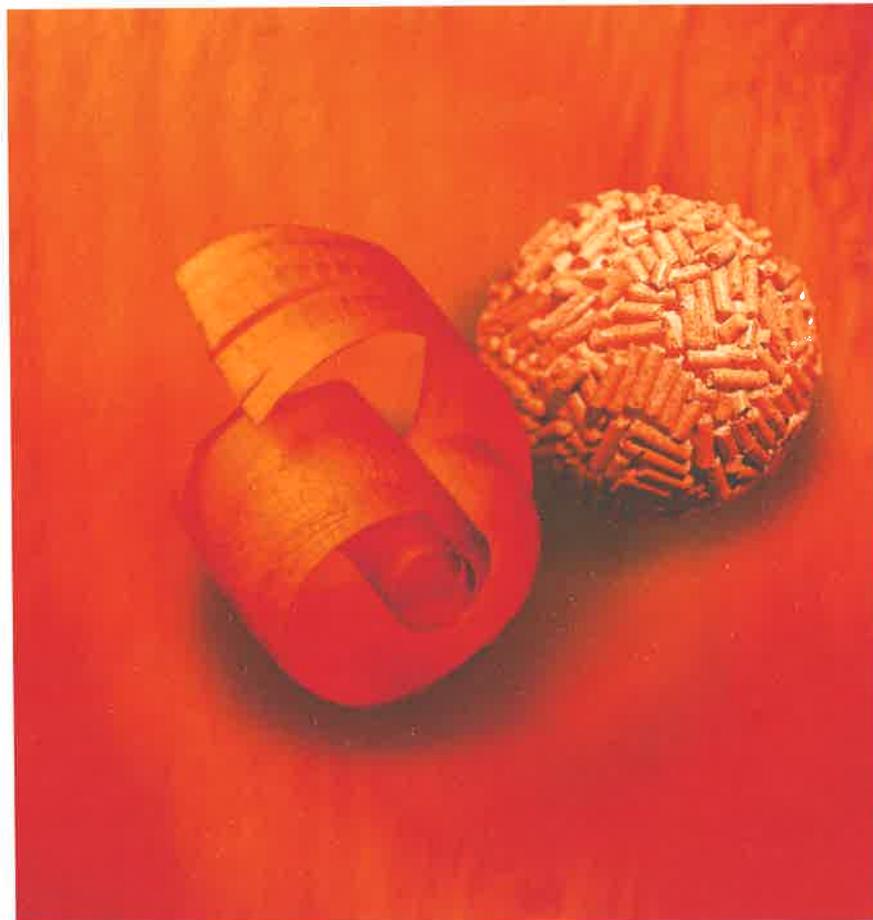




# WÄRMELIEFERVERTRAG

„1230 Wien, Hochstraße 1 – Ketzergasse 461“



**COFELY**  
GDF SUEZ



<b>1. VERTRAGSCHLIESSENDE PARTEIEN</b>	<b>2</b>
<b>2. VERTRAGSGEGENSTAND</b>	<b>2</b>
<b>3. LEISTUNGEN VON COFELY</b>	<b>2</b>
<b>4. PFLICHTEN DES KUNDEN</b>	<b>3</b>
<b>5. LEISTUNGSZEITRAUM</b>	<b>4</b>
<b>6. VERGÜTUNG</b>	<b>4</b>
<b>7. VERTRAGSDAUER, KÜNDIGUNG</b>	<b>6</b>
<b>8. HAFTUNG / GEWÄHRLEISTUNG</b>	<b>7</b>
<b>9. RECHTSNACHFOLGE</b>	<b>7</b>
<b>10. GERICHTSSTAND, RECHT</b>	<b>7</b>
<b>11. SONSTIGES</b>	<b>7</b>



## **1. VERTRAGSCHLIESSENDE PARTEIEN**

NAME:.....**Athea Bauträger GmbH**  
Enzersdorferstraße 31/1/2, 2340 Mödling  
t +432236 866038 f +2236 866068  
FN 106038p ATU19098107

ADRESSE:.....

im weiteren „**KUNDE**“ genannt,

und

COFELY Gebäudetechnik Gesellschaft mbH,  
Leberstraße 120, 1110 Wien

im weiteren "**COFELY**" genannt.

und

COFELY Gebäudetechnik Gesellschaft mbH,  
Leberstraße 120, 1110 Wien

im weiteren "**COFELY**" genannt.

## **2. VERTRAGSGEGENSTAND**

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die entgeltliche Bereitstellung von Wärmeenergie zur Raumheizung und Warmwassererzeugung für alle Wohnungen der Liegenschaft EZ 55, GST-NR 21/1, 21/3 48/1, 48/6, KG 01807, mit der Grundstücksadresse Hochstraße 1 – Ketzergasse 461, 1230 Wien.

## **3. LEISTUNGEN VON COFELY**

### **3.1 Bereitstellung von Wärmeenergie**

COFELY verpflichtet sich, für die Wohneinheit des Kunden während der Vertragsdauer Wärmeenergie bereit zu stellen. Grenze des Leistungsumfangs von COFELY bildet der Heizraumaustritt. Im Gegenzug duldet der Kunde den Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage auf der Liegenschaft in einem verschließbaren, unentgeltlich zur Verfügung gestellten Raum von zumindest X<sup>m</sup> Größe für die Dauer dieser Vereinbarung.

Wird COFELY an der Erzeugung und/oder Lieferung von Wärmeenergie durch Umstände gehindert, die außerhalb ihres Einflussbereichs liegen, entfällt die



Verpflichtung zur Erzeugung/Lieferung für die Dauer der Verhinderung ohne Einfluss auf das zu entrichtende Entgelt (Punkt 6.). COFELY wird sich jedoch um schnellstmögliche Wiederaufnahme der Erzeugung und/oder Lieferung bemühen.

COFELY ist außerdem, ebenfalls ohne Einfluss auf das Entgelt, zur Einstellung der Bereitstellung von Wärmeenergie berechtigt:

- (i) wenn dies für die Sicherheit von Personen oder der Wärmeerzeugungsanlage sowie deren ordnungsgemäßen Betrieb oder Wartung erforderlich oder zweckmäßig ist, wobei COFELY den Kunden über solche Unterbrechungen nach Möglichkeit im Vorfeld informieren wird oder
- (i) wenn der Kunde seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag trotz schriftlicher Mahnung samt 14-tägiger Nachfristsetzung nicht oder nicht vollständig nachkommt.

COFELY muss die Versorgung unverzüglich wieder aufnehmen, sobald obige Gründe wieder weggefallen sind.

### **3.2 Weitere Pflichten von COFELY**

COFELY verpflichtet sich außerdem zu

- Betrieb, Wartung und Reinigung der zentralen, im Eigentum von COFELY stehenden Wärmeerzeugungsanlage (inklusive Kosten für die Rauchfangkehrerarbeiten) sowie zu
  - Reparatur und Störungsbehebung (365 Tage im Jahr, 24 Stunden pro Tag)
- unter Einhaltung aller einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Vorgaben für die Dauer dieser Vereinbarung. COFELY gibt bekannt, die Wärmeerzeugungsanlage für die Dauer der Vertragslaufzeit gegen Risiken aus Feuer, Hagel, Leitungswasser und Sturm zu versichern.

### **4. PFLICHTEN DES KUNDEN**

Der Kunde verpflichtet sich zur Zahlung des auf seine jeweilige(n) Wohnung(en) entfallenden Entgelts gemäß Punkt 6. und übernimmt die anfallenden Strom- und Wasserkosten, die zur Betreibung der Wärmeerzeugungsanlage notwendig sind, sowie die allfälligen Kosten einer Gebäudeversicherung.

Der Kunde hat COFELY über alle für die Wärmeversorgung seiner jeweilige(n) Wohnung(en) wesentliche Umstände unverzüglich zu informieren, so auch etwa über Beschädigungen oder Störungen des Wärmemengenzählers.

Der Kunde sorgt dafür, dass sein Wärmemengenzähler jederzeit leicht zugänglich ist, die Wärmeabnahmeanlagen in seiner Wohneinheit ordnungsgemäß funktionieren und störende Rückwirkungen auf die Wärmeerzeugungsanlage ausgeschlossen sind.

Der Kunde hat COFELY Zutritt zu seinen Räumlichkeiten zu gewähren und Überprüfungen der Wärmeabnahmeanlagen zuzulassen. Solche Überprüfungen sind, ausgenommen bei Gefahr in Verzug, von COFELY rechtzeitig voranzukündigen, auf Verlangen haben sich die COFELY-Mitarbeiter auszuweisen. Werden Mängel an den Wärmeabnahmeanlagen festgestellt, ist COFELY berechtigt, die Wärmeversorgung über diese bis zur Behebung der Mängel durch den Kunden zu verweigern, soweit diese Mängel einer ordnungsgemäßen Wärmelieferung entgegenstehen.



Außer bei Gefahr in Verzug wird der Kunde Veränderungen sowie Reparaturen an der Wärmeerzeugungsanlage nur durch COFELY vornehmen lassen. Abänderungen der Software und der eingestellten Optimierungsparameter obliegen allein COFELY.

## 5. LEISTUNGSZEITRAUM

COFELY beginnt die Wärmeerzeugungsanlage in Abstimmung mit KUNDE zu betreiben, spätestens jedoch 6 Monate nach Fertigstellung der Wärmeerzeugungsanlage, und wird für die Wohneinheit des Kunden spätestens mit der Wohnungsübergabe an diesen Wärmeenergie / Warmwasser für die Dauer dieser Vereinbarung bereitstellen.

## 6. VERGÜTUNG

### 6.1 Verrechnung der erbrachten Leistungen

Der Kunde hat ein jährliches Entgelt zu bezahlen, beginnend ab Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage (sh. Pkt. 5.). Dieser Betrag setzt sich aus Jahresgrundpreis, Arbeitspreis und Messpreis wie folgt zusammen:

6.1.1. Der Jahresgrundpreis (GP) für den Betrieb und die Wartung der Wärmeerzeugungsanlage, die sowie die Heizraumbetreuung durch COFELY beträgt:

**GP: 10,0075 €/m<sup>2</sup> pro Jahr (inklusive von derzeit 20% MwSt.),**

auf Basis einer angenommenen Gesamtwohnnutzfläche von 1.312,35 m<sup>2</sup> und allfällig erhobener Energiesteuern.

Die Aufteilung des Jahresgrundpreises auf die jeweiligen Wohneinheiten erfolgt anteilig entsprechend der auf die jeweilige Wohneinheit entfallenden Wohnnutzfläche.

Die zur Durchführung der Wartungsarbeiten erforderlichen Verschleißmaterialien bzw. Reinigungsmittel werden nach effektivem Aufwand verrechnet.

Die Zugänglichkeit zu den Anlagen für die Wartung muss vom Kunden gewährleistet werden.

6.1.2. Der Arbeitspreis (AP) für die Wärmeerzeugung beträgt

**AP: 0,0773 €/kWh (inklusive von derzeit 20% MwSt.),**

und allfällig erhobener Energiesteuern (Basis Jänner 2013). Die Energiekosten sind wertgesichert auf Basis des von der Österreichischen Energieagentur monatlich verlautbarten Gaspreis-Index (ÖGPI) oder einen an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsrechnung ist in beiden Fällen die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl.



Der Arbeitspreis wird nach dem tatsächlichen Gaseinsatz errechnet, die Aufteilung dieser Kosten zwischen den Wohneinheiten erfolgt prozentuell nach dem Stand der geeichten Wärmemengenzähler in den einzelnen Wohneinheiten.

**6.1.3.** Der Messpreis (MP) für die Eichung der Wärmemengenzähler und Heizkostenabrechnung mit Inkasso beträgt:

**MP: 95,00 € (inklusive von derzeit 20% MwSt.),**

pro Kalenderjahr, je Zähler.

**6.1.4.** Das jährliche Entgelt gelangt für den Kunden als Akontozahlung in 12 Teilraten monatlich im Voraus zur Verrechnung. Die Höhe der bis zum Ablauf des ersten Abrechnungsjahres gültigen monatlichen Akontozahlung ergibt sich aus Beilage 2.:

**AZ: siehe BEILAGE 2 (inklusive von derzeit 20% MwSt.),**

Sollte eine Änderung des Arbeitspreises von mehr als 5% zu erwarten sein, so sind COFELY oder der Kunde berechtigt, eine angemessene Anpassung der Akontozahlungen zu verlangen, die jeweils mit der übernächstfolgenden Monatsabrechnung erfolgen wird.

Diese 12 Teilraten sind am Ersten eines jeden Kalendermonats einlangend auf das Konto von COFELY, ohne Abzug zu bezahlen.

Konto lautet auf: COFELY Gebäudetechnik GmbH (FN 100305h)

BIC: BKAUATWW

IBAN: AT24 1200 0006 0500 9208

Der Kunde verpflichtet sich, einen entsprechenden Einziehungsauftrag bei einer österreichischen Bank einzurichten (sh. Beilage 1). Für den Fall, dass der Erste des Monats ein Samstag, Sonn- oder gesetzlicher Feiertag ist, verschiebt sich die Fälligkeit auf den unmittelbar darauffolgenden Banktag.

Am Ende des Kalenderjahrs erfolgt die Jahresabrechnung im Nachhinein. Ergibt die Jahresabrechnung ein Minus, hat der Kunde den ausgewiesenen Betrag binnen zwei Wochen ab Zugang der Jahresabrechnung auf das oben genannte Konto von COFELY zu überweisen. Sollten die geleisteten Teilzahlungen den Betrag der Jahresabrechnung übersteigen, erfolgt eine Rückzahlung des Guthabens an den Kunden binnen 30 Tagen ab Zustellung der Jahresabrechnung.

Im Falle eines Zahlungsverzugs hat COFELY Anspruch auf Bezahlung von Verzugszinsen in Höhe von 8% p.a. über dem jeweils geltenden Basiszinssatz.



## 6.2 Wertsicherung

Grund-, Mess- und Arbeitspreis sind wertgesichert.

Zur Berechnung der Wertsicherung für Grund- und Messpreis dient der von der Statistik Austria verlaubliche Verbraucherpreisindex 2010 oder ein an seine Stelle tretender Index.

Der Arbeitspreis ist wertgesichert auf Basis des von der Österreichischen Energieagentur monatlich verlaublichen Gaspreis-Index (ÖGPI) oder einen an seine Stelle tretenden Index. Ausgangsbasis für die Wertsicherungsberechnung ist in beiden Fällen die für den Monat des Vertragsabschlusses verlaubliche Indexzahl.

Grund-, Mess- und Arbeitspreis verändern sich in dem Ausmaß, in dem sich der genannte Index gegenüber der Ausgangsbasis verändert. Die neue Indexzahl ist jeweils Ausgangsbasis für die Errechnung der weiteren Änderungen und kommt mit Stichtag der Jahresabrechnung für das abgelaufene Abrechnungsjahr zur Geltung.

## 7. VERTRAGSDAUER, KÜNDIGUNG

Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Jede der Parteien kann diese Vereinbarung unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum Ablauf jeweils eines halben Jahres schriftlich kündigen, wobei eine ordentliche Kündigung nur durch die nach der Wohnnutzfläche berechnete Mehrheit aller Kunden (wie auch für COFELY) und frühestens nach Ablauf von 10 Jahren gerechnet ab Vertragsabschluss möglich ist (und die Wärmeenergie-Versorgung hinsichtlich aller Wohneinheiten auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft beendet); dies im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen, die COFELY zur Erfüllung der Wärmelieferverpflichtung für die Wohneinheiten der gegenständlichen Liegenschaft getätigt hat, i.e. der Investitionsaufwand für die zentrale Wärmeerzeugungsanlage auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft.

Die außerordentliche Beendigung dieser Vereinbarung aus wichtigem Grund bleibt hiervon unberührt. Der Verkauf der Wohneinheit durch den Kunden gilt dabei nicht als wichtiger Grund.

Sollte die nach der Wohnnutzfläche berechnete Mehrheit aller Kunden die Vereinbarung nach Ablauf von 10 Jahren, jedoch vor Ablauf von 20 Jahren kündigen, hat COFELY das Recht, eine Ausstiegsszahlung zu verlangen, die von den Kunden entsprechend den Anteilen ihrer Wohnnutzflächen an der Gesamtnutzfläche binnen 14 Tagen ab Einlangen des Kündigungsschreibens zu bezahlen ist und sich für den einzelnen Kunden wie folgt berechnet:

ASZ [€] : Ausstiegsszahlung in €

$$ASZ = 2.094 \cdot S\% - \left( \frac{2.094 \cdot S\%}{240} \cdot LZ_m \right)$$

S% [%] : Aufteilungsschlüssel laut Nutzwertgutachten in %

$LZ_m$  [Monat] : Laufzeit in Monaten



Im Falle der Kündigung gegen Leistung der Ausstiegszahlung verzichtet COFELY mit Eingang der Zahlung endgültig auf den Abbau der Wärmeerzeugungsanlage.

## **8. HAFTUNG / GEWÄHRLEISTUNG**

Die Haftung von COFELY für leichte Fahrlässigkeit ist ausgeschlossen, ausgenommen Personenschäden.

COFELY übernimmt keine Gewähr oder Haftung für die Funktion der Wärmeabnahmeanlagen in der Wohneinheit des Kunden, auch nicht bei Überprüfung dieser Anlagen durch COFELY.

COFELY übernimmt außerdem keine Gewähr oder Haftung für die Beschaffenheit des bereitgestellten Warmwassers, das dem örtlichen Trinkwassernetz entnommen wird.

## **9. RECHTSNACHFOLGE**

COFELY ist berechtigt, diesen Vertrag mit allen Rechten und Pflichten auf ein verbundenes Unternehmen (§ 228 Abs. 3 UGB) zu übertragen, der Kunde erteilt hiermit seine Zustimmung.

Sollte der Kunde seine Wohneinheit vor Beendigung dieser Vereinbarung veräußern, ist er ebenfalls berechtigt und verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger zu überbinden.

## **10. GERICHTSSTAND, RECHT**

Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen und des UN-Kaufrechts. Für alle Streitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der gegenständlichen Vereinbarung wird die ausschließliche Zuständigkeit des für Wien 1. sachlich zuständigen Gerichts vereinbart, es wäre denn der Kunde Verbraucher im Sinne des KSchG.

## **11. SONSTIGES**

Die Unwirksamkeit einer oder einzelner Bestimmungen dieser Vereinbarung berührt nicht die Wirksamkeit der restlichen Vereinbarung. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine solche neue wirksame Bestimmung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahe kommt.

Änderungen oder Ergänzungen zu dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform, dies gilt auch für ein Abgehen vom Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.

Der Kunde kann nur gegen unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Ansprüche von COFELY aufrechnen sowie solche, die im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Kunden stehen.

Wird COFELY am Zutritt zu Räumlichkeiten oder zur Überprüfung der Wärmeabnahmeanlagen des Kunden trotz vorheriger Terminvereinbarung unbegründet gehindert, so hat der Kunde für die insofern frustrierten Reisekosten samt Verdienstausschlag einen Betrag in Höhe von pauschal:



**180,00 € (inklusive MwSt.),**

pro Anlassfall zu bezahlen.

## 12. BEILAGEN

Folgende Beilagen bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil, wobei im Falle von Widersprüchen der gegenständliche Vertrag den Beilagen vorgeht:

Einziehungsauftrag (Beilage 1)

Höhe Akontozahlung im ersten Jahr (Beilage 2)

Diese Vereinbarung wird in 2 Original-Ausfertigungen errichtet, wovon der Kunde und COFELY je eine erhält.

Mödling, 24.03.2014

Ort, Datum

WIEN, 21.3.2014

Ort, Datum

**Athea Bauträger GmbH**  
Enzersdorferstraße 31/1/2, 2340 Mödling  
t +432236 886038 / +2236 886068  
FN 106038p ATU19098107

KUNDE

**COFELY Gebäudetechnik GmbH**  
1110 Wien, Leberstraße 120

COFELY



# Beilage 1

## Einziehungsauftrag



## Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Einzüge

Hiermit ermächtige(n) ich/wir Sie widerruflich, die von mir/uns zu entrichtenden Zahlungen bei Fälligkeit zu Lasten meines/unseres Kontos mittels Einzug einzuziehen. Damit ist auch mein/unser kontoführendes Kreditinstitut ermächtigt, die Einzüge einzulösen, wobei für dieses keine Verpflichtung zur Einlösung besteht, insbesondere dann, wenn mein/unser Konto die erforderliche Deckung nicht aufweist. Ich/Wir habe(n) das Recht, innerhalb von 8 Wochen ab Abbuchungstag ohne Angabe von Gründen die Rückbuchung bei meinem/unserem Kreditinstitut zu veranlassen.

Name und genaue Anschrift des Zahlungspflichtigen

IBAN des Zahlungspflichtigen

bei (genaue Bezeichnung der  
Kreditunternehmung)

BIC/Swift

Zahlungen wegen (Verpflichtungsgrund, ev. Betragsbegrenzung - gilt nicht gegenüber den durchführenden Kreditinstituten)

An (Zahlungsempfänger)

COFELY Gebäudetechnik GmbH

Leberstrasse 120  
1110 Wien

Ort, Datum

Unterschrift/en des/der  
Kontozeichnungsberechtigten

Schicken sie diesen Vordruck dem Zahlungspflichtigen mit der Bitte um Rückgabe an Sie - den Zahlungsempfänger. Wenn Sie mit dem Zahlungspflichtigen den Einzug von Forderungen mittels Einzug vereinbaren wollen, empfiehlt es sich, den Vordruck mit einem erklärenden Schreiben zu verschicken, in dem Sie die Vorteile des Einzugsverfahrens für den Zahlungspflichtigen aufzeigen. Wir helfen Ihnen gern bei der Formulierung dieses Textes. Bei einer größeren Aktion ist es übrigens zweckmäßig in die Ermächtigungsformulare gleich den Zahlungsempfänger einzudrucken.



## **Beilage 2**

### **Aufstellung Akontozahlung für das 1. Jahr**

Beilage ./2 Ermittlung monatliche Kosten

	Nutzfläche *		(S%)	kWh/a	GP/a	AP/a	MP/a	HZ <sub>j</sub>		ASZ HZ <sub>m</sub> monatlich
	(WINFL)	m <sup>2</sup>						jährlich	€/a	
TOP 1/1	39,86	39,86	3,04	3.259,11	398,90	251,98	190,00	840,88	1,76	70,07
TOP 1/2	46,75	46,75	3,56	3.822,47	467,85	295,54	190,00	953,39	1,70	79,45
TOP 1/3	43,55	43,55	3,32	3.560,82	435,83	275,31	190,00	901,14	1,72	75,09
TOP 1/4	42,96	42,96	3,27	3.512,58	429,92	271,58	190,00	891,50	1,73	74,29
TOP 1/5	30,72	30,72	2,34	2.511,79	307,43	194,20	190,00	691,63	1,88	57,64
TOP 1/6	43,30	43,30	3,30	3.540,38	433,32	273,73	190,00	897,05	1,73	74,75
TOP 1/7	46,75	46,75	3,56	3.822,47	467,85	295,54	190,00	953,39	1,70	79,45
TOP 1/8	43,55	43,55	3,32	3.560,82	435,83	275,31	190,00	901,14	1,72	75,09
TOP 1/9	42,96	42,96	3,27	3.512,58	429,92	271,58	190,00	891,50	1,73	74,29
TOP 1/10	30,72	30,72	2,34	2.511,79	307,43	194,20	190,00	691,63	1,88	57,64
TOP 1/11	83,82	83,82	6,39	6.853,46	838,83	529,88	190,00	1.558,71	1,55	129,89
TOP 1/12	40,60	40,60	3,09	3.319,62	406,30	256,66	190,00	852,96	1,75	71,08
TOP 1/13	61,36	61,36	4,68	5.017,04	614,06	387,90	190,00	1.191,96	1,62	99,33
TOP 2/1	88,05	88,05	6,71	7.199,32	881,16	556,62	190,00	1.627,78	1,54	135,65
TOP 2/2	99,91	99,91	7,61	8.169,04	999,85	631,60	190,00	1.821,45	1,52	151,79
TOP 2/3	65,09	65,09	4,96	5.322,02	651,39	411,48	190,00	1.252,87	1,60	104,41
TOP 2/4	103,87	103,87	7,91	8.492,83	1.039,48	656,63	190,00	1.886,11	1,51	157,18
TOP 2/5	99,51	99,51	7,58	8.136,34	995,85	629,07	190,00	1.814,92	1,52	151,24
TOP 2/6	58,99	58,99	4,49	4.823,26	590,34	372,92	190,00	1.153,26	1,63	96,10
TOP 2/7	54,45	54,45	4,15	4.452,05	544,91	344,21	190,00	1.079,12	1,65	89,93
TOP 2/8	76,24	76,24	5,81	6.233,69	762,97	481,96	190,00	1.434,94	1,57	119,58
TOP 2/9	69,34	69,34	5,28	5.669,52	693,92	438,34	190,00	1.322,26	1,59	110,19
<b>Gesamt</b>	<b>1312,35</b>	<b>1312,35</b>	<b>100,00</b>	<b>107.303,00</b>						

\* tatsächliche Nutzfläche erst nach Nutzwertgutachten

**10,0075 €/m<sup>2</sup> je a**  
**0,0773 €/kWh**

