

WÄRMELIEFERUNGSVERTRAG

zwischen

der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen,
Rembertiring 27, 28195 Bremen,

- nachstehend kurz "GEWOBA" genannt -

und

Den Haager Straße 4, 28259 Bremen

Kundennummer: 8284780060001

- nachstehend kurz "Abnehmer" genannt -.

über die Belieferung der Wohnung mit der Adresse
Den Haager Straße 4, 28259 Bremen

Vorwort:

Der Abnehmer ist Eigentümer der auf dem Vertragsdeckblatt bezeichneten Eigentumswohnung. Die Wohnung und die Wohnanlage, zu der die Wohnung gehört, werden mit Fernwärme aus einem von der swb AG und deren Tochtergesellschaften (zusammengefasst nachfolgend "swb" genannt) betriebenen Heizwerk versorgt (zusammengefasst nachfolgend "Heizwerk" genannt). Diese Wärme wird von der GEWOBA zum Zwecke der Raumheizung sowie zur Gebrauchswarmwasserbereitung an den Abnehmer weitergeliefert.

Die Vertragsschließenden stimmen darin überein, dass die jeweils an das von der swb betriebene Heizwerk angeschlossenen Wohneinheiten, die im Eigentum der GEWOBA gestanden haben oder stehen, eine versorgungs- und abrechnungstechnische Einheit bilden. Dies gilt unabhängig davon, ob die angeschlossenen Wohneinheiten in Wohnungseigentum umgewandelt sind oder nicht und unabhängig davon, ob die Wohneinheiten zum von der GEWOBA vermieteten Wohnungsbestand zählen oder nicht. Damit dies insbesondere in abrechnungstechnischer Hinsicht auch zukünftig sichergestellt bleibt und um zugleich ein einheitliches Abrechnungsverfahren sowohl für den Bereich von Mietwohnungen als auch für den Bereich der übrigen Wohneinheiten sicherzustellen, tritt die GEWOBA, die ihrerseits hinsichtlich des genannten Heizwerkes in vertraglichen Beziehungen zur swb steht, gegenüber dem jeweiligen Erwerber einer Eigentumswohnung in der Wohnanlage als Lieferant der Fernwärme auf. Auch müssen Abnehmer- und GEWOBA-Hausanlagen technisch gleichermaßen behandelt werden.

Insgesamt werden von dem vorgenannten Heizwerk derzeit 1.748 Wohneinheiten und Gewerbeobjekte, die im Eigentum der GEWOBA bzw. von Mitgliedern von Gemeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz stehen, mit Wärme versorgt.

I.

Art, Zweck und Umfang der Versorgung

1. Die GEWOBA liefert die im Heizwerk erzeugte und bereitgestellte Fernwärme für die genannte Wohnanlage zum Zwecke der Raumheizung und zur Gebrauchswarmwasserbereitung. Der Abnehmer verpflichtet sich, Wärme ausschließlich aus dem im Vorwort dieses Vertrages aufgeführten Heizwerk unter Verzicht auf andere Heizungsarten abzunehmen. Die Verwendung der Wärme zu anderen Zwecken bleibt besonderen Vereinbarungen vorbehalten.

2. Die Lieferung der Wärme erfolgt grundsätzlich ganzjährig. Die GEWOBA ist berechtigt, die Wärmelieferung in den Zeiträumen zu unterbrechen, in denen die Außentemperatur so hoch ist, dass auch ohne Heizungsbetrieb die mit Heizungen ausgestatteten Räume bei geschlossenen Fenstern und Türen in der Zeit von 6 bis 23 Uhr eine Raumtemperatur von 20° C, gemessen in der Zimmermitte in ein Meter Höhe über dem Fußboden, erreichen.

3. Die GEWOBA ist von der Verpflichtung zur Wärmelieferung befreit, soweit und solange sie durch höhere Gewalt (z.B. Feuer, Explosion, Streik, Naturkatastrophen usw.) oder durch sonstige, von ihr nicht zu vertretende Umstände, deren Beseitigung ihr wirtschaftlich nicht zumutbar ist, daran gehindert ist. Gleiches gilt auch, wenn die swb aus Gründen, die nicht von der GEWOBA zu vertreten sind, keine Fernwärme erzeugt bzw. bereitstellt. Hierbei ist insbesondere der Fall gemeint, dass die swb aufgrund höherer Gewalt im vorstehenden Sinne daran gehindert ist, Fernwärme zu erzeugen bzw. bereitzustellen.



II.

Betriebsanlagen, Übergabestellen, Abnehmeranlagen

1. Das Heizwerk und die in den Grundstücken der Abnehmer (auch wenn es sich um Grundstücke handelt, die in gemeinschaftlichem Eigentum von Wohnungseigentümergeinschaften stehen) befindlichen Leitungen des Wärmeverteilungsnetzes, die Hausanschlussleitungen zu Abnehmeranlagen mit Vor- und Rücklaufleitungen einschließlich der Absperreinrichtungen und die in die Abnehmeranlagen etwaig durch die GEWOBA oder die swb eingebauten Mess- und Regeleinrichtungen sind Betriebsanlagen und Eigentum der swb oder der GEWOBA.

2. Übergabestellen für die Wärme sind

2.1 bei Gebäuden mit einer Hausanschlussleitung die ersten Hauptabsperrearmaturen in der Vor- und Rücklaufleitung im Abnehmergebäude und

2.2 bei Gebäuden mit mehreren Hausanschlussleitungen die Hauptabsperrarmaturen der Hausanschlussleitungen in den jeweiligen Steigesträngen und die Hauptabsperrarmaturen der zentralen Trinkwasser-Erwärmungsanlagen in den Vor- und Rücklaufleitungen im Abnehmergebäude.

3. Alle übrigen Einrichtungen, die in Zusammenhang mit der Fernwärmeversorgung stehen und nicht in Ziff. II. 1. und II. 2. genannt sind, sind Teil der Kundenanlage im Sinne von § 12 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVB FernwärmeV) einschließlich der Dichtungen, die sich im Bereich der in Ziff. II. 2.1 und II. 2.2 genannten Hauptabsperrarmaturen befinden. Zur Kundenanlage zählt auch die zentrale Trinkwasser-Erwärmungsanlage (zentraler Warmwasserbereiter); auch diese steht somit im Eigentum des Eigentümers des jeweiligen Gebäudes, somit bei Wohnungseigentümergeinschaften in gemeinschaftlichem Eigentum der Wohnungseigentümer.

Die GEWOBA haftet nicht für Schäden infolge mangelhafter Abnehmeranlagen oder nicht sachgemäßer Bedienung dieser Anlagen.

Die Kundenanlage, namentlich Heizkörper innerhalb der Kundenanlage, ist bei bauseitiger Erstausrüstung auf einen Betriebsdruck von mindestens 6 bar ausgelegt. Bei nachträglichem Austausch/Einbau von Heizkörpern, muss mindestens ein Betriebsdruck von 8 bar sichergestellt sein.

III.

Preise, Messung, Kosten, Abrechnung, Abschlagszahlung

Die von der GEWOBA gelieferte Fernwärme dient ausschließlich der Deckung des eigenen Bedarfs des Abnehmers. Die Wärmemenge, die auf den einzelnen Abnehmer entfällt, lässt sich derzeit nicht durch Wärmemessung in MWh feststellen. Dies ergibt sich aus dem im Vorwort dieses Vertrages angesprochenen Umstand, dass es sich bei den im Vorwort genannten Wohneinheiten um eine versorgungs- und abrechnungstechnische Einheit handelt und die technischen Voraussetzungen einer gebäude- oder abnehmerbezogenen Wärmemessung in MWh nicht gegeben sind. Es wird deshalb zwischen der GEWOBA und den Abnehmern Folgendes vereinbart:

1. Preise

Messung und Abrechnung der auf den Abnehmer entfallenden Kosten der Wärmelieferung sollen nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen in entsprechender Weise erfolgen, wie die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten im Verhältnis zwischen der GEWOBA und deren Mietern im Bereich der Wohneinheiten, die an das Heizwerk angeschlossen sind, durchgeführt wird. Grundlage der Verteilung der Wärmelieferungskosten sind die Wärmelieferungskosten, die der GEWOBA von der swb für die gesamte Wärmelieferung aus dem in der Vorbemerkung beschriebenen Heizwerk in Rechnung gestellt werden. GEWOBA verpflichtet sich die Preise für die Wärmelieferung mit swb nach dem jeweils aktuellen swb Wärme Basis Tarif zu vereinbaren.

Das aktuelle Preisblatt ist als Anlage Bestandteil dieses Vertrages. Veröffentlicht swb eine aktuellere Fassung, so ist diese maßgeblich. GEWOBA stellt die jeweils geltende Fassung unter der Adresse www.gewoba.de/faq auf Ihre Homepage bereit. GEWOBA strebt an, die Wärme günstiger einzukaufen, übernimmt diesbezüglich aber keine Garantie. Sofern es GEWOBA gelingt, die Wärme günstiger einzukaufen, ist der entsprechende Preis maßgeblich für die Abrechnung der von der swb gelieferten Wärme.

2. Messung

Zurzeit wird der Raumheizungsverbrauch durch elektronische funkbasierte Heizkostenverteiler nebst Funksammlern ermittelt.

Die elektronischen Heizkostenverteiler sind durch die GEWOBA gemietet und stehen nicht im Eigentum des Abnehmers. Sie dürfen weder vom Abnehmer noch von dessen Beauftragten entfernt, verändert, repariert oder justiert werden. Die Verbrauchserfassungsgeräte werden ausschließlich von der swb, der GEWOBA oder deren Beauftragten betreut und ggf. gegen Kostenerstattung erneuert oder geändert. Werden durch den Abnehmer Veränderungen vorgenommen, ist dieser verpflichtet, den früheren Zustand wieder herzustellen.

Die GEWOBA oder ein von ihr beauftragter Dritter ist im Rahmen dieses Wärmelieferungsvertrages berechtigt, für die Messung und Erfassung des Verbrauches alle aus Sicht der GEWOBA erforderlichen technischen und wirtschaftlichen Maßnahmen durchzuführen. Die Entscheidung über den Umfang und den Zeitpunkt dieser Erneuerungsmaßnahme obliegt der GEWOBA. Im Zuge der technischen Entwicklung ist die Betreiberin der Heizanlage berechtigt, für die Messung, Erfassung und Abrechnung der Verbräuche technische Alternativen einzusetzen.

Der Abnehmer wird darauf hingewiesen, dass die Zählereinrichtung aufgrund eichrechtlicher Vorschriften, in regelmäßigen Abständen geeicht wird bzw. zum Zwecke der Eichung ein Austausch der Zählereinrichtung erfolgt. Der Abnehmer ist daher verpflichtet, jederzeit die Zugänglichkeit der Zählereinrichtung zu gewährleisten. Weiterhin ist er der swb und / oder GEWOBA zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der ggf. dadurch entsteht, dass die swb und / oder GEWOBA aufgrund von Veränderungen, die der Abnehmer vorgenommen hat, den eichrechtlichen Verpflichtungen nicht genügen kann.

Eine regelmäßige Überprüfung der Verbrauchsanzeige der Messinstrumente durch den Abnehmer ist erforderlich. Bei der Feststellung von Unregelmäßigkeiten oder Beschädigungen in der Verbrauchsanzeige ist für die auf Funk basierenden elektronischen Heizkostenverteiler die GEWOBA sofort schriftlich zu informieren. Bei verzögerter Mängelanzeige bestehen keine Ansprüche auf Wandlung geschätzter Messergebnisse.

Der Abnehmer gestattet der GEWOBA, bzw. der von ihr beauftragten Ablesefirma, das Betreten der Wohnung zum Zwecke der Installation, der Reparatur, des Austauschs und der Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte. Der Abnehmer ist verpflichtet, jederzeit die Zugänglichkeit der Verbrauchserfassungsgeräte zu gewährleisten.

3. Kosten

3.1 Ausgehend von dem gemäß vorstehend Ziff. III. 2. ermittelten Verbrauch erfolgt unter entsprechender Anwendung der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV), die von der GEWOBA im Verhältnis zu ihren Mietern anzuwenden ist, die Verteilung der - durch die Lieferung der Fernwärme für die insgesamt vom Heizwerk versorgten Wohneinheiten - angefallenen Kosten und zwar im Einzelnen wie folgt:

Grundlage der Verteilung auf den Abnehmer sind diejenigen Kosten, die der GEWOBA nach den Bestimmungen der HeizkostenV als Bezugskosten der von der swb erzeugten und bereitgestellten Fernwärme entstehen. Hinzu kommen die bei der GEWOBA in Zusammenhang mit ihrer Wärmelieferung und deren Abrechnung im Verhältnis zu den Abnehmern entstehenden Kosten, soweit diese nach den Bestimmungen der HeizkostenV in der jeweils gültigen Fassung auf Mieter verteilt werden können. Das sind gemäß § 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 4 HeizkostenV die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, wie sie in § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung benannt sind.

Zusätzlich zu den sich hiernach ergebenden Gesamtkosten, die auf den einzelnen Abnehmer zu verteilen sind, erhält die GEWOBA für jede Wohneinheit zur Abdeckung des Abrechnungsaufwandes vom jeweiligen Abnehmer für seine Wohnung ein jährliches Abrechnungsentgelt in Höhe von 12 Euro netto zuzüglich Umsatzsteuer in jeweils geltender gesetzlicher Höhe, zurzeit also brutto 14,28 Euro.

3.2 Die gemäß den Regelungen in vorstehend Ziff. III. 2. und III. 3.1 sich ergebenden Kosten der Wärmelieferung werden wie folgt verteilt.

3.2.1 Zunächst werden die anteilig auf das Gebrauchswarmwasser entfallenden Kosten nach den Bestimmungen der HeizkostenV ermittelt und verteilt. Bei dieser Verteilung liegt der Verteilungsschlüssel derzeit bei 30 % Flächen- und 70 % Verbrauchsanteil.

3.2.2 Nach Abzug der Gebrauchswarmwasserkosten von den Gesamtkosten der Wärmelieferung werden die verbleibenden Kosten (bei denen es sich um die Kosten der Wärmelieferung für Raumwärme handelt) mit zurzeit 30 % auf die angeschlossenen Wohn- bzw. Nutzflächen gleichmäßig aufgeteilt. Die verbleibenden Kosten werden sodann entsprechend den beim einzelnen Abnehmer festgestellten Messwerten verteilt.

Dem Abnehmer ist bekannt, dass im Hinblick darauf, dass Abrechnung und Verteilung der Kosten auf die einzelnen Wohneinheiten nur nach einem einheitlichen Maßstab erfolgen kann, der Verteilungsmaßstab nur durch die GEWOBA - nach vorheriger Ankündigung - geändert werden kann und sich eine Änderung des Verteilungsmaßstabes insbesondere einer etwaigen Beschlussfassung durch die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft entzieht.

3.2.3 Der anteilige Verbrauch an Raumwärme für gemeinschaftlich genutzte Räume wird im Einklang mit den Bestimmungen der HeizkostenV nicht erfasst.

3.2.4 Die Heiz- und Abrechnungsperiode dauert jeweils vom 01.07. bis zum 30.06. des nächsten Jahres und kann nur von der GEWOBA nach vorheriger Ankündigung geändert werden.

4. Abschlagszahlung

4.1 Zur Deckung der jährlich anfallenden, auf den Abnehmer entfallenden Kosten der Wärmelieferung werden monatliche Abschlagszahlungen erhoben. Diese Abschlagszahlungen können von der GEWOBA jederzeit der Kostenentwicklung angepasst werden. Eine Anpassung der monatlichen Abschlagszahlungen auf der Grundlage des Verbrauchs des Abnehmers im zuletzt abgerechneten Zeitraum bzw. - wenn eine solche Berechnung nicht möglich ist - nach dem durchschnittlichen Verbrauch vergleichbarer Kunden bleibt unberührt.

4.2 Die monatlichen Abschlagszahlungen sind bis zum 3. Werktag eines jeden Monats fällig.

5. Die Abrechnung der auf den Abnehmer entfallenden anteiligen Kosten, die gemäß vorstehend Ziff. III. 1., III. 2. und III. 3. ermittelt worden sind, erfolgt jeweils nach Ablauf der Abrechnungsperiode. Die Abrechnung teilt die GEWOBA spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mit. Eine Übermittlung auf dem elektronischen Weg ist zulässig. Sich aus der Abrechnung ergebende Nachforderungen oder Guthaben sind umgehend, spätestens zu den von der GEWOBA in der Abrechnung genannten Zeitpunkten, auszugleichen.

Etwaige Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung sind innerhalb von 6 Wochen an die GEWOBA zu richten. Sie berechtigen jedoch nicht zum Aufschub oder zur Verringerung der Zahlung durch den Abnehmer. Im Übrigen gilt § 30 AVBFernwärmeV.

6. Scheidet der Abnehmer während des Laufes einer Abrechnungsperiode aus dem Fernwärmeabnehmerverhältnis aus (etwa durch Veräußerung seines Wohnungseigentums und Eintritt des Erwerbers in das Fernwärmelieferungsverhältnis), erfolgt eine Abrechnung der anteilig auf den Abnehmer entfallenden Kosten der laufenden Abrechnungsperiode erst nach Ende der Abrechnungsperiode. Anfallende Nutzerwechselgebühren und Zwischenablesekosten werden im Rahmen der Heizkostenabrechnung auf den Abnehmer umgelegt.

7. Kommt der Abnehmer mit der Leistung monatlicher Abschlagszahlungen gem. Ziff. III. 4. in Verzug, ist die GEWOBA nach Maßgabe der Bestimmungen der AVBFernwärmeV zur Einstellung der Wärmelieferung berechtigt. Der Abnehmer wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass nach den Bestimmungen der AVBFernwärmeV die GEWOBA auch berechtigt ist, in einem derartigen Falle vom Abnehmer die Vorauszahlung der voraussichtlich für den gesamten Abrechnungszeitraum anfallenden Kosten zu verlangen oder vom Abnehmer eine angemessene Sicherheitsleistung, in von der GEWOBA festzusetzender Höhe, zu fordern.

IV.

Instandhaltung, Optimierung und Erneuerung der Heizanlage

Die Instandhaltung, Instandsetzung, Optimierung und Erneuerung des Heizwerkes einschließlich aller Einrichtungen sowie des Heiznetzes bis zu den Übergabestellen obliegt der swb als Betreiberin des Heizwerkes. Die hierfür entstehenden Kosten einschließlich Mehrwertsteuer sind Bestandteil des Wärmepreises und werden demgemäß nicht gesondert ausgewiesen oder abgerechnet.

Im Zuge der technischen Entwicklung ist die Betreiberin des Heizwerkes berechtigt, für die Gewinnung von Wärme technische Alternativen einzusetzen. Für die damit verbundenen Kosten gilt die vorstehende Kostenregelung.

Die entsprechenden Maßnahmen bezüglich der Abnehmeranlage im Sinne von Ziff. II. 3. sind Sache des Abnehmers.

Kommt der Abnehmer seinen insoweit bestehenden Verpflichtungen, den ordnungsgemäßen Zustand - auch im Sinne des Vorwortes dieses Vertrages - sicherzustellen, nicht nach und ergeben sich hieraus nachteilige Auswirkungen auf das Fernwärmenetz bzw. die Versorgung anderer Abnehmer durch die GEWOBA (beispielsweise dadurch, dass die Mindest-Rücklauftemperatur vom Abnehmer nicht eingehalten wird oder nicht ausgeführte Wartungen zu höheren Energieeinsätzen für alle führen), ist die GEWOBA für den Fall, dass eine Aufforderung auf Abhilfe dem Abnehmer gegenüber ergebnislos verlaufen ist, zur Einstellung der Wärmeversorgung so lange berechtigt, wie der nicht ordnungsgemäße Zustand der Abnehmeranlage andauert.

V.

Betreten von Grundstücken

Die GEWOBA, die swb und die von ihnen Beauftragten sind berechtigt, die Wohnanlage zur Durchführung von Instandhaltungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten der Heizanlagen zu betreten.

Im Grundbuch ist daher eine entsprechende Dienstbarkeit in Abt. II eingetragen.

VI.

Vertragsdauer

Der Vertrag kommt zustande, sobald eine vom Abnehmer unterzeichnete Bestätigung bei GEWOBA eingeht oder der Abnehmer unabhängig von der Unterzeichnung die Abnahme von erwärmten Wasser und / oder die Abnahme von Wärme beginnt. Die Regelungen des Vertrages gelten jedoch frühestens ab dem 01.07.2023. Die Vertragslaufzeit endet am 30.06.2028.

Der Vertrag verlängert sich um jeweils 5 Heiz- und Abrechnungsperioden, falls er nicht von einem Vertragspartner spätestens 9 Monate vor dem jeweiligen Ablauf der geltenden Vertragslaufzeit gekündigt wird.

GEWOBA hat daneben das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Vertrages für den Fall, dass im Zuge der in den kommenden Jahren durchzuführenden Sanierung des Wärmenetzes die Anschlusssituation in der Weise geändert wird, dass das Gebäude, in dem sich die versorgte Wohnung des Abnehmers befindet, so an das Wärmenetz der swb angeschlossen wird, dass eine unmittelbare Versorgung durch die swb aufgrund eines eigenständigen Liefervertrages zwischen swb und der Wohnungseigentümergeinschaft, zu der die Wohnung des Abnehmers gehört, möglich ist und von swb angeboten wird. GEWOBA hat diese außerordentliche Kündigung mit einer Frist von 9 Monaten auf das gewünschte Vertragsende gegenüber dem Abnehmer zu erklären.

VII.

Sonstige Vereinbarungen, Hinweise

1. Ergänzend zu diesem Vertrag gelten die Bestimmungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) in der jeweils geltenden Fassung.

Der Text wird dem Abnehmer auf Wunsch übersandt. GEWOBA stellt ihn unter der Adresse www.gewoba.de/faq auf ihrer Homepage bereit.



2. Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages einschließlich Anlagen und Nachträgen unwirksam sein oder werden, verpflichten sich die Vertragspartner, sie nach Möglichkeit durch formell gültige Bestimmungen zu ersetzen. Die Gültigkeit der übrigen Vereinbarungen wird hierdurch nicht berührt.

3. Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger der Vertragspartner. Die Vertragspartner sind verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ihren etwaigen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und für die entsprechende Weiterverpflichtung von Rechtsnachfolgern zu sorgen.

Die GEWOBA ist berechtigt, ihre Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf Dritte zu übertragen, ohne dass es hierzu einer Zustimmung des Abnehmers bedarf.

4. Der Abnehmer, als Vertragspartner der GEWOBA, verpflichtet sich, zur vorangekündigten jährlichen Ablesung Zugang zu den Verbrauchserfassungsgeräten zu gewährleisten; das gilt auch für den Fall, dass er seine Räumlichkeiten nicht selber nutzt.

Die GEWOBA vereinbart mit den Messdienstfirmen, dass diese nach einem erfolglosen Ablesungsversuch einen weiteren zweiten Termin ohne Zusatzkosten für den Abnehmer durchführen. Erst ein notwendiger dritter Ablesungstermin muss von dem Abnehmer gesondert vergütet werden.

Anlagen: swb Wärme Basis - Preisinformation

Bremen, den 06.04.2023

GEWOBA

Aktiengesellschaft

Wohnen und Bauen



ppa. Wurbs



i.V. Looock