

Wärmeversorgungsvertrag

zwischen

Zelsius GmbH

-nachfolgend **Betreiber** genannt-

und

Anrede Nachname Vorname, Str. Nr., PLZ Ort

-nachfolgend **Kunde** genannt-

Auf der Grundlage

- der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme vom 20.06.1980 (AVBFernwärmeV), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 25. Juli 2013
- der Preisliste in der jeweils gültigen Fassung und der
- Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Betreibers in den jeweils gültigen Fassungen

wird zwischen dem Betreiber und dem Kunden folgender Wärmeversorgungsvertrag geschlossen:

Präambel

Der Betreiber nimmt als Alternative zu fossilen Hausbrennstoffen ein örtliches Nahwärmeversorgungssystem in Betrieb.

Die Firma Zelsius GmbH betreibt dieses unter der Bezeichnung „**Nahwärmeversorgung Schönwald**“ unter kaufmännischen Gesichtspunkten.

1. Gegenstand des Vertrages

1.1.

Der Betreiber stellt dem Kunden für sein(e) auf dem Grundstück

Flst. Nr. **Nummer** Gmkg. XXX gelegene(s) Gebäude
Straße Nummer XXXXX

Wärmeenergie zur Objektwärmeversorgung (Raumheizung, Lüftung, Warmwasser) aus dem örtlichen Nahwärmeversorgungsnetz ganzjährig zur Verfügung.

Der Kunde sichert ausdrücklich zu, für das zu versorgende Grundstück durch Eintragung in das Grundbuch dinglich (Eigentümer, Nießbrauchberechtigter, Erbbauberechtigter u. a.) berechtigt zu sein. Die Bereitstellung erfolgt ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme des örtlichen Versorgungsnetzes und der Übergabestation beim Kunden.

1.2.

Der Betreiber verpflichtet sich über die Vertragsdauer, die in seinem Eigentum stehenden **technischen Anlagen dauernd betriebsfähig zu halten**. Ferner garantiert er dem Kunden, dass eine ganzjährige ausreichende Energieerzeugung zur Belieferung des örtlichen Versorgungsnetzes mit Wärmeenergie im vertraglich vorausgesetzten Umfang erfolgt.

Bei durchschnittlichen Tagestemperaturen im Außenbereich von größer 16 °C (also in den Sommermonaten, wenn tagsüber keine Raumheizung erforderlich ist) ist der Betreiber berechtigt, die Wärmelieferung auf die Morgen- und Abendstunden zu beschränken.

1.3.

Der Kunde teilt dem Betreiber bei verbindlicher Bestellung des Wärmeanschlusses seinen konkreten Energiebedarf mit (vgl. TAB). Unter Berücksichtigung von Gleichzeitigkeitsfaktoren ergibt sich daraus als **vereinbarte** und von dem Betreiber bereitzustellende höchste **Wärmeleistung** von **xxx kW**. Um eine ausreichende Brauchwassererwärmung zu gewährleisten, gelten als Mindestleistung 12 KW als vereinbart.

Werden nach Abschluss des Vertrages Überschreitungen der vereinbarten bereitzustellenden höchsten Wärmeleistung festgestellt, so ist der Betreiber berechtigt, die Ansprüche, die sich aus dieser Änderung ergeben, rückwirkend auf längstens 2 Jahres geltend zu machen.

Der Kunde ist berechtigt, während des Vertragszeitraumes bauliche und haustechnische **Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz** (Bsp. thermische Sanierung) an seinem angeschlossenen Anwesen durchzuführen. Dies berechtigt jedoch nicht zur Vertragsänderung, insbesondere zu keiner Änderung der vereinbarten Anschlussleistung.

1.4.

Den Kunden trifft für die Dauer der Vertragslaufzeit eine **Abnahmeverpflichtung** ab dem Zeitpunkt des vereinbarten Lieferbeginns. Der Kunde deckt grundsätzlich seinen Wärmebedarf für Raumheizung, Wassererwärmung und sonstige Zwecke bis zur ermittelten Höhe ausschließlich aus dem Wärmeverteilernetz des Betreibers. Holzbetriebene Einzelfeuerstätten und solare Brauchwassererwärmungsanlagen darf der Kunde zusätzlich betreiben.

1.5.

Des Weiteren **verpflichtet sich der Kunde zur Zahlung** des festgelegten Wärmepreises (Arbeitspreis und Grundpreis) gemäß Preisliste in der jeweiligen Fassung und des einmaligen Baukostenzuschusses sowie zur Erstattung der Hausanschlusskosten gemäß individuell erstelltem Angebot.

1.6.

Das **Heizwasser** wird von dem Betreiber nach Wärmeentzug ab der Übergabestation wieder zurückgenommen; es bleibt Eigentum des Betreibers und darf nicht entnommen oder verändert werden. Druck, Vor- und Rücklauftemperatur sowie sonstige technische Daten sind im Einzelnen in den als Vertragsgrundlage dienenden TAB in der jeweiligen Fassung, welche als Anlage zum Vertrag beigefügt sind, festgelegt.

Der Kunde ist eigenverantwortlich verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, seine eigene **Heizungs- und Warmwasserinstallationsanlage** im beheizten Gebäude mit den dem Vertrag zugrunde liegenden TAB technisch kompatibel auszulegen und ist dafür verantwortlich, dass an der Kundenseite des Wärmetauschers ein Temperaturgefälle von mindestens 20 Grad entsprechend den Vorgaben der TAB eintritt. Werden kundenseitig vorsätzlich oder fahrlässig die vertraglich vorausgesetzten **Temperaturspreizungen** entsprechend den TAB in der jeweiligen Fassung nicht eingehalten, steht dem Betreiber das Recht zur fristlosen Kündigung des Vertrages wegen Gefährdung der Gesamtversorgungssicherheit und Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen zu.

satzansprüchen zu.

Der Betreiber ist berechtigt, die Rücklauftemperaturen beim Kunden jederzeit zu überprüfen. Der Kunde ist in diesem Zusammenhang verpflichtet, dem Betreiber Zutritt zur Übergabestation zu gewähren.

1.7.

Zur Gewährleistung einer Funktionsfähigkeit des Nahwärmeversorgungssystems vereinbaren die Vertragsparteien einvernehmlich, dass nur das von dem Betreiber einheitlich festgelegte System der **Übergabestation** (Art und Modell) eingebaut werden darf. Der Kunde bezieht die Übergabestation über den Betreiber bzw. dessen Erfüllungsgehilfen. Der Kunde erstattet dem Betreiber die Investitionskosten für die Übergabestation. Der Kunde erteilt hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.

Die Übergabestation wird auf dem unter Ziff. 1.1 genannten Anwesen des Kunden auf dessen eigene Rechnung durch eine von ihm beauftragte Fachfirma installiert.

Soweit der Betreiber für die Übergabestation **öffentliche Zuschüsse** (KfW-Förderprogramm Erneuerbare Energien) erhält, werden diese dem Kunden gutgeschrieben (Verrechnung mit den Kosten des Hausanschlusses bzw. BKZ).

Die **Gewährleistungsrechte** nach den gesetzlichen Bestimmungen des Kaufrechts, die Basisstation betreffend, übernimmt der Betreiber. Die Gewährleistung für die Installationsarbeiten verbleibt bei den jeweils vom Kunden beauftragten Fachfirmen.

Der Betreiber überprüft vor Inbetriebnahme die installierte Übergabestation und nimmt diese dann mit seinen technischen Beauftragten in Betrieb. Der Kunde hat auf der Sekundärseite alle technischen Voraussetzungen, wie Befüllen der Anlage und Elektroinstallation etc. vor Inbetriebnahme sicherzustellen. Eine eigenmächtige **Inbetriebnahme** durch den Kunden oder die von ihm beauftragte Fachfirma ist nicht gestattet. Der Kunde erklärt hiermit sein Einverständnis.

Die laufende **Wartung und Instandhaltung** der Übergabestation erfolgt primärseitig durch den Betreiber. Hierzu erteilt der Kunde sein Einverständnis.

Der Kunde stellt den für die Übergabestation benötigten und geeigneten Platz (§ 11 AVBFernwärmeV) sowie den **Betriebsstrom** (230 V, 50 Hz) incl. Stromanschluss unentgeltlich zur Verfügung. Die anfallenden Stromkosten gehen zu Lasten des Kunden.

1.8.

Für den **Hausanschluss** gilt § 10 AVBFernwärmeV. Der Hausanschluss umfasst im sog. „Primärbereich“ die Anschlussleitungen und die Übergabestation. **Übergabestelle und Eigentumsgrenze ist der Wärmetauscher in der Übergabestation (vgl. TAB)**. Dort beginnt der sog. „Sekundärbereich“, welcher ausschließlich und allein in den Verantwortungsbereich des Kunden fällt.

Die unterirdischen und oberflächlichen **Verlegungs- und Einbauarbeiten** übernimmt der Betreiber. Dieser führt die Arbeiten im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durch. Der Kunde hat die erforderlichen Baumaßnahmen und Einwirkungen auf sein Grundstück und Gebäude entschädigungslos zu dulden. Der Kunde und der Betreiber wirken hierbei einvernehmlich zusammen. Den Kunden trifft die Verpflichtung zur Zahlung der anfallenden Kosten für die Erstellung des Hausanschlusses gemäß § 10 (5) AVBFernwärmeV nach Rechnungsstellung des Betreibers.

Der Betreiber übernimmt in diesem Zusammenhang die Verpflichtung, für die technische Funktionsfähigkeit der Hausanschlussanlage im sog. „Primärbereich“ zu sorgen. Der Kunde erhält durch den Betreiber kostenlose technische Beratung den Hausanschluss im Primärbereich betreffend.

Der Kunde erklärt mit Vertragsschluss hierzu ausdrücklich seine Zustimmung.

Für die den „**Sekundärbereich**“ betreffende Hausinstallation ist der Kunde selbst verantwortlich. Es gelten die §§ 12 bis 15 AVBFernwärmeV. Der Betreiber übernimmt für die technische Kompatibilität und Betriebsfähigkeit der Hausanlage im sog. „Sekundärbereich“ keine Gewährleistung und keine Haftung. Den Kunden trifft die Pflicht,

im Interesse einer reibungslosen Funktionsfähigkeit des Nahwärmeversorgungssystems die Hausinstallation im sog. "Sekundärbereich" im betriebsfähigen Zustand auf dem jeweiligen Stand der Technik zu halten und die dem Vertrag zugrunde liegenden TAB in der jeweils gültigen Fassung einzuhalten.

1.9.

Der in der Übergabestation lose fixierte, austauschbare **Wärmemengenzähler** verbleibt im Eigentum des Betreibers und wird von diesem regelmäßig nach den gesetzlichen Vorgaben geeicht und auf ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit kontrolliert. Es gelten die Bestimmungen des § 18 AVBFernwärmeV.

2. Zutritt, Grundstücke Dritter

2.1.

Die **Zutrittsrechte** des Kunden ergeben sich aus § 16 AVBFernwärmeV. Bei Gefahr im Verzug ist jederzeit auch zu Nachtzeiten der Zutritt zu ermöglichen. Wenn es erforderlich ist, die Räume eines Dritten (z.B. Mieter des Kunden u.a.) zu betreten, ist der Kunde verpflichtet, dem Betreiber bzw. seinen Erfüllungsgehilfen und technischen Beauftragten hierzu die Möglichkeit zu verschaffen.

2.2.

Soweit Hausanschlussleitungen zur Versorgung des Anwesens des Kunden über **Grundstücke Dritter** geführt werden müssen, vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Kunde in eigener Verantwortung und auf eigene Rechnung für die rechtlichen Voraussetzungen der Verlegung, Instandhaltung und zu gegebener Zeit Entfernung der Versorgungsleitungen über das Grundeigentum des Dritten sorgt und den Betreiber entsprechend beauftragt. Der Betreiber übernimmt für in diesem Zusammenhang entstandene Schäden Dritter keine Haftung.

3. Weiterleitung an Dritte

3.1.

Eine Weiterleitung der von dem Betreiber an den Kunden gelieferten Wärmeenergie in Form von Heizwasser an Dritte ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung des Betreibers nicht gestattet (§ 22 Abs. 1 AVBFernwärmeV). Dies gilt nicht, wenn es sich um Nutzungsberechtigte des Kunden handelt. Im Falle der unzulässigen Weiterleitung der gelieferten Wärmeenergie an Dritte ist der Betreiber zur fristlosen Kündigung des Vertrags berechtigt.

4. Verbrauchserfassung

4.1.

Für die Verbrauchserfassung gelten die §§ 18 bis 20 AVBFernwärmeV. Der Betreiber stellt am Übergabepunkt den Wärmeverbrauch des Kunden durch Messung fest. Die verbrauchte Wärme wird in kWh gemessen und berechnet.

Der Kunde hat das Recht, durch das zuständige Eichamt oder eine andere behördlich zugelassene Prüfstelle geeichte **Kontrollmesseinrichtungen** an den Übergabestellen einzubauen. Ihre technische Ausführung muss mit dem Betreiber abgestimmt werden. Die Kosten trägt der Kunde. Die einzelnen Komponenten der Messeinrichtung werden in regelmäßigen Abständen überprüft bzw. erneuert.

5. Preise und Abrechnungen

5.1.

Die Parteien vereinbaren ausdrücklich die Geltung der vom Betreiber festgelegten **Preisliste** in der jeweils geltenden Fassung als Bestandteil dieses Vertrags. Die an-

fängliche, dieser Vereinbarung zugrunde liegende Preisliste ist in der Anlage beige-fügt.

5.2.

Das für die Wärmelieferung zu zahlende Entgelt setzt sich zusammen aus dem verbrauchsabhängigen **Arbeitspreis** und dem einmal pro Abrechnungszeitraum zu zahlenden **Jahresgrundpreis** gemäß der Preisliste in der jeweils geltenden Fassung.

5.3.

Die **Zahlungsbedingungen** ergeben sich aus der Preisliste in der jeweils geltenden Fassung.

5.4.

Der Kunde verpflichtet sich, mit Vertragsschluss eine **Einzugsermächtigung** zum Einzug der Abschlagszahlungen und der Abrechnung zu erteilen.

6. Preisänderungsbestimmungen

6.1. Preisänderungsklausel

Die Wärmepreise nach der Preisliste können jeweils zum Beginn eines Abrechnungszeitraums unter Berücksichtigung der Kostenentwicklung bei Erzeugung, Transport und Bereitstellung der Fern- bzw. Nahwärme und entsprechend der Marktverhältnisse auf dem Wärmemarkt, unter Berücksichtigung der jeweils zur Wärmeherzeugung eingesetzten Brennstoffe, angepasst werden. Die Faktoren für die Preisänderung ergeben sich aus der Preisliste in der jeweils geltenden Fassung.

Die erste Preisanpassung kann frühestens zwei Jahre ab erstmaliger Inbetriebnahme des Nahwärmeversorgungsnetzes erfolgen.

6.2.

Tritt während der Dauer dieses Vertrages eine wesentliche Veränderung derjenigen wirtschaftlichen Verhältnisse ein, die bei der Festsetzung des Vertragsinhalts, insbesondere der Preise, maßgebend waren, und sind infolgedessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Vertragspartner unter Berücksichtigung der Vertragsdauer in ein grobes Missverhältnis geraten, so kann der Betreiber die **Anpassung des Vertrags bzw. der Preise** an die geänderten Verhältnisse verlangen.

Dies gilt nicht für die ersten zwei Jahre ab erstmaliger Inbetriebnahme des Versorgungsnetzes.

7. Vertragsdauer und Vertragsbeendigung

7.1.

Der Vertrag tritt mit Beginn der Leistungsbereitstellung in Kraft.

Die **Laufzeit** des Vertrags beträgt 10 Jahre.

Er verlängert sich um jeweils weitere 5 Jahre, wenn er nicht spätestens 9 Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt wird. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 32 AVBFernwärmeV.

7.2.

Unberührt hiervon ist die Möglichkeit der Einstellung der Versorgung und der **fristlosen Kündigung** aus wichtigem Grund nach den Regeln des § 33 AVBFernwärmeV.

7.3.

Im Falle der Vertragsbeendigung erfolgen Absperrmaßnahmen und **Rückbaumaßnahmen** seitens des Betreibers. Der Kunde hat entsprechende Stilllegungs- und

Rückbaumaßnahmen des Betreibers zu dulden und Zutritt zur Anlage zu gewähren. Dies gilt auch für evtl. Rechtsnachfolger.

Für den Zustand der stillgelegten Versorgungseinrichtungen und evtl. hiervon ausgehender Gefahren für die Umwelt sind nach Beendigung des Vertragsverhältnisses allein der Kunde bzw. seine Rechtsnachfolger verantwortlich.

8. Versorgungsstörung /Haftung

8.1.

Für **Schäden**, die ein Kunde, welcher unter den Geltungsbereich der AVBFernwärmeV fällt, durch Unterbrechung der Fernwärmeversorgung oder durch Unregelmäßigkeiten erleidet, haftet der Betreiber grundsätzlich verschuldensabhängig gemäß § 6 AVBFernwärmeV.

Soweit Industrieunternehmen oder sonstige Gewerbetreibende bzw. Unternehmer im Sinne des BGB als Kunden angeschlossen sind, wird ausdrücklich und einvernehmlich, soweit gesetzlich zulässig, ein Haftungsausschluss für den Fall von fahrlässig und vorsätzlich verursachten Leistungsstörungen im Sinne von Versorgungsstörungen sowie sonstigen gesetzlichen und vertraglichen Schadensersatzansprüchen vereinbart. Der vorstehend vereinbarte Haftungsausschluss umfasst auch Ansprüche Dritter, die im Betrieb des Kunden beschäftigt sind oder sich berechtigt im Betrieb oder auf dem Betriebsgelände des Kunden aufhalten.

Soweit die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit nicht zulässig ausgeschlossen werden kann, wird einvernehmlich eine Haftungsbeschränkung auf € 10.000,- pro Schadensfall vereinbart. Es gilt im Übrigen die Regelung des § 6 AVBFernwärmeV.

9. Sonstige Bestimmungen

9.1.

Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrages unwirksam sein oder werden, wird die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen hierdurch nicht berührt. Eine ungültig gewordene Bestimmung wird durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen und technischen Erfolg möglichst nahe kommende, am Vertragszweck orientierte Regelung ersetzt.

Eine den wirtschaftlichen Interessen beider Vertragspartner Rechnung tragende Bestimmung ist von den Vertragspartnern auch einzusetzen, wenn sich bei Durchführung des Vertrages eine **Vertragslücke** herausstellt.

9.2.

Änderungen und Ergänzungen des Vertrages bedürfen der **Schriftform**.

9.3.

Der Betreiber weist darauf hin, dass alle zur Erfüllung dieses Vertrags erforderlichen, auf die Person des Kunden bezogenen Daten bei dem Betreiber **elektronisch gespeichert** und verarbeitet und - soweit zur Vertragserfüllung oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften notwendig - an andere Stellen weitergegeben werden. Der Kunde erklärt hiermit ausdrücklich sein Einverständnis. Er erhält jederzeit Auskunft über seine gespeicherten Daten.

9.4.

Sollten sich während der Laufzeit dieses Vertrages die wirtschaftlichen oder rechtlichen Verhältnisse oder die Grundlagen auf denen die Vereinbarungen dieses Vertrages beruhen gegenüber dem Stand bei Vertragsabschluss so wesentlich ändern, dass Leistung und Gegenleistung in keinem angemessenen Verhältnis mehr zueinander stehen, so ist der **Vertrag den veränderten Verhältnissen anzupassen**.

10. Ergänzende Unterlagen

Außer den vorgenannten Bedingungen sind Bestandteile des Wärmeversorgungsvertrages auch:

- **Preisliste** in der jeweils geltenden Fassung (Anlage1)
- Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (**AVBFernwärmeV** vom 20. Juni 1980 - BGBl. I S.742). Der Kunde im Sinne dieses Vertrages ist auch Anschlussnehmer im Sinne der AVBFernwärmeV (Anlage 2).
- Technischen Anschlussbedingungen (**TAB**) (Anlage 3)

Bei unterschiedlichen Regelungen zwischen dem vorliegenden Wärmeversorgungsvertrag und den Bestimmungen der AVB Fernwärme ist der Wortlaut des Wärmeversorgungsvertrages vorrangig.

11. Besondere Vereinbarungen

.....

.....

.....

.....

Ort, den

Ort, den

.....
-Betreiber-

.....
-Kunde-