



# Wärmelieferungsvertrag

zwischen

---

Kunde

und

---

Stadtwerke Emden GmbH, Martin-Faber-Str. 11, 26725 Emden

---

Lieferant

für das Grundstück:

Flurstücksbezeichnung:

Grundbuchbezeichnung:

MUSTER

## § 1 Vertragszweck und Rechtsverhältnisse an dem Grundstück

(1) Der Lieferant beliefert den Kunden auf der Grundlage dieses Vertrages mit Wärme.

(2) Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse am Kundengrundstück gilt:

- Der Kunde versichert, Eigentümer des Grundstücks zu sein. Steht das Grundstück im Eigentum mehrerer natürlicher oder juristischer Personen, so wird der Vertrag mit allen Eigentümern als Kunden abgeschlossen.
- Der Kunde ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der unterzeichnende Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft sichert zu, dass er aufgrund eines ihn dazu berechtigenden und bevollmächtigenden Beschlusses der Wohnungseigentümer den Vertrag abschließt. Er legt dem Lieferanten eine Niederschrift des Beschlusses gemäß § 24 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz vor.

Der Lieferant ist nicht verpflichtet, mit den Vorbereitungen zur Erfüllung seiner in diesem Vertrag übernommenen Pflichten zu beginnen, solange ihm die Beschlussniederschrift nicht vorliegt. Sollte die Vorlage der Beschlussniederschrift trotz Fristsetzung durch den Lieferanten ausbleiben, ist der Lieferant berechtigt, diesen Vertrag ohne weitere Fristsetzung zu kündigen. Bei einer solchen Kündigung steht ihm die für die Vertragslaufzeit vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen zu.

- Der Kunde ist Mieter oder Nutzungsberechtigter des Grundstücks. Er legt eine Erklärung des/der Grundstückseigentümer/s vor, der zufolge der/die Grundstückseigentümer dem Vertragsschluss zustimmt/en und sich verpflichtet/n, im Falle der Kündigung dieses Vertrages wegen Beendigung des Miet- oder Nutzungsverhältnisses die Abnahme von Wärme für das belieferte Grundstück zu den Bedingungen dieses Vertrages bis zu dem in § 11 Absatz 1 genannten Enddatum fortzusetzen. Der Eigentümer ist dann nicht selbst zur Wärmeabnahme verpflichtet, wenn mit einem Nachfolgem Mieter ein neuer Wärmelieferungsvertrag zu den Bedingungen dieses Vertrages für den Zeitraum abgeschlossen wird, der unmittelbar nach dem Ende des Vertrages mit dem bisherigen Mieter zu laufen beginnt und bis zu dem in § 11 Abs. 1 Satz 1 genannten Enddatum läuft. Der Eigentümer verpflichtet sich, diese Eintrittspflicht auf den Erwerber im Falle der Übertragung des Eigentums am Grundstück während der Laufzeit dieses Vertrages zu übertragen.

Der Lieferant ist nicht verpflichtet, mit den Vorbereitungen zur Erfüllung seiner in diesem Vertrag übernommenen Pflichten zu beginnen, solange ihm die Eintrittserklärung des/der Grundstückseigentümer nicht vorliegt. Sollte die Eintrittserklärung trotz Fristsetzung durch den Lieferanten ausbleiben, ist der Lieferant berechtigt, diesen Vertrag ohne weitere Fristsetzung zu

kündigen. Bei einer solchen Kündigung steht ihm die für die Vertragslaufzeit vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen zu.

(3) Ein aktueller Grundbuchauszug liegt diesem Vertrag als **Anlage 1** bei. Lage und Größe des zu versorgenden Grundstücks ergeben sich aus dem als **Anlage 2** beigefügten Lageplan.

## § 2 Lieferpflicht

(1) Der Lieferant versorgt aus seiner Heizstation nach Maßgabe dieses Vertrages und der Verordnung über allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) die auf dem Kundengrundstück befindlichen Gebäude mit Wärme. Die AVBFernwärmeV ist Bestandteil dieses Vertrages (**Anlage 3**), sofern nicht abweichende Regelungen in diesem Vertrag individuell vereinbart wurden. Der Kunde verwendet die Wärme zur

- Raumheizung
- Warmwasserbereitung.

Die Wärmelieferung beginnt am 01.07.2017. Kommt es bei der Durchführung der Arbeiten, die für einen fristgerechten Lieferbeginn erforderlich sind, zu Verzögerungen, die der Lieferant nicht zu vertreten hat, so verschiebt sich der Lieferbeginn entsprechend.

(2) Als Wärmeträger dient Heizwasser. Es darf der Anlage nicht entnommen und nicht verändert werden.

Die Heizleistung ist dem Wärmebedarf entsprechend vom

- Lieferanten
- Kunden

ermittelt worden. Die vereinbarte bereitzustellende maximale Heizleistung (Vertragsleistung) beträgt ca. xxx kW.

(3) Die vereinbarte Heizleistung wird ab Lieferbeginn vorgehalten. Eine Änderung der Leistungsanforderung bedarf einer gesonderten Vereinbarung.

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

Ist der Lieferant zur Versorgung des Kunden darauf angewiesen, aus dem Netz eines Anderen Einsatzenergien wie z.B. Gas oder Elektrizität zu beziehen, so entfällt seine Verpflichtung, die Heizleistung vorzuhalten, auch dann, wenn die Versorgung aus dem Netz aus einem nicht vom Lieferanten zu vertretenden Grund unterbrochen wird. Die Versorgung kann ferner 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.

(4) Die Wärme wird dem Kunden am Ausgang des/der Wärmemengenzähler/s übergeben (Übergabepunkt).

Der Wärmeverbrauch des Kunden wird mittels Wärmemengenzähler gemessen. Die Messeinrichtung ist Eigentum des Lieferanten und wird von ihm instand gehalten. Sie muss den mess- und eichrechtlichen Vorschriften entsprechen. Der Lieferant kann eine Fernableseeinrichtung installieren.

Die Abgrenzung der technischen Einrichtungen zwischen Kunde und Lieferant und die Lage des Übergabepunktes sind in einer Skizze dargestellt. Diese ist als **Anlage 4** Bestandteil dieses Vertrages.

(5) Der Kunde verpflichtet sich, dem Finanzier des Lieferanten das Recht einzuräumen, bei Ausfall des Lieferanten einen anderen Lieferanten zu benennen, der den Vertrag bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit erfüllt. Hierüber wird eine gesonderte Vereinbarung zwischen Kunde und Finanzier geschlossen. Der Finanzier des Lieferanten ist die Sparkasse Emden.

### § 3 Abnahmepflicht

(1) Der Kunde verpflichtet sich, den in § 2 Abs. 2 definierten Wärmebedarf während der Vertragslaufzeit ausschließlich 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. § 3 Satz 3 AVBFernwärmeV bleibt unberührt.

(2) Findet ganz oder teilweise ein Eigentumswechsel an dem Grundstück statt, ist der Kunde während der Laufzeit dieses Vertrages verpflichtet, formwirksam alle Rechte und Pflichten des Kunden aus diesem Vertrag auf den Erwerber zu übertragen. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Lieferanten. Der Lieferant ist vor jedem Eigentümerwechsel zu unterrichten.

Der Kunde wird von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag frei, wenn der Erwerber dem Lieferanten gegenüber den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt hat und hinreichende Gewähr zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Ansprüche des Lieferanten bietet.

### § 4 Heizstation

(1) Die zur Wärmeversorgung erforderliche Heizstation wird vom Lieferanten auf seine Kosten gestellt und verbleibt in seinem Eigentum. Er ist während der gesamten Vertragslaufzeit für den energieeffizienten und ordnungsgemäßen Betrieb verantwortlich.

(2) Der Kunde gestattet dem Lieferanten, die vorhandenen Wärmeversorgungsanlagen oder Teile davon auf Kosten des Lieferanten auszubauen, zu verwerten oder in die neue Heizstation zu integrieren.

(3) Die Heizstation wird nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Vertragsdauer mit dem Grundstück verbunden. Sie wird durch Eigentumsmarken begrenzt. Sie ist nicht Bestandteil des Grundstücks und fällt nicht in das Eigentum des Kunden oder des Grundstückseigentümers (§ 95 BGB).

Der Lieferant entfernt die Heizstation nach der Beendigung des Vertrages aus dem Heizraum. Er ist nicht verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

(4) Der Kunde gewährleistet, dass der Heizraum mit Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas versehen ist und dass die Leitungen so installiert sind, dass die Versorgung nicht ohne Beschädigung von Sicherungseinrichtungen von Dritten unterbrochen werden kann. Der Lieferant darf diese Leitungen unentgeltlich nutzen.

Der Kunde gewährleistet weiter, dass der Heizraum mit einem Schmutzwassersiel und einem Schornstein ausgestattet ist, die der Lieferant unentgeltlich nutzen darf.

(5) Der Lieferant ist berechtigt, aus der Heizstation auch Kunden auf anderen Grundstücken zu beliefern und die dafür erforderlichen Versorgungsleitungen auf dem Grundstück des Kunden zu verlegen, ohne dafür eine gesonderte Nutzungsentschädigung zahlen zu müssen.

(7) Der Lieferant ist berechtigt, die Wärme ganz oder teilweise in einer Kraft-Wärme-Kopplungsanlage zu erzeugen und alle für eine solche Anlage erforderlichen Leitungen und Nebenanlagen auf dem Grundstück zu errichten und zu betreiben. Er ist weiterhin berechtigt, den Nutzern der Gebäude die Versorgung mit Strom anzubieten und die dafür erforderlichen messtechnischen Einrichtungen und sonstigen Anlagen zu errichten und zu betreiben sowie alle für die Umsetzung eines solchen Versorgungskonzeptes erforderlichen Erklärungen stellvertretend für den Kunden gegenüber dem Betreiber des Elektrizitätsversorgungsnetzes abzugeben, an das die elektrische Anlage des Kunden angeschlossen ist. Die Abgrenzung zwischen der elektrischen Anlage des Lieferanten und der des Kunden ergibt sich aus **Anlage 4**.

(8) Der Kunde verpflichtet sich, zu Lasten des belieferten Grundstücks eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Lieferanten nach Maßgabe der **Anlage 5** zu diesem Vertrag zu bestellen, die zur Errichtung, zum Betrieb und zur Instandhaltung der Heizstation unter Ausschluss des Grundstückseigentümers berechtigt. Der Lieferant beginnt mit der Installation der von ihm zu errichtenden Anlagen nach Übergabe der formgerechten Bewilligung der Dienstbarkeit. Wird dem Lieferanten nicht innerhalb von vier Wochen nach Vertragsschluss die formgerechte Bewilligung der Dienstbarkeit übergeben, so ist der Lieferant berechtigt, den Vertrag fristlos zu kündigen und Schadenersatz wegen des ihm dadurch entstehenden wirtschaftlichen Schadens zu verlangen.

(9) Die Parteien vereinbaren, dass die Heizstation vom Kunden in seiner Gebäudeversicherung mitversichert wird. Der Kunde erbringt

hierüber einen Nachweis durch die Vorlage eines unterzeichneten Sicherungsscheines des Verbandes der Sachversicherer oder eine andere geeignete schriftliche Erklärung des Versicherers und tritt den Anspruch auf Versicherungsleistungen für die Heizstation wirksam an den Lieferanten ab. Der Kunde zeigt dies dem Gebäudeversicherer an.

(10) Der Kunde trägt die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Messungen und Kontrollen sowie des Betriebsstromes für die Heizstation, Wasser- und Abwasserkosten, sowie für den vom Kunden zur Verfügung gestellten DSL-Anschluss.

## § 5 Wärmepreis

(1) Abgerechnet werden Entgelte für die Vorhaltung der Heizstation (Grundpreis), die gelieferte Wärmemenge (Arbeitsentgelt) und die Messung der Wärmemenge (Messpreis). Die Entgelte sind veränderlich. Sie ergeben sich nach Maßgabe der nachfolgenden Vorschriften.

(2) Der Grundpreis ist unabhängig von einer Wärmeabnahme ab Herstellung der Lieferbereitschaft, frühestens jedoch ab dem vereinbarten Lieferbeginn zu zahlen. Beginnt oder endet die vereinbarte Lieferung innerhalb des nach § 6 maßgeblichen Abrechnungsjahres, so ist der Grundpreis zeitanteilig zu entrichten. Der Grundpreis pro Jahr berechnet sich nach folgender Formel:

$$GP = xx \text{ €} * (0,6 + 0,4 * L/L_0)$$

0,6 = nicht variabler Anteil des Grundpreises, ausgedrückt als Dezimalzahl (0,6 = 60 % Fixkostenanteil)

0,4 = variabler Anteil des Grundpreises, ausgedrückt als Dezimalzahl (0,4 = 40 % variable Kosten im Grundpreis)

In dieser Formel bedeuten:

GP = Grundpreis

L = Index der tariflichen Stundenverdienste in der Gesamtwirtschaft ohne Sonderzahlungen, 2015 = 100, Deutschland, Wirtschaftszweig Energieversorgung, entsprechend der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 16, Reihe 4.3: Verdienste und Arbeitskosten, Index der Tarifverdienste und Arbeitszeiten, Abschnitt 1.1, laufendes Kennzeichen D.

$L_0$  = Index L; Stand: xx.xx.xxxx = xx

Der Grundpreis ändert sich jeweils zum 1. Januar eines Jahres. Der maßgebliche Indexwert L ist der Wert, der für das erste Quartal des dem Abrechnungszeitraum vorausgehenden Jahres veröffentlicht wurde.

(3) Das Arbeitsentgelt ist das Produkt aus der verbrauchten Wärmemenge und dem jeweils geltenden Arbeitspreis. Der Arbeitspreis ergibt sich nach folgender Formel:

$$AP = xx \text{ ct/kWh} * (0,5 * Bf + 0,5 * B/B_0)$$

In dieser Formel bedeuten:

AP = Arbeitspreis

Bf = Brennstoffkostenfaktor des Lieferanten, d. h. die Darstellung der Preisänderung zwischen dem Basiswert der Brennstoffkosten des Lieferanten zum Zeitpunkt der Angebotsstellung und dem aktuellen Zeitraum, der für die jeweilige Preisanpassung maßgeblich ist (ausgedrückt als Zahl, also 1,1, wenn die Kosten um 10 % gestiegen sind oder 0,9, wenn die Kosten um 10 % gesunken sind; zum Zeitpunkt der Angebotsstellung ist dieser Faktor stets „1“). Maßgeblich ist der Mischpreis in €/kWh inklusive aller Steuern und Abgaben, aber ohne Mehrwertsteuer, der sich aufgrund der bezogenen Menge und Leistung ergibt.

B = Gaspreisindex des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 17, Reihe 2. Index der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte, lfd. Nr. 632 (2015 = 100); Erdgas, bei Abgabe an Haushalte.

$B_0$  = Basiswert des Brennstoffindex, Stand xx.xx.xxxx = xx

Der Arbeitspreis ändert sich jeweils zum 1. Januar eines Jahres. Der Maßgebliche Indexwert B ist der durchschnittliche Indexwert des dem Abrechnungszeitraum vorausgehenden Jahres.

(4) Der Jahresmesspreis berechnet sich wie folgt:

$$MP = xx \text{ €} * L/L_0$$

In dieser Formel bedeuten:

MP = Jahresmesspreis

L = Index der tariflichen Stundenverdienste in der Gesamtwirtschaft ohne Sonderzahlungen, 2015 = 100, Deutschland, Wirtschaftszweig Energieversorgung, entsprechend der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes, Fachserie 16, Reihe 4.3: Verdienste und Arbeitskosten, Index der Tarifverdienste und Arbeitszeiten, Abschnitt 1.1, laufendes Kennzeichen D.

$L_0$  = Index L; Stand: xx.xx.xxxx = xx

Der Messpreis ändert sich jeweils zum 1. Januar eines Jahres. Der maßgebliche Indexwert L ist der Wert, der für das erste Quartal des dem Abrechnungszeitraum vorausgehenden Jahres veröffentlicht wurde.

(5) Zu den Entgelten kommen die jeweils gesetzlich vorgeschriebene Umsatzsteuer (zurzeit 19 %) und sonstige Steuern oder Abgaben, mit denen das Wärmeentgelt unmittelbar belastet ist, hinzu. Solche Steuern und Abgaben werden in der Rechnung einzeln ausgewiesen.

(6) Nach den Absätzen 2 bis 5 ergeben sich bezogen auf den Zeitpunkt der Angebotserstellung folgende Preise:

Aktueller Grundpreis: xx €/Jahr zzgl. MwSt. = xx €/Jahr

Aktueller Arbeitspreis: xx ct/kWh zzgl. MwSt. = xx ct/kWh

Aktueller Messpreis: xx €/Jahr zzgl. MwSt. = xx €/Jahr

Verändern sich die Bezugswerte für die Preise bis zum Lieferbeginn, so kommen bereits ab Lieferbeginn mit den veränderten Werten berechnete Preise zur Anwendung.

(7) Die nach den Absätzen 2 bis 5 berechneten jeweils aktuellen Preise bedürfen zu ihrer Wirksamkeit keiner Vorankündigung. Die Preisermittlung ist in der Abrechnung zu erläutern.

(8) Sollten zukünftig Steuern oder sonstige Abgaben oder sich aus gesetzlichen Vorschriften ergebende Zahlungsverpflichtungen an Dritte, welche Versorgungsleistungen betreffen und in die Kosten des Lieferanten eingehen, gegenüber dem Stand bei Vertragsschluss eingeführt, erhöht, gesenkt oder abgeschafft werden, so ändern sich die Preise den Auswirkungen dieser Änderungen entsprechend ab dem Zeitpunkt, zu dem die Änderungen in Kraft treten. Entsprechendes gilt, wenn bei Vertragsschluss vom Lieferanten in Anspruch genommene Steuervergünstigungen für den Energiebezug sich während der Laufzeit des Vertrages ändern.

(9) Werden die den Preisen zugrunde liegenden Werte, Indizes oder Tarife nicht mehr veröffentlicht oder geändert, so hat der Lieferant, den Bezugsindex oder Bezugstarif durch einen in seiner wirtschaftlichen Auswirkung möglichst gleichen oder den bisherigen Bezugsgrößen nahe kommenden veröffentlichten Wert, Index oder Tarif zu ersetzen. Die Indizes des Statistischen Bundesamtes werden unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) veröffentlicht.

(10) Sind die vereinbarten Preisänderungsklauseln nicht mehr geeignet, die Kostenentwicklung bei der Erzeugung von Wärme durch den Lieferanten und die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen abzubilden, so passt der Lieferant nach billigem Ermessen die Preisänderungsklausel so an, dass sie wiederum die Kostenentwicklung bei der Erzeugung von Wärme durch den Lieferanten und die jeweiligen Verhältnisse auf dem Wärmemarkt angemessen abbildet. Die Anpassung nach Satz 1 ist dem Kunden in Textform oder durch öffentliche Bekanntgabe mitzuteilen. Dabei sind der Umfang, der Anlass und die Voraussetzungen der Anpassung in übersichtlicher Form anzugeben.

Der Kunde hat das Recht, eine solche Anpassung gerichtlich überprüfen zu lassen.

## § 6 Abrechnung

(1) Die gelieferte Wärmemenge wird monatlich abgerechnet.

(2) Zur Sicherung der dem Lieferanten gegen den Kunden zustehenden Forderungen tritt der Kunde die ihm gegen die Mieter des versorgten Hauses zustehenden Heizkostenerstattungsansprüche an den Lieferanten ab. Sind die Heizkostenerstattungsansprüche oder Vorauszahlungsansprüche auf Heizkostenerstattungsansprüche im Mietvertrag nicht betragsmäßig gesondert ausgewiesen, so tritt der Kunde die ihm gegen die Mieter zustehenden Mietzahlungsansprüche an den Lieferanten ab. Der Lieferant nimmt die Abtretung an. Der Kunde versichert, über diese Ansprüche verfügen zu dürfen und sie noch nicht abgetreten zu haben. Er überlässt dem Lieferanten eine im

Bedarfsfalle zu aktualisierende Aufstellung der Mieter und der von ihnen zu zahlenden Mieten. Der Lieferant verpflichtet sich, alle Ansprüche an den Kunden zurück abzutreten, sobald die Laufzeit dieses Vertrages beendet und alle Ansprüche des Lieferanten aus diesem befriedigt sind.

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

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

(4) Die monatliche Abrechnung ist innerhalb von zwei Monaten nach dem Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraumes vorzulegen. Die Rechnungsbeträge sind zwei Wochen nach Zugang der Rechnung zur Zahlung fällig.

(5) Der Kunde leistet fällige Zahlungen wie folgt:

Der Kunde gestattet dem Lieferanten widerruflich, fällige Forderungen von seinem Girokonto einzuziehen. Er erteilt dem Lieferanten ein SEPA-Lastschriftmandat.

(6) Bei Zahlungsverzug ist der Vertragspartner, der Zahlung verlangen kann, berechtigt, unbeschadet weitergehender Ansprüche Verzugszinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB zu verlangen. Ist keine Vertragspartei des Wärmelieferungsvertrages Verbraucher im Sinne des § 13 BGB, so beträgt der Verzugszinssatz 9 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz gemäß § 247 BGB.

## § 7 Instandhaltung und Überprüfung der Kundenanlage; Zutrittsrecht des Lieferanten

(1) Der Kunde ist verpflichtet, für die ordnungsgemäße Herstellung und Instandhaltung der gebäudeseitigen Wärmeverteilungsanlage jenseits des Übergabepunkts (Kundenanlage) Sorge zu tragen. Änderungen an der Kundenanlage sind im Vorwege mit dem Lieferanten abzustimmen. Führen die Änderungen dazu, dass der Lieferant Veränderungen an seiner Anlage vornehmen muss, so erstattet der Kunde dem Lieferanten die damit verbundenen Kosten. Wird der Lieferant auch mit der Instandhaltung der Kundenanlage beauftragt, so ist darüber ein gesonderter, eigenständig neben diesem Wärmelieferungsvertrag stehender Vertrag 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. Damit der Zutritt gewährleistet werden kann, wird am Gebäude ein Schlüsselsafe installiert mit den entsprechenden Schlüsseln zu den Örtlichkeiten (Heizraum).

(3) Werden Mängel festgestellt, die 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.

(5) Bestehen für die Trinkwasserversorgungsanlage im versorgten Gebäude gesetzliche Pflichten, insbesondere sich aus den §§ 13, 14, 16, 17 und 21 der Trinkwasserverordnung ergebende Anzeige-, Untersuchungs-, Kennzeichnungs- und Informationspflichten, so ist der Kunde verpflichtet, diese auf seine Kosten zu erfüllen. Sofern der Lieferant solche Pflichten nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften für Teile der Anlage zu erfüllen hat, stimmen der Lieferant und der Kunde ab, wer die einheitliche Erfüllung der Pflichten für die gesamte Trinkwasserversorgungsanlage übernimmt. Die anfallenden Kosten trägt der Kunde. Zur Erfüllung der Pflichten erforderliche Eingriffe in die Anlage des Lieferanten dürfen nur mit Zustimmung des Lieferanten vorgenommen werden. Der Lieferant darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Der Kunde übergibt dem Lieferanten Kopien aller Unterlagen, mit denen die Erfüllung der Pflichten nach der Trinkwasserverordnung dokumentiert wird.

(6) Der Kunde hat dem mit einem Ausweis versehenen Lieferanten und seinen Beauftragten ab Vertragsschluss Zutritt zu seinem Grundstück, seinen Gebäuden, seinen Räumen und zu der Heizstation zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen, zur Wahrnehmung der Rechte und Pflichten nach diesem Vertrag und der AVBFernwärmeV, insbesondere zur Ablesung, oder zur Ermittlung preislicher Bemessungsgrundlagen erforderlich ist. Der Lieferant erhält vom Kunden die dafür erforderlichen Schlüssel innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsschluss. Ist es erforderlich, die Räume eines Dritten zu betreten, so ist der Kunde verpflichtet, dem Lieferanten hierzu die Möglichkeit zu verschaffen.

(7) Der Lieferant übernimmt durch diesen Vertrag keine Pflichten nach Heizkostenrecht. Der Kunde hat für eine ordnungsgemäße Verteilung des von ihm an den Lieferanten zu zahlenden Wärmelieferentgelts eigenverantwortlich Sorge zu tragen. Sofern der Kunde hierzu Unterstützung seitens des Lieferanten wünscht, ist darüber ein gesonderter Vertrag abzuschließen.

## § 8 Haftung

(1) Die Haftung des Lieferanten bei Versorgungsstörungen richtet sich nach § 6 AVBFernwärmeV. Leitet der Kunde die gelieferte Wärme an einen Dritten weiter, so hat er im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten sicherzustellen, dass dieser aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadensersatzansprüche gegen den Lieferanten erheben kann, als sie in § 6 Abs. 1 bis 3 AVBFernwärmeV vorgesehen sind.

(2) In allen anderen Fällen haftet der Lieferant für Schäden, die auf einer grob fahrlässigen oder vorsätzlichen Pflichtverletzung des Lieferanten, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen. Bei einer Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, die nicht auf Versorgungsstörungen beruht, haftet der Lieferant darüber hinaus auch dann, wenn diese auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung

des Lieferanten oder einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen des Lieferanten beruht. Für Schäden, die nicht auf Versorgungsstörungen beruhen, aber durch die Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht des Lieferanten verursacht wurden, haftet der Lieferant, wenn er, ein gesetzlicher Vertreter oder ein Erfüllungsgehilfe diese fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat.

(3) Der Lieferant ist verpflichtet, während der gesamten Vertragslaufzeit eine Haftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von mindestens ... € pro Schadensfall zu unterhalten.

## § 9 Aufrechnung

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

## § 10 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 unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann, weil dies den gemeinsamen 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 den geänderten Verhältnissen anzupassen.

Ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages nach Satz 1 besteht insbesondere dann, wenn bei Vertragsschluss nicht absehbare zusätzliche zwingende gesetzliche Anforderungen an die Erbringung der nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen hinzu kommen, die erhebliche zusätzliche Investitionen in die auf der Grundlage dieses Vertrages betriebenen Anlagen erfordern.

## § 11 Vertragsdauer und Kündigung

(1) Der Vertrag tritt am xx.xx.xxxx in Kraft. Die Laufzeit beträgt 15 Jahre.

Eine Kündigung vor Ablauf der Vertragslaufzeit ist ausgeschlossen. Unberührt bleibt das Recht zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 314 BGB und § 33 AVBFernwärmeV.

(2) Wird der Vertrag nicht neun Monate vor Ablauf gekündigt, so gilt eine Verlängerung um jeweils weitere 5 Jahre als stillschweigend vereinbart.

(3) Eine Kündigung, auch nach § 12, muss schriftlich erfolgen.

## § 12 Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung

(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 der Anlagen abzuwenden,
2. den Verbrauch von Wärme unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtungen zu verhindern oder
3. zu gewährleisten, dass Störungen anderer Kunden oder störende Einwirkungen auf Einrichtungen des Lieferanten oder Dritter ausgeschlossen sind.

(2) Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung, ist der Lieferant berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen. Dies gilt nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen, und hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt. Der Lieferant kann mit der Mahnung zugleich die Einstellung der Versorgung androhen.

(3) Der Lieferant hat die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen, sobald die Gründe für ihre Einstellung entfallen sind und der Kunde die Kosten der Einstellung und Wiederaufnahme der Versorgung ersetzt hat. Die Kosten können pauschal berechnet werden.

(4) Der Lieferant ist in den Fällen des Abs. 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, in Fällen des Abs. 1 Nr. 1 und 3 jedoch nur, wenn die Voraussetzungen zur Einstellung der Versorgung wiederholt vorliegen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen nach Abs. 2 ist der Lieferant zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sie zwei Wochen vorher angedroht wurde; Absatz 2 Satz 2 und 3 gilt entsprechend.

## § 13 Schlussbestimmung

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

(2) Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

(3) Bereits bestehende Verträge zwischen dem Kunden und dem Lieferanten über die Wärmeversorgung der Grundstücke und Gebäude, die Gegenstand dieses Vertrages sind, werden mit dem Wirksamwerden dieses Wärmelieferungsvertrages aufgehoben und durch die Regelungen dieses Vertrages ersetzt.

(4) Vertragsergänzungen und Vertragsänderungen sind nur wirksam, wenn sie in schriftlicher Form oder entsprechend oder nach den Maßgaben des § 4 Abs. 2 AVBFernwärmeV erfolgen.

(5) Gerichtsstand ist Emden.

(6) Sofern dieser Vertrag vom Kunden nicht als Unternehmer in Ausübung seiner gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit abgeschlossen wird, ist der Lieferant nicht verpflichtet vor Ablauf der Frist zur Ausübung des Widerrufsrechts mit der Errichtung der Heizstation und der Ausführung der Arbeiten zu beginnen, die erforderlich sind, um die nach diesem Vertrag geschuldeten Leistungen erbringen zu können, oder mit der vereinbarten Lieferung der Wärme zu beginnen.

(7) Die Informationspflichten des Lieferanten nach Art. 13 der Datenschutz-Grundverordnung werden durch die Hinweise in **Anlage 7** erfüllt.

(8) Der Lieferant erklärt sich nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Eine Pflicht zur Teilnahme besteht für den Lieferanten nicht.

(9) Soweit dieser Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten die folgenden Anlagen als Bestandteil des Vertrages:

Anlage 1	Grundbuchauszug
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	AVBFernwärmeV
Anlage 4	Anlagenskizze mit Liefer- und Eigentumsgrenzen
Anlage 5	Eintragungsbewilligung (Dienstbarkeitsmuster)
Anlage 6	Widerrufsformular
Anlage 7	Hinweis zur Datenverarbeitung

Ort, Datum

Ort, Datum

Kunde

Lieferant

**Widerrufsbelehrung****Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.

Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

*Stadtwerke Emden GmbH, Martin-Faber-Str. 11, 26725 Emden,  
Telefonnummer 04921 83-0, Faxnummer 04921 83-351,  
Email-Adresse waerme@stadtwerke-emden.de*

mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigelegte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

**Folgen des Widerrufs**

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen oder Lieferung von Wärme während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns

einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Der Kunde bestätigt hiermit, diese Belehrung vor Unterzeichnung dieses Vertrages erhalten zu haben.

---

Ort, Datum, Unterschrift des Kunden



## **Anlage 7: Hinweis zur Datenverarbeitung für den Kunden und Betroffene \***

\*Sofern ein intelligentes Messsystem eingesetzt wird, muss dieser Hinweis allen Mitgliedern des versorgten Haushaltes erteilt werden.

### **1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen**

Stadtwerke Emden GmbH, Martin-Faber-Straße 11, 26725 Emden, Fax. 04921/ 83-285, Fon. 04921 83-0, info.stadtwerke-emden.de

### **2. Kontaktdaten des betrieblichen Datenschutzbeauftragten\*\***

datenschutz nord GmbH, Konsul-Schmidt-Straße 88, 28217 Bremen

\*\*Pflicht zur Bestellung besteht nach § 38 BDSG sobald wenigstens 10 Personen regelmäßig mit automatisierter Datenverarbeitung beschäftigt sind

### **3. Zweck und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung**

Wir weisen Sie darauf hin, dass zum Zweck der Vertragsabwicklung folgende Daten gespeichert werden:

- Anrede, Vorname, Name ggf. auch des gesetzlichen Vertreters oder zuständige Sachbearbeiters
- Anschrift
- Telefonnummer (Festnetz und/oder Mobilfunk)
- E-Mailadresse
- Kontodaten
- Grundbuchauszug
- Informationen, die für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen notwendig sind
- Verbrauchsdaten mit Einsatz eines intelligenten Messsystems
- Zählernummern
- Ggfs. Raum- und Gebäudeflächen

Die Erhebung dieser Daten sind zur Vertragserfüllung bzw. zur Durchführung vorvertraglicher Maßnahmen erforderlich, insbesondere

- um Sie als Kunden identifizieren zu können;
- zur Korrespondenz mit Ihnen;
- zur Rechnungsstellung;
- zur Geltendmachung etwaiger rechtlicher Ansprüche und Verteidigung bei rechtlichen Streitigkeiten

Die Datenverarbeitung erfolgt auf Basis der gesetzlichen Bestimmung des Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. b DSGVO zu den genannten Zwecken für die beiderseitige Erfüllung von Verpflichtungen aus diesem Vertrag und/oder aufgrund einer Einwilligung nach Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO.

Die erhobenen Daten werden für die gesamte Vertragslaufzeit verarbeitet und gespeichert. Sind die Daten nach Ablauf der Vertragslaufzeit zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten nicht mehr erforderlich, werden diese regelmäßig gelöscht, es sei denn,

- deren Aufbewahrung ist erforderlich zu folgenden Zwecken
  - nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. c) DSGVO zur Erfüllung handels- und steuerrechtlicher Aufbewahrungspflichten, die sich z.B. ergeben können aus: Handelsgesetzbuch (HGB), Abgabenverordnung (AO). Die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten betragen in der Regel maximal 10 Jahre.
  - nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f) Erhaltung von Beweismitteln im Rahmen der gesetzlichen Verjährungsvorschriften. Nach den §§ 195 ff des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können diese Verjährungsfristen bis zu 30 Jahre betragen, wobei die regelmäßige Verjährungsfrist 3 Jahre beträgt.
  - es besteht ein berechtigtes Interesse an der weiteren Verarbeitung nach Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO
    - zur werblichen Ansprache zu Zwecken der Rückgewinnung
- sie haben nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO in eine längere Speicherung eingewilligt.

### **4. Weitergabe von Daten**

Die personenbezogenen Daten werden zur Erfüllung der vertraglichen und gesetzlichen Pflichten an Dienstleister, die wir im Rahmen von Auftragsverarbeitungsverhältnissen heranziehen sowie an Dritte, insbesondere

- Banken
- Messdienstleister
- IT-Dienstleister
- Service-Unternehmen
- Rechtsanwälte
- Steuerberater
- Inkassounternehmen
- Wirtschaftsprüfer
- Behörde

weitergegeben. Diese sind wiederum gesetzlich und/oder vertraglich an den Datenschutz gebunden.

### **5. Betroffenenrechte**

Sie haben das Recht

- gemäß den Voraussetzungen in Art. 15 DSGVO auf Auskunft über Sie betreffende personenbezogenen Daten vom dem Verantwortlichen, etwa über die Verarbeitungszwecke, die Kategorien der personenbezogenen Daten, die Empfänger oder Kategorien von Empfängern, gegenüber denen die Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, etc.;

- gemäß den Voraussetzungen in Art. 16 DSGVO von dem Verantwortlichen unverzüglich die Berichtigung Sie betreffender unrichtiger oder die Vervollständigung unvollständiger Sie betreffender personenbezogener Daten zu verlangen;
- gemäß den Voraussetzungen in Art. 17 DSGVO von dem Verantwortlichen die unverzügliche Löschung Sie betreffender personenbezogener Daten zu verlangen;
- gemäß den Voraussetzungen in Art. 18 DSGVO von dem Verantwortlichen die Einschränkung der Verarbeitung zu verlangen;
- gemäß den Voraussetzungen in Art. 20 DSGVO die Sie betreffenden personenbezogenen Daten, die Sie dem Verantwortlichen bereitgestellt haben, in einem strukturierten gängigen und maschinenlesbaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO eine erteilte Einwilligung jederzeit uns gegenüber zu widerrufen. Die Rechtmäßigkeit der aufgrund der Einwilligung bis zum Widerruf erfolgten Verarbeitung wird durch den Widerruf nicht berührt;
- auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde (Art. 77 DSGVO).

## 6. Bereitstellungspflicht

Im Rahmen unserer Geschäftsbeziehung müssen Sie uns diejenigen personenbezogenen Daten bereitstellen, die für die Aufnahme, Durchführung und Beendigung des Lieferverhältnisses und zur Erfüllung der damit verbundenen vertraglichen Pflichten erforderlich sind oder zu deren Erhebung wir gesetzlich verpflichtet sind. Ohne diese Daten sind wir nicht in der Lage den Vertrag mit Ihnen zu schließen, auszuführen und zu beenden.

## 7. Hinweis auf das Widerspruchsrecht gemäß Art. 21 Abs. 1 und Abs. 2 DSGVO

Sie haben gemäß den Voraussetzungen in Art. 21 DSGVO das Recht, aus Gründen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, jederzeit gegen die Verarbeitung Sie betreffender personenbezogener Daten, die aufgrund von Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO (Datenverarbeitung im öffentlichen Interesse) oder Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO (Datenverarbeitung auf der Grundlage einer Interessenabwägung) erfolgt, Widerspruch einzulegen; dies gilt auch für ein auf diese Bestimmung gestütztes Profiling.

Legen Sie Widerspruch ein, werden die personenbezogenen Daten durch den Verantwortlichen nicht mehr verarbeitet, es sei denn, er kann zwingende schutzwürdige Gründe für die Verarbeitung nachweisen, die Ihre Interessen, Rechte und Freiheiten überwiegen oder die Verarbeitung dient der Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen.

Werden personenbezogene Daten verarbeitet, um Direktwerbung zu betreiben, so haben Sie das Recht, jederzeit Widerspruch gegen die Verarbeitung Sie betreffende personenbezogene Daten zum Zwecke derartiger Werbung einzulegen; die gilt auch für das Profiling, soweit es mit solcher Direktwerbung in Verbindung steht.

Widersprechen Sie der Verarbeitung für Zwecke der Direktwerbung, so werden Ihre personenbezogenen Daten nicht mehr für diese Zwecke verarbeitet.

Widerspruch können Sie formfrei unter Angabe Ihres Namens und Ihrer Anschrift einlegen, gerichtet an

Stadtwerke Emden GmbH, Martin-Faber-Straße 11, 26725 Emden, Fax. 04921/ 83-285, Fon. 04921 83-0, info.stadtwerke-emden.de