitzustellende Fläche ergibt sich aus der anliegenden Skizze (Anlage 4).

Die Abgasanlage wird vom Kunden auf seine Kosten bereitgestellt und instandgehalten (Wartung, Inspektion, Instandhaltung, Überprüfung nach dem Schornsteinfegergesetz).

- 2.2 Die vom Contractor zu erstellende Wärmeerzeugungsanlage steht im Eigentum des Contractors. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Wärmeerzeugungsanlage nur für die Vertragsdauer mit dem Grundstück und damit nur zu einem vorübergehenden Zweck i.S. d. § 95 Abs.1 Satz 1 BGB verbunden wird. Die Anlage ist damit gemäß § 95 BGB kein Bestandteil des Grundstücks. (Alternative: Der Einbau der Wärmeerzeugungsanlage wird in Ausübung eines Rechtes nach § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB vorgenommen.) Dies gilt auch für zukünftige Einrichtungen und Zubehör, welche der Contractor im Zusammenhang mit der Wärmelieferung auf Grundlage dieses Vertrages errichtet oder einfügt. Die Eigentumsgrenzen ergeben sich ebenfalls aus Anlage 4. Die Wärmeerzeugungsanlage wird vom Contractor gewartet und unterhalten.
- 2.3 Der Kunde bewilligt und beantragt vor Baubeginn der Anlage die Eintragung einer erstrangigen/bestrangigen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gemäß § 1090 BGB im Grundbuch gemäß des beigefügten Eintragungsbewilligungsmusters in Anlage 5 zugunsten des Contractors.
- Der Contractor übernimmt die Eintragungskosten der in Ziffer 2.3 genannten Dienstbarkeit.
- 2.4 Betrieb, Wartung, Instandsetzung und Ersatz der Anlage während der Vertragslaufzeit wird von dem Contractor übernommen.
- 2.5 Art und Einzelheiten der Wärmeerzeugungsanlage, ihres Betriebes und der Brennstoff werden von dem Contractor festgelegt.
- 2.6 Die für den Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage und der Nebenanlagen erforderlichen Räumlichkeiten und Flächen werden dem Contractor unentgeltlich zur Verfügung gestellt.
- 2.7 Der Kunde stellt das zum Betrieb der Anlage erforderliche Wasser und die erforderliche Elektrizität auf seine Kosten zur Verfügung.

3 Mitteilungspflicht des Kunden

Erweiterungen und Änderungen der Kundenanlage sind gemäß § 15 Abs. 2 AVB-FernwärmeV dem Contractor rechtzeitig vor Ausführung schriftlich mitzuteilen.

4 Preise

Das für die Wärmelieferung zu zahlende Entgelt setzt sich aus einem Grundpreis und einem Arbeitspreis zusammen. Das Entgelt ergibt sich aus der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Preisliste, derzeit Nr. (Anlage 2a). Das Entgelt ändert sich gem. der Preisänderungsklausel (Anlage 2b). Der Grundpreis und

der Verrechnungspreis sind unabhängig vom Wärmebezug oder der Einstellung der Wärmelieferung wegen Nichtzahlung durch den Kunden gemäß § 33 Abs. 2 AVBFernwärmeV vom Beginn der Leistungsbereitstellung nach Nr. 6.1 dieses Vertrages zu zahlen.

5 Abrechnung

- 5.1 Bei der Zahlung ist die Kunden-Nr. ... anzugeben. Die Zahlungen haben im Wege des bargeldlosen Zahlungsverkehrs zu erfolgen.
- 5.2 Das für die Wärmelieferung zu zahlende Entgelt wird für einen Zeitraum von ... Monaten abgerechnet (Abrechnungszeitraum). Auf das zu zahlende Entgelt werden im laufenden Abrechnungszeitraum Abschlagszahlungen jeweils für einen Zeitraum von zwei Monaten berechnet. Der zweimonatige Zeitraum beginnt mit dem ersten Kalendermonat nach dem Vertragsbeginn. Die Abschlagszahlung ist spätestens zum Ende des jeweiligen zweimonatigen Zeitraums zu zahlen.

Wird das Versorgungsverhältnis innerhalb eines Abrechnungszeitraumes beendet, wird das verbrauchsunabhängige Entgelt zeitanteilig abgerechnet.

6 Verbrauchserfassung

Zur Ermittlung des verbrauchsabhängigen Entgelts verwendet der Contractor Wärmemähler.

7 Laufzeit

- 7.1 Die Vertragslaufzeit beträgt ab Unterzeichnung des Vertrages Jahre.
Die Wärmeversorgung wird am aufgenommen, frühestens, wenn die Wärmeerzeugungsanlage hergestellt ist und der Contractor die Kundenanlage abgenommen hat.
- 7.2 Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Seiten mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf gekündigt, so gilt eine Verlängerung um weitere fünf Jahre gemäß § 32 Abs. 1 AVBFernwärmeV als stillschweigend vereinbart.
- 7.3 Wenn der Kunde sein Grundstück veräußert, ist er gemäß § 32 Abs. 5 Satz 5 AVBFernwärmeV verpflichtet, dem Erwerber den Eintritt in diesen Vertrag aufzuerlegen.

8 Zutrittsrecht gemäß § 16 AVBFernwärmeV

- 8.1 Der Kunde hat dem mit einem Ausweis versehenen Beauftragten des Contractors den Zutritt zu seinem Grundstück und seinen Räumen zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen und zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten nach diesem Vertrag und der AVBFernwärmeV, insbesondere zur

Ablesung oder zur Ermittlung preislicher Bemessungsgrundlagen, erforderlich ist. Dieses Zutrittsrecht wird hiermit ausdrücklich vereinbart.

Bei Verweigerung des Zutrittsrechts liegt eine Zuwiderhandlung gemäß § 33 Abs. 2 AVBFernwärmeV vor.

- 8.2 Wenn es aus den genannten Gründen erforderlich ist, Räume eines Dritten zu betreten, ist der Kunde verpflichtet, dem Contractor hierzu die Möglichkeit zu verschaffen.

9 Haftung

Die Haftung für Versorgungsstörungen richtet sich nach § 6 AVBFernwärmeV.

Leitet der Kunde die gelieferte Wärme mit Zustimmung des Contractors weiter, hat er gemäß § 6 Nr. 5 AVBFernwärmeV sicherzustellen, dass gegenüber dem Contractor aus unerlaubter Handlung oder Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter keine weitergehenden Schadensersatzansprüche erhoben werden können, als sie in § 6 AVBFernwärmeV vorgesehen sind.

10 Änderung der allgemeinen Bedingungen

- 10.1 Der Contractor ist berechtigt, die Bedingungen dieses Vertrages sowie die ergänzenden Bestimmungen durch öffentliche Bekanntgabe zu ändern (§§ 1 Abs. 4, 4 Abs. 2 AVBFernwärmeV).
- 10.2 Ändern sich die Art der vom Contractor eingesetzten Brennstoffe, das Verhältnis der Brennstoffe zueinander oder auf dem Wärmemarkt, so kann der Contractor die Faktoren der Preisänderungsklausel den neuen Verhältnissen anpassen.

11 Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Tritt während der Dauer dieses Vertrages eine wesentliche Veränderung derjenigen wirtschaftlichen Verhältnisse ein, die bei der Festsetzung des Vertragsinhaltes maßgeblich waren, und sind infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragspartner unter Berücksichtigung der Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten, so kann jeder Vertragsteil die Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse verlangen.

Sollten nach Vertragsschluss Steuern oder öffentliche Abgaben oder sonstige öffentliche Auflagen eingeführt oder geändert werden, die sich auf die Kosten der Fernwärmeversorgung auswirken, ändert der Contractor die Preise entsprechend und stellt dem Kunden Steuern oder Abgaben unmittelbar in Rechnung. Änderungen aufgrund dieser Bestimmung dürfen keinen zusätzlichen Gewinn oder Verlust für den Contractor zur Folge haben.

12 Salvatorische Klausel

Siehe Erläuterung unten.

13 Endschaftsklausel

Siehe Erläuterung unten.

14 Schlussbestimmungen

14.1 Der Contractor kann sich zur Ausübung dieses Vertrages Dritter bedienen.

14.2 Erfüllungsort und Gerichtsstand für die beiderseitigen Verpflichtungen aus diesem Vertrag ist

.....
(Ort, Datum)

.....
(Ort, Datum)

.....
(Kunde)

.....
(Contractor)

Widerrufsbelehrung

Text siehe „Muster für die Widerrufsbelehrung“ Anlage 1 zu Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 2 EGBGB bei Vertragsabschluss mit einem Verbraucher i.S.d. § 13 BGB.

.....
Ort, Datum

.....
Kunde

Ergänzende Kurzerläuterungen zum Contracting-Vertrag

Allgemeine Vorbemerkungen

1. Das Praxisbeispiel bezieht sich auf den Betrieb einer neu zu errichtenden Wärme-erzeugungsanlage und die Lieferung der damit erzeugten Wärme, ist aber auch für die Übernahme der Versorgung aus Altanlagen des Kunden geeignet. Dazu müs-sen die Passagen über die Errichtung einer neuen Anlage in Nr. 2.1, Nr. 2.2 und 2.3 des Vertrages herausgenommen werden.
2. Bezieht sich die Wärmelieferung – auch bei neu errichteten Anlagen – auf Be-standswohnraum, sind die gesetzlichen Vorgaben der Wärmelieferverordnung (WärmeLV) zwingend zu berücksichtigen und auch vertraglich abzubilden. Detail-lirtere Hinweise hierzu enthält die [BDEW Umsetzungshilfe zur WärmeLV](#) (Neue Vorgaben für das Contracting im Mietwohnbereich) vom 25. Oktober 2013.

Der Vermieter ist dann nur in begrenztem Umfang berechtigt, die Kosten der Wär-melieferung auf den Mieter umzulegen. Auf diese Rechtslage sollte der Vermieter in geeigneter Form hingewiesen werden.
3. Es kann bei umfangreichen, individuellen Contracting-Verträgen hilfreich sein, in einer Präambel den von den Parteien verfolgten Sinn und Zweck des Contracting-Vertrages zu beschreiben, etwa die Intention den Kunden von den Investitionen zu entlasten. Eine solche Präambel wäre dann vor Ziffer 1 des Vertrages einzufügen.
4. Ein weitergehender Service – z.B. Kostenablesung, Abrechnung und Inkasso ge-genüber Mietern, Wartung der Kundenanlage oder Betriebsführung von Altanlagen – ist nicht Gegenstand des Vertrages.
5. Der Vertrag ist nicht für das umfassende Contracting eines Blockheizkraftwerkes entworfen. Der Vertrag lässt sich aber mit einer entsprechenden geringfügigen Än-derung auf die Wärmeversorgung aus Blockheizkraftwerken auf dem Gelände des Kunden anwenden.

Zu Ziffer 1 – Vertragsgegenstand

Ist der Contractor Fernwärmeversorger, sollten nicht die üblichen TAB für die Ver-sorgung aus dem Fernwärmenetz dem Vertrag beigefügt werden. Empfohlen wird, dass der Contractor in diesem Fall eigene TAB für Contractingverträge entwirft oder wegen des geringeren Regelungsbedarfes die technischen Einzelheiten in die Nr. 1. des Vertrages aufnimmt. Eventuelle besondere Anforderungen an die Kun-denanlage (Verteilnetz des Kunden, Heizkörper usw.) sind dann ebenfalls in den Vertrag aufzunehmen.

Ggf. könnte an dieser Stelle auch noch vereinbart werden, welcher Primärenergie-träger zum Einsatz kommen soll, z.B. Erdgas.

Zu Ziffer 2 – Wärmeerzeugungsanlage

1. Entsprechend der Praxis der meisten Unternehmen sieht Nr. 2.1 des Vertrages vor, dass die Abgasanlage vom Kunden bereitgestellt und instandgehalten wird. Für die Überprüfung der Abgasanlage (nicht aber der Wärmeerzeugungsanlage) ist nach dem Schornsteinfegergesetz der Kunde verantwortlich.

Der Contractor kann die Kosten der Überprüfung nach dem Schornsteinfegergesetz jedoch übernehmen und den Kunden damit von möglicherweise von ihm nicht einkalkulierten Zusatzkosten entlasten.

Die genaue Grenze zwischen Abgas- und Feuerungsanlage des Contractors ist wegen der Darstellung der Eigentumsgrenzen in einer Skizze (Anlage 4) abzubilden.

2. Nach §§ 93, 94 BGB sind Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, als wesentliche Bestandteile des Grundstücks einzuordnen und gehören damit dem rechtlichen Eigentümer des Grundstücks. Daher muss der Contractor, will er das Eigentum an der Wärmeerzeugungsanlage nicht verlieren, geeignete Maßnahmen ergreifen, um sein Eigentum zu sichern, z.B. indem er mit dem Kunden eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit vereinbart und diese bewilligen und ins Grundbuch eintragen lässt. Die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ist ein Weg der Absicherung des Eigentums, der dank der Publizität des Grundbuches gegenüber Jedermann wirkt. Der Einbau der Anlage darf erst nach Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erfolgen, zumindest muss die notarielle Bestätigung der Beantragung der Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit vorliegen. Für den Fall, dass der Kunde nicht Grundstückseigentümer ist, empfiehlt sich die Ergänzung, dass der Kunde sich verpflichtet, die beschränkte persönliche Dienstbarkeit vom Grundstückseigentümer zu erwirken und beizubringen.

Eine andere Möglichkeit stellt die Anmietung eines Technikraumes dar, in den dann die Anlage als Scheinbestandteil (i.S.d. § 95 BGB), das heißt zu einem vorübergehenden Zweck eingebracht wird.

Eine weitere Absicherungsmöglichkeit für den Contractor gegen finanzielle Risiken, z.B. Bonitätsrisiken seines Vertragspartners, kann in der Stellung einer entsprechenden Bankbürgschaft durch den Kunden erfolgen. Diese kann im Falle der vorzeitigen Vertragsbeendigung dann in Anspruch genommen werden. Der Höhe nach ist sie auf den ungefähren Schaden bei einer unplanmäßigen vorzeitigen Vertragsbeendigung zu bemessen.

Wünscht der Kunde das Contracting auch auf Heizkörper und Leitungsrohre im Gebäude auszuweiten, gilt zu beachten, dass das Eigentum an diesen Bauteilen mangels Sonderrechtsfähigkeit nicht wie oben beschrieben über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit rechtlich abgesichert werden kann, da diese nach der Rechtsprechung wesentlicher Bestandteil eines Gebäudes sind.

3. Art und Einzelheiten der Wärmeerzeugungsanlage (Ziffer 2.5) spielen unter Umständen auch eine Rolle, wenn z.B. Verpflichtungen nach dem EEWärmeG und/oder nach der ENEC erfüllt werden müssen. Üblicherweise enthält daher der Contractingvertrag eine kurze technische Beschreibung der zu errichtenden Anlagen mit den wesentlichen Parametern als Teil einer Leistungsbeschreibung (häufig als Anlage).

Zu Ziffer 4 – Preise

1. Dem Vertrag muss ein Preisblatt mit den aktuellen Preisen des Unternehmens und eine Preisänderungsklausel beigelegt werden.
2. Nach § 18 Abs. 5 Satz 1 2. Halbsatz AVBFernwärmeV ist die Erhebung von Verrechnungspreisen zulässig. Für den Fall, dass hiervon Gebrauch gemacht würde, müsste der Verrechnungspreis ebenfalls als Preisbestandteil in Ziffer 4.1 aufgeführt werden.
3. In den vergangenen Jahren, grundlegend im Jahr 2011, hat sich der BGH intensiv mit der Frage der Rechtmäßigkeit von Preisänderungsklauseln in Fernwärmeversorgungsverträgen befasst.

Die wesentliche Aussage des BGH ist, dass sich die Wirksamkeit einer Preisanpassungsklausel grundsätzlich an den Vorgaben des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV und nicht nach den Voraussetzungen der §§ 307 ff. BGB bemisst. Die Vorgaben des § 24 Abs. 4 AVBFernwärmeV, wonach Preisänderungsklauseln so ausgestaltet sein müssen, dass sie die Kostenentwicklung bei Erzeugung und Bereitstellung der Wärme als auch die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen berücksichtigen, resultieren aus den Besonderheiten im Wärmemarkt, wie beispielsweise den hohen Investitionen eines Contractors in die Netze und Erzeugungsanlagen sowie der langjährigen Laufzeit für Wärmeversorgungsverträge.

Eine [BDEW Energie-Info](#) stellt die wesentlichen Aussagen des BGH dar, erläutert deren Bedeutung und zeigt etwaige Folgen für die Gestaltung von Preisanpassungsklauseln auf.

Zu Ziffer 5 – Abrechnung

1. In Ziffer 5.1 kann auch eine Regelung vereinbart werden, wonach der Kunde auf die zu erwartenden Jahreskosten Abschlagszahlungen zu zahlen hat, die 1/12 des zu erwartenden Jahresentgelts betragen.

2. Wird der Vertrag mit Kaufleuten abgeschlossen, kann auch vereinbart werden, dass Zahlungen des Kunden auf die älteste Forderung verrechnet werden und anderweitige Leistungsbestimmungen durch den Kunden ausgeschlossen sind. Für Verträge mit Endverbrauchern ist eine solche Regelung hingegen gemäß des AGB-Rechts nicht geeignet.
3. Wenn die Contractinganlage in einer Liegenschaft mit mehreren Mietern eingebaut wurde, gibt es bei dem vorliegenden Praxisbeispiel drei Möglichkeiten der Abrechnung der Contractingrate:
 1. Abrechnung direkt mit dem Eigentümer als Vertragspartner,
 2. Abrechnung mit dem Eigentümer als Vertragspartner und gleichzeitige Durchführung von Abrechnungsdienstleistungen bzgl. der umlagefähigen Kosten gegenüber den Mietern,
 3. Abrechnung direkt mit den Mietern.

Das Praxisbeispiel geht von der ersten Variante aus.

Zu Ziffer 7 – Laufzeit

1. In Standardverträgen empfiehlt sich die Vereinbarung einer Vertragslaufzeit von zehn Jahren gemäß § 32 AVBFernwärmeV. Diese Laufzeit berücksichtigt in der Regel auch kalkulatorische Aspekte des Vertrages in ausreichender Weise.
Nur in Einzelfällen kann ausnahmsweise individualvertraglich vereinbart werden, dass der Vertrag länger als zehn Jahre läuft.
2. Der Vertrag geht davon aus, dass der Kunde Grundstückseigentümer, eine Wohnungseigentümergeinschaft oder Erbbauberechtigter ist. Ist der Kunde lediglich Mieter des Grundstücks, muss mit dem Grundstückseigentümer gemäß § 95 BGB vereinbart werden, dass das Eigentum an der Wärmeerzeugungsanlage dem Contractor zusteht, und der Grundstückseigentümer muss eine entsprechende Dienstbarkeit bewilligen (siehe Anmerkung zu Ziffer 2).
Da einem Mieter oder Pächter aus Anlass der Beendigung seines Miet- oder Pachtverhältnisses nach § 32 Abs. 3 AVBFernwärmeV ein Sonderkündigungsrecht mit einer zweimonatigen Frist zusteht, ist außerdem vorzusehen, dass der Grundstückseigentümer selbst in den Versorgungsvertrag eintritt (oder dem Nachmieter oder Nachpächter den Eintritt in den Versorgungsvertrag auferlegt), wenn der Miet- oder Pachtvertrag während der Laufzeit des Versorgungsvertrages beendet wird.
3. Ziffer 7.3 könnte noch insoweit ergänzt werden, dass bis zu einem wirksamen Vertragseintritt des Erwerbers der Kunde Vertragspartner bleibt.

Zu Ziffer 12 – Salvatorische Klausel

Das Gesetz enthält bereits in § 306 Abs. 2 BGB eine verbindliche Regelung für den Fall, dass einzelne AGB-Klauseln unwirksam sind oder nicht ordnungsgemäß in den Vertrag einbezogen wurden. Für diesen Fall sieht das Gesetz vor, dass statt der unwirksamen Klausel die gesetzlichen Vorschriften gelten. Damit soll vermieden werden, dass eine unwirksame Klausel auf ihren wirksamen Teil reduziert wird. Eine klassische salvatorische Klausel würde diesem Ziel des Gesetzgebers zuwiderlaufen.

Denkbar wäre daher an dieser Stelle ein (deklaratorischer) Verweis auf die gesetzliche Regelung.

Zu Ziffer 13 – Endschaftsklausel

Endschaftsklauseln bei Contractingverträgen sind sowohl im Hinblick auf die bilanzrechtliche Zuordnung (wirtschaftliches Eigentum der Anlagen), ggf. in steuerrechtlicher Hinsicht als auch bezüglich der Zuordnung des rechtlichen Eigentums problematisch.

Grundsätzlich sind Sachen, die mit Grund und Boden fest verbunden sind, als wesentliche Bestandteile des Grundstückes einzuordnen und gehören damit dem rechtlichen Eigentümer des Grundstückes, §§ 93, 94 BGB.

Etwas anderes gilt dann, wenn für das Grundstück im Grundbuch zugunsten eines Dritten ein Erbbaurecht bestellt, bzw. eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit i.S.d. § 1090 BGB eingetragen ist.

Da jede Endschaftsklausel sowohl Vorteile als auch Nachteile unterschiedlicher Art mit sich bringt, muss jedes Unternehmen hinsichtlich der Wahl der Endschaftsklausel selbst entscheiden, welche Klausel individuell am besten auf das Unternehmen und dessen Interessen zugeschnitten ist.

Nachfolgend werden unterschiedliche Formulierungsvorschläge für Endschaftsklauseln aufgeführt. Eine Gewähr für die bilanzielle Zuordnung des wirtschaftlichen Eigentums und der Konsequenzen der jeweiligen Endschaftsklausel für das rechtliche Eigentum kann dabei nicht übernommen werden.

a. Vereinbarung einer Kaufverpflichtung

„Der Kunde ist berechtigt und auf Verlangen des Contractors verpflichtet, die Contractinganlage nach Ablauf des Vertrages oder bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Grund, gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung zu erwerben. Die Parteien stimmen darin überein, die Angemessenheit der Entschädigung durch einen Gutachter bestimmen zu lassen. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien jeweils zur Hälfte.“

(Anm.: Möglich ist hier auch eine andere Bestimmung der Ermittlung des zu zahlenden Entgelts für die Anlage, z.B. Wert der Abschreibung. Dies ist jedoch dann anstelle der hier vorgegebenen Regelung konkret zu vereinbaren.)

b. Vereinbarung einer Kaufoption

„Der Kunde ist berechtigt, nicht aber verpflichtet, die Contractinganlage nach Ablauf des Vertrages oder bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Grund, gegen Zahlung einer angemessenen Entschädigung zu erwerben. Die Parteien stimmen darin überein, die Angemessenheit der Entschädigung durch einen Gutachter bestimmen zu lassen. Die Kosten des Gutachtens tragen die Parteien jeweils zur Hälfte.“

(Anm.: Möglich ist hier auch eine andere Bestimmung der Ermittlung des zu zahlenden Entgelts für die Anlage, z.B. Wert der Abschreibung. Dies ist jedoch dann anstelle der hier vorgegebenen Regelung konkret zu vereinbaren.)

c. Verpflichtung des Contractors zur Entfernung der Contractinganlage

„Nach Ablauf des Vertrages oder bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Grund, ist der Contractor verpflichtet, die Contractinganlage auf eigene Kosten abzubauen, zu beseitigen und zu entsorgen. Des Weiteren ist der Contractor auf eigene Kosten verpflichtet, das Grundstück dem ursprünglichen Zustand bei Vertragsschluss entsprechend wiederherzustellen.“

d. Verpflichtung des Kunden zur Beseitigung der Anlage

„Nach Ablauf des Vertrages oder bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Grund, trägt der Kunde die Kosten für den Abriss und die Entsorgung sowie die Beseitigung der Anlage.“

e. Sprechklausel

„Die Parteien werden sich im Fall des ordnungsgemäßen Ablaufes des Vertrages oder bei vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses, gleich aus welchem Grund, über die weitere Verwendung bzw. Verwertung der Contractinganlage einvernehmlich abstimmen.“

f. Verzicht auf eine Endschaftsklausel

Zu Ziffer 14 – Schlussbestimmungen

Gerichtsstandvereinbarungen, wie in Ziffer 14.2, dürfen in AGB nur getroffen werden, falls keine Verbraucher am Vertrag beteiligt sind (§ 38 ZPO).

Widerrufsbelehrung

Mit der Umsetzung der EU-Verbraucherrechterichtlinie in deutsches Recht gelten seit dem 13. Juni 2014 für Strom-, Gas-, Fernwärme- und Wasserlieferverträge gesetzliche Widerrufsrechte für Verbraucher, wenn die Verträge im Fernabsatz oder außerhalb von Geschäftsräumen zustande gekommen sind. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab Vertragsschluss und verlängert sich um ein Jahr bei fehlender oder unrichtiger Widerrufsbelehrung. Bei nicht ordnungsgemäßer Widerrufsbelehrung besteht zudem die Gefahr, dass im Falle eines Widerrufs Zahlungsansprüche gegenüber dem Kunden verloren gehen können.

Weitere Informationen hierzu enthält die [„BDEW Anwendungshilfe zu den neuen Widerrufsrechten und Informationspflichten bei Abschluss von Energie- und Wasserlieferverträgen nach §§ 312 ff. BGB“](#).

Ansprechpartner

Abteilung Recht

Dr. Michael Koch

Telefon: +49 30 300199-1530

michael.koch@bdew.de