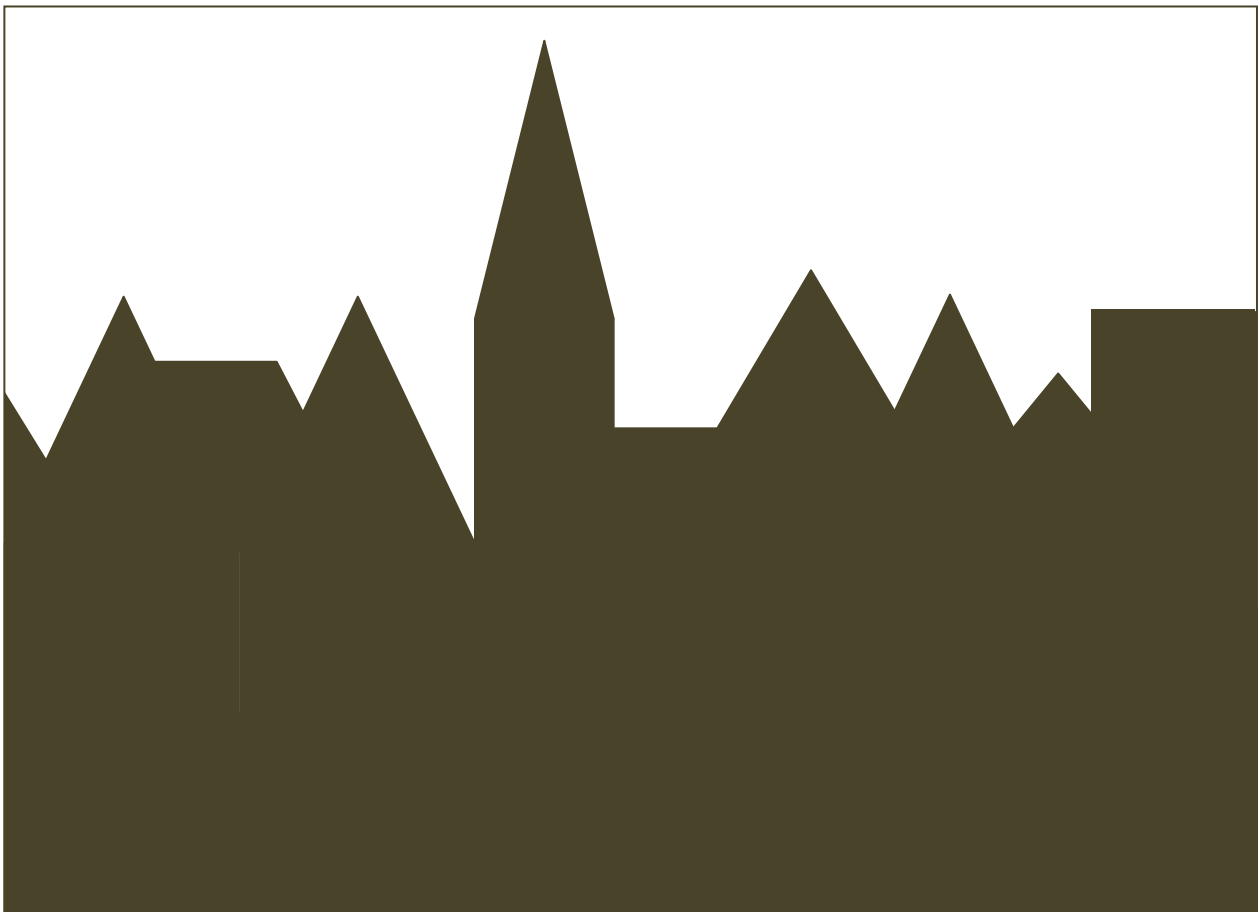


# Anlagen-Contracting: Mustervertrag

**Mit Kommentaren zu Vertragselementen**

Im Auftrag des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und  
Wirtschaft





# Einleitung / Vorwort

## Warum überhaupt Musterverträge?

Als Auftraggeber für ein Contracting-Projekt können Sie einen Vertragsentwurf bei der Ausschreibung vorgeben. Der Vorteil ist: die einlangenden Angebote sind mit weniger Aufwand vergleichbar, weil alle Bieter von denselben vertraglichen Rahmenbedingungen für das Projekt ausgehen.

Die Vorgabe eines Vertragsentwurfs bei Einholung von Angeboten oder Ausschreibungen nach BVergG ist empfehlenswert, weil damit die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Vergabeentscheidung besser gewährleistet ist.

**ACHTUNG!** Musterverträge sind eine wichtige Hilfe und Leitlinie bei der Erstellung eines eigenen Vertragskonzepts. Sie sind aber nur MUSTER, keine 1:1 verwendbaren Vorlagen. Energieliefer-Contracting-Projekte können sehr unterschiedlich sein. Die Unterschiede der Versorgungssituation und -aufgabe betreffen z.B.:

- die eingesetzten Energieträger; eine neue Pelletsanlage braucht einen Lagerraum für den Brennstoff, die Fernwärme einen Anschluss an ein bestehendes Netz
- die Art der versorgten Objekte und Anlagen; ein Hotel hat andere Anforderungen als eine Werkshalle oder ein Büro, und ganz anders stellt sich die Situation wieder bei einer Straßenbeleuchtungsanlage dar
- die Form der Nutzenergie; Strom, Wärme, Kälte, Dampf?
- die Frage, ob Sie Energie auch selber erzeugen, bspw. mit einer thermischen Solaranlagen oder einer PV-Anlage

Sie müssen Ihren Vertrag daher **immer** individuell an diese Unterschiede und speziellen Anforderungen Ihres konkreten Vorhabens anpassen. Bei manchen Fragen kann es sinnvoll sein, sich z.B. energie- und steuerrechtliche Expertise zu holen.

Dieser Vertrag ist v.a für die Lieferung von Wärme im Bereich der Wohnungswirtschaft formuliert.

## Wie ist dieses Dokument zu lesen?

Sie finden jeweils auf der linken Seite den Originaltext, auf der rechten Seite denselben Text in grauer Schrift mit Erläuterungen in Form von „Sprechblasen“ zu einzelnen Punkten im Vertrag.

Der Vertrag als weiter zu bearbeitendes Word-Dokument für Ihren Gebrauch steht hier (Link einfügen) als gesonderter Download bereit.

**Grau unterlegte Passagen** sind solche, wo Sie **projektspezifische Angaben** einfügen müssen oder Alternativen sowie zusätzlich mögliche Optionen bei manchen Vertragspunkten angeboten werden.

**Gelb unterlegte Passagen** kennzeichnen Stellen, an denen **Verweise** auf andere Paragraphen des Vertrags bzw. auf Anlagen eingefügt sind. Hier ist der Verweis jeweils zu aktualisieren, falls sich in Ihrem Vertrag die Punctuation ändert und die jeweils aktuelle Nummerierung bzw. Bezeichnung von Anlagen einzufügen.

## Erklärung des Herausgebers und der AutorInnen

Wir haben den vorliegenden Mustervertrag für Anlagen-Contracting nach bestem Wissen und Gewissen sowie mit aller gebotenen Sorgfalt erstellt. Weder der Auftraggeber (BMWWF) noch die Auftragnehmer/AutorInnen (Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik) übernehmen daher eine Gewähr oder Haftung für die Fehlerfreiheit, Lückenlosigkeit oder Richtigkeit bei der Verwendung des Mustervertrags, in welchem Zusammenhang auch immer.

# WÄRMELIEFERVERTRAG

zwischen

**Name, Firmenwortlaut der Organisation/des Unternehmens,**

μ Adresse

μ PLZ und Ort

UID-Nr.:

Im Folgenden „Kunde“ genannt

und

**Name, Firmenwortlaut der Organisation/des Unternehmens,**

μ Adresse

μ PLZ und Ort

UID-Nr.:

Im Folgenden „Lieferant“ genannt.

für das Grundstück / die Liegenschaft

**Bezeichnung und Adresse der Liegenschaft, Grundbuchdaten** (siehe Anlage μ Grundbuchauszug)

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsverhältnisse an der Liegenschaft.....	1
2. Lieferpflicht .....	2
3. Abnahmepflicht .....	2
4. Heizstation .....	3
5. Wärmepreis.....	4
6. Preisänderungsklausel .....	4
7. Abrechnung.....	5
8. Instandhaltung und Überprüfung der Abnehmeranlage und Zutrittsrecht des Lieferanten.....	5
9. Haftung .....	6
10. Aufrechnung.....	6
11. Billigkeitsklausel.....	6
12. Vertragsdauer und Kündigung.....	6
13. Einstellung der Versorgung, fristlose Auflösung.....	7
14. Schlussbestimmung.....	7
15. Anlagen und Unterfertigung.....	7
Anlage $\mu$ Leistungs- und Lieferpflicht .....	8

# 1. RECHTSVERHÄLTNISSE AN DER LIEGENSCHAFT

Der Kunde versichert, Eigentümer des Grundstücks / der Grundstücke gemäß beiliegendem/r Grundbuchauszug/auszüge zu sein (siehe Anlage μ Grundbuchauszug) zu sein.

## Alternativ:

Der Kunde ist eine WohnungseigentümerInnengemeinschaft. Der/die unterzeichnende VertreterIn der WohnungseigentümerInnengemeinschaft legt eine notariell oder gerichtlich beglaubigte Zustimmungserklärung der WohnungseigentümerInnen vor (Anlage μ Zustimmungserklärung der MiteigentümerInnen)

## Alternativ:

Der Kunde ist Mieter oder Nutzungsberechtigter des Grundstücks. Er legt eine Erklärung des/der Grundstückseigentümers/-eigentümerin/nen vor, derzufolge der/die GrundstückseigentümerIn/nen dem Vertragsschluss zustimmt/en und sich verpflichtet/n, im Falle der Kündigung dieses Vertrages bei Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses die Abnahme von Wärme für das belieferte Grundstück zu den Bedingungen dieses Vertrages bis zu dem in § 12 Abs. 1 genannten Enddatum fortzusetzen (Anlage μ Zustimmungserklärung der GrundstückseigentümerInnen).

Der/die EigentümerIn ist dann nicht selbst zur Wärmeabnahme verpflichtet, wenn mit einem/r NachfolgemietlerIn ein neuer Wärmelieferungsvertrag zu den Bedingungen dieses Vertrages für den Zeitraum abgeschlossen wird, der unmittelbar nach dem Ende des Vertrages mit dem/der bisherigen MieterIn zu laufen beginnt und bis zu dem in § 12 Abs. 1 genannten Enddatum läuft. Der/die EigentümerIn verpflichtet sich, diese Eintrittspflicht auf den/die ErwerberIn im Falle der Übertragung des Eigentums am Grundstück während der Laufzeit dieses Vertrages zu übertragen.

Die befugten AnsprechpartnerInnen sind auf Seiten des Kunden

Name  
Tel:  
Fax:  
E-Mail:

auf Seiten des Contractors

Name  
Tel:  
Fax:  
E-Mail:

Die AnsprechpartnerInnen sind bevollmächtigt, den Kunden bzw. 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 in beiderseitigem Einvernehmen. Erforderliche Abstimmungsmodalitäten seitens des Kunden bzw. des Contractor sind Sache des Kunden bzw. Contractors.

# 1. RECHTSVERHÄLTNISSE AN DER LIEGENSCHAFT

Der Kunde versichert, Eigentümer des Grundstücks / der Grundstücke gemäß beiliegende Grundbuchauszug/auszüge (Anlage II Grundbuchauszug) zu sein.

Alternativ:

Der Kunde ist eine Wohn- oder WohnungseigentümerInnen oder WohnungseigentümerInnen

Alternativ:

Der Kunde ist Mieter oder Nutzungsberechtigter des Grundstücks Grundstückseigentümers/-eigentümerin/-nen vor, derzufolge der/die Vertragsschluss zustimmt/en und sich verpflichtet/n, im Falle des Miet- oder Nutzungsverhältnisses die Abnahme von Wärmebedingungen dieses Vertrages bis zu dem in § 12 Abs. 1 genannten Enddatum fortzusetzen (Anlage II Zustimmungserklärung der GrundstückseigentümerInnen).

Steht das Grundstück im Eigentum mehrerer natürlicher oder juristischer Personen, so wird der Vertrag mit allen EigentümerInnen als Kunden abgeschlossen.

Damit der Contracting-Vertrag gültig zustande kommt, muss sichergestellt sein, dass die Vertragspartner überhaupt berechtigt sind, diesen zu unterzeichnen.

Hier sollten daher die Eigentümerschaft an der Liegenschaft bzw. die Zustimmung des Liegenschaftseigentümers zum Vertrag geklärt werden.

Der/die EigentümerIn ist dann nicht selbst zur Wärmeabnahme verpflichtet, wenn mit einem/r NachfolgemietlerIn ein neuer Wärmelieferungsvertrag zu den Bedingungen dieses Vertrages für den Zeitraum abgeschlossen wird, der unmittelbar nach dem Ende des Vertrages mit dem/der bisherigen MietlerIn zu laufen beginnt und bis zu dem in § 12 Abs. 1 genannten Enddatum läuft. Der/die EigentümerIn verpflichtet sich, diese Eintrittspflicht auf den/die ErwerberIn im Falle der Übertragung des Eigentums am Grundstück während der Laufzeit dieses Vertrages zu übertragen.

Die befugten AnsprechpartnerInnen sind auf Seiten des Kunden

Name  
Tel:  
Fax:  
E-Mail:

auf Seiten des Contractors

Name  
Tel:  
Fax:  
E-Mail:

Die Liegenschaft selbst und die Rechtsverhältnisse daran sind genau darzustellen mittels:

- Grundbuchauszug, Grundstücksnummer und Einlagezahl
- Skizzen und Plänen bezüglich der Lage der Liegenschaft
- Urkunden, die die Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft beweisen

Die AnsprechpartnerInnen sind bevollmächtigt, den Kunden bzw. 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 in beiderseitigem Einvernehmen. Erforderliche Abstimmungsmodalitäten seitens des Kunden bzw. des Contractor sind Sache des Kunden bzw. Contractors.

## 2. LIEFERPFLICHT

(1) Der Lieferant versorgt aus seiner Heizstation die Liegenschaft/ das Gebäude des Kunden mit Heizwärme und Warmwasser.

Die Wärmelieferung beginnt am **xx.xx.xxxx.**

(2) Als Wärmeträger dient **Heizwasser**. Es darf vom Kunden weder der Anlage entnommen noch verändert werden.

(3) Die Heizleistung wird dem Wärmebedarf entsprechend zwischen dem Kunden und dem Lieferanten unter Beachtung der **ÖNORM EN 12831** abgestimmt. Die vereinbarte bereitzustellende maximale Heizleistung (Vertragsleistung) beträgt [...] kW. Der Jahresenergiebedarf wird mit [...] kWh festgelegt und ist Basis für die Kalkulation. Eine detaillierte Beschreibung der Leistungspflicht des Contractors findet sich in **Anlage μ** Leistungs- und Lieferpflicht.

(4) Die vereinbarte Heizleistung wird nach der Inbetriebnahme vom Lieferanten bereitgehalten. Eine Änderung der Leistungsanforderung bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

Die Verpflichtung, die vereinbarte Heizleistung bereitzuhalten, entfällt, soweit und solange der Lieferant an der Erzeugung, dem Bezug oder der Fortleitung des Wärmeträgers durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihm wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

Die Versorgung kann unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist.

Über alle bevorstehenden Lieferunterbrechungen von nicht nur kurzer Dauer setzt der Lieferant den Kunden umgehend in Kenntnis.

Werden dem Kunden die Heizstation betreffende Unregelmäßigkeiten bekannt, so hat er den Lieferanten davon sofort in Kenntnis zu setzen.

(5) Die Wärme wird dem Kunden am Ausgang des/der Wärmezähler/s übergeben (**Anlage μ** Skizze der Übergabestation Wärme).

Die **Abgrenzung der technischen Einrichtungen** zwischen Kunden und Lieferant ist in einer Skizze dargestellt. Diese ist als **Anlage μ** Bestandteil dieses Vertrages.

(6) Der Lieferant ist berechtigt, diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten **auf einen Dritten zu übertragen**.

(7) Der **Lieferant ist verpflichtet**, Störungen der Anlage innerhalb von xx Stunden nach Meldung / Wahrnehmung zu beseitigen.

## 3. ABNAHMEPFLICHT

(1) Der Kunde verpflichtet sich, den in **§ 2 Abs. 3** definierten Wärmebedarf während der Vertragslaufzeit durch Bezug vom Lieferanten zu decken. Ergibt sich ein darüber hinausgehender Wärmebedarf, so verpflichtet sich der Kunde, auch diesen beim Lieferanten zu decken, sofern dieser zur Lieferung bereit und in der Lage ist.

(2) Findet während der Laufzeit dieses Vertrages ganz oder teilweise ein Eigentümerwechsel an der Liegenschaft statt, ist der Kunde verpflichtet, formwirksam alle Rechte und Pflichten des Kunden aus diesem Vertrag auf den Erwerber und dessen Rechtsnachfolger zu übertragen. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Lieferanten.

Der Kunde wird von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst frei, wenn der Erwerber der Liegenschaft dem Lieferanten gegenüber den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt hat.

(3) Die Wärme wird dem Kunden nur für die Versorgung der in diesem Vertrag genannten Liegenschaft/en zur Verfügung gestellt. Die Weiterleitung zur Versorgung anderer Liegenschaften ist mit dem Lieferanten abzustimmen und bedarf dessen schriftlicher Zustimmung.



## 2. LIEFERPFLICHT

(1) Der Lieferant versorgt aus seiner Heizstation die Liegenschaft/ das Gebäude des Kunden mit Heizwärme und Warmwasser.

Die Wärmelieferung beginnt am xx.xx.xxxx.

Je nach Energiesystem anzupassen, z.B. bei Solaranlagen ein Wasser-/Glykolgemisch

(2) Als Wärmeträger dient Heizwasser. Es darf vom Kunden weder der Anlage entnommen noch verändert werden.

(3) Die Heizleistung wird dem Wärmebedarf entsprechend zwischen dem Kunden und dem Lieferanten unter Beachtung der ÖNORM EN 12831 abgestimmt. Die vereinbarte bereitzustellende maximale Heizleistung (Vertragsleistung) beträgt [...] kW. Der Jahreswärmeharvestebedarf wird in der Kalkulation. Eine detaillierte Beschreibung der Leistungsanforderungen und Lieferpflicht.

Die Beschreibung von Leistungsanforderungen nach bestehenden Normen und deren Geltung sollte wenn immer solche Normen existieren, vertraglich vereinbart werden (erleichtert z.B. die Arbeit von Sachverständigen im Streitfall)

(4) Die vereinbarte Heizleistung wird nach der Inbetriebnahme der Heizstation in einer besonderen Vereinbarung festgelegt.

Unklarheiten diesbezüglich können sich negativ auf die Kalkulation auswirken. Beispiel: das Gericht kommt zur Auffassung, dass der Contractor auch andere Teile als die in der Kalkulation berücksichtigten betreiben und instand halten muss.

Neben den schematischen Skizzen in Anlagen zum Vertrag ist es zudem auch ratsam, Eigentumsplaketten an der Anlage selbst und beim Heizraum anzubringen.

Der Contractor ist verpflichtet, die Heizleistung bereitzuhalten, entfällt, soweit und solange der Lieferant an der Instandhaltung des Wärmeträgers durch höhere Gewalt oder sonstige Umstände, die nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

Der Contractor ist verpflichtet, die Heizleistung bereitzuhalten, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist.

Der Contractor ist verpflichtet, die Heizleistung bereitzuhalten, soweit dies zur Vornahme von nicht nur kurzer Dauer setzt der Lieferant den Kunden

Der Contractor ist verpflichtet, die Heizleistung bereitzuhalten, soweit dies zur Vornahme von nicht nur kurzer Dauer setzt der Lieferant den Kunden, wenn diese Unregelmäßigkeiten bekannt sind.

Nur wenn im Vertrag ein ausdrückliches Übertragungsrecht auf Dritte vereinbart wurde, kann bei Ausfall des Contractors ein anderer Contractor in den Vertrag eintreten.

(5) Die Wärme wird über den Ausgang des/der Wärmezähler/s über die Übergabestation Wärme).

Die Abgrenzung der technischen Einrichtungen zwischen Kunden und Lieferant ist als Anlage Bestandteil dieses Vertrages.

(6) Der Lieferant ist berechtigt, diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf einen Dritten zu übertragen.

(7) Der Lieferant ist verpflichtet, Störungen der Anlage innerhalb von xx Stunden nach Meldung / Wahrnehmung zu beseitigen.

Es lohnt sich die Pflichten der Partner genau abzuwägen: oft wird in Verträgen z.B. ein 24 Stundenservice verlangt, obwohl es nicht unbedingt erforderlich wäre. Hotels mit Spa-Bereich werden andere Reaktionszeiten brauchen als der Betreiber einer Schule in den Sommerferien.

Alle Pflichten, die auf den Contractor verlagert werden, treiben die Kosten in die Höhe, deshalb sollte man als Auftraggeber sehr genau definieren, was notwendig ist.

## 3. ABNAHMEPFLICHT

(1) Der Kunde verpflichtet sich, den in Abs. 3 des Vertrags genannten Leistungsgegenstand in Bezug vom Lieferanten zu decken. Er ist verpflichtet, sich ein darüber hinausgehendes Risiko zu übernehmen, auch diesen beim Lieferanten zu decken, sofern

(2) Findet während der Laufzeit dieses Vertrages ganz oder teilweise eine Veräußerung der Liegenschaft statt, ist der Kunde verpflichtet, formwirksam den Vertrag auf den Erwerber und dessen Rechtsnachfolger zu übertragen. Die schriftliche Zustimmung des Lieferanten ist erforderlich.

Durch diesen Artikel wird eine kalkulierbare Abnahme des Kunden während der gesamten Vertragslaufzeit gewährleistet. Außerdem wird der Kunde verpflichtet, den Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen. Kommt der Kunde seiner vertraglichen Verpflichtung aber nicht nach, kann der Contractor Schadenersatz von ihm verlangen. Der neue Eigentümer tritt nämlich nicht automatisch mit Erwerb der Liegenschaft in den Vertrag ein.

Der Contractor ist verpflichtet, die Heizleistung bereitzuhalten, wenn der Erwerber der Liegenschaft den Vertrag schriftlich erklärt hat.

Der Contractor ist verpflichtet, die Heizleistung bereitzuhalten, wenn der Erwerber der Liegenschaft die Versorgung der in diesem Vertrag genannten Liegenschaft/en zur Versorgung anderer Liegenschaften ist mit dem Lieferanten abzustimmen

## 4. HEIZSTATION

(1) Die zur Versorgung der Liegenschaft erforderliche Anlage wird vom Contractor auf seine Kosten errichtet und bereit gestellt.

Die Anlage wird nur vorübergehend für die Dauer dieses Vertrags mit der Liegenschaft des Kunden verbunden. Sie wird durch Eigentumsmarken (siehe Anlage  $\mu$  Eigentumsmarken) begrenzt, verbleibt für die Dauer des Vertrags im Eigentum des Lieferanten und wird nach Ablauf des Vertrags vom Lieferanten wieder entfernt. Er ist nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Eine evt. vorhandene Altanlage darf der Contractor auf seine Kosten ausbauen, verwerten oder wiederverwenden, sofern der Kunde nicht selbst Anspruch darauf stellt.

(2) Der Contractor ist berechtigt, auch andere Abnehmer von der Anlage des Kunden aus zu beliefern und dafür die nötigen Leitungen auf der Liegenschaft zu verlegen.

(3) Der Kunde bzw. Liegenschaftseigentümer (falls dieser nicht gleichzeitig der Kunde ist) gestattet dem Contractor unentgeltlich, die für den Betrieb und die Instandhaltung der Anlage nötigen

- Versorgungsleitungen auf der Liegenschaft zu errichten,
- die erforderlichen Lagereinrichtungen für Brennstoff zu errichten sowie
- den Brennstoff oder sonstige vor Ort dauernd erforderliche Materialien (Werkzeug, Verschleißteile etc.) auf der Liegenschaft zu lagern.

Der Heizraum (siehe Anlage  $\mu$  Heizraum) wird vom Kunden mit der **erforderlichen Ausstattung** dem Lieferanten zur Verfügung gestellt. Das betrifft insbesondere Wasser-, Strom- und Telefon- bzw. Internetanschluss sowie Schornstein und einen Anschluss zur Abwasserentsorgung sowie allenfalls weitere erforderliche Ausstattung. Der Lieferant ist berechtigt, Rauchfang und Schmutzwasseranschluss unentgeltlich zu benutzen. Bei Bedarf stellt der Kunde dem Lieferanten für die Stromversorgung der Heizstation einen Subzähler. Der Kunde erklärt sich mit der Fernübertragung von Daten aus den Aufzeichnungen über den Anlagenbetrieb und die Anlagenperformance und Fernsteuerung der Anlage einverstanden.

(4) Der Kunde erteilt dem Contractor das jederzeitige Zutrittsrecht zu der Heizanlage für **Zwecke der Instandhaltung, Entstörung, Betrieb etc.**

**Alternativ:** Der Lieferant zahlt an den Kunden für die Überlassung des Heizraumes, in dem die Heizstation errichtet werden soll, einen Mietzins von monatlich Euro [...], der mit den Investitionskosten für die Heizstation gegenverrechnet wird. Die Raummiete darf als Teil der Gestehungskosten in den Wärmepreis mit eingerechnet werden.

(5) Der Kunde verpflichtet sich, eine Bankgarantie in Höhe des 24-fachen (vierundzwanzigfachen) Betrages der vereinbarten monatlichen Abschlagszahlung zu stellen.

(6) **Der Lieferant versichert die Heizstation** gegen Verlust oder Beschädigung durch Feuer, Überschwemmung oder andere Naturereignisse. Er ist berechtigt, die dafür anfallende Versicherungsprämie bei der Berechnung des Grundpreises zu berücksichtigen. Der Kunde teilt seiner Gebäudeversicherung zur Vermeidung einer Doppelversicherung mit, dass die Heizstation bis zur Beendigung dieses Vertrages nunmehr durch den Lieferanten versichert werde.

(7) Der Lieferant übergibt die Wärme am Ausgang des/der Wärmehähler/s. Der Wärmeverbrauch des Kunden wird durch Messung im Vorlauf und Rücklauf des Heizwassers festgestellt. Die Messeinrichtung ist Eigentum des Lieferanten und wird von ihm instand gehalten. Sie muss den eichrechtlichen Vorschriften entsprechen. Der Lieferant kann eine Fernableseeinrichtung installieren.

(8) Der Lieferant trägt die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Messungen und Kontrollen sowie des Betriebsstroms für die Heizstation. Wasser- und Abwasserkosten trägt der Kunde.

## 4. HEIZSTATION

(1) Die zur Versorgung der Liegenschaft erforderliche Anlage wird vom Contractor auf seine Kosten errichtet und bereit gestellt.

Die Anlage wird nur vorübergehend für die Dauer dieses Vertrages zur Verfügung gestellt. Sie wird durch Eigentumsmarken (siehe Anlage II) Eigentumsmerkmal des Lieferanten und wird nach Ablauf des Vertrags im Eigentum des Lieferanten und wird nach Ablauf des Vertrags nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Eine evt. vorhandene Altanlage darf der Contractor auf seine Kosten abgebaut werden, sofern der Kunde nicht selbst Anspruch darauf stellt.

(2) Der Contractor ist berechtigt, auch andere Abnehmer von der Anlage zu versorgen und dafür die nötigen Leitungen auf der Liegenschaft zu verlegen.

(3) Der Kunde bzw. Liegenschaftseigentümer (falls dieser nicht gleichzeitig der Kunde ist) gestattet dem Contractor unentgeltlich, die für den Betrieb und die Instandhaltung der Anlage notwendigen

- Versorgungsleitungen auf der Liegenschaft zu errichten,
- die erforderlichen Lagereinrichtungen für Brennstoff zu errichten sowie
- den Brennstoff oder sonstige vor Ort dauernd erforderliche Materialien (Werkzeug, Verschleißteile etc.) auf der Liegenschaft zu lagern.

Der Heizraum (siehe Anlage II) wird vom Kunden mit der erforderlichen Ausstattung dem Lieferanten zur Verfügung gestellt. Das betrifft insbesondere Wasser-, Strom- und Telefon- bzw. Internetanschluss sowie Schornstein und eine Heizanlage. Der Lieferant ist berechtigt, die allenfalls weitere erforderliche Ausstattung. Der Kunde dem Lieferanten einen Subzähler. Der Kunde erklärt sich mit der Fernübertragung von Daten zur Aufzeichnungen über den Anlagenbetrieb und die Anlagenperformance und Fernsteuerung der Anlage einverstanden.

(4) Der Kunde gestattet dem Contractor das jederzeitige Zutrittsrecht zu der Heizanlage für Zwecke der Instandhaltung, Entstörung, Betrieb etc.

Alternativ: Der Lieferant zahlt an den Kunden für die Überlassung der Heizanlage errichtet werden soll, einen Mietzins von monatlich Euro [...], der gegenverrechnet wird. Die Raummiete darf als Teil der Gesteuerungsleistungen

(5) Der Kunde verpflichtet sich, eine Bankgarantie in Höhe des 24-fachen (vierundzwanzigfachen) Betrages der vereinbarten monatlichen Abschlagszahlung zu stellen.

(6) Der Lieferant versichert die Heizstation gegen Verlust oder Beschädigung durch Feuer oder andere Naturereignisse. Er ist berechtigt, die dafür anfallende Versicherungsprämie vom Grundpreis zu berücksichtigen. Der Kunde teilt seiner Gebäudeversicherung zur Vermeidung einer Doppelversicherung mit, dass die Heizstation bis zur Beendigung dieses Vertrages nur bei der Gebäudeversicherung versichert werde.

(7) Der Lieferant übergibt die Wärme am Aufnahmepunkt (der Wärmezähler/s). Der Wärmeverbrauch des Kunden wird durch Messung im Vorlauf und Rücklauf des Heizsystems festgestellt. Die Messeinrichtung ist Eigentum des Lieferanten und wird von ihm instand gehalten. Sie muss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen. Der Lieferant kann eine Fernableseeinrichtung installieren.

(8) Der Lieferant trägt die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Betriebsstroms für die Heizstation. Wasser- und

Darunter fallen evt. Zähler (z.B. für Strom) oder weitere Zuleitungen für leitungsgebundene Energieträger oder Öffnungen zu Lagerräumen z.B. von Pellets etc.) Solche Spezifika sollten hier ergänzt werden.

Damit ist der jederzeitige Zutritt des Contractors ebenfalls gewährleistet

Oder: Der Kunde verpflichtet sich, zugunsten des Lieferanten das Maschineneigentum am Heizkessel sowie ein Fruchtgenussrecht am Heizraum im Grundbuch einzuverleiben, die zum Betrieb der Heizstation unter Ausschluss des Liegenschaftseigentümers berechtigen.

Oder: ein Pfandrecht in dieser Höhe zugunsten des Lieferanten im Grundbuch der Liegenschaft einzuverleiben.

Alternativ: Die Parteien vereinbaren, dass die Heizstation vom Kunden in seiner Gebäudeversicherung mitversichert wird. Der Kunde vinkuliert die Leistungen aus dem Versicherungsvertrag (Anlage [...]) bis zur Höhe der für die Heizstation erforderlichen Versicherungssumme zugunsten des Lieferanten. Der Kunde erbringt hierüber einen Nachweis durch die Aushändigung einer unterzeichneten Vinkulierungsbestätigung des Versicherers und tritt den Anspruch auf Versicherungsleistungen für die Heizstation wirksam an den Lieferanten ab. Dies muss der Kunde beim Gebäudeversicherer anzeigen.

## 5. WÄRMEPREIS

(1) In Rechnung gestellt werden die Kosten für die Bereitstellung der Heizstation, die gelieferte Wärmemenge und die Messung der Wärmemenge.

(2) Der Jahresgrundpreis für die Bereitstellung der Heizstation beträgt Euro [...] zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

(3) Der Arbeitspreis für die gelieferte Wärmemenge beträgt Euro [...] /MWh zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer und allfällig erhobener Energiesteuern.

(4) Der Jahresmesspreis für die Bereitstellung und Wartung der erforderlichen Messeinrichtung/en beträgt Euro [...] zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

## 6. PREISÄNDERUNGSKLAUSEL

(1) Der Preis für die gelieferte Wärme ist veränderlich. Etwaige Änderungen werden nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften jährlich zum vereinbarten Abrechnungszeitpunkt gemäß § 7 Abs. 1 vorgenommen.

(2) Der Jahresgrundpreis berechnet sich nach folgender Formel:

$$PG = PG0 * (x + y * L/LO)$$

In dieser Formel bedeuten:

*PG = Grundpreis*

*PG0 = Basis-Grundpreis gemäß § 5 Abs. 2*

*x = nicht variabler Anteil des Grundpreises, ausgedrückt als Dezimalzahl (z.B. 0,6 für 60 % Fixkostenanteil)*

*y = variabler Anteil des Grundpreises, ausgedrückt als Dezimalzahl (z.B. 0,4 für 40 % variable Kosten im Grundpreis)*

*Die Summe der Faktoren x und y muss stets 1 betragen.*

*L = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr, entsprechend dem Kollektivvertrag für [...] als Jahresdurchschnittslohn jeweils vom 01.07. des vorvergangenen bis zum 30.06. des Vorjahres.*

*LO = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in Höhe von Euro [...].*

(3) Der geänderte Arbeitspreis ergibt sich nach folgender Formel:

$$PA = PA0 * B/BO.$$

In dieser Formel bedeuten:

*PA = Arbeitspreis*

*PA0 = Arbeitspreis gemäß § 5 Abs. 3*

*B = Brennstoffpreis pro Einheit*

*(hier muss festgelegt werden, auf welche Brennstoffart und -menge sich der Brennstoffpreis bezieht)*

*BO = Brennstoffpreis im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gleich Euro [...] /pro (Einheit)*

(4) Der geänderte Jahresmesspreis berechnet sich wie folgt:

$$PM = PM0 * L/LO$$

In dieser Formel bedeuten:

*PM = Jahresmesspreis*

*PM0 = Jahresmesspreis gemäß § 5 Abs. 4*

*L = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr, entsprechend dem Kollektivvertrag für [...] als Jahresdurchschnittslohn jeweils vom 01.07. des vorvergangenen bis zum 30.06. des Vorjahres.*

*LO = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in Höhe von Euro [...].*

(5) Sollten zukünftig weitere Steuern oder Abgaben anfallen, welche die Versorgungsleistungen betreffen, so werden diese vom Kunden getragen.

## 5. WÄRMEPREIS

Die Zusammensetzung des Wärmepreises (das „Tarifsystem“) sollte verständlich, genau und transparent dargestellt werden.

(1) In Rechnung gestellt werden die Kosten für die bereitgestellte Wärmemenge und die Messung der Wärmemenge.

(2) Der Jahresgrundpreis für die Bereitstellung der Heizstation beträgt Euro [...] zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

(3) Der Arbeitspreis für die gelieferte Wärmemenge beträgt [...] zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer und allfällig erhobener Energiesteuer.

(4) Der Jahresmesspreis für die Bereitstellung und Wartung [...] zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Da Wärmeliefer-Verträge über einen langen Zeitraum abgeschlossen werden, ist die Entwicklung wesentlicher Elemente der Kalkulation wie der Energiepreise, der Lohnkosten und der Telekommunikationskosten nicht vorhersehbar. Deshalb müssen im Vertrag Möglichkeiten geschaffen werden, den Wärmepreis anzupassen.

## 6. PREISÄNDERUNGSKLAUSEL

(1) Der Preis für die gelieferte Wärme ist variabel. Etwaige Änderungen werden nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften jährlich zum vereinbarten Abrechnungszeitpunkt gemäß § 7 Abs. 1 vorgenommen.

(2) Der Jahresgrundpreis berechnet sich nach folgender Formel:

$$PG = PG0 * (1 + x)^n * (1 + y)^m$$

In dieser Formel bedeuten:

PG = Grundpreis

PG0 = Leistungs-Grundpreis gemäß § 5 Abs. 2

x = nicht variabler Anteil des Grundpreises, ausgedrückt als Dezimalzahl

y = variabler Anteil des Grundpreises, ausgedrückt als Dezimalzahl

n = Anzahl der Faktoren x und y muss stets 1 betragen

L = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr,

als Jahresdurchschnittslohn jeweils vom 01.07. des vorvergangenen Jahres

LO = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr

Höhe von [...] [...].

(3) Der variable Arbeitspreis ergibt sich nach folgender Formel:

$$PA = PA0 * B/B0$$

In dieser Formel bedeuten:

PA = Arbeitspreis

PA0 = Arbeitspreis gemäß § 5 Abs. 3

B = Brennwert pro Einheit

(hier muss [...] werden, auf welche Brennstoffart und -menge [...] Brennstoffpreis bezieht)

B0 = Brennwert im Zeitpunkt des Vertragsschlusses gleich Euro [...] Einheit)

(4) Der Jahresmesspreis berechnet sich wie folgt:

$$PM = PM0 * L/LO$$

In dieser Formel bedeuten:

PM = Jahresmesspreis

PM0 = Jahresmesspreis gemäß § 5 Abs. 4

L = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr,

als Jahresdurchschnittslohn jeweils vom 01.07. des vorvergangenen Jahres

LO = Lohn der Beschäftigungsgruppe [...], im [...] Beschäftigungsjahr

Höhe von [...] [...].

Da auch Änderungen der Kreditzinsen die Kosten wesentlich beeinflussen können, ist im Anlassfall auch an Zinsgleitklauseln zu denken. Auch diese sollten sich an Zinssätzen orientieren, die den Contractor betreffen.

Preisgleitklauseln sollten auf die tatsächliche Situation des Contractors und Kunden abgestimmt sein. Beispielsweise ist es nicht sinnvoll, den Preis an den Verbraucherpreisindex zu binden, wenn das wesentliche Kostenelement des Contractors z.B. der Rohölpreis oder der Arbeitspreis im Heizgewerbe ist. Folgende Punkte sollten im Rahmen der Preisgestaltung im Vertrag dargestellt werden:

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

Die hier angeführten Preisgleitklauseln passen für Standardfälle wie die Versorgung eines mittelgroßen Wohn- oder Geschäftshauses mit Gas oder Öl. Werden andere Brennstoffe eingesetzt oder technisch aufwändige Anlagen installiert, ergibt sich eine andere Kostenstruktur, die dann auch in den Preisänderungsklauseln berücksichtigt werden muss.

## 7. ABRECHNUNG

(1) Die Abrechnung der gelieferten Wärmemenge erfolgt jeweils zum **xx.xx.** eines jeden Kalenderjahres. Teilbeträge **in Höhe von 1/12 (einem Zwölftel)** der voraussichtlichen Jahreskosten für die verbrauchte Wärme, deren Bereitstellung und Messung sind vom Kunden als Abschlagszahlung für den vorausgegangenen Monat am Anfang jedes Kalendermonats bis zum 3. Werktag zu entrichten. Bis zum Ablauf des ersten Abrechnungsjahres beträgt die Abschlagszahlung Euro [...] pro Monat. Sie wird danach vom Lieferanten nach billigem Ermessen festgelegt.

(2) Zur Sicherung der dem Lieferanten gegen den Kunden zustehenden Forderungen tritt der Kunde die ihm gegen die MieterInnen des versorgten Gebäudes zustehenden Mietzinsforderungen in Höhe der jeweils fälligen Abschlagszahlungen **gemäß § 7 Abs. 1** zuzüglich Mahn- und Verzugskosten an den Lieferanten zum Inkasso ab. Der Lieferant nimmt die Abtretung an.

Der Kunde zieht die abgetretenen Forderungen solange von den MieterInnen ein, bis der Lieferant die Sicherungsabtretung wegen Zahlungsverzuges des Kunden gegenüber den MieterInnen des Kunden offen legt.

(3) Sollte eine Änderung der Jahresarbeitskosten von über 5 % (fünf Prozent) zu erwarten sein, so können der Lieferant oder der Kunde eine angemessene Anpassung der Abschlagszahlungen verlangen.

(4) Die Rechnungsbeträge der Jahresabrechnung sind vom Kunden binnen zwei Wochen nach Zugang der Jahresabrechnung abzugsfrei auf ein Bankkonto des Lieferanten zu überweisen. Ergibt sich eine Überzahlung, wird der überzahlte Betrag binnen zwei Wochen an den Kunden zurückgezahlt.

(5) Bei Zahlungsverzug ist der Vertragspartner, der Zahlung verlangen kann, berechtigt, unbeschadet weitergehender Ansprüche, Verzugszinsen in Höhe von 8 % (acht Prozent) über dem jeweiligen Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank zu verlangen. Dabei ist der Basiszinssatz, der am letzten Kalendertag eines Halbjahres gilt, für das nächste Halbjahr maßgebend.

## 8. INSTANDHALTUNG UND ÜBERPRÜFUNG DER ABNEHMERANLAGE UND ZUTRITTSRECHT DES LIEFERANTEN

(1) Der Kunde ist verpflichtet, für die ordnungsgemäße Instandhaltung der gebäudeseitigen Wärmeverteilungsanlage jenseits der Übergabestation Sorge zu tragen. Änderungen an der Kundenanlage sind im Voraus mit dem Lieferanten abzusprechen. Wird der Lieferant auch mit der Instandhaltung dieser Wärmeverteilungsanlage beauftragt, so ist darüber ein gesonderter, eigenständig neben diesem Wärmelieferungsvertrag stehender Wartungsvertrag abzuschließen.

(2) Der Lieferant ist berechtigt, die Kundenanlage jederzeit zu überprüfen. Der Lieferant hat den Kunden auf erkannte Sicherheits- und Funktionsmängel aufmerksam zu machen. Er kann deren Beseitigung verlangen.

(3) Werden Mängel festgestellt, welche die Sicherheit gefährden oder erhebliche Störungen erwarten lassen, so ist der Lieferant berechtigt, den Anschluss oder die Versorgung zu verweigern.

(4) Durch Vornahme der Überprüfung der Kundenanlage oder deren Unterlassung übernimmt der Lieferant keine Haftung für die Mängelfreiheit der Kundenanlage. Unbeschadet davon bleiben anders lautende Vereinbarungen in einem eigenständigen Wartungsvertrag.

(5) Der Kunde hat dem Lieferanten und mit einem Ausweis versehenen Beauftragten des Lieferanten jederzeit und sofort Zutritt zu seiner Heizstation und - soweit dies erforderlich ist - zu seinen Gebäuden und seinen Räumen zu gestatten. Ist es erforderlich, die Räume eines Dritten zu betreten, so ist der Kunde verpflichtet, dem Lieferanten hierzu die Möglichkeit zu verschaffen.

## 7. ABRECHNUNG

Auch Teilbeträge von 1/6 sind üblich.

(1) Die Abrechnung der gelieferten Wärmemenge erfolgt jeweils zum xx.xx. eines jeden Kalenderjahres. Teilbeträge in Höhe von 1/12 (einem Zwölftel) der voraussichtlichen Jahreskosten für die verbrauchte Wärme, deren Bereitstellung und Messung sind vom Kunden als Abschlagszahlung für den vorausgegangenen Monat am Anfang jedes Kalendermonats bis zum 3. Werktag zu entrichten. Bis zum Ablauf des ersten Abrechnungsjahres beträgt die Abschlagszahlung Euro [...] pro Monat. Sie wird danach vom Lieferanten nach billigem Ermessen festgelegt.

(2) Zur Sicherung der dem Lieferanten gegen den Kunden zustehenden Forderungen tritt der Kunde die ihm gegen die MieterInnen des versorgten Gebäudes zustehenden Mietzinsforderungen in Höhe der jeweils fälligen Abschlagszahlungen gemäß § 7 Abs. 1 an den Lieferanten ab. Der Lieferant nimmt die Abtretung an.

Der Kunde zieht die abgetretenen Forderungen von den MieterInnen ein, bis der Lieferant die Sicherungsabtretung wegen Zahlungsverzuges des Kunden gegenüber den MieterInnen des Kunden offen legt.

(3) Sollte eine Änderung der Jahresarbeitskosten von mehr als fünf Prozent zu erwarten sein, so können der Lieferant oder der Kunde eine angemessene Anpassung der Abschlagszahlungen verlangen.

(4) Die Rechnungsbeträge der Jahresabrechnung sind vom Lieferanten innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Jahresabrechnung abzugsfrei auf ein Bankkonto des Kunden zu überweisen. Wird der überzahlte Betrag binnen zwei Wochen an den Lieferanten zurückgezahlt, wird der überzahlte Betrag binnen zwei Wochen an den Kunden zurückgezahlt.

(5) Bei Zahlungsverzug ist der Vertragspartner, Contractor, verpflichtet, die Erfüllung seiner weitergehender Ansprüche, Verzugszinsen in Höhe der Europäischen Zentralbank zu verlangen. Dabei gilt, für das nächste Halbjahr maßgebend.

In Fällen, in denen die Liegenschaft vermietet ist, § 7 regelt auch die Abtretung des Wärmepreises als Absicherung der Investition bei Zahlungsunfähigkeit des Kunden. Der Kunde tritt dabei seine Ansprüche als Vermieter gegenüber seinen MieterInnen an den Contractor ab. Zahlt der Kunde nicht, wendet sich der Contractor direkt an die MieterInnen unter Vorlage der Abtretungserklärung.

Als letzte Konsequenz aus der Nichtzahlung kann der Contractor nach fristgerechter Mahnung und Androhung die Wärmelieferung einstellen.

Es ist genau zu beschreiben, ob der Contractor nur mit dem/der VermieterIn (Kunde/in) selbst oder auch mit dessen MieterInnen (VertragspartnerInnen des Kunden/der Kundin) abrechnet und ggf. auch das Inkasso übernimmt.

## 8. INSTANDHALTUNG UND ABNEHMERANLAGE UND LIEFERANTEN

(1) Der Kunde ist verpflichtet, für die ordnungsgemäße Instandhaltung der gebäudeseitigen Wärmeverteilungsanlage jenseits der Übergabestation Sorge zu tragen. Änderungen an der Kundenanlage sind im Voraus mit dem Lieferanten abzusprechen. Wird der Lieferant auch mit der Instandhaltung dieser Wärmeverteilungsanlage beauftragt, so ist darüber ein gesonderter, eigenständig neben diesem Wärmelieferungsvertrag stehender Wartungsvertrag abzuschließen.

(2) Der Lieferant ist berechtigt, die Kundenanlage jederzeit zu überprüfen. Der Lieferant hat den Kunden auf erkannte Sicherheits- und Funktionsmängel aufmerksam zu machen. Er kann deren Beseitigung verlangen.

(3) Werden Mängel festgestellt, welche die Sicherheit gefährden oder erhebliche Störungen erwarten lassen, so ist der Lieferant berechtigt, den Anschluss oder die Versorgung zu verweigern.

(4) Durch Vornahme der Überprüfung der Kundenanlage oder deren Unterlassung übernimmt der Lieferant keine Haftung für die Mängelfreiheit der Kundenanlage. Unbeschadet davon bleiben anders lautende Vereinbarungen in einem eigenständigen Wartungsvertrag.

(5) Der Kunde hat dem Lieferanten und mit einem Ausweis versehenen Beauftragten des Lieferanten jederzeit und sofort Zutritt zu seiner Heizstation und - soweit dies erforderlich ist - zu seinen Gebäuden und seinen Räumen zu gestatten. Ist es erforderlich, die Räume eines Dritten zu betreten, so ist der Kunde verpflichtet, dem Lieferanten hierzu die Möglichkeit zu verschaffen.

## 9. HAFTUNG

(1) Schadenersatzansprüche gegen den Lieferanten, seine Organe, Bediensteten und Beauftragten wegen Versorgungsstörungen, insbesondere Einschränkungen, Unterbrechungen oder Unregelmäßigkeiten der Wärmelieferung sind ausgeschlossen, es sei denn, dass der Lieferant Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Gleiches gilt für in anderer Weise verursachte Schäden.

(2) Schadenersatzansprüche der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Art verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in welchem der Ersatzberechtigte von dem Schaden, von den Umständen, aus denen sich seine Anspruchsberechtigung ergibt, und von dem Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in fünf Jahren von dem schädigenden Ereignis an.

## 10. AUFRECHNUNG

Gegen Ansprüche des Lieferanten kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen aufgerechnet werden.

## 11. BILLIGKEITSKLAUSEL

Wenn die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Voraussetzungen, unter denen die Bestimmungen dieses Vertrages vereinbart worden sind, eine grundlegende Änderung erfahren und infolgedessen einem der Vertragspartner oder beiden ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann, weil dies den bei Vertragsschluss vorhandenen Vorstellungen über einen angemessenen Ausgleich der beiderseitigen wirtschaftlichen Interessen nicht entsprechen würde, so ist dieser Vertrag unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben und unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes den geänderten Verhältnissen anzupassen oder innerhalb einer angemessenen Frist aufzulösen.

## 12. VERTRAGSDAUER UND KÜNDIGUNG

(1) Dieser Vertrag tritt am xx.xx.xxxx in Kraft und gilt bis zum xx.xx.xxxx.

Alternativ: Dieser Vertrag wird auf die Dauer von vorerst zehn Jahren abgeschlossen und beginnt am [...].

Alternativ: Die Laufzeit des Vertrages beträgt ab dem Monatsersten des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden Monats zehn Jahre.

(2) Wird der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf schriftlich gekündigt, so gilt eine Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre als stillschweigend vereinbart.



## 9. HAFTUNG

(1) Schadenersatzansprüche gegen den Lieferanten, seine Organe, Bediensteten und Beauftragten wegen Versorgungsstörungen, insbesondere Einschränkungen, Unterbrechungen oder Unregelmäßigkeiten der Wärmelieferung, sind ausgeschlossen, es sei denn, dass der Lieferant Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zu vertreten hat. Gleiches gilt für in anderer Weise verursachte Schäden.

(2) Schadenersatzansprüche der in § 9 Abs. 1 bezeichneten Art verjähren in drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in welchem der Ersatzberechtigte von dem Schaden, von den Umständen, aus denen sich seine Anspruchsberechtigung ergibt, und von dem Ersatzpflichtigen Kenntnis erlangt, ohne Rücksicht auf diese Kenntnis in fünf Jahren von dem schädigenden Ereignis an.

## 10. AUFRECHNUNG

Gegen Ansprüche des Lieferanten kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen aufgerechnet werden.

## 11. BILLIGKEITSKLAUSEL

Wenn die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Voraussetzungen, unter denen die Bestimmungen dieses Vertrages vereinbart worden sind, eine grundlegende Änderung erfahren und infolgedessen einem der Vertragspartner oder beiden ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann, weil dies den bei Vertragsschluss vorhandenen Vorstellungen über einen angemessenen Ausgleich der beiderseitigen wirtschaftlichen Interessen nicht entsprechen würde, so ist dieser Vertrag unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben und unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes den geänderten Verhältnissen anzupassen oder innerhalb einer angemessenen Frist aufzulösen.

## 12. VERTRAGSDAUER UND KÜNDIGUNG

(1) Dieser Vertrag tritt am xx.xx.xxxx in Kraft und gilt bis zum xx.xx.xxxx.

Alternativ: Dieser Vertrag wird auf die Dauer von vorerst zehn Jahren abgeschlossen und beginnt am [...].

Alternativ: Die Laufzeit des Vertrages beträgt ab dem Monatsende des auf die Vertragsunterzeichnung folgenden Monats z. B. Jahre.

(2) Wenn der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf schriftlich verlängert wird, so gilt eine Verlängerung um jeweils weitere Jahre als stillschweigend vereinbart.

Neben der Dauer des Vertrages ist auch der Zeitpunkt festzulegen, wann mit der Lieferung von Wärme begonnen werden soll.

Ein Wärmeliefervertrag ist ein befristeter Vertrag und kann daher nur aus wichtigen Gründen vorzeitig aufgelöst werden. Ein wichtiger Grund ist gegeben, wenn Tatsachen vorliegen, die unter Berücksichtigung aller Umstände und der Abwägung beiderseitiger Interessen, die Aufrechterhaltung des Vertrages für einen Vertragspartner unzumutbar machen. Ein Verschulden des anderen Teiles ist nicht erforderlich. Bei Verschulden kann der jeweils andere Vertragspartner Schadenersatz fordern. Wann ein wichtiger Grund vorliegt, wird von der Rechtsprechung sehr streng ausgelegt (nur bei extremen Sonderfällen, wie z.B. ein plötzlich auftretende sehr hohe Inflationsrate oder bei ständigen mutwilligen Beschädigungen der Heizstation durch Mieter des Hauses).

## 13. EINSTELLUNG DER VERSORGUNG, FRISTLOSE AUFLÖSUNG

(1) Der Lieferant ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Kunde den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider handelt und die Einstellung erforderlich ist, um

1. eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden oder
2. den Verbrauch von Wärme unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtungen zu verhindern.

(2) Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung und gleichzeitiger Androhung, ist der Lieferant berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen.

(3) Der Lieferant ist in den Fällen des § 13 Abs. 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos aufzulösen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen nach § 13 Abs. 2 ist der Lieferant zur Auflösung berechtigt, wenn sie zwei Wochen vorher angedroht wurde.

## 14. SCHLUSSBESTIMMUNG

(1) Vertragsänderungen und Kündigungen müssen schriftlich erfolgen.

(2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist **PLZ Ort**.

(3) Die Bestimmungen dieses Vertrages gehen allen gesetzlichen Vorschriften, auch solchen, die auf noch in der Zukunft stattfindenden Gesetzesänderungen beruhen, vor, sofern diese Vorschriften abdingbar sind. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen ist auf den Bestand und die Fortdauer des Vertrages ohne Einfluss.

Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine neue, ihrem wirtschaftlichen Erfolg möglichst nahe kommende Bestimmung zu ersetzen.

(3) Sollte der Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, Indices etc., auf die dieser Vertrag Bezug nimmt, nicht mehr verlautbart werden, so sind die an deren Stelle tretenden Werte heranzuziehen.

(4) Allfällige Steuern, Gebühren und Abgaben, die aus der Errichtung dieses Vertrages entstehen, trägt der Kunde.

## 15. ANLAGEN UND UNTERFERTIGUNG

Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten die folgenden Anlagen als integrierender Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage  $\mu$  Grundbuchauszug
- Anlage  $\mu$  Zustimmungserklärung der MiteigentümerInnen
- Anlage  $\mu$  Zustimmungserklärung der GrundstückseigentümerInnen
- Anlage  $\mu$  Skizze der Übergabestation Wärme
- Anlage  $\mu$  Lageplan Heizraum
- Anlage  $\mu$  Typenschein Heizkessel
- Anlage  $\mu$  Eigentumsmarken
- Anlage  $\mu$  .....

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

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

.....  
(Auftraggeber)

.....  
(Contractor)

# 13. EINSTELLUNG DER VERSORGUNG, FRISTLOSE AUFLÖSUNG

(1) Der Lieferant ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Kunde den Bestimmungen dieses Vertrages zuwider handelt und die Einstellung erforderlich ist, um

1. eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden oder
2. den Verbrauch von Wärme unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtungen zu verhindern.

(2) Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung und gleichzeitiger Androhung, ist der Lieferant berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen.

(3) Der Lieferant ist in den Fällen des § 13 Abs. 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos aufzulösen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen des § 13 Abs. 2 ist der Lieferant berechtigt, die Versorgung zwei Wochen vorher angedroht wurde.

Im Vermietungsfall: Die fristlose Kündigung und Einstellung der Wärmeversorgung trifft nur den Vertragspartner des Contractors. Ist der Kunde aber Vermieter, haben die Auswirkungen allerdings die MieterInnen zu tragen. Deshalb ist es ratsam, das Schreiben mit der Androhung der Einstellung zur Information auch an die MieterInnen zu senden, um den Druck auf den Vermieter zu erhöhen, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen.

Gib es eine Forderungsabtretungserklärung, kann sich der Contractor das Geld direkt von den MieterInnen holen.

# 14. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

(1) Vertragsänderungen und Kündigungen müssen schriftlich erfolgen.

(2) Erfüllungsort und Gerichtsstand ist **PLZ Ort**.

(3) Die Bestimmungen dieses Vertrages gehen allenfalls über die der Zukunft stattfindenden Gesetzesänderungen beruhend. Die Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen ist auf den Vertrag ohne Einfluss.

Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung möglichst nahe kommende Bestimmung zu ersetzen.

(3) Sollte der Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank, Indices etc., auf die dieser Vertrag Bezug nimmt, nicht mehr verlautbart werden, so sind die an deren Stelle tretenden Werte heranzuziehen.

(4) Allfällige Steuern, Gebühren und Abgaben, die aus der Errichtung dieses Vertrages entstehen, trägt der Kunde.

# 15. ANLAGEN UND UNTERFERTIGUNG

Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten die folgenden Anlagen als integrierender Bestandteil dieses Vertrages:

- Anlage μ Grundbuchauszug
- Anlage μ Zustimmungserklärung der MiteigentümerInnen
- Anlage μ Zustimmungserklärung der GrundstückseigentümerInnen
- Anlage μ Skizze der Übergabestation Wärme
- Anlage μ Lageplan Heizraum
- Anlage μ Typenschein Heizkessel
- Anlage μ Eigentumsmarken
- Anlage μ .....

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

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

.....  
(Auftraggeber)

.....  
(Contractor)

# ANLAGE μ LEISTUNGS- UND LIEFERPFLICHT

Folgende Punkte sollten in dieser Anlage im Detail beschrieben werden:

- Art der zu liefernden Nutzenergie (Wärme, Strom, Kälte, Licht, Druckluft etc.)
- Umfang der Energielieferung
  - Anschlussleistung
  - Vorlauftemperatur
  - garantierte Raumtemperaturen
  - Sommer- und Nachtabenkung
  - Produktionsunterbrechungen bei Industriekunden etc.
- Energieeigenschaften
  - Temperatur
  - Druck
  - Spannun
  - etc.
- Wo befindet sich der Übergabepunkt?
- Wie erfolgt die Messung der gelieferten Energie?
- Grenzen zwischen Kundenanlage und der Anlage des Contractor  
Darstellung der Schnittstellen mittels schematischer Anlagenskizze
- Sonstige Leistungspflichten wie zB Instandhaltung der Kundenanlage, Abrechnung mit den MieterInnen etc.
- Einschränkungen der Lieferpflicht (bei Ausfall des Vorlieferanten, bei Fällen höherer Gewalt etc.).