



dena-LEITFADEN Energieliefer-Contracting

# Beispiel-Wärmeliefervertrag

## Impressum

### **Herausgeber:**

Deutsche Energie-Agentur GmbH (dena)  
Chausseestraße 128 a  
10115 Berlin  
Tel.: +49 (0)30 66 777-0  
Fax: +49 (0)30 66 777-699  
E-Mail: [info@dena.de](mailto:info@dena.de), [info@kompetenzzentrum-contracting.de](mailto:info@kompetenzzentrum-contracting.de)  
Internet: [www.dena.de](http://www.dena.de), [www.kompetenzzentrum-contracting.de](http://www.kompetenzzentrum-contracting.de)

### **Autoren:**

maierwoelfert rechtsanwälte partnerschaft mbB, München  
Dr. Christoph Maier, Eduard Maier  
Ursel Weißleder, dena  
Dr. Ronny Bischof, dena

### **Konzeption & Gestaltung:**

Heimrich & Hannot GmbH

### **Bildnachweis:**

Titelbild – [fotolia.com/DragonImages](https://www.fotolia.com/DragonImages)

### **Stand:**

1. Auflage, 08/2018

Alle Rechte sind vorbehalten. Sämtliche Inhalte wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Die dena übernimmt keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Für Schäden materieller oder immaterieller Art, die durch Nutzung der dargebotenen Informationen unmittelbar oder mittelbar verursacht werden, haftet die dena nicht, sofern ihr nicht nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden zur Last gelegt werden kann.

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Struktur des Vertrages, Vergabeverfahren .....</b>                                    | <b>6</b>  |
| <b>2. Vertragsgegenstand und Vertragsbestandteile.....</b>                                  | <b>7</b>  |
| 2.1 Vertragsgegenstand .....  | 7         |
| 2.2 Vertragsbestandteile .....  | 8         |
| 2.3 Rangfolge/Widersprüche .....  | 8         |
| <b>3. Vertragsbeginn und Vertragsende.....</b>  | <b>8</b>  |
| <b>4. Umfang der Wärmeversorgung .....</b>  | <b>8</b>  |
| 4.1 Lieferpflicht des AN .....  | 8         |
| 4.2 Abnahmeverpflichtung des AG.....  | 9         |
| 4.3 Veränderungen durch Maßnahmen des AG .....  | 9         |
| <b>5. Pflichten des AN.....</b>   | <b>9</b>  |
| 5.1 Hauptpflichten des AN .....   | 9         |
| 5.2 Risikoübernahme Bestandsanlagen, Abtretung von Ansprüchen,<br>Einritt in Verträge ..... | 10        |
| 5.3 Überwachungspflichten und Instandhaltungspflichten des AN .....                         | 10        |
| 5.4 Wärmelieferung an Dritte .....  | 10        |
| 5.5 Übertragung von Vertragspflichten auf Dritte .....                                      | 10        |
| 5.6 Vertragserfüllungsbürgschaft .....  | 10        |
| <b>6. Nutzungsüberlassung Flächen.....</b>  | <b>12</b> |
| 6.1 Nutzungsflächen .....   | 12        |
| 6.2 Verkehrssicherungspflicht bezüglich Nutzungsflächen.....                                | 12        |
| <b>7. Beendigung des Vertragsverhältnisses .....</b>  | <b>12</b> |
| 7.1 Beendigung des Vertragsverhältnisses vor Vertragsende .....                             | 12        |
| 7.1.1 Übernahme der Anlage .....  | 12        |
| 7.1.2 Übergabe der Anlage.....  | 12        |
| 7.1.3 Entschädigungsregelung bei Anlagenübernahme .....                                     | 13        |
| 7.2 Zustand der Nutzungsflächen bei Vertragsende, Restwert .....                            | 13        |
| <b>8. Preise .....</b>  | <b>13</b> |
| 8.1 Grundpreis und Arbeitspreis .....   | 13        |
| 8.2 Zusammensetzung des Jahresgrundpreises .....  | 13        |
| 8.3 Zusammensetzung des Arbeitspreises .....  | 14        |
| 8.4 Preisvereinbarung .....   | 14        |
| 8.5 Anschlusskostenbeitrag und Baukostenzuschuss.....                                       | 14        |
| 8.6 Preisanpassung .....  | 14        |
| 8.7 Vereinbarte Bezugsgrößen .....  | 15        |
| 8.8 Überprüfung der Preisänderungsklausel.....  | 15        |
| 8.9 Umsatzsteuer .....  | 15        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>9.</b>  | <b>Messungen und Rechnungen .....</b>  | <b>15</b> |
| 9.1        | Wärmemessung.....  | 15        |
| 9.2        | Abrechnung .....   | 15        |
| 9.3        | Vertragsende während eines Abrechnungszeitraumes .....                         | 15        |
| <b>10.</b> | <b>Versorgungsstörungen, Verfügbarkeit, Notdienst und Vertragsstrafe .....</b> | <b>15</b> |
| 10.1       | Unterbrechung der Wärmelieferung .....   | 15        |
| 10.2       | Verzögerter Versorgungsbeginn .....  | 16        |
| 10.3       | Technische Möglichkeiten für eine Ersatzbeheizung .....                        | 16        |
| 10.4       | Mitteilungspflicht des AN .....  | 16        |
| 10.5       | Mitteilungspflicht des AG .....  | 16        |
| 10.6       | Reaktionszeiten/Verfügbarkeiten .....  | 16        |
| 10.7       | Vermeidung von Frostschäden .....  | 18        |
| 10.8       | Vertragsstrafe .....   | 18        |
| <b>11.</b> | <b>Versicherung, Haftung und Schadensersatz .....</b>                          | <b>19</b> |
| 11.1       | Versicherungen .....   | 19        |
| 11.2       | Verlust, Beschädigung, Untergang .....   | 19        |
| 11.3       | Haftung bei Versorgungsstörung.....  | 19        |
| <b>12.</b> | <b>Zutrittsrechte .....</b>  | <b>20</b> |
| 12.1       | Zutrittsrechte des AN .....  | 20        |
| 12.2       | Zutrittsrechte des AG .....  | 20        |
| <b>13.</b> | <b>Kündigungsrechte/Weitergabeverpflichtung .....</b>                          | <b>20</b> |
| 13.1       | Kündigung aus wichtigem Grund .....  | 20        |
| 13.2       | Weitergabeverpflichtung .....  | 20        |
| <b>14.</b> | <b>Schlussbestimmungen .....</b>   | <b>21</b> |
| 14.1       | Festlegung Schriftform .....   | 21        |
| 14.2       | Teilunwirksamkeit.....   | 21        |
| 14.3       | Salvatorische Klausel.....   | 21        |
| 14.4       | Offenlegung von Rechtsverhältnissen des AN.....                                | 21        |
| 14.5       | Gerichtsstand .....  | 21        |
| <b>15.</b> | <b>Schlichtungsvereinbarung .....</b>  | <b>22</b> |
| <b>16.</b> | <b>Anlagen .....</b>   | <b>23</b> |

# Beispiel-Wärmeliefervertrag<sup>1</sup>

zwischen

vertreten durch  
dieselbst

– nachstehend bezeichnet als **Auftraggeber (AG)** –

und

vertreten durch  
dieselbst

– nachstehend bezeichnet als **Auftragnehmer (AN)** –

---

<sup>1</sup> Allgemeiner Ausfüllhinweis: Der hier vorgestellte Beispielvertrag kann selbstverständlich nicht die eigentlichen jeweils individuellen Leistungsinhalte darstellen. Das Vertragsbeispiel enthält dementsprechend beispielhaft ausgefüllte Felder, die individuell anzupassen sind (rosa hinterlegt), sowie optionale Regelungen, die nicht in jedem Vertrag enthalten sein müssen (grün hinterlegt).

Das Vertragsbeispiel kann grundsätzlich auch für andere Medien (z. B. Kälte, Strom, Dampf, Druckluft) verwendet werden. Dort sind gegebenenfalls medienspezifische Themen anzupassen bzw. einzufügen. Insbesondere ist darauf zu achten, ob eine Vergütung über Grund- und Arbeitspreise üblich bzw. passend ist.

**Achtung: Ein Contracting-Vertrag sollte nie ohne gesonderten und auf das individuelle Vorhaben bezogenen qualifizierten Rechtsrat (insbesondere soweit andere Medien mit diesem Vertragsmuster behandelt werden) erstellt und abgeschlossen werden.**

# 1. Struktur des Vertrages, Vergabeverfahren

Die Maßnahme [.....] ist Gegenstand des Vergabeverfahrens [.....].

Die Maßnahme wird in der Leistungsbeschreibung sowie den dort beigegebenen Unterlagen (allesamt diesem Vertrag beiliegend als Anlage [.....]) umfassend beschrieben.

In diesem Wärmeliefervertrag werden jeweils nur die Grundzüge der dort bereits beschriebenen Punkte wiedergegeben und im Übrigen auf die sehr detaillierten Festlegungen der Leistungsbeschreibung mit Anlagen verwiesen. In der Leistungsbeschreibung findet sich demgemäß eine Vielzahl von vertragsrechtlichen Regelungen. Diese haben allesamt Gültigkeit, soweit nicht in diesem Vertrag ausdrücklich Abweichendes geregelt wird.

Die Leistungsbeschreibung mit allen Anlagen sowie eine Rohfassung dieses Wärmeliefervertrages mit seinen sonstigen Anlagen lagen dem AN bereits in der Angebotsphase vor.

Dem AN war dabei auch aufgegeben worden, die Leistungsbeschreibung und ihre Anlagen auf ihre vertragsrechtliche Relevanz hin zu überprüfen und die Gesamtheit der Regelungen in seine Kalkulation mit einzubeziehen.

Der AN kann sich also nicht darauf berufen, dass ihm einzelne solcher Regelungen aus der Leistungsbeschreibung mit allen Anlagen, insbesondere solche vertragsrechtlicher Natur, nicht bekannt waren oder diese für ihn überraschend sind.

Der AN hat im Ortstermin vom [.....] ([.....] Uhr bis [.....] Uhr) die Bestandsanlagen und die zur Verfügung stehenden Flächen intensiv in Augenschein genommen.

Dem AN war in der Leistungsbeschreibung aufgegeben worden, die Anlagen und Flächen intensiv in Augenschein zu nehmen, um die Richtigkeit der Darstellungen und Festlegungen in der Leistungsbeschreibung und ihren Anlagen zu überprüfen sowie etwaige Bedenken als Bieterfrage umgehend schriftlich mitzuteilen.

Der AN hat bezüglich der Inaugenscheinnahme keine Bedenken geäußert.

Der AN hat bezüglich der Leistungsbeschreibung keine Bedenken geäußert bzw. diese wurden ausgeräumt.

Der AN hat sodann mit Datum vom [.....] sein „erstes Angebot“ vorgelegt, dies auf der Basis der Leistungsbeschreibung mit allen Anlagen, eines Entwurfs dieses Wärmeliefervertrages mit seinen sonstigen Anlagen sowie aller weiteren im Angebot konkret bezeichneten Unterlagen.

Über das „erste Angebot“ des AN vom [.....] haben die Parteien am [.....] verhandelt und hierüber ein Verhandlungsprotokoll erstellt (Anlage [.....] zu diesem Vertrag).

Auf der Basis der vorbezeichneten Unterlagen,

insbesondere auch der im „ersten Angebot“ vom [.....] konkret bezeichneten Unterlagen (z. B. Leistungsbeschreibung mit Anlagen, Beantwortung Bieterfragen, neue Unterlagen nach Aufforderung zur Angebotsabgabe),

hat der AN sodann sein finales (gremien- und vorbehaltloses) und bezuschlagungsfähiges Angebot vom [.....] vorgelegt (Anlage [.....] zu diesem Vertrag).

Auf dieses Angebot erteilt der AG mit Abschluss dieses Vertrages rechtsverbindlich den Zuschlag.

**Legende:** ■ grün hinterlegt: Optionen, Auswahl erforderlich ■ rot hinterlegt: Beispiele, eigene Angaben erforderlich

## 2 Vertragsgegenstand und Vertragsbestandteile

### 2.1 Vertragsgegenstand

Der AN hat im Rahmen dieses Vertrages für den AG im Wesentlichen die nachfolgenden Leistungen zu erbringen:

1. Betriebsführung und Wartung Bestandsanlage [.....] (ohne Risikoübernahme durch den AN).
2. Lieferung von Nutzwärme aus den vorhandenen Anlagen mit Betrieb und Instandhaltung (volle Risikoübernahme durch den AN).
3. Lieferung von Nutzwärme aus neuen Anlagen mit Finanzierung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung (volle Risikoübernahme durch den AN).
4. Dezentrale Versorgung mit [.....] aus einem [.....] (Finanzierung, Errichtung, Betrieb und Instandhaltung; volle Risikoübernahme durch den AN).
5. Weitere Dienstleistungen (Reporting, Monitoring).

Das Gesamtprojekt enthält neben den zur Lieferung von Nutzwärme erforderlichen energietechnischen Anlagen auch die Investitionen für alle erforderlichen baulichen Maßnahmen.

Hierzu gehören auch die Demontagearbeiten, wobei mit Schadstoffbelastungen durch künstliche Mineralfasern (KMF) und Asbest zu rechnen ist.

Ab dem [.....] übernimmt der AN die Betriebsführung des [.....] (inklusive Instandhaltung) und beginnt mit der Errichtung der neuen Anlagen. Diese Maßnahmen sind so abzuschließen, dass die Wärmeversorgung aller versorgten Gebäude ab dem [.....] sichergestellt ist.

Ab dem [.....] wird der AN schließlich für den Zeitraum von [.....] Jahren Wärmelieferant für [.....]. Dabei übernimmt der AN auf eigenes Risiko alle Aufgaben zur Wärmeversorgung.

Im Übrigen wird hinsichtlich des Vertragsgegenstandes auf die Gesamtheit der Vertragsbestandteile verwiesen.

## 2.2 Vertragsbestandteile

Folgende Unterlagen sind Bestandteile dieses Vertrages:

1. Dieser Vertrag
2. Das finale Angebot des AN vom [.....] mit Anlagen (Anlage [.....] zu diesem Vertrag)
3. Das Verhandlungsprotokoll vom [.....] mit Anlagen (Anlage [.....] zu diesem Vertrag)
4. Die Leistungsbeschreibung mit ihren Anlagen (Anlage [.....] zu diesem Vertrag)
5. Die Beantwortung der Bieterfragen [.....] (Anlage [.....] zu diesem Vertrag)
6. Das Betriebsführungskonzept (Anlage [.....] zu diesem Vertrag)
7. Das Planungskonzept des AN zum Nebenangebot (Anlage [.....] zu diesem Vertrag)

Dieser Vertrag wird mit allen Anlagen zweifach im Original ausgefertigt, jede der Parteien erhält eine Ausfertigung.

## 2.3 Rangfolge/Widersprüche

Die in Ziffer 2.2 benannten Vertragsbestandteile gelten grundsätzlich in ihrer Gesamtheit. Soweit sich einzelne Regelungen oder Angaben widersprechen, gilt die in Ziffer 2.2 enthaltene Rangfolge. Soweit sich solche Widersprüche innerhalb eines einzelnen Vertragsbestandteiles zwischen einem Hauptdokument und diesem beigegebenen Anlagen ergeben, geht das Hauptdokument vor. Bei Widersprüchen innerhalb von einzelnen Dokumenten geht die spezielle Regelung vor der allgemeinen.

Treten solche Widersprüche zutage, hat der AN den AG hierauf hinzuweisen. Soweit trotz der vorstehenden Rangfolgeregelung Unklarheiten bestehen, werden sich die Parteien um ein gemeinsames Verständnis der betroffenen Regelungen oder Angaben bemühen. Können sich die Parteien auf ein gemeinsames Verständnis nicht berufen, legt der AG nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest, welche Regelung oder Angabe gelten soll.

# 3 Vertragsbeginn und Vertragsende

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft und endet zum [.....].

# 4 Umfang der Wärmeversorgung

## 4.1 Lieferpflicht des AN

Der AN beliefert den AG ganzjährig mit Wärme in dem in diesem Vertrag und seinen Anlagen, insbesondere in der Leistungsbeschreibung und ihren Anlagen (Anlage [...]),

gegebenenfalls modifiziert im Hinblick auf das durch den AG mit diesem Vertrag beauftragte Nebenangebot (Anlage [...]), definierten Umfang.



## 4.2 Abnahmeverpflichtung des AG

Der AG verpflichtet sich, Wärme für die in der Leistungsbeschreibung und ihren Anlagen (Anlage [...]) bezeichneten Gebäude während der Dauer dieses Vertrages ausschließlich vom AN zu beziehen. Bestimmte Abnahmemengen werden vom AG nicht zugesagt.

## 4.3 Veränderungen durch Maßnahmen des AG

Der Vertrag wird auch mit unverändertem Basiswert des Jahresgrundpreises fortgesetzt, wenn sich durch Maßnahmen des AG (z. B. Wärmeschutzmaßnahmen, Verkleinerung oder Vergrößerung der zu versorgenden Fläche) der vereinbarte Umfang der Vertragsleistung verringert oder erhöht. Kann allerdings bei Maßnahmen, die zu einer Erhöhung der vertraglichen Leistung führen würden (z. B. zusätzliches Gebäude in der Liegenschaft), die erhöhte Leistung nicht aus der bestehenden Anlage des AN erbracht werden, so bleibt es der Entscheidung des AG überlassen, auf eine Vertragsanpassung mit dem AN hinzuwirken oder selbst für den Wärmebedarf hinsichtlich der baulichen Erweiterung zu sorgen.

# 5 Pflichten des AN

## 5.1 Hauptpflichten des AN

Hinsichtlich der Pflichten des AN wird zunächst auf die Ausführungen zum Vertragsgegenstand sowie die Gesamtheit der Vertragsbestandteile, insbesondere die Leistungsbeschreibung mit ihren Anlagen, verwiesen.

Im dort näher beschriebenen Umfang hat der AN für den AG im Wesentlichen die nachfolgenden Leistungen zu erbringen: [.....]

Das Gesamtprojekt enthält neben den zur Lieferung von Nutzwärme erforderlichen energietechnischen Anlagen

[Wärmeerzeugung, Wärmeverteilnetz und Übergabestationen]

auch die Investitionen für alle erforderlichen baulichen Maßnahmen.

Hierzu gehören auch die Demontearbeiten, wobei mit Schadstoffbelastungen durch KMF und Asbest zu rechnen ist.

Unmittelbar nach Abschluss dieser Vereinbarung beginnt der AN in Abstimmung mit dem AG mit der Erstellung der noch erforderlichen Planung sowie der Beibringung etwaig noch erforderlicher Genehmigungen bzw. deren Anpassung (siehe Ziffer [.....] der Leistungsbeschreibung – Anlage [.....]).

Ab dem [.....] beginnt der AN mit der Errichtung der Anlagen in dem in diesem Vertrag und seinen Anlagen, insbesondere in der Leistungsbeschreibung und ihren Anlagen (Anlage [...]),

gegebenenfalls modifiziert im Hinblick auf das durch den AG mit diesem Vertrag beauftragte Nebenangebot (Anlage [.....]), definierten Umfang.

Diese Errichtung ist so abzuschließen, dass die Wärmeversorgung aller versorgten Gebäude ab dem [.....] sichergestellt ist. Ab dem [.....] wird der AN für den Zeitraum von [.....] Jahren der Wärmelieferant für [konkr. Objekt]. Dabei übernimmt der AN auf eigenes Risiko alle Aufgaben zur Wärmeversorgung.

Die geltenden rechtlichen Anforderungen und die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Schadstoffemissionen sowie schall- und klimaschädigende Emissionen sind beim Betrieb weitgehend zu vermeiden. Im Betrieb der Anlagen sind vom AN die Festlegungen des Betriebsführungskonzeptes (soweit Bestandteil des Vertrages) einzuhalten und einmal pro Jahr nachzuweisen.

## 5.2 Risikoübernahme Bestandsanlagen, Abtretung von Ansprüchen, Eintritt in Verträge

Im Bereich [...] übernimmt der AN ausdrücklich das volle wirtschaftliche Risiko hinsichtlich der [...] abgenommenen Bestandsanlage für die Dauer dieses Vertrages.<sup>2</sup>

Der AG tritt dem dies annehmenden AN diesbezüglich alle etwaig noch bestehenden Gewährleistungsansprüche gegen am Bau Beteiligte mit Wirkung zum [...] ab.<sup>3</sup> Die Ansprüche sind in Anlage [...] zur Leistungsbeschreibung näher bezeichnet. Der AG übernimmt keinerlei Haftung für den Fortbestand solcher Rechte.

Der AG hat im Hinblick auf diese Anlagen Wartungsverträge abgeschlossen. Die Verträge sind in Anlage [...] zur Leistungsbeschreibung näher bezeichnet. Der AN tritt in diese Verträge anstelle des AG ein (Abtretung und Schuldübernahme). Der AG wird aus allen Verpflichtungen frei. Höchstvorsorglich stellt der AN den AG von allen insoweit möglichen Inanspruchnahmen Dritter frei. Die Vertragspartner haben der Schuldübernahme bereits zugestimmt.<sup>4</sup> Der AN hat die Zustimmung binnen eines Monats ab Abschluss dieses Vertrages nochmals schriftlich einzuholen und dem AG unmittelbar zur Verfügung zu stellen.

Der AG übernimmt alle Zahlungsverpflichtungen aus den Wartungsverträgen betreffend die Leistungen, welche bis zum [...] erbracht werden.<sup>5</sup>

## 5.3 Überwachungspflichten und Instandhaltungspflichten des AN

Der AN hat für die laufende Überwachung der von ihm betriebenen Anlage(n) sowie für die ordnungsgemäße Erhaltung und Instandhaltung und die vertragsgemäße Verfügbarkeit der Anlage(n) für die gesamte Dauer des Vertrages zu sorgen. Instandhaltungsarbeiten (Inspektion, Wartung, Instandsetzung und Verbesserung) sowie Ersatzinvestitionen gehen zu seinen Lasten.

## 5.4 Wärmelieferung an Dritte

Eine Wärmelieferung aus den vertragsgegenständlichen Anlagen an andere als die in diesem Vertrag behandelten Wärmeabnehmer ist nicht zugelassen. Abweichungen von diesem Grundsatz sind mit schriftlicher Zustimmung des AG, welche in seinem freien Ermessen steht, möglich.

## 5.5 Übertragung von Vertragspflichten auf Dritte

Der AN ist berechtigt, mit vorheriger Zustimmung des AG Dritte mit der Erfüllung der in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen zu beauftragen. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn und soweit diese Dritte dafür geeignet, leistungsfähig und zuverlässig sind.

## 5.6 Vertragserfüllungsbürgschaft

Der AN übergibt dem AG innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss dieses Vertrages eine unbefristete, unwiderrufliche, selbstschuldnerische Bürgschaft nach deutschem Recht eines erstklassigen Kreditinstitutes oder einer ebensolchen Versicherung in Höhe von Euro [...] zur Absicherung sämtlicher Verpflichtungen des AN nach diesem Vertrag. Die Bürgschaft sichert die Ansprüche des AG für die gesamte Laufzeit des Vertrages ab. Die Kosten für die Bürgschaft hat der AN zu tragen. Die Bürgschaft muss textlich wie folgt gefasst sein:

<sup>2</sup> Nur soweit der Betrieb von Bestandsanlagen übernommen wird.

<sup>3</sup> Vereinbarter Zeitpunkt der Übernahme des Betriebes.

<sup>4</sup> Die schriftliche Zustimmung wäre durch den AG vorab beizubringen.

<sup>5</sup> Siehe Fußnote 2.

### **Bürgschaft für die Erfüllung sämtlicher vertraglicher Verpflichtungen**

Der  
[.....]  
– Auftraggeber –  
und die  
[.....]  
– Auftragnehmer –  
haben am [.....] einen Wärmeliefervertrag betreffend die Maßnahme „[.....]“ geschlossen.

Der ursprüngliche Vertragsumfang kann nach dem uns vorliegenden Vertrag im Hinblick auf zwei Optionen erweitert werden; unsere nachfolgend erklärte Bürgenhaftung erstreckt sich ausdrücklich auch auf diese Erweiterung des ursprünglichen Vertragsumfangs.

Gemäß Ziffer 5.6 des uns vorliegenden Vertrags hat der Auftragnehmer Sicherheit in Form einer Bürgschaft zu leisten in Höhe von Euro [.....] (brutto) für die Sicherstellung sämtlicher Verpflichtungen aus diesem Vertrag, wie sie sich aus dem uns vorliegenden Vertrag und seinen Anlagen ergeben können, einschließlich Schadensersatz-, Regress-, Rückgriffs- und Freistellungsansprüchen sowie Rückerstattung von Überzahlungen.

Dies vorausgeschickt, übernehmen wir, die [.....], hiermit gegenüber dem Auftraggeber für die Erfüllung sämtlicher dem Auftragnehmer aus dem oben bezeichneten Vertrag obliegenden Verpflichtungen, insbesondere für die vertragsgemäße und/oder fristgerechte Aufnahme und Aufrechterhaltung der Wärmelieferung, einschließlich der Kosten für eine etwaige Ersatzbeheizung und Störungsbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme, Schadensersatz sowie der vom AN verwirkten Vertragsstrafen und für die Erstattung von Überzahlungen nebst Zinsen die unbefristete, selbstschuldnerische, unbedingte Bürgschaft. Wir haften gegenüber dem Auftraggeber bis zu einem Höchstbetrag von

**Euro ...-<sup>6</sup>**  
**(in Worten ...).**

Auf die Einrede der Vorausklage, der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit wird verzichtet. Der Verzicht auf die Einrede der Aufrechenbarkeit gilt nicht für solche Forderungen, welche vom Auftraggeber unbestritten sind oder rechtskräftig festgestellt wurden.

Wir können aus dieser Bürgschaft nur auf Zahlung von Geld in Anspruch genommen werden. Die Hinterlegung des Bürgschaftsbetrags ist ausgeschlossen.

Diese Bürgschaft sichert ausdrücklich auch alle Mängelrechte sowie Regress-, Rückgriffs- und Freistellungsansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer im Falle der Inanspruchnahme des Auftraggebers durch Dritte, soweit diese auf schuldhaftes pflichtwidriges Verhalten des Auftragnehmers oder von dessen Nachunternehmern oder von diesen nachgeschalteten Nachunternehmern zurückzuführen ist. Wegen aller auf Zahlung gerichteten Mängelansprüche des Auftraggebers werden wir die Einrede der Verjährung frühestens mit Ablauf des Jahres erheben, in dem die Verjährung der gegen den Auftragnehmer selbst gerichteten Ansprüche eintritt.

Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist der Ort des Bauvorhabens.

(Ort/Datum)

(Unterschriften/Stempel)

Stellt der AN die Bürgschaft nicht, kann der AG eine dem Bürgschaftsbetrag entsprechende Summe von den fälligen Abschlagszahlungen einbehalten.

<sup>6</sup> 50 Prozent der erwarteten jährlichen Contracting-Vergütung dürften angemessen sein.

# 6 Nutzungsüberlassung Flächen

## 6.1 Nutzungsflächen

Der AN errichtet seine Anlagen auf den Flächen, wie sie der Anlage [...] zur Leistungsbeschreibung zu entnehmen sind (nachfolgend: die Nutzungsflächen).

Der AG überlässt dem AN für die Dauer dieses Vertragsverhältnisses die Nutzung der Nutzungsflächen unentgeltlich. Die vom AN errichteten Anlagen werden nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Dauer dieses Vertrages mit der Nutzungsfläche des AG verbunden.

Die Anlagen des AN sind kein Bestandteil des Grundstücks (§ 95 BGB) und gehören nicht zum Eigentum des AG.

Der AN ist verpflichtet, die Anlage gegen Eingriffe von Dritten zu schützen.

Die Vertragsparteien gehen übereinstimmend davon aus, dass die neu zu installierenden Anlagen, die der AN einbringt, keine wesentlichen Grundstücks- bzw. Gebäudebestandteile i. S. v. § 95 BGB sind, sondern jeweils eine rechtlich selbständige und damit gesondert übertragbare Sache.

Für den Fall, dass die Anlagen oder Teile davon dennoch als wesentliche Bestandteile zu qualifizieren sein sollten, räumt der AG – ausdrücklich und nochmals – bereits mit Abschluss dieses Vertrages dem AN ein für die Dauer dieses Vertrages unwiderrufliches, unbeschränktes, kostenloses Nutzungsrecht an den genannten Anlagen ein. Dieses Nutzungsrecht gewährt dem AN alle Rechte und Befugnisse, mit den Anlagen – im Rahmen der Regelungen dieses Vertrages – wie ein Eigentümer zu verfahren und stellt den AN in jedem Fall wirtschaftlich so, als ob der AN alleiniges Eigentum an den Anlagen hätte. Dies umfasst insbesondere auch den Ausschluss Dritter von der Einwirkung auf die Anlagen.

## 6.2 Verkehrssicherungspflicht bezüglich Nutzungsflächen

Der AN übernimmt die Verkehrssicherungspflichten für die vertragsgegenständlichen Nutzungsflächen.

# 7 Beendigung des Vertragsverhältnisses

## 7.1 Beendigung des Vertragsverhältnisses vor Vertragsende

### 7.1.1 Übernahme der Anlage

Wird der Vertrag vor Ablauf gekündigt, hat der AG das Recht, die vom AN errichteten Anlagen zu übernehmen. Umfasst hiervon sind sämtliche Anlagen und/oder Anlagenteile, die für einen ordnungsgemäßen Weiterbetrieb der Anlagen erforderlich sind. Im Gegenzug hierfür hat der AG an den AN eine einmalige vertraglich geregelte Zahlung als Entschädigung zu leisten.

### 7.1.2 Übergabe der Anlage

Übernimmt der AG die vom AN errichteten Anlagen, ist der AN verpflichtet, dem AG die Anlagen binnen 28 Kalendertagen im betriebsbereiten Zustand zu übergeben. Betriebsbereitschaft setzt neben der Funktionsfähigkeit der Anlage voraus, dass sie sich in einem Zustand befindet, welcher der Betriebsdauer einer ordnungsgemäß errichteten, betriebenen und instand gehaltenen Anlage üblicherweise entspricht. Die Betriebsbereitschaft hat der AN bei Übergabe der Anlage durch Prüfprotokolle eines unabhängigen Gutachters nachzuweisen.

### 7.1.3 Entschädigungsregelung bei Anlagenübernahme

Die Höhe der geregelten Entschädigung bemisst sich nach dem Verkehrswert der Anlage zum Zeitpunkt ihrer Übergabe, höchstens jedoch nach dem Restbuchwert der Anlage zum Zeitpunkt ihrer Übergabe an den AG. Als Restbuchwert gelten die wirtschaftlich angemessenen Anschaffungs- und Herstellungskosten einschließlich nachträglicher Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie der Planungskosten nach der HOAI. Der hieraus resultierende Betrag wird vermindert um lineare planmäßige und um außerplanmäßige Abschreibungen wegen dauernder Wertminderungen. Die planmäßigen Abschreibungen sind so zu bemessen, dass sie die gesamten Anschaffungs- und Herstellungskosten auf die erstmalig vereinbarte Laufzeit des Vertrages gleichmäßig verteilen.

Der Verkehrswert der Anlage ist anhand eines nach der Immobilienwertermittlungsverordnung zu erstellenden Gutachtens festzustellen. Die Parteien wählen den Gutachter gemeinsam aus. Soweit sie sich auf die Person des Gutachters nicht einigen können, bestimmt der Schlichter (siehe unten Ziffer 15) auf schriftlichen Antrag einer der Parteien den Gutachter. Die Parteien tragen von den Kosten des Gutachters jeweils die Hälfte. Die Wertermittlung des Gutachters ist für beide Parteien rechtlich bindend.

Befindet sich die Anlage bei Übergabe durch den AN nicht im betriebsbereiten Zustand, kann der AG die unverzügliche Entfernung der Anlage auf Kosten des AN verlangen.

### 7.2 Zustand der Nutzungsflächen bei Vertragsende, Restwert

Nach Ablauf des Wärmeliefervertrages durch Zeitablauf hat der AN die Anlage unverzüglich auf eigene Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Nutzungsfläche(n) wiederherzustellen.

## 8 Preise

Hierzu wird zunächst auf die Leistungsbeschreibung, dort Ziffer [...], verwiesen.

### 8.1 Grundpreis und Arbeitspreis

Der Preis für die Wärmeversorgung gliedert sich in einen verbrauchsunabhängigen Jahresgrundpreis und einen verbrauchsabhängigen Arbeitspreis, die in der Abrechnung getrennt auszuweisen sind. Die Preise enthalten alle zur Durchführung der Wärmeversorgung anfallenden Kosten.

### 8.2 Zusammensetzung des Jahresgrundpreises

Der Jahresgrundpreis beinhaltet die Kosten für Planung, Errichtung, Wartung, Instandhaltung und Betrieb der Anlagen, soweit diese Leistungen in Bezug auf die einzelnen Anlagen nach diesem Vertrag geschuldet sind.

Der Jahresgrundpreis setzt sich aus Vergütungsbestandteilen für folgende Leistungsbereiche zusammen:

1. Betriebsführung und Wartung bestehendes System
2. Lieferung von Nutzwärme aus Bestandsanlagen
3. Lieferung von Nutzwärme aus neuen Anlagen
4. Dezentrale Versorgung mit [...] aus [...]

Im Bereich der Bestandsanlagen, aus welchen der AN Nutzwärme liefert, übernimmt der AN ausdrücklich das volle wirtschaftliche Risiko für die Dauer dieses Vertrages. Alle während der Vertragslaufzeit erforderlich werdenden Maßnahmen sind vom Grundpreis abgegolten.

Im Bereich der neuen Anlagen, aus welchen der AN Nutzwärme liefert, übernimmt der AN die Neuerrichtung der Anlagen. Alle insoweit nach diesem Vertrag geschuldeten Maßnahmen sind mit dem diesbezüglichen Grundpreis abgegolten.

Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf alle in der Leistungsbeschreibung und ihren Anlagen beschriebenen Erschwernisse (z. B. Arbeiten im laufenden Betrieb, Weiterversorgung der Gebäude, kurze Ausführungszeit mit dem Erfordernis parallelen Arbeitens in mehreren Zügen, beengte Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen, Platzverhältnisse in den Energiekanälen, Schadstoffbelastung in rückzubauenden Anlagenteilen).

Auch für diese neuen Anlagen übernimmt der AN ausdrücklich das volle wirtschaftliche Risiko für die Dauer dieses Vertrages.

### 8.3 Zusammensetzung des Arbeitspreises

Der Arbeitspreis ist das Entgelt für die bezogene Wärmemenge. Er wird in Euro pro MWh erhoben, in ihm sind alle verbrauchsabhängigen Kosten enthalten.

Es werden gesonderte Arbeitspreise für die Wärmelieferung aus dem [.....]-System sowie aus der dezentralen Versorgungseinrichtung [.....] vereinbart.

### 8.4 Preisvereinbarung

Die Parteien vereinbaren die nachfolgenden Preise (siehe auch finales Angebot des AN vom [.....] – Anlage [.....] zu diesem Vertrag).

Preise aus dem Angebot hier ohne weitere Änderungen abbilden (idealerweise als Screenshot einkopieren).  
[.....]

### 8.5 Anschlusskostenbeitrag und Baukostenzuschuss

Der AG zahlt dem AN für die Erstellung der zur Wärmeversorgung der Liegenschaft notwendigen Anlagen keinen Baukostenzuschuss und keinen Anschlusskostenbeitrag.<sup>7</sup>

### 8.6 Preisanpassung

Die Regelungen zu einer Preisanpassung sind in der Leistungsbeschreibung (Anlage 1 zu diesem Vertrag), dort Ziffer [.....] abschließend beschrieben.<sup>8</sup>

Die schriftliche Änderungsmitteilung des AN gemäß Ziffer [.....] der Leistungsbeschreibung wird jeweils ergänzender Bestandteil dieses Vertrages.

---

<sup>7</sup> Dies ist der Regelfall. Soweit anders verfahren werden soll, wäre eine individuelle Regelung aufzunehmen, welche detailliert regelt, für welche Leistungen Zuschüsse und Beiträge bezahlt werden sollen und ob diese verloren oder nach Vertragsende gegebenenfalls anteilig zurückzugewähren sind. Hier sollte eine individuelle rechtliche Beratung erfolgen.

<sup>8</sup> Beispiele für solche Regelungen finden sich im Leitfaden unter Ziffer 3.3.2.5.

## 8.7 Vereinbarte Bezugsgrößen

Die Preisänderungsfaktoren werden auf vier Dezimalstellen kaufmännisch gerundet. Werden die den Preisänderungsformeln zugrunde liegenden statistischen Indizes und Tarife nicht mehr veröffentlicht oder ungültig, so vereinbaren die Vertragspartner andere in ihren wirtschaftlichen Auswirkungen möglichst gleiche oder nahekommende Bezugsgrößen.

## 8.8 Überprüfung der Preisänderungsklausel

Wenn sich der Arbeitspreis innerhalb eines zusammenhängenden Zeitraumes von fünf Jahren oder weniger um mehr als 30 Prozent geändert hat, so kann jeder Vertragspartner verlangen, dass die Angemessenheit der Preisänderungsklausel geprüft wird.

## 8.9 Umsatzsteuer

Die in vorstehender Ziffer 8 vereinbarten Preise sind Nettopreise, zu denen die jeweilige gesetzliche Umsatzsteuer hinzukommt.

# 9 Messungen und Rechnungen

## 9.1 Wärmemessung

Die Durchführung der Wärmemessung ist in der Leistungsbeschreibung, dort Ziffer [...], abschließend beschrieben.

## 9.2 Abrechnung

Die Abrechnung der Preise in Abschlags- und Jahresendrechnungen ist in der Leistungsbeschreibung, dort Ziffer [...], abschließend beschrieben.

## 9.3 Vertragsende während eines Abrechnungszeitraumes

Endet die Lieferung innerhalb des Abrechnungszeitraumes, wird der Jahresgrundpreis tagesanteilig auf 365 Tage berechnet.

# 10 Versorgungsstörungen, Verfügbarkeit, Notdienst und Vertragsstrafe

## 10.1 Unterbrechung der Wärmelieferung

Planmäßige Versorgungsunterbrechungen wegen Instandhaltung (gemäß DIN 31051) oder Erneuerung der Anlagen des AN sind auf ein Minimum zu begrenzen und außerhalb der vertraglichen Heizperiode durchzuführen. Soweit erforderlich, ist für eine Ersatzbeheizung zu sorgen. Der Zeitpunkt und die Dauer der Unterbrechung sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Arbeiten dem AG schriftlich anzukündigen.

## 10.2 Verzögerter Versorgungsbeginn

Sollte die Wärmelieferung aus den vom AN übernommenen und neu errichteten Anlagen zum [...] aus Gründen, die aus dem Verantwortungsbereich des AN herrühren, mit den vertraglichen Betriebsparametern nicht aufgenommen werden, ist dieser auf eigene Kosten zur ersatzweisen Beheizung bis zur Einsatzfähigkeit der Anlage verpflichtet.

Kommt der AN dieser Verpflichtung nicht nach, kann der AG ab dem [...] auf Kosten des AN für eine Ersatzbeheizung sorgen. Hierdurch wird der AN aber von seiner Verpflichtung, die Beheizung sicherzustellen, nicht frei.

## 10.3 Technische Möglichkeiten für eine Ersatzbeheizung

Bei der Errichtung der Anlage ist die Möglichkeit der jederzeitigen externen Ersatzbeheizung (z. B. durch Ankopplung eines mobilen Heizcontainers) technisch vorzusehen (siehe Anlage [...] zur Leistungsbeschreibung – Ausführungsplanung).

## 10.4 Mitteilungspflicht des AN

Der AN wird den AG über Versorgungsstörungen oder -unterbrechungen, die den vereinbarten Leistungsumfang beeinträchtigen, sofort nachdem er hiervon Kenntnis erhalten hat, informieren.

## 10.5 Mitteilungspflicht des AG

Unbeschadet der Mitteilungspflicht des AN wird der AG den AN über eine Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Betriebsparameter bzw. Versorgungsstörungen informieren, sobald er hiervon Kenntnis erhält. Der AN wird dafür sorgen, dass diesbezügliche Meldungen durch eine ständig besetzte Stelle in deutscher Sprache von ihm angenommen werden können.

## 10.6 Reaktionszeiten/Verfügbarkeiten

Im Falle von Versorgungsstörungen (auch jede Abweichung von den vertraglichen Betriebsparametern), die dem AN nach Mitteilung durch den AG bekannt werden, oder nach sonstigem Bekanntwerden solcher Störungen, z. B. durch vom AN installierte Überwachungseinrichtungen, wird der AN oder ein von ihm beauftragter Dritter **innen zwei Stunden** mit der Ursachenfeststellung und Behebung des Mangels beginnen.

Sollte bei Versorgungsstörungen der Betrieb **innerhalb von sechs Stunden** nach Störungsbeginn nicht wieder vertragsgemäß aufgenommen werden können, ist der AN zur Ersatzbeheizung bis zur Behebung der Störung verpflichtet. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, ist der AG zur Ersatzvornahme nach Ablauf eines Zeitraumes **von vier weiteren Stunden** berechtigt.

Bei Versorgungsstörungen, die aus dem Verantwortungsbereich des AN herrühren, erfolgen Ersatzbeheizung und -vornahme auf seine Kosten, andernfalls auf Kosten des AG. Die Beweislast für ein Nichtherrühren aus dem Verantwortungsbereich des AN trägt der AN. Der AN ist verpflichtet, für die festgelegten Betriebsparameter folgende Verfügbarkeiten (DIN 31051) zu erfüllen:



|  |           |          |
|--|-----------|----------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ arbeitstäglich von 00:00 bis 24:00 Uhr:</li> </ul>   |           |          |
| zulässige Gesamtausfallzeit:  | <b>6</b>  | <b>h</b> |
|  |           |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ wöchentlich von Montag 00:00 bis Sonntag 24:00 Uhr:</li> </ul>   |           |          |
| zulässige Gesamtausfallzeit:  | <b>12</b> | <b>h</b> |
|  |           |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ monatlich vom Ersten eines Kalendermonates 00:00 Uhr bis zum Letzten desselben Kalendermonates 24:00 Uhr:</li> </ul>            |           |          |
| zulässige Gesamtausfallzeit:  | <b>18</b> | <b>h</b> |
|  |           |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ während der Heizperiode vom 15. September 00:00 Uhr eines Kalenderjahres bis zum 15. Mai 24:00 Uhr des Folgejahres:</li> </ul> |           |          |
| zulässige Gesamtausfallzeit:  | <b>36</b> | <b>h</b> |
|  |           |          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>■ in einem Abrechnungsjahr:</li> </ul>  |           |          |
| zulässige Gesamtausfallzeit:  | <b>72</b> | <b>h</b> |

## 10.7 Vermeidung von Frostschäden

Sollte durch einen Ausfall der Anlage des AN die Gefahr von Schäden an Gebäuden, Leitungen, Anlagen oder Einrichtungen des AG, z. B. durch Frostschäden von Heizungs- und Trinkwasserleitungen, bestehen, wird der AN gemeinsam mit dem AG unverzüglich die zur Verhinderung solcher Schäden notwendigen Maßnahmen ergreifen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, ist der AG zur Ersatzvornahme auf Kosten des AN nach einer Ankündigungsfrist **von drei Stunden** berechtigt. Für Schäden haftet der AN aus Vertrag oder unerlaubter Handlung. Die Schadensminderungspflichten des AG bleiben hiervon unberührt.

## 10.8 Vertragsstrafe

Treten ab dem [...] Versorgungsstörungen (auch jede Abweichung von den vertraglichen Betriebsparametern sowie Nichtaufnahme der Versorgung, egal ob nur in einzelnen Gebäuden oder größeren Versorgungsbereichen) auf aus Gründen, die aus dem Verantwortungsbereich des AN herrühren, welche länger als die in vorstehender Ziffer 10.6 festgelegten zulässigen Gesamtausfallzeiten (Reaktionszeiten und Verfügbarkeiten!) andauern, hat der AG je angefangenes **4-Stunden-Intervall** der über die jeweils zulässige Gesamtausfallzeit hinausgehenden Versorgungsstörung einen Anspruch auf Vertragsstrafe in Höhe von 10 Prozent der zugehörigen (kompletter Grund- und Arbeitspreis der Wärmelieferung) vertragsgemäß zum Beginn des jeweiligen Störungszeitraums (des betroffenen **4-Stunden-Intervalls**) zu entrichtenden monatlichen Abschlagszahlung. Dies gilt ausdrücklich nicht, wenn der AN rechtzeitig, d. h. innerhalb der in vorstehender Ziffer 10.6 benannten ersten Frist, ausreichende Maßnahmen zu einer ersatzweisen Beheizung ergreift. Jede Stunde der Versorgungsstörung gemäß Ziffer 10.6 löst nur maximal einen Vertragsstrafetatbestand aus, wobei vorrangig immer derjenige Tatbestand ist, welcher in Ziffer 10.6 zuerst benannt ist.

Alle Vertragsstrafen nach diesem Vertrag werden jeweils bis zum vollständigen Verbrauch mit den nächstfälligen Rechnungen verrechnet. Der AN hat die Vertragsstrafen unaufgefordert in seinen Rechnungen auszuweisen.

Der Betrag aller Vertragsstrafen nach diesem Vertrag wird je Abrechnungsjahr zusammengerechnet auf maximal 10 Prozent der Gesamtabrechnungssumme des Vorjahres begrenzt.

Alle Vertragsstrafen werden auf im Zusammenhang mit den jeweils betroffenen Pflichtverletzungen bestehende Schadensersatzansprüche angerechnet.

# 11 Versicherung, Haftung und Schadensersatz

## 11.1 Versicherungen

Der AN weist dem AG bis zum [.....] folgende Versicherungen durch Übersendung einer Kopie der Police nach:

1. Betriebshaftpflichtversicherung (inklusive Bauherrnhaftpflichtversicherung)
2. Umwelthaftpflicht- und Umweltschadenversicherung
3. Maschinenversicherung (inklusive Risiko Betriebsunterbrechung)
4. Bauleistungs- und Montageversicherung

In Bezug auf die Versicherungen 1. und 2. sind folgende Deckungssummen vorzusehen:

- 10.000.000,- Euro für Personenschäden (dreifach maximiert)
- 5.000.000,- Euro für Sachschäden (dreifach maximiert)
- 500.000,- Euro für reine Vermögensschäden (dreifach maximiert)

In den Versicherungen zu 1. und 2. muss auch das Mietsachschadenrisiko hinsichtlich aller dem AN in Durchführung dieses Vertrages überlassenen Räumlichkeiten und Anlagen mitabgedeckt sein.

In der Versicherung zu 3. müssen alle vertragsgegenständlichen Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung inklusive Übergabestationen nach ihrem Wert versichert sein, ebenso das Risiko einer einjährigen Betriebsunterbrechung mit einer Deckungssumme von mindestens 1.000.000,- Euro.

In der Versicherung zu 4. müssen auch die Leistungen etwaiger Nachunternehmer abgesichert sein, es ist eine Nachhaftung bis zum [.....] vorzusehen.

In allen Verträgen ist der AG als Mitversicherter zu führen und das Risiko des Eigenschadens mit abzudecken. Ebenso darf in allen Versicherungen die Selbstbeteiligung pro Schadensfall 10.000,- Euro nicht übersteigen. Eine Beschränkung der Haftung für Repräsentanten des AG in allen Versicherungen darf nicht enthalten sein.

Während der Laufzeit dieses Vertrages weist der AN jährlich durch Übersendung einer Kopie der Police bis zum 15.03. – sowie auf schriftliches Verlangen des AG jederzeit – das Bestehen der vorbenannten Versicherungen erneut nach. Soweit der Nachweis nicht geführt wird, werden alle Zahlungsansprüche des AN nicht fällig.

## 11.2 Verlust, Beschädigung, Untergang

Der AN trägt die Gefahr für die übernommenen und neuen Anlagen und für deren Verlust, Beschädigung oder Untergang, soweit der Schaden nicht schuldhaft durch den AG verursacht worden ist.

## 11.3 Haftung bei Versorgungsstörung

Für Schäden, die dem AG durch eine aus dem Verantwortungsbereich des AN herrührende verspätete Aufnahme, Unterbrechung oder Einschränkung der Wärmeversorgung entstehen, haftet der AN aus Vertrag und/oder unerlaubter Handlung.

# 12 Zutrittsrechte

## 12.1 Zutrittsrechte des AN

Der AN hat ein jederzeitiges Zutrittsrecht zu dem Grundstück und den Gebäuden des AG und zu sämtlichen Teilen der Anlage, soweit dies für die Vertragsdurchführung notwendig ist.

Die Beweislast dafür, dass ein vom AN verlangter Zutritt nicht vertragsnotwendig ist, liegt beim AG.

## 12.2 Zutrittsrechte des AG

Soweit sich die Anlage des AN auf dem Grundstück/in den Räumlichkeiten des AG befindet, wird es der AN dem AG ermöglichen, im Notfall, bei schweren Versorgungsstörungen, bei schweren Störungen der vertraglichen Beziehungen oder in den in diesem Vertrag vorgesehenen Fällen an alle für die Betretung der vom AN genutzten Räumlichkeiten notwendigen Schlüssel zu gelangen, und dem AG so den Zutritt verschaffen. Die grundsätzliche Rechtsstellung des AN hinsichtlich der von ihm errichteten Anlagen gemäß oben Ziffer 6.1 wird hierdurch nicht betroffen.

# 13 Kündigungsrechte/Weitergabeverpflichtung

## 13.1 Kündigung aus wichtigem Grund

Eine Kündigung dieses Vertrages ist durch den AG aus wichtigem Grund zulässig. Diese Kündigung kann fristlos erfolgen, insbesondere wenn:

- der AN den Betrieb der vertragsgegenständlichen Anlagen oder die Versorgung aus Gründen, die aus seinem Verantwortungsbereich herrühren, nicht aufnimmt oder einstellt und trotz schriftlicher Aufforderung zur Wiederaufnahme nicht binnen einer Woche nach Zugang der Aufforderung wieder aufnimmt (die §§ 314, 323 Abs. 2 BGB finden Anwendung) oder
- der AN die Nutzungsflächen nicht für die Errichtung und den Betrieb einer Wärmeversorgungsanlage entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen nutzt oder
- der AN in Vermögensverfall gerät, insbesondere wenn ein Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens gestellt, über das Vermögen des AN das Verfahren nach der Insolvenzordnung eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Die Kündigung hat stets schriftlich zu erfolgen.

## 13.2 Weitergabeverpflichtung

Der AG verpflichtet sich, im Falle der Veräußerung von vertragsgegenständlichen Liegenschaften oder Teilen davon die Verpflichtung zur Abnahme von Wärme nach diesem Vertrag an den Erwerber weiterzugeben.

# 14 Schlussbestimmungen

## 14.1 Festlegung Schriftform

Änderungen am Vertrag haben schriftlich zu erfolgen, ebenso Änderungen dieses Schriftformerfordernisses.

## 14.2 Teilunwirksamkeit

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags nebst seiner Anlagen unwirksam, bleiben die übrigen Bestimmungen wirksam.

## 14.3 Salvatorische Klausel

Ist oder wird eine Bestimmung dieses Vertrags nebst seiner Anlagen unwirksam oder wird nachträglich eine Regelungslücke offenbar, werden die Partner anstelle der unwirksamen oder fehlenden Regelung einvernehmlich eine solche vereinbaren, die der unwirksamen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten kommt oder die sie – im Falle der Vertragslücke – unter Berücksichtigung von Sinn und Zweck des gesamten Vertragswerks nach Treu und Glauben vereinbart haben würden, wäre ihnen die Vertragslücke offenbar gewesen.

## 14.4 Offenlegung von Rechtsverhältnissen des AN

Soweit sich die Anlage des AN auf dem Grundstück/in den Räumlichkeiten des AG befindet, sind Forderungsabtretungen und die Eigentumsverhältnisse an der Anlage des AN offenzulegen.

## 14.5 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten im Zusammenhang mit diesem Vertrag ist [Standort der Anlagen].

# 15 Schlichtungsvereinbarung

Um die zügige und reibungslose Abwicklung des Vertrages zu gewährleisten, vereinbaren AN und AG bei Streitigkeiten jeglicher Art (auch nach Beendigung der Leistungen) zunächst die Durchführung eines freien Schlichtungsverfahrens.

Als Schlichter wird bestellt [.....]. Das Schlichtungsverfahren wird auf schriftlichen Antrag einer Partei gegenüber dem Schlichter in Gang gesetzt. Soweit der Schlichter binnen drei Werktagen ab Zugang des Schlichtungsantrages einer Partei schriftlich erklärt, dass er die Schlichtung zeitnah nicht durchführen kann, wird als Schlichter ersatzweise bestellt [.....].

Sollte der Schlichter oder der Ersatzschlichter den Parteien mitteilen, dass er als Schlichter grundsätzlich nicht weiter zur Verfügung steht, haben die Parteien binnen eines Monats einen neuen Schlichter/Ersatzschlichter zu benennen. Dem AG steht insoweit das Benennungsrecht für den Schlichter, dem AN das Benennungsrecht für den Ersatzschlichter zu. Die auszuwählenden Schlichter müssen Volljuristen mit mindestens 15 Jahren Berufserfahrung sein.

Der Schlichter bestimmt das Schlichtungsverfahren nach freiem Ermessen und unter Beachtung rechtsstaatlicher Grundsätze. Der Schlichter wird eine mündliche Aussprache mit den Parteien durchführen, die Parteien haben dem Schlichter alle angeforderten Auskünfte zu erteilen und die angeforderten Unterlagen unverzüglich vorzulegen. Der Schlichter kann auch Zeugen anhören und fachkundige Personen, insbesondere einen Sachverständigen, für die Beantwortung relevanter Fragen, die nicht in seiner Fachkompetenz liegen, hinzuziehen.

Der Schlichter hat auf eine gütliche Einigung zwischen den Parteien hinzuwirken.

Gelingt eine gütliche Einigung nicht, unterbreitet der Schlichter einen schriftlichen und jedenfalls knapp begründeten Schlichtungsvorschlag. Beide Parteien können diesen Schlichtungsvorschlag innerhalb einer Frist von einer Woche ab Bekanntgabe schriftlich gegenüber dem Schlichter annehmen.

Wird der Schlichtungsvorschlag schriftlich von beiden Seiten angenommen, gilt er unmittelbar als Vereinbarung zwischen den Parteien. Stimmt eine der beiden Parteien dem Schlichtungsvorschlag nicht zu, stellt der Schlichter schriftlich gegenüber beiden Parteien das Scheitern der Schlichtung fest.

Nachdem der Schlichter das Scheitern festgestellt hat, ist der ordentliche Rechtsweg eröffnet. Ohne vorheriges Schlichtungsverfahren dürfen die Parteien ordentliche Gerichte nicht anrufen. Ohne vorheriges Schlichtungsverfahren darf der AN den Vertrag nicht kündigen und auch die Leistungserbringung gemäß diesem Vertrag nicht einstellen.

Als Honorar wird für den Schlichter ein Stundensatz in Höhe von 300,- Euro netto<sup>9</sup> vereinbart. Die Parteien tragen die Kosten des Schlichters sowie der von ihm beigezogenen fachkundigen Personen unabhängig vom Ergebnis der Schlichtung immer jeweils zur Hälfte.

---

<sup>9</sup> Hier soll, nachdem immer beide Parteien 50 Prozent bezahlen müssen, eine gewisse Abschreckung erreicht werden, damit die Parteien sich ohne Schlichter einigen.

# 16 Anlagen

Alle Anlagen zum Vertrag sind final zu benennen gemäß folgendem Beispiel:

Anlage 1: Leistungsbeschreibung mit ihren Anlagen

Anlage 2: Finales Angebot des AN vom [.....] mit Anlagen

Anlage 3: Verhandlungsprotokoll mit Anlagen vom [.....]

Anlage 4: Die Beantwortung der Bieterfragen 1, 2 und 3

Anlage 5: Das Betriebsführungskonzept vom [.....]

Anlage 6: Das Planungskonzept des AN zum Nebenangebot

[.....], den [.....]

[.....], den [.....]

Für den AG

Für den AN

---

[Name]

---

[Name]

