Fernwärmeversorgungsvertrag

- 9999-

Musterstraße 3, 12000 Berlin

Fernwärmeversorgungsvertrag

Anlagen - Nr.: 9999 / Vertrags - Nr.: 9999 00

Zwischen

Max Mustermann, Sesamstraße 10815, Berlin
- nachstehend „Kunde" genannt –

vertreten durch Hausverwaltung XYZ, Musterstraße 1, 10827 Berlin

und

der Fernheizwerk Neukölln AG
- vertreten durch den Vorstand -
Weigandufer 49, 12059 Berlin

- nachstehend „FHW" genannt -

wird folgender Vertrag auf der Grundlage der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme – AVB FernwärmeV (Anlage 1) – geschlossen:

1. Vertragsgegenstand

1.1. Die FHW versorgt das auf dem Grundstück

Musterstraße 3, 12000 Berlin
(Stationsstandort: Musterstraße 3, Vorderhaus)
Anlagen - Nr.: 9999

gelegene Gebäude des Kunden mit Fernwärme aus ihrem Versorgungsnetz.

Der Anschluss an das Versorgungsnetz erfolgt durch FHW frühestens voraussichtlich zum ***Datum***. Die konkrete Terminierung des Anschlusses an das Versorgungsnetz erfolgt nach Abstimmung zwischen den Vertragsparteien.

1.2. Die Bereitstellung der Fernwärme erfolgt auf der Grundlage der Technischen Anschlussbedingungen der FHW - TAB - (Anlage 2).

1.3. Der Kunde i. S. dieses Vertrages ist auch Anschlussnehmer i. S. der AVB FernwärmeV.

1.4. Der Wärmebedarf ist vom Kunden gemäß den Festlegungen in den TAB – Pkt. 2, Fernwärmebedarf – wie folgt ermittelt worden:

- Raumwärmebedarf von Gebäuden	000,0	kW	
- Wärmebedarf für Wassererwärmung	0,0	kW	(VS)
- Wärmebedarf für lufttechnische Anlagen	0,0	kW	
- Sonstiger Wärmebedarf	0,0	kW	
Gesamt - Wärmebedarf	000,0	kW	

Die höchste, von der FHW an der Übergabestelle (Ziffer 4.2) bereitzuhaltende Wärmeleistung – unter Berücksichtigung der Vorrangschaltung (VS) für die Warmwasserbereitung – beträgt

000,0 kW.

Diese wird als Verrechnungsleistung vertraglich vereinbart und dient zur Berechnung des Grundpreisentgeltes (s. Anlage 3 Preisbestimmungen), und des Baukostenzuschusses (Ziffer 3).

1.4.1. Die Leistungsbereitstellung erfolgt gemäß Anlage 1 der TAB gleitend in Abhängigkeit von der Außentemperatur. Hieraus ergibt sich – bezogen auf die bereitzuhaltende Wärmeleistung – ein maximaler Volumenstrom von **X,XX m³/h**.

1.4.2. Die FHW ist bereit, einen über Ziffer 1.4 hinausgehenden Bedarf des Kunden im Rahmen der gegebenen technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten zu decken, wenn der Kunde diesen Bedarf anmeldet.

2. Wärmebereitstellung

Die Bereitstellung der Wärme erfolgt

☐ am

☒ ab einem noch zu vereinbarenden Zeitpunkt

- frühestens am ***Datum***
- spätestens am ***Datum***

Sofern für die Herstellung des Hausanschlusses öffentlich-rechtliche Genehmigungen erforderlich sind, kann sich der genannte Zeitraum um den Zeitraum verlängern, der zwischen dem erwarteten und dem tatsächlichen Vorliegen sämtlicher öffentlich-rechtlicher Genehmigungen liegt.

Im vorliegenden Fall ist für die Herstellung des Anschlusses voraussichtlich keine öffentlich-rechtliche Genehmigung erforderlich, jedoch ist die Zustimmung des Eigentümers des Nachbargrundstücks erforderlich, da die Leitungsführung über dessen Grundstück erfolgen soll. Der genannte Zeitraum kann sich daher auch um den Zeitraum verlängern, der zwischen dem erwarteten und dem tatsächlichen Vorliegen dieser Zustimmung liegt.

3. Baukostenzuschuss

3.1. Die FHW erhebt einen Baukostenzuschuss gem. § 9 Abs. 1 AVB FernwärmeV, der sich gem. § 9 Abs. 2 AVB FernwärmeV nach der Verrechnungsleistung bemisst. Der Baukostenzuschuss beträgt

Betrag € netto; **Betrag** € brutto.

Er wird zusammen mit den Hausanschlusskosten fällig. Ziffer 4.3 Satz 5 findet Anwendung.

3.2. Bei wesentlicher Erhöhung der Leistungsanforderung kann FHW einen weiteren Baukostenzuschuss verlangen (§ 9 Abs. 3 AVB FernwärmeV).

4. Hausanschlusskosten

4.1. Der Kunde wird über einen Hausanschluss, der das Fernwärmeversorgungsnetz mit der Kundenanlage verbindet, an das Fernwärmeversorgungsnetz angeschlossen. Der Hausanschluss umfasst die Anschlussleitung und die Übergabestation. Er beginnt an der Abzweigstelle des Fernwärmeversorgungsnetzes und endet mit der Übergabestelle.

4.2. Übergabestelle ist:

s. Liefergrenze in Anlage **4 / 4.1 / 6** TAB.

Sie ist Eigentums- und Liefergrenze zwischen der Anlage des Kunden und der im Eigentum der FHW stehenden Übergabestation.

4.3. Der Kunde erstattet der FHW die Kosten, die für die Erstellung des Hausanschlusses bei wirtschaftlicher Betriebsführung entstehen (§ 10 Abs. 5 AVB FernwärmeV). Für die Erstellung des Hausanschlusses zahlt der Kunde einen Betrag in Höhe von

Betrag € netto; **Betrag** € brutto.

Dieser Betrag wird bei Fertigstellung des Hausanschlusses fällig. § 28 Abs. 3 AVB FernwärmeV bleibt unberührt. FHW kann die Inbetriebsetzung der Kundenanlage vom Eingang der Zahlung abhängig machen.

4.4. **Zusatzleistungen** sind nicht vereinbart.

4.5. Ferner erstattet der Kunde der FHW die Kosten für Veränderungen des Hausanschlusses, die durch eine Änderung oder Erweiterung seiner Anlage erforderlich oder aus sonstigen Gründen von ihm veranlasst werden (§ 10 Abs. 5 AVB FernwärmeV).

4.6. Die FHW wird die Übergabestation mit einer Fernwirktechnik ausstatten. Der Kunde ist verpflichtet, der FHW zum Zwecke der Nutzung der Fernwirktechnik Zugriff auf den kundenseitigen Regler zu gestatten und die Möglichkeit des Zugriffs zu gewährleisten. Die Stromversorgung für die Fernwirktechnik wird durch den Kunden bereitgestellt und – wenn technisch erforderlich – gesondert abgesichert.

5. Versorgungsumfang, Wärmeträger

Der Wärmeträger für die Wärmelieferung ist Heizwasser, das die FHW an der Übergabestelle (Ziffer 4.2) zur Verfügung stellt und nach Wärmeentzug wieder zurücknimmt. Druck sowie Vor- und Rücklauftemperaturen sind im Einzelnen in den TAB festgelegt. Das Heizwasser verbleibt im Eigentum von FHW. Es darf weder entnommen noch chemisch oder physikalisch verunreinigt werden. Die Qualität des Heizwassers ist in den TAB definiert.

Wärme im vereinbarten Umfang wird ganzjährig zur Verfügung gestellt (s. a. § 5 AVB FernwärmeV). Der Kunde deckt ganzjährig seinen Wärmebedarf bis zur Höhe der vereinbarten Wärmeleistung (höchster bereitzuhaltender Anschlusswert) ausschließlich aus dem Fernwärmenetz der FHW.

6. Preise, weitere Entgelte, Änderungen

Die vom Kunden neben dem Baukostenzuschuss und den Hausanschlusskosten zu zahlenden Preise und weiteren Entgelte (z. B. Zahlungsverzug, Einstellung und Wiederaufnahme der Versorgung, sonstige Kosten) ergeben sich aus den jeweils gültigen Preisbestimmungen (Anlage 3) und dem jeweils gültigen Preisblatt (Anlage 4). Die Preise und die weiteren Entgelte, soweit diese nicht nach Aufwand abgerechnet werden, verändern sich nach den in den Preisänderungsbestimmungen aufgeführten Preisänderungsklauseln. Änderungen der Preise und der weiteren Entgelte werden nach öffentlicher Bekanntgabe wirksam.

Die Preisregelungen dieses Vertrages gelten unabhängig von etwaigen bestehenden oder zukünftigen Rahmenvereinbarungen. Der Jahresgrundpreis sowie alle weiteren Entgelte werden gemäß dem jeweils aktuellen Preisblatt dieses Vertrages abgerechnet.

7. Verbrauchserfassung, Abrechnung

7.1. Zur Ermittlung der gelieferten Wärmemenge verwendet FHW § 18 AVB FernwärmeV entsprechende Messeinrichtungen.

7.2. Der Kunde kann jederzeit die Nachprüfung der Messeinrichtungen verlangen (§ 19 Abs. 1 AVB FernwärmeV). Wenn eine auf Verlangen des Kunden durchgeführte Nachprüfung einer Messeinrichtung zu dem Ergebnis kommt, dass die Messeinrichtung die gesetzlichen Verkehrsfehlergrenzen nicht überschreitet, hat der Kunde die entstehenden Kosten zu tragen (§ 19 Abs. 2 AVB FernwärmeV).

7.3. Der Abrechnungszeitraum für die Wärmelieferung wird von FHW festgelegt und beträgt einen Monat oder mehr, darf jedoch 12 Monate nicht wesentlich überschreiten. Er ergibt sich aus dem jeweils gültigen Preisblatt. Der Kunde kann unabhängig davon eine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung mit FHW vereinbaren.

7.4. Wird die gelieferte Wärme für mehrere Monate abgerechnet, erhebt FHW gem. § 25 AVB FernwärmeV in gleichen Abständen Abschlagszahlungen.

7.5. Das verbrauchsunabhängige Entgelt ist, auch wenn kein Wärmeverbrauch erfolgt, ab dem Zeitpunkt der Wärmebereitstellung (Ziffer 2) zu zahlen. Beginnt oder endet die Verpflichtung zur Wärmebereitstellung innerhalb eines Abrechnungszeitraumes, so wird das verbrauchsunabhängige Entgelt zeitanteilig berechnet. Dies gilt in gleicher Weise bei einer Änderung der Verrechnungsleistung in einem laufenden Rechnungsjahr für den geänderten Teil der Verrechnungsleistung.

7.6. Rechnungen und Abschläge werden zu dem von der FHW angegebenen Zeitpunkt, frühestens jedoch zwei Wochen nach Zugang der Zahlungsaufforderung, fällig.

7.7. Bei Zahlungsverzug des Kunden ist FHW – unbeschadet weitergehender Ansprüche – berechtigt, Verzugszinsen in der sich aus § 288 BGB ergebenden Höhe über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verlangen. Die Deutsche Bundesbank gibt den geltenden Basiszinssatz unverzüglich nach dem 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres im Bundesanzeiger bekannt.

7.8. Zahlungen des Kunden werden auf die älteste Forderung verrechnet. Anderweitige Leistungsbestimmungen durch den Kunden werden ausgeschlossen.

7.9. FHW stellt seinen Kunden ein Online-Kundenportal zur Verfügung. Über dieses Portal kann der jeweilige Kunde verbrauchs- sowie abrechnungsbezogene Daten jederzeit in elektronischer Form einsehen. Die bereitgestellten Informationen sind kunden- und anlagenspezifisch und dienen der transparenten Nachvollziehbarkeit des Verbrauchs und der Abrechnung. Insofern der Kunde sich für das Online-Kundenportal registriert, entfällt der postalische Versand von Verbrauchs- und Abrechnungsdaten.

8. Umsatzsteuer

Die nach diesem Vertrag zu zahlenden Entgelte enthalten die jeweils gesetzlich vorgeschriebene Umsatzsteuer.

9. Weiterleitung der Fernwärme an Mieter und andere Dritte und Haftung

9.1. Der Kunde ist berechtigt, die Wärme an seine Mieter weiterzuleiten. Hinsichtlich der Haftung wird der Kunde ausdrücklich auf seine Verpflichtung nach § 6 Abs. 5 AVB FernwärmeV hingewiesen. Er ist im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten verpflichtet sicherzustellen, dass die Mieter gegenüber FHW aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadensersatzansprüche erheben können, als sie in § 6 Abs. 1 bis 3 AVB FernwärmeV vorgesehen sind.

9.2. Die Weiterleitung der Wärme an sonstige Dritte bedarf der Zustimmung der FHW. Wird die Zustimmung erteilt, gilt Abs. 1 entsprechend.

9.3. In den von § 6 AVB FernwärmeV nicht geregelten Fällen haften die FHW und ihre Erfüllungsgehilfen bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit nach den gesetzlichen Bestimmungen. Das gleiche gilt bei fahrlässig verursachten Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Bei fahrlässig verursachten Sach- und Vermögensschäden haften die FHW und ihre Erfüllungsgehilfen nur bei der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, jedoch der Höhe nach beschränkt auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden; wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf.

9.4. Ist der Kunde eine juristische Person des öffentlichen Rechts, ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder ein Kaufmann, so haftet die FHW nicht für Sachschaden im Rahmen der Ersatzpflicht des § 2 HaftPflG.

10. Zutrittsrecht

10.1. Der Kunde gestattet den mit einem Ausweis versehenen Beauftragten der FHW Zutritt zu seinem Grundstück, zu seinen Räumen und zu den in § 11 AVB FernwärmeV genannten Einrichtungen, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen, zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag und der AVB FernwärmeV, insbesondere zur Ablesung oder zur Ermittlung preislicher Bemessungsgrundlagen erforderlich ist. Dieses Zutrittsrecht wird hiermit ausdrücklich vereinbart.

10.2. Bei Verweigerung des Zutritts liegt eine Zuwiderhandlung gemäß § 33 Abs. 2 AVB FernwärmeV vor.

10.3. Der Kunde ist verpflichtet, seinen Mietern aufzuerlegen, den in Ziffer 10.1 genannten Beauftragten zu den in Ziffer 10.1 genannten Zwecken Zutritt zu ihren Räumen zu gewähren. Der Kunde ist verpflichtet, soweit aus den in Ziffer 10.1 genannten Gründen erforderlich, den Beauftragten die Möglichkeit zu verschaffen, die Räume sonstiger Dritter zu betreten.

11. Vereinbarung über die Bestellung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit

Zwischen dem Kunden und FHW wird zur Sicherung von Leitungsrechten am Grundstück des Kunden das unentgeltliche Eintragen einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der FHW für das Anbringen und Verlegen von Leitungen zur Zu- und Fortleitung von Fernwärme über sein Grundstück und in seinem Gebäude, ferner das Anbringen sonstiger Verteilungsanlagen und von Zubehör sowie das Zulassen erforderlicher Schutzmaßnahmen vereinbart. Die Kosten für die Eintragung der Dienstbarkeit trägt FHW.

12. Vertrag mit Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Eigentümer haben durch Beschluss den Verwalter der Eigentumsanlage ermächtigt, diesen Vertrag für sie abzuschließen. Der Verwalter ist zur Entgegennahme und Abgabe von Erklärungen ermächtigt.

13. Datenschutz

Die FHW verarbeitet personenbezogene Daten des Kunden nach Maßgabe der geltenden Datenschutzbestimmungen. Ausführliche Informationen zum Datenschutz gem. Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) sind dem Vertrag als **Anlage 5** beigefügt.

14. Mitteilungspflicht des Kunden gem. § 15 Abs. 2 AVB FernwärmeV

Mitteilungen des Kunden gemäß § 15 Abs. 2 AVB FernwärmeV haben unverzüglich und schriftlich zu erfolgen.

15. Vertragsdauer

Dieser Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch beide Vertragspartner in Kraft. Die Laufzeit beträgt zwei Jahre, gerechnet ab Beginn der Wärmebereitstellung (Ziffer 2). Der Vertrag verlängert sich um jeweils zwei Jahre, wenn er nicht spätestens mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer schriftlich gekündigt wird.

16. Aufschiebende Bedingung

Die in diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen zu Lieferungen und Leistungen dienen der Umsetzung eines Sanierungsvorhabens, für das der Kunde eine Förderung über das Programm „Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude“, „Heizungsförderung für Unternehmen – Wohngebäude“, oder „Heizungsförderung für Unternehmen – Nichtwohngebäude“ (Zuschuss Nr. 458, 459 oder 522) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) bei der KfW beantragt hat oder innerhalb von 30 Tagen nach Vertragsunterzeichnung beantragen wird.

Dieser Vertrag tritt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung erst und nur insoweit in Kraft, wenn und soweit die KfW den Antrag auf Förderung aus dem Produkt 458, 459 oder 522 bewilligt und die Förderung mit einer Zusage gegenüber dem Kunden zugesagt hat (aufschiebende Bedingung). Der Kunde wird die FHW über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.

17. Verbraucherstreitbeilegung

Die FHW nimmt an keinem Verbraucherstreitbeilegungsverfahren teil.

18. Schlussbestimmungen

18.1. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Eine ungültig gewordene Bestimmung wird durch eine dem beabsichtigten wirtschaftlichen und technischen Erfolg möglichst gleichkommende gültige Regelung ersetzt.

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

18.3. Bestandteile des Vertrages sind in ihrer jeweils gültigen Fassung:

- die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme – AVB FernwärmeV - vom 20.06.80, zuletzt geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 13. Juli 2022 (BGBI. I S. 1134) (Anlage 1),
- die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der FHW (Anlage 2),
- die Preisbestimmungen ab 01.08.2025 (Anlage 3),
- das Preisblatt – Stand Oktober 2026 (Anlage 4),
- Information zum Datenschutz gem. Art 13 DS-GVO (Anlage 5).

18.4. Die FHW stellt die Fernwärme zu den jeweiligen Bedingungen dieses Vertrages (allgemeine Versorgungsbedingungen i. S. der AVB FernwärmeV) zur Verfügung. Änderungen der Vertragsbedingungen (einschließlich der Preisbestimmungen, des Preisblatts und der TAB) werden erst nach öffentlicher Bekanntgabe wirksam (§ 4 Abs. 1 und 2 AVB FernwärmeV).

18.5. Der Kunde bestätigt, die Widerrufsbelehrung im Hinblick auf ein etwaiges Verbraucherwiderrufsrecht sowie ein Muster zur Abgabe einer solchen Widerrufserklärung erhalten und zur Kenntnis genommen zu haben.

18.6. Die im Pkt. 1.1. sowie im Pkt. 2. genannten Termine und Preise gelten bei Eingang des vom Kunden gezeichneten Vertrages bei der FHW bis zum ***Datum***.

Berlin-Neukölln, den ...., den .....

(Fernheizwerk Neukölln AG) (Stempel und Unterschrift des Kunden)