

14.04.2022

## PORTFOLIO-CONTRACTING WÄRMEVERSORGUNG SCHULEN

Zwischen

der Stadt Ludwigshafen, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen am Rhein,

nachfolgend **AG** genannt,

und

der Kommunale Dienstleistungsgesellschaft Ludwigshafen mbH, Industriestraße 3, 67063 Ludwigshafen am Rhein,

nachfolgend **AN** genannt,

gemeinsam als **Vertragsparteien** bezeichnet,

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>§ 1</b>	<b>Vertragsgegenstand</b>	<b>6</b>
<b>§ 2</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>6</b>
<b>Abschnitt I: Pacht des Anlagenportfolios und Überlassung der Heizzentralen</b>		<b>8</b>
<b>§ 3</b>	<b>Pacht des Anlagenportfolios</b>	<b>8</b>
<b>§ 4</b>	<b>Überlassung der Heizzentralen</b>	<b>9</b>
<b>§ 5</b>	<b>Entgelt für Pacht und Überlassung</b>	<b>10</b>
<b>Abschnitt II: Portfoliocontracting</b>		<b>12</b>
<b>Teil 1: Betriebsführungscontracting</b>		<b>12</b>
<b>§ 6</b>	<b>Betriebsführungscontracting</b>	<b>12</b>
<b>§ 7</b>	<b>Regelungen zur Wärmelieferung</b>	<b>14</b>
<b>§ 8</b>	<b>Aufbau und Betrieb einer gemeinsamen Datenbank</b>	<b>15</b>
<b>§ 9</b>	<b>Investitions- und Instandsetzungsplan</b>	<b>17</b>
<b>§ 10</b>	<b>Wartung und Inspektion</b>	<b>18</b>
<b>§ 11</b>	<b>Instandsetzung</b>	<b>19</b>
<b>§ 12</b>	<b>Zusätzliche Pflichten der AN</b>	<b>20</b>
<b>§ 13</b>	<b>Umfang des Betriebsführungscontractings an Sekundäranlagen</b>	<b>21</b>
<b>Teil 2: Technische Betriebsführung</b>		<b>22</b>
<b>§ 14</b>	<b>Technische Betriebsführung der BHKWs</b>	<b>22</b>
<b>Teil 3: Anlagencontracting</b>		<b>23</b>
<b>§ 15</b>	<b>Anlagencontracting</b>	<b>23</b>
<b>Teil 4: Zukünftige weitere Dienstleistungen</b>		<b>25</b>
<b>§ 16</b>	<b>Betriebsführungscontracting der Lüftungsanlagen</b>	<b>25</b>
<b>§ 17</b>	<b>Klimaschutzprojekte</b>	<b>25</b>

<b>Abschnitt III: Messung und Monitoring</b>	<b>25</b>
§ 18 Messung	25
§ 19 Energie-Monitoring	25
<b>Abschnitt IV: Planungs-, Bau- und Errichtungsleistungen; Abnahme und Probetrieb</b>	<b>27</b>
§ 20 Beauftragung von Planungsleistungen	27
§ 21 Bau- und Errichtungsleistungen	28
§ 22 Probetrieb, Abnahme und Inbetriebnahme	28
<b>Abschnitt V. Gemeinsame Bestimmungen für fernwärmeversorgte und nicht-fernwärmeversorgte Liegenschaften</b>	<b>29</b>
§ 23 Störungsmanagement	29
§ 24 Unterbrechung der Versorgung	32
<b>Abschnitt VI: Entgelte</b>	<b>33</b>
§ 25 Entgelte	33
§ 26 Preisanpassung	34
§ 27 Zahlungsabwicklung, Fälligkeit	34
<b>Abschnitt VII: Allgemeine Bestimmungen</b>	<b>35</b>
§ 28 Dienstbarkeiten	35
§ 29 Nachunternehmereinsatz	36
§ 30 Informationspflichten, Zutrittsregelung, Mitwirkungspflichten	36
§ 31 Haftung	38
§ 32 Höhere Gewalt	39
§ 33 Versicherung	40
§ 34 Vertragsdauer und Kündigung	40

14.04.2022

§ 35	Loyalitätspflichten	41
§ 36	Ansprechpartner	41
§ 37	Datenschutz	41
§ 38	Geheimhaltungsvereinbarung, Publikationen	42
§ 39	Wirtschaftlichkeitsklausel	43
§ 40	Endschaftsklausel	43
§ 41	Förderungen	45
§ 42	Überprüfung der Zielerreichung, Vertragsanpassungen	45
§ 43	Mediation	46
§ 44	Schlussbestimmungen	47

## Präambel

Derzeit erfolgt die Wärmeversorgung in der Stadt Ludwigshafen in 34 in der Trägerschaft der AG befindlichen Schulen mit den dazugehörigen 43 Heizzentralen durch die Technische Werke Ludwigshafen am Rhein AG (im Folgenden: TWL) auf der vertraglichen Grundlage „Energiebewirtschaftungsvertrag Contracting 34 Schulen“ in der Fassung der Ergänzungsvereinbarungen vom 11.09.2006, 19.08.2020, 23.11./16.12.2021, 29.03.2022 sowie 01.05.2022 zwischen den Vertragsparteien (im Folgenden: Energiebewirtschaftungsvertrag). Der Energiebewirtschaftungsvertrag endet zum 31.05.2022. Die AG beabsichtigt, die Wärmeversorgung in den von dem Energiebewirtschaftungsvertrag umfassten Liegenschaften und weiteren, derzeit von der AG selbst mit Wärme versorgten Schulen neu zu strukturieren. Die AG möchte eine möglichst sichere, preisgünstige, verbraucherfreundliche, effiziente und umweltverträgliche Versorgung ihrer Liegenschaften sicherstellen.

Die AN ist ein Joint Venture von der AG und der TWL. Sie ist zur Erbringung kommunaler Dienstleistungen gegründet worden und soll die Wärmeversorgung in den Liegenschaften nach **Anlage 1 „Übersicht der vertragsgegenständlichen Liegenschaften“** übernehmen. Dabei gibt es verschiedene Versorgungssituationen:

- Die bisherigen fernwärmeversorgten Liegenschaften sollen weiterhin von der TWL mit Fernwärme versorgt werden. Die AN übernimmt insoweit lediglich die Betriebsführung nach den Regelungen dieses Vertrages.
- Die nicht an das Fernwärmenetz der TWL angeschlossenen Liegenschaften der AG werden von der AN im Wege eines Wärmeliefercontractings (Betriebsführung sowie Wärmelieferung) versorgt. Zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung pachtet die AN von der AG die nicht-fernwärmeversorgten Heizanlagen.

Für alle Liegenschaften übernimmt die AN im Rahmen der Betriebsführung alle erforderlichen Maßnahmen, die für den störungsfreien Betrieb der Heizanlagen erforderlich sind. Die AN übernimmt insoweit die Wartung und Inspektion der Heizanlagen. Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Neuerrichtungsmaßnahmen wird die AN nach den Regelungen dieses Vertrages im Auftrag der AG durchführen. Gegenstand dieses Vertrages sind zudem auch weiterführende Dienstleistungen.

Die Einzelheiten regelt der vorliegende Vertrag.

## § 1 Vertragsgegenstand

- (1) Ziel dieses Vertrages ist die ausreichende Wärmeversorgung der Liegenschaften nach **Anlage 1 „Liste der vertragsgegenständlichen Liegenschaften“**.
- (2) Die Wärmeversorgung umfasst die Wärmelieferung sowie die Betriebsführung. Dabei sind unterschiedliche Versorgungssituationen im Hinblick auf die Wärmelieferung zu unterscheiden:
  - a) Nicht-fernwärmeversorgte Liegenschaften sowie
  - b) fernwärmeversorgte Liegenschaften.
- (3) Bei den nicht-fernwärmeversorgten Liegenschaften nach **Anlage 2 („Anlagenportfolio nicht-fernwärmeversorgter Liegenschaften / Zusammenstellung der Stammdatenblätter der einzelnen Heizanlagen“)** beschriebenen Heizanlagen übernimmt die AN die Betriebsführung und beliefert die AG mit Wärme aus dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen.
- (4) Bei den fernwärmeversorgten Liegenschaften nach **Anlage 3 („Anlagenportfolio fernwärmeversorgter Liegenschaften / Zusammenstellung der Stammdatenblätter der einzelnen Hausanschlussstationen“)** liefert die TWL die erforderliche Fernwärme an die AG auf der Grundlage eines separaten Fernwärmeliefervertrages. Die AN übernimmt lediglich die technische Betriebsführung.
- (5) Die Betriebsführung richtet sich nach den Vorschriften der §§ 6 bis 13.
- (6) Die Verantwortlichkeitsgrenzen verlaufen an der mit der Bezeichnung „Verantwortlichkeitsgrenze“ kenntlich gemachten Linie gemäß beigefügter **Anlage 4 „Schnittstellen und Messstellen“**.

## § 2 Begriffsbestimmungen

Der Durchführung dieses Vertrages liegen die nachstehenden Begriffsbestimmungen zugrunde:

- (1) **Einsatzenergie:** Einsatzenergie umfasst die für die Wärmeerzeugung bzw. Wärmebelieferung notwendigen Brennstoffe, Fernwärme, Tiefengeothermie, kalte Nahwärme, Umgebungswärme usw..

- (2) **Fernwärme-Hausanschluss:** Die Verbindung des Fernwärmenetzes der TWL mit dem Sekundärverteilnetz im Gebäude. Er beginnt an der Abzweigstelle des Fernwärmeverteilungsnetzes und endet mit der Übergabestelle (Fernwärme-Hausanschlussanlage bzw. Fernwärme-Hausanschlussstation).
- (3) **Heizanlagen:** Die Gesamtheit der in den Heizzentralen der AG installierten und im Eigentum der AG stehenden Anlagenkomponenten, die der Wärmeerzeugung und -versorgung der unmittelbar oder mittelbar angeschlossenen Gebäude dienen, einschließlich der Verbindungsstücke und Verbindungsleitungen sowie der Abgasanlage (inkl. Abgasrohr, jedoch ohne Baukörper), vor dem jeweiligen Übergabepunkt. Hiervon nicht umfasst sind die Fernwärme-Hausanschlüsse nach Ziffer (2) sowie Fernwärme-Übergabestellen und sonstige Wärmeübergabestellen.
- (4) **Heizzentrale:** Ein Raum oder mehrere Räume bzw. eine Fläche innerhalb eines Gebäudes oder ein separates Gebäude der AG, soweit in diesen Komponenten der Heizanlagen installiert sind und dem Betrieb der Heizanlagen dienen.
- (5) **Inspektion:** Das regelmäßige Überprüfen der Anlagen auf einwandfreien Zustand und richtige Funktion (insbesondere Maßnahmen zur Feststellung und Beurteilung des Istzustandes einer Einheit einschließlich der Bestimmung der Ursachen der Abnutzung und dem Ableiten der notwendigen Konsequenzen für eine künftige Nutzung).
- (6) **Instandhaltung:** Alle Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des funktionsfähigen Zustands einer Heizanlage gemäß den Begriffsdefinitionen der DIN 31051, einschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung.
- (7) **Instandsetzung:** Alle Maßnahmen zum Beseitigen von Störungen und Mängeln, das Liefern aller erforderlichen Ersatzteile oder Komponenten und das Erneuern oder Ausbessern aller abgenutzten oder schadhaften Anlagenteile (insbesondere physische Maßnahmen, die ausgeführt werden, um die Funktion einer fehlerhaften Einheit wiederherzustellen). Die Maßnahmen sind stets kostenoptimiert und ressourcenschonend auszuführen. Weiterhin umfasst die Instandsetzung das Erbringen sämtlicher erforderlicher Erstsicherungsmaßnahmen im Rahmen des vertraglich geschuldeten Leistungsinhalts, die sowohl zur Gefahrenabwehr jeglicher Art als auch zur Sicherstellung der Anlagenverfügbarkeit notwendig sind. Nicht im Leistungssoll enthalten sind Instandsetzungsarbeiten an Heizanlagen, solange sie sich noch in der Gewährleistung befinden.

- (8) **Sekundäranlage:** Die hinter dem Übergabepunkt befindlichen AG-seitigen Rohrnetze zur Beheizung in den angeschlossenen Gebäuden einschließlich der damit im Zusammenhang stehenden weiteren Anlagen wie z.B. Regeleinrichtungen, Anlagen zur Wasseraufbereitung, Pufferspeicher.
- (9) **Übergabepunkt:** Der jeweilige Wärmemengenzähler, der zur Messung der gelieferten Wärmemengen an den Übergabestellen gemäß der **Anlage 4 („Schnittstellen und Messstellen“)** installiert ist.
- (10) **Verbesserung:** Die Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements zur Steigerung der Zuverlässigkeit oder Instandhaltbarkeit oder Sicherheit einer Einheit gemäß DIN 31051, ohne ihre ursprüngliche Funktion zu ändern.
- (11) **Wartung:** Regelmäßig erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung des einwandfreien Zustandes und der Funktion der Heizanlagen, einschließlich Beseitigen von betriebsbedingten Verunreinigungen an den Anlagen (insbesondere z.B. Maßnahmen zur Verzögerung des Abbaus des vorhandenen Abnutzungsvorrates).
- (12) **Modernisierung:** Der Austausch von Anlagen (-komponenten) durch effizientere bzw. verbesserte Komponenten.

## **Abschnitt I: Pacht des Anlagenportfolios und Überlassung der Heizzentralen**

### **§ 3 Pacht des Anlagenportfolios**

- (1) Die AG verpachtet der AN das in **Anlage 2** dargestellte Anlagenportfolio der einzelnen nicht-fernwärmeversorgten Heizanlagen in den Liegenschaften nach **Anlage 1**. Für jede Liegenschaft ist ein separates Stammdatenblatt in **Anlage 2** anzulegen. Nicht Teil des Pachtgegenstandes sind die Heizanlagen nach **Anlage 2**, die von der AG selbst oder Dritten mit Wärme versorgt werden. Diese Heizanlagen sind in **Anlage 2** gesondert bezeichnet.
- (2) Nicht verpachtet sind in der jeweiligen Liegenschaft belegene Heizanlagen neben den Heizanlagen nach **Anlage 2**, die der überwiegenden Versorgung von Wohnungen bzw. Wohnhäusern (Hausmeisterwohnungen) zu dienen bestimmt sind.
- (3) Es besteht eine Betriebspflicht der Heizanlagen für die AN. Die AG hat das jederzeitige Recht, das an die AN verpachtete Anlagenportfolio durch andere Anlagen bzw. Anlagen mit einer anderen Erzeugungstechnologie bzw. unter



Einsatz eines anderen Einsatzenergieträgers auszutauschen. Die AN wird die vorhandene Spezifikation des Anlagenportfolios über die Laufzeit dieses Vertrages beibehalten. Jede Veränderung, die eine Verschlechterung des sog. CO<sub>2</sub>-Abdrucks zur Folge haben könnte, bedarf der vorherigen Zustimmung der AG.

- (4) Mit der Verpachtung wird die AN auch Betreiberin des gepachteten Anlagenportfolios mit allen korrespondierenden Rechten und Pflichten für die gesamte Vertragslaufzeit. Dies gilt nicht für die BHKWs nach § 13 dieses Vertrages.
- (5) Der AN sind Lage und Zustand des Pachtgegenstandes im Sinne der Ziffer 1 bekannt; sie hatte Gelegenheit, das Anlagenportfolio nach **Anlage 2** vor Vertragsabschluss eingehend zu besichtigen. Die AN erkennt den Pachtgegenstand als vertragsgemäß an. Die Berichte über die Besichtigungen des Pachtgegenstandes werden den Stammdatenblättern der jeweiligen Heizzentrale in **Anlage 2** beigefügt.

#### § 4 Überlassung der Heizzentralen

- (1) Die AG stellt der AN über die gesamte Vertragslaufzeit für die Errichtung und den Betrieb der Heizanlagen nach **Anlage 2** geeignete Heizzentralen zur Verfügung. Die AN verpflichtet sich, die Heizzentralen während der Laufzeit des Vertrages im Rahmen des Überlassungszwecks zu nutzen.
- (2) Betriebs- und Nebenkosten für die Überlassung der Heizzentralen sind in den Entgelten als Pauschale in § 5 Ziffer (1) enthalten.
- (3) Die in **Anlage 2** näher bezeichneten Heizzentralen sind von der AG in einem Zustand zu erhalten, der einen störungsfreien Betrieb der Heizanlagen ermöglicht.
- (4) Der AN sind die Lage, Größe und der Zustand der zur Verfügung gestellten Heizzentralen bekannt; sie hatte Gelegenheit, die Heizzentralen vor Vertragsabschluss eingehend zu besichtigen. Die AN erkennt die Heizzentralen als vertragsgemäß an. Die Berichte über die Besichtigungen der Heizzentralen werden den Stammdatenblättern der jeweiligen Heizzentralen in **Anlage 2** beigefügt.
- (5) Die Überlassung der Heizzentralen erfolgt zur Mitbenutzung. Die AG stellt sicher, dass die an die AN zur Mitbenutzung überlassenen Heizzentralen nur

von befugten Personen betreten werden. Sofern ein separater Heizraum vorhanden ist, wird dieser entsprechend durch ein an der Tür anzubringendes Schild mit dem Hinweis versehen, dass dieser Raum an die AN überlassen ist und keine Gegenstände ohne Zustimmung der AN dort gelagert werden dürfen. Handelt es sich nur um Teilflächen eines Raumes, so werden diese Flächen durch Bodenmarkierungen gekennzeichnet, um die Überlassung dieser Flächen an die AN zu visualisieren. Dort ist ebenfalls ein entsprechender Hinweis anzubringen.

- (6) Jede Änderung der Nutzung durch die AN oder auch einer Überlassung an Dritte bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der AG.
- (7) Die AG stellt der AN sämtliche zum Betrieb der Heizanlagen erforderlichen technischen Einrichtungen, insbesondere die Versorgungsanschlüsse für Gas, Strom und Wasser bis zur Heizanlage, unentgeltlich zur Verfügung. Diese technischen Einrichtungen sind von der nach **Anlage 4** verantwortlichen Vertragspartei in einem Zustand zu erhalten, der einen störungsfreien Betrieb der Heizanlagen ermöglicht.
- (8) Ausbesserungen und bauliche Veränderungen (z.B. Kernbohrungen) an den Heizzentralen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der AG. Die Unterhaltung der eventuell in den überlassenen Räumlichkeiten und Flächen befindlichen Abwasserhebe- bzw. Rückschlagventilanlagen und Pumpensumpf sowie Trinkwasserleitungen ist eine eigene Angelegenheit der AG.
- (9) Der AN obliegt die Verkehrssicherungspflicht für sämtliche von ihr in die Heizzentralen eingebrachten Sachen, insbesondere Maschinen(teile) und Einrichtungen. Die AN wird die AG von jeglichen Ansprüchen Dritter wegen der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten auf erstes Anfordern freistellen und ihre etwaigen Aufwendungen ersetzen.
- (10) Die AN hat innerhalb der Heizzentralen und in der Liegenschaft hinsichtlich der von der AN verbrachten Gegenstände die ungehinderte Nutzbarkeit der Fluchtwege in ausreichender Breite sicherzustellen. Notausgänge sind freizuhalten.

## § 5 Entgelt für Pacht und Überlassung

- (1) Die AN entrichtet für die Pacht des Anlagenportfolios nach § 3 dieses Vertrages an die AG ein Entgelt in Höhe von **1,00 EUR** netto pro Jahr und je Liegenschaft nach **Anlage 1** zzgl. der Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlich festgelegten Höhe (derzeit 19 Prozent), d.h. **1,19 EUR** brutto. Dies gilt unabhängig

davon, ob ggf. Teile der Liegenschaft unter mehreren Adressen geführt werden und mehrere Heizanlagen umfassen (ein Preis pro Liegenschaft).

- (2) Die AN entrichtet für die Überlassung der Heizzentralen nach § 4 dieses Vertrages an die AG ein Entgelt in Höhe von **1,00 EUR** netto pro Jahr und Heizzentrale. Das Entgelt ist gemäß § 4 Nr. 12 a Umsatzsteuergesetz bis 31.12.2022 umsatzsteuerfrei. Ab dem 01.01.2023 versteht sich das Entgelt zusätzlich Umsatzsteuer. Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die vereinbarten Leistungen ab dem 01.01.2023 der Umsatzsteuer zu unterwerfen sind. Sollten die in diesem Vertrag bezeichneten Leistungen jedoch durch die Finanzverwaltung vollständig oder in Teile als umsatzsteuerfrei beurteilt werden, versteht sich das Entgelt ohne Umsatzsteuer. Dies gilt auch für in der Vergangenheit liegenden Zeiträume, sofern die Umsatzsteuerbefreiung rückwirkend festgestellt wird. Die Vertragsparteien verzichten in diesem Zusammenhang unwiderruflich auf die Einrede der Verjährung.
- (3) Die AN verpflichtet sich, die in vorstehenden Ziffern (1) und (2) jeweils vereinbarten Entgelte für die gemäß § 34 Ziffer (1) vereinbarte Erstlaufzeit von 10 Jahren im Voraus, d.h. somit insgesamt [...] EUR netto zzgl. [...] EUR USt., zusammen somit [...] EUR bis spätestens 30.06.2022 auf das nachstehende Konto der AG zu zahlen:

Bank: [NAME]  
IBAN: [IBAN]  
BIC: [BIC]  
Verwendungszweck: [BEZEICHNUNG]

- (4) Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes auf dem vorgenannten Konto an.
- (5) Im Falle einer Verlängerung dieses Vertrages über die Erstlaufzeit hinaus, sind die Entgelte jährlich im Voraus bis spätestens 30 Tage nach Inkrafttreten der Vertragsverlängerung an die AG zu zahlen.
- (6) Sollte zukünftig dieser Vertrag um weitere Liegenschaften erweitert werden oder bisher von diesem Vertrag umfasste Liegenschaften (siehe **Anlage 1**) aus dem Anwendungsbereich dieses Vertrages ausscheiden, so ist ein Pachtzins auch für diese neu in den Vertrag aufgenommenen Liegenschaften, wie in vorstehenden Ziffern (1) und (3) vereinbart, für die restliche Erstlaufzeit zu

zahlen bzw. anteilig zu erstatten. Gleiches gilt bzgl. des Entgelts gemäß vorstehender Ziffer (2) im Falle der Überlassung von weiteren Heizzentralen bzw. dem Ausscheiden einer Heizzentrale. Die entsprechenden Entgelte sind innerhalb von 30 Tagen nach Inkrafttreten der Vertragsanpassung zu entrichten.

## Abschnitt II: Portfoliocontracting

### Teil 1: Betriebsführungscontracting

#### § 6 Betriebsführungscontracting

- (1) Die AN übernimmt den Betrieb, die Wartung, die Inspektion und die Instandsetzung des in **Anlage 2** und **Anlage 3** bezeichneten Anlagenportfolios in den in **Anlage 1** aufgeführten Liegenschaften der AG zum Zwecke der Wärmelieferung an die AG. Die Leistungen der AN umfassen alle Maßnahmen, die im Rahmen des Betriebes für einen sicheren, funktionstüchtigen und wirtschaftlichen Betrieb des Anlagenportfolios (**Anlage 2** und **Anlage 3**) nach den folgenden Regelungen erforderlich sind.
- (2) Die AN verpflichtet sich, während des Vertragszeitraums die nachfolgend aufgeführten Betriebsführungsleistungen für das Anlagenportfolio zu erbringen.
  - a) Beschaffung der für die Wärmebelieferung in den Heizanlagen gemäß **Anlage 2** notwendigen Einsatzenergien;
  - b) Betrieb gemäß der AN mitzuteilenden Vorgaben der AG, beispielsweise Sommer- und Winterbetrieb, Ferienbetrieb, Raum-Temperatur gemäß den Vorgaben nach **Anlage 7 „Raumtemperatur je Liegenschaft“**;
  - c) Bereitstellung von Wärme an den vereinbarten Übergabestellen in dem nach diesem Vertrag vereinbarten Umfang bzw. Spezifikationen (vgl. § 7);
  - d) Inspektion, Wartung und Instandsetzung (vgl. § 9 bis § 11);
  - e) Störungsmanagement (vgl. § 23).
  - f) die Verkehrssicherung, z.B. Frostschutz (§ 823 BGB); ausgenommen von dieser Verpflichtung sind die Lüftungsanlagen;

- g) Schadensersatz bei Schäden verursacht durch die verpachteten Anlagen (§§ 836, 838 BGB);
  - h) die Anlagenverantwortung nach VDE; die Anlage ist auf die bestehende Blitzschutzanlage und den Potentialausgleich des Gebäudes aufzuschalten; die Einhaltung bzw. Erfüllung des Potentialausgleichs ist eine Angelegenheit der AG;
  - i) die Einhaltung bzw. Erstellung vorgeschriebener Dokumentations- und Aufbewahrungspflichten (z.B. Anlagen, Daten aus dem laufenden Betrieb) (vgl. § 8 Ziffer (4) ff.);
  - j) das Energie-Monitoring (vgl. § 19);
  - k) die Erfüllung sämtlicher gesetzlicher bzw. behördlicher Meldepflichten betreffend das Anlagenportfolio.
- (3) Die Betriebsführung orientiert sich an den Einzelmaßnahmen der Instandhaltung nach DIN 31051. Die AG hängt – bezüglich des zu Vertragsbeginn von der AN übernommenen Anlagenportfolios nur sofern vorhanden – an dem Standort der jeweiligen Bestandsanlage ein Schaltschema (in DIN-A4 Format laminiert) auf und belässt dieses dauerhaft dort.
- (4) **Anlage 2** und **Anlage 3** enthalten die Mindestangaben (Stammdaten) zu jeder einzelnen Heizanlage bzw. jedem einzelnen Fernwärme-Hausanschluss. Zu jeder Liegenschaft ist ein individuelles Stammdatenblatt anzulegen. Die Berichte über die Besichtigungen der fernwärmeversorgten Liegenschaften werden den Stammdatenblättern in **Anlage 3** beigelegt.
- (5) Die AN betreibt und steuert die Heizanlagen nach **Anlage 2**. Sie beschafft hierfür die zum Betrieb erforderlichen Einsatzenergien. Die AG stellt auf eigene Kosten den zum Betrieb der Heizanlagen erforderlichen Strom sowie das benötigte Wasser.
- (6) Sämtliche Betriebsführungsleistungen der AN sind mit den in § 25 vereinbarten Entgelten abgegolten, es sei denn dieser Vertrag enthält ausdrücklich eine abweichende Bestimmung.
- (7) Die AG trägt die Schornsteinfegerkosten sowie die Kosten der technischen Prüfungsbehörde (Öltanks, Peripheriegeräte, Pelletsilo) für die Laufzeit dieses Vertrages. Die AN begleitet die Schornsteinfegerüberprüfung, wenn die Anwesenheit erforderlich ist. Die AG hat die Prüfungsdokumentation des

Schornsteinfegers der AN zu übermitteln bzw. in die gemeinsame Datenbank einzustellen.

- (8) Alle behördlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Konzessionen und Meldepflichten, die den Pachtzweck und den Betrieb der Heizanlagen nach **Anlage 2** durch die AN betreffen – auch soweit diese erst nach Pachtbeginn erforderlich werden – hat die AN selbst auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen und während der Dauer des Pachtverhältnisses aufrecht zu erhalten.
- (9) Die AN trägt die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Messungen und Kontrollen der Heizanlagen nach **Anlage 2** mit Ausnahme der Kosten gemäß vorstehender Ziffer (7).
- (10) Die Regelungen der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) sowie der Verordnung über die Verbrauchserfassung und Abrechnung bei der Versorgung mit Fernwärme oder Fernkälte (FFVAV) finden für das Betriebsführungscontracting an den Heizanlagen nach **Anlage 2** keine Anwendung.

## § 7 Regelungen zur Wärmelieferung

- (1) Die AN liefert im Rahmen der technischen Spezifikationen der Heizanlagen nach **Anlage 2** der AG ihren gesamten Wärmebedarf der an die Heizanlagen unmittelbar oder mittelbar angeschlossenen Gebäude. Ausgenommen von vorstehendem Satz ist die Eigenerzeugung sowie der -verbrauch von Wärme mittels Solarthermie durch die AG. Der Beginn der Wärmelieferung wird für jede einzelne Heizanlage in **Anlage 2** bestimmt.
- (2) Die Wärmelieferung der AN erfolgt auf Weisung der AG. Die AG wird Eingriffe in die Heizanlagen nach **Anlage 2** nur mit Zustimmung der AN vornehmen. Die AN darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- (3) Die AN beliefert die AG mit Wärme an den vereinbarten Übergabestellen. An den Übergabestellen befinden sich die Wärmemesseinrichtungen (siehe **Anlage 4**). Die vereinbarten Übergabestellen bilden zugleich die Grenzen des Eigentums in Bezug auf die gelieferte Wärme. Die Übergabestellen bzw. Schnittstellen und Leistungsgrenzen sind an der jeweiligen Messeinrichtung bzw. in Bezug auf die Warmwasserbereitung am Ausgangsflansch des Warmwasserbereiters.

- (4) Die AN leitet der AG die jeweiligen Energiebeschaffungskosten nach den Vorgaben des § 25 unmittelbar weiter. Eine Abrechnung anhand der tatsächlichen Wärmemengen erfolgt nach dem übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien nicht. Die Erfassung der tatsächlichen Wärmemengen erfolgt lediglich zum Zwecke des Energie-Monitorings nach § 19 dieses Vertrages.
- (5) Der Beginn der vertragsgemäßen Wärmelieferungen der AN an die AG nach Ziffer 1 erfolgt jeweils gemäß den individuellen Vereinbarungen für jede Heizanlage nach **Anlage 2**.
- (6) Die Versorgung mit Wärme für Raumheizung erfolgt in Abstimmung für die vereinbarte Heizperiode sowie auf jederzeit, rechtzeitig zu stellendem Verlangen der AG, insbesondere im Hinblick auf nicht unerhebliche Nutzungsänderungen der Räumlichkeiten der Liegenschaft. Grundsätzliche Vorgaben sind **Anlage 7 „Raumtemperatur je Liegenschaft“** zu entnehmen.
- (7) Die Wärme zur Trinkwassererwärmung wird gemäß den für die Trinkwasserversorgung jeweils geltenden gesetzlichen bzw. verordnungsrechtlichen Bestimmungen ganzjährig durch die AN vorgehalten. Bestehen für die Trinkwasserversorgungsanlage im versorgten Objekt gesetzliche Pflichten, insbesondere sich aus den §§ 13, 14 ff., 16, 17 und 21 der Trinkwasserverordnung ergebende Anzeige-, Untersuchungs-, Kennzeichnungs- und Informationspflichten, so ist die AG verpflichtet, diese zu erfüllen. Hierbei ist die AN für den Betrieb der Wärmeerzeugungsanlage bis zu der in **Anlage 4** bezeichneten Verantwortlichkeitsgrenze verantwortlich. Die AG übergibt Kopien aller Unterlagen, mit denen die Erfüllung der Pflichten nach der Trinkwasserverordnung dokumentiert wird, bzw. stellt diese in die gemeinsame Datenbank ein.
- (8) Die Versorgung mit Wärme für die Trinkwassererwärmung erfolgt ganzjährig und 24 Stunden am Tag. Die DVGW Arbeitsblätter W551 und W553 sind hinsichtlich der Rücklauftemperatur am Warmwasserbereiter durch die AG zu beachten.

## **§ 8 Aufbau und Betrieb einer gemeinsamen Datenbank**

- (1) Die Vertragsparteien vereinbaren die Einrichtung und Unterhaltung einer gemeinsamen Datenbank in Form eines Datenablagensystems, auf die jede Vertragspartei den gleichen Zugriff hat. Aufbau und Inhalte dieser Datenbank dienen dem Zweck, eine möglichst „papierlose“ Dokumentation bei beiderseitig gleichem Informationsstand über das Portfolio nach **Anlage 2** und **Anlage 3** sowie damit im Zusammenhang stehender Informationen sicherzustellen.

- (2) Die Datenbank umfasst ein Volumen von insgesamt 100 GB. Die Datenbank wird von der AN vorgehalten und betrieben. Sobald die AN erkennt, dass die Kapazität der Datenbank ausgeschöpft werden könnte, teilt sie dies der AG mit. Auf Verlangen der AG kann dann die Speicherkapazität erweitert werden. Die hieraus resultierenden Mehrkosten sind nach vorheriger Vereinbarung der Vertragsparteien im Grundpreis für die Betriebsführung nach § 25 abzubilden.
- (3) Bis spätestens zum 30.06.2022 werden die Vertragsparteien den Serverstandort, die Zugriffs- und Pflegerechte, Administratorenfunktionen, Zugriffs- und Anpassungsrechte usw., den Aufbau und die Inhalte (Strukturierung z.B. nach Liegenschaft, Erzeuger-/Anlagesystem, Ablageverantwortlichkeiten, einheitliche Ordnernamen, (Aufbau des Dateinamens, Aktualisierungen usw.) gemeinsam festlegen.
- (4) Ab dem 01.07.2022 ist jede Vertragspartei verpflichtet, neue bzw. angepasste Dokumente bzw. Informationen unverzüglich in dieser Datenbank elektronisch und unter Beachtung des vereinbarten Ablagesystems abzulegen.
- (5) Bis spätestens 31.12.2022 wird jede Vertragspartei die bei ihr vorhandene (historische, d.h. vor dem 30.06.2022) Anlagendokumentation digitalisieren und in die Datenbank hochladen. Die AN trägt dafür Sorge, dass der frühere Betreiber der Heizanlagen, die TWL, seine Dokumentation über die Heizanlagen, welche in seiner Bewirtschaftung waren, der AN aushändigt, damit die AN diese bis zum Stichtag in die Datenbank hochladen kann.
- (6) Die Vertragsparteien beabsichtigen die Einführung eines Meldesystems, damit jeder Zugriffsberechtigte von Dokumentenanpassungen bzw. Neuablagen ab dem 01.01.2023 Kenntnis erlangt. Hierzu werden zeitnah Abstimmungen zwischen den Vertragsparteien erfolgen.
- (7) Die Vertragsparteien verabreden, dass die AN einen zentralen Ablageort zur Verfügung stellt, an dem die digitalisierten Dokumente in körperlicher Form zentral archiviert werden, so dass im Bedarfsfall jede Vertragspartei Zugriff auf diese Dokumente hat.
- (8) Digitale Bestandteile dieser Datenbank sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Dokumente:
  - a) Technische Dokumentation der Anlagen (-teile) bzw. Geräte: Diese umfasst z.B. Beschreibung der Anlage / des Anlagenteils im Hinblick auf



Hersteller, Typ, Anschaffungsjahr, Anschaffender (AN, AG, TWL), Bedienungs- und Betriebsanleitungen, Installations- bzw. Montageanleitungen, Kurzanleitung, Benutzerhandbuch, Gebrauchsanweisung, Herstellergarantien.

- b) Ein Inbetriebnahmeprotokoll sowie ein Abnahmeprotokoll ist entsprechend der **Anlage 5 („Muster-Inbetriebnahmeprotokoll“)** sowie der **Anlage 6 („Muster-Abnahmeprotokoll“)** insbesondere nach Austausch bzw. Erneuerung folgender Komponenten der Heizanlage bzw. Hausanschlussstation anzufertigen: Brenner, Heizkessel, Steuerung, Gebäudeleittechnik, Abgasanlage, Brennstofflager (z.B. Heizöltank, Pelletsilo), Pufferspeicher der AG durch die AN zu erstellen und beiderseits zu unterzeichnen. Sofern dieses Protokoll keine Mängelliste enthält, gilt die Unterzeichnung des Protokolls als Erklärung der AN, dass die Anlage vertragsgemäß durch sie betrieben werden kann.
- c) Servicedokumentation für jede Montage und Wartung, durchgeführte Inspektionen bzw. Wartungen;
- d) Fachunternehmererklärungen sämtlicher an der Wartung und Instandsetzungen beteiligten Unternehmen (insbesondere – sofern für die Wartung und Instandsetzungen einschlägig – mit sämtlichen Abnahmeerklärungen im Hinblick auf Gasinstallation, Brandschutz, Schornsteinfegerprüfung, Elektro, Blitzschutz, PV usw.) in der diese dem AG gegenüber erklären (§ 328 Abs. 1 BGB), dass die jeweils aufgeführten Leistungen sowie eingebauten Anlagen- und Bauteile den hierfür sowie für die ordnungsgemäße Betreibung einer Wärmeerzeugungsanlage geltenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen, Richtlinien) entsprechen,
- e) Dokumentation Energie-Monitoring (§ 19).

## § 9 Investitions- und Instandsetzungsplan

- (1) Die AN legt der AG im Februar eines jeden Jahres einen Investitions- und Instandsetzungsplan vor, aus dem sich allfällige Notwendigkeiten von Instandsetzungen bzw. dem Austausch von Anlagen (-teilen) mit einer entsprechenden Kostenschätzung (Gesamtkosten inkl. Material- und Lohnkosten) ergeben. Der Investitions- und Instandsetzungsplan ist im September eines Jahres für das Folgejahr nochmals anhand der Haushaltsplanung der AG zu überprüfen. Der Investitions- und Instandsetzungsplan weist für das Folgejahr detail-

lierte Maßnahmen aus. Weiterhin beinhaltet dieser Plan die für die Restlaufzeit des Vertrages beabsichtigte grundlegende Modernisierungen bzw. den Austausch von Heizanlagen sowie bauliche Veränderungen mit Einfluss auf die Wärmeerzeugung.

- (2) Der künftige Modernisierungs- oder Neuerrichtungsbedarf einzelner Heizanlagen im Anlagencontracting nach § 15, sofern diese noch nicht von der AN im Anlagencontracting betrieben werden, enthält der Investitions- und Instandsetzungsplan.
- (3) Die AN unterbreitet der AG unter Berücksichtigung der Analyse des Energie-Monitorings Optimierungsvorschläge zu dem Portfolio nach **Anlage 2** und **Anlage 3** im Rahmen des Investitions- und Instandsetzungsplans.
- (4) Die Vertragsparteien haben frühzeitig vor dem Vorlagedatum des Investitions- und Instandsetzungsplans etwaige bauliche oder nutzungsändernde Maßnahmen mit Einfluss auf die Wärmeversorgung an den Liegenschaften nach **Anlage 1** durch die AG abzustimmen. Sollte der Investitions- und Instandsetzungsplan von den tatsächlich durchgeführten Maßnahmen um mindestens 15 % abweichen, werden die Vertragsparteien diesen Plan unterjährig, etwa quartalsweise oder halbjährlich, anpassen.

### § 10 **Wartung und Inspektion**

- (1) Die Wartungen und Inspektionen der Heizanlagen nach **Anlage 2** erfolgen nach Maßgabe der Herstellervorgaben und unter Berücksichtigung der Regelungen der Empfehlung des Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV-Empfehlung) zur Wartung und Inspektion.
- (2) Die sämtlichen Kosten für die Wartungen und Inspektionen der Heizanlagen sind im Grundpreis enthalten. Hiervon umfasst sind die Kosten für Wartungsmaterialien und Kleinstverschleißteile sowie die erforderlichen Lohnkosten. Für gewöhnlich sind als solche anzusehen:
  - a) Schmierstoffe (Sprühfett, Fettkartuschen zum Abschmieren)
  - b) Reinigungsmittel (Bremsenreiniger, Säure / Lauge für Reinigung der Wärmetauscher)
  - c) Wartungsset Brenner (Austausch von Verschleißteilen)

- d) Werkzeug (Staubsauger, Handwerkzeug, Besen, Kehrblech, Kompressor, Leiter, Messgeräte)
  - e) Verbrauchsstoffe (Müllbeutel, Öl / Reinigungstücher, Staubsaugerbeutel, Stickstoff für AD-Gefäße, Pufferbatterien für Steuerung, Dichtung für Schmutzfänger)
- (3) Die AN hat die AG unaufgefordert zu informieren, wenn im Rahmen der Vertragserfüllung nach Ziffer (1) der Austausch bzw. der Ersatz von Anlagen (-teilen) oder von Komponenten notwendig werden sollte und diese Maßnahme (bislang) nicht im Instandhaltungsplan enthalten ist.
- (4) Die AN ist verpflichtet, der AG Optimierungsmöglichkeiten in Bezug auf den Betrieb des Anlagenportfolios nach **Anlage 2** und **Anlage 3** mitzuteilen, die sie aufgrund der von ihr durchgeführten Wartungs-, Inspektions- und Instandsetzungsmaßnahmen identifizieren kann.

### § 11 Instandsetzung

- (1) Die AN hat alle erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung von Störungen und Mängeln an den Heizanlagen entsprechend den nachstehenden Vorschriften durchzuführen.
- (2) **Instandsetzungsmaßnahmen** bis zu einem erwartbaren Betrag für Material- sowie Personalkosten von zusammen **10.000,00 Euro netto** je Einzelmaßnahme darf die AN eigenständig und ohne besondere Information und Zustimmung seitens der AG durchführen. Die AN ist berechtigt, im Rahmen der nach dieser Ziffer abrechenbaren Kosten auch die Kosten für die Beauftragung Dritter der AG in Rechnung zu stellen. Die AN rechnet nach erfolgter Abnahme die Kosten der Maßnahme gegenüber der AG ab. Stellt die AN im Zuge der Durchführung der Instandsetzungsmaßnahme fest, dass die Kosten 10.000 EUR netto übersteigen, hat sie dies der AG mitzuteilen.
- (3) Soweit die Material- und Lohnkosten einer **Instandsetzungsmaßnahme 10.000,00 EUR überschreiten**, hat die AN der AG ein Angebot für die Durchführung dieser Maßnahme vorzulegen. Die AG hat innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Angebots der AN schriftlich mitzuteilen, ob sie das Angebot annimmt. Sofern die AG für die Beauftragung der angebotenen Maßnahme Kostenmittel beantragen muss, hat sie dies ebenfalls innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Angebots der AN mitzuteilen. Die AG kann das Angebot ablehnen, wenn es nicht marktüblich ist. In diesem Fall kann die AN das Angebot entsprechend anpassen.

- (4) Die Kosten der Instandsetzungsmaßnahmen trägt die AG. Wurde die Maßnahme von der AN mit Zustimmung der AG oder aufgrund einer Berechtigung hierzu nach diesem § 11 durchgeführt, so werden die Kosten der AG grundsätzlich in einer Sammelrechnung für alle in den einzelnen Heizzentralen durchgeführten Maßnahmen einmal pro Quartal in Rechnung gestellt. Die AN ist darüber hinaus auch berechtigt, gegenüber der AG größere Einzelmaßnahmen separat monatlich abzurechnen.
- (5) Soweit Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Schäden (gefahrrohende Zustände) erforderlich sind, kann die AN diese ohne vorherige Zustimmung der AG durchführen. Die AN hat die AG in diesem Fall unverzüglich im Nachhinein darüber zu informieren. Sofern möglich, sind auch (nur) vorläufige Maßnahmen einzuleiten und dann die AG zu informieren.

## **§ 12 Zusätzliche Pflichten der AN**

- (1) Die AN hat die gesetzlichen Bestimmungen bzw. behördlichen Auflagen, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften, allfällige Prüfungen und Kontrollen (z.B. TÜV) mit Ausnahme der Regelung in § 6 Ziffer (8) Satz 1 sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik bei ihrer Betriebsführung zu beachten bzw. durchzuführen.
- (2) Die Betriebsführung erfolgt unter Beachtung AMEV-Empfehlung „Wärmeversorgungsanlagen – Teil 1: Planung und Bau 2021 Hinweise zum Planen und Bauen von Wärmeversorgungsanlagen für öffentliche Gebäude“ des Arbeitskreises Maschinen- und Elektrotechnik; gleiches gilt für die AMEV-Empfehlungen für den Betrieb, Wartung, Inspektion sowie Instandsetzungsarbeiten von Wärmeversorgungsanlagen.
- (3) Die AG kann der AN nach vorheriger Abstimmung Vorgaben zur Einhaltung bzw. Erfüllung der klimapolitischen Ziele der Stadt (z.B. die geplante Richtlinie „Klimaneutrale Städtische Gebäude“) machen. Sollten entsprechende Maßnahmen noch nicht in den Entgelten nach diesem Vertrag abgebildet sein, werden die Vertragsparteien Gespräche über die Kostenübernahme führen.
- (4) Die AN ist verpflichtet, die von diesem Vertrag umfassten Heizanlagen über die Gebäudeleittechniken fortlaufend zu überwachen.
- (5) Sofern die AN einen Anschluss an die Telekommunikationsanlagen der AG wünscht und dies technisch möglich ist, ermöglicht die AG eine entsprechende Telekommunikationsversorgung und verrechnet die Aufwendungen

hierfür ohne Aufschläge an die AN. Die laufenden Kosten für die Telekommunikation, die in Zusammenhang mit der Wärmeversorgung stehen, trägt die AN.

### § 13 Umfang des Betriebsführungscontractings an Sekundäranlagen

- (1) Die AG beauftragt die AN mit der technischen Betriebsführung der in den in **Anlage 1** aufgeführten Liegenschaften befindlichen Sekundäranlagen in nachfolgend aufgeführtem Umfang. Im Rahmen der Betriebsführung an den Sekundäranlagen sind nachfolgende Leistungsgegenstände zu differenzieren:
  - a) Sekundäranlagen im sichtbaren Bereich: In diesem Bereich übernimmt die AN die Wartung, Inspektion sowie die Instandsetzung.
  - b) Sekundäranlagen im nicht-sichtbaren Bereich sowie (im sichtbaren Bereich) Heizkörper, Thermostate und sichtbare Anschlussleitungen: In diesem Bereich übernimmt die AN ausschließlich die Instandsetzung.
- (2) Die Sekundäranlagen sind sichtbar, solange sie außerhalb des Erd- oder Mauerbereichs zugänglich sind.
- (3) Die Sekundäranlagen zur Verteilung des Trinkwassers und des Trinkwarmwassers sind nicht Gegenstand dieses Vertrages.
- (4) Die Vertragsparteien haben die jeweils andere Vertragspartei unaufgefordert zu informieren, wenn aus ihrer Sicht aufgrund des Schadensbildes der Ersatz von Anlagen (-teilen) bzw. von Komponenten im jeweiligen Bereich notwendig werden sollte. Sie stimmen sich unverzüglich über die weitere Vorgehensweise der Schadensbeseitigung bzw. Vermeidung von Schadensvertiefungen (z.B. Durchnässen von Mauerwerk) ab. Die Beseitigung eines solchen Schadens nimmt die AN nur in Abstimmung und nach vorheriger Zustimmung der AG vor.
- (5) Soweit die Vertragsparteien keine anderweitige Regelung für die konkrete Schadensbeseitigung treffen, ist die AG für das Öffnen und Verschließen des Mauerwerks, des Daches bzw. des Bodenbelages zuständig, die AN für die Schadensreparatur der beschädigten Sekundäranlage.
- (6) Soweit Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Schäden bzw. erheblichen Schadensvertiefungen erforderlich sind, kann die AN diese ohne vorherige Absprache mit der AG durchführen, wenn eine vorherige Information und

Abstimmung aus zeitlichen Gründen nicht möglich ist; die AN hat die AG in diesem Fall unverzüglich im Nachhinein darüber zu informieren.

- (7) Für die Instandsetzungsmaßnahmen der im nicht-sichtbaren Bereich befindlichen Sekundäranlagen gelten die Bestimmungen der § 11 Ziffer (5), § 6 Ziffer (1).
- (8) Die Kosten für sämtliche Instandsetzungsmaßnahmen im nicht-sichtbaren Bereich trägt die AG gemäß § 11 Ziffer (2), § 11 Ziffer (3).
- (9) § 6 Ziffer (3), § 10 Ziffern (2) und (3), § 8 Ziffer (1) und (2), § 8 Ziffer (8) (d), § 11 Ziffern (1) bis (3) gelten entsprechend.
- (10) Die Kosten für sämtliche Maßnahmen im sichtbaren Bereich trägt die AG gemäß § 11 Ziffer (2), § 11 Ziffer (3).
- (11) Für die Warmwasser-Versorgungsleitungen von den Warmwasserbereitern zu den Entnahmestellen, die Zirkulationsleitungen, die Zirkulationspumpen und die Entnahmestellen ist die AG verantwortlich.

## Teil 2: Technische Betriebsführung

### § 14 Technische Betriebsführung der BHKWs

- (1) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass – soweit möglich – stromseitige Eigenversorgungskonstellationen zugunsten der AG aufrechterhalten bzw. die Voraussetzungen hierfür geschaffen werden sollen. Die AG ist im Rahmen eines solchen Eigenversorgungsmodell für das Betreiben der jeweiligen BHKW als Eigenversorger verantwortlich. Die AG bestimmt insoweit eigenverantwortlich die Fahrweise des BHKW, trägt die wirtschaftlichen Risiken des Anlagenbetriebs und übt die tatsächliche Herrschaft über die Anlage aus.
- (2) Die AG beauftragt die AN nach Vorlage eines marktüblichen Angebots mit der Übernahme der technischen, organisatorischen sowie kaufmännischen Betriebsführung an dem BHKW gemäß dem als **Anlage 8** beigefügten „**Muster-Vertrag über die technische Betriebsführung an einem BHKW**“. Die AN wird insoweit nur auf Weisung für die AG tätig.

### Teil 3: Anlagencontracting

#### § 15 Anlagencontracting

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass der AN im Falle der Modernisierung von Heizanlagen nach **Anlage 2** dieses Vertrages oder im Falle der Erweiterung des Anwendungsbereiches dieses Vertrages das Recht zustehen soll, die Heizanlagen zu finanzieren, Eigentümerin an diesen Anlagen zu werden und diese im Wege des Anlagencontractings zu betreiben.
- (2) Die AN übernimmt im Falle eines Anlagencontractings die Planung, die Finanzierung, die Errichtung, den Betrieb, die Wartung, die Inspektion, die Instandsetzung sowie die Modernisierung der von ihr errichteten Heizanlage in der Liegenschaft der AN zum Zwecke der Wärmeerzeugung. Die Leistungen der AN umfassen alle Maßnahmen, die im Rahmen des Betriebes für einen sicheren, funktionstüchtigen und wirtschaftlichen Betrieb der vertragsgegenständlichen, im Wege des Anlagencontracting betriebenen Heizanlage und zur Wärmeversorgung der AG erforderlich sind. Die AN hat bei der Übernahme dieser Tätigkeiten die geltenden Regeln der Technik zu beachten.
- (3) Die von der AN im Anlagencontracting errichtete Heizanlage wird nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Dauer dieses Vertrages mit dem Grundstück verbunden. Die Heizanlage ist kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks der AG. Die Heizanlagen bleiben als Scheinbestandteil im Sinne des § 95 BGB im Eigentum der AN. Für die Bestellung, Eintragung und Löschung einer entsprechenden beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der AN in das betreffende Grundbuch gilt § 28.
- (4) Die Eigentumsgrenzen an der Heizanlage sind mittels einer mit der Bezeichnung „Eigentumsgrenze“ kenntlich gemachten Linie gemäß dem neuen als Nachtrag zu diesem Vertrag zu nehmenden **Anlage 4** zu kennzeichnen.
- (5) Die Kosten für die Übernahme der vertraglichen Verpflichtungen der AN in einem Anlagencontracting werden zwischen den Vertragsparteien im Einzelfall abgestimmt. Die relevanten Anlagen zum Vertrag sind entsprechend anzupassen bzw. anzufertigen.
- (6) Die AN ist Betreiberin der im Wege des Anlagencontracting errichtete Heizanlage, sie beschafft auf eigene Kosten die zum Betrieb erforderlichen Einsatzenergien. Die AG stellt den zum Betrieb erforderlichen Strom sowie das benötigte Wasser bei. Die AN steuert die Heizanlage in eigener Verantwortung und liefert der AG hieraus Wärme.

- (7) Wartung, Inspektion und Instandsetzung dieser so errichteten Heizanlage ist eine eigene Angelegenheit der AN. Die AN trägt auch sämtliche wiederkehrende Prüf- und sonstigen Kosten wie z.B. Schornsteinfegerkosten.
- (8) Sofern die AG Modernisierungen der Heizanlagen aufgrund geänderter rechtlicher, politischer, ökologischer oder sonstiger Gegebenheiten notwendig hält, die über den im Investitions- und Instandsetzungsplan ermittelten Modernisierungsbedarf hinausgehen, ist dieser zwischen den Vertragsparteien hinsichtlich der Planung, Finanzierung und Umsetzung abzustimmen.
- (9) Die AG hat an diesen im Anlagencontracting errichteten Heizanlagen jegliche Handlungen zu unterlassen, die den störungsfreien Betrieb der Heizanlagen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Die AG ist nicht berechtigt, ohne vorherige Zustimmung der AN, selbst oder durch Dritte Veränderungen oder Reparaturen an den so errichteten Heizanlagen durchzuführen. Für die Versicherung der Anlage gilt § 33 Ziffer (4).
- (10) Die AN hat beim Betrieb dieser Anlagen die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Unfallverhütungsvorschriften sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik, zu beachten.
- (11) Im Falle jeder Beendigung dieses Vertrages ist die AN verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Anlagen sowie die von ihr eingebrachten Anlagenteile für diese Anlagen auf eigene Kosten auszubauen. Die AN räumt der AG darüber hinaus ein Vorkaufsrecht für den Erwerb dieser Anlagen ein.
- (12) Die Regelungen der AVBFernwärmeV sind in ihrer jeweils geltenden Fassung Bestandteil dieses Vertrages, soweit sie den Bestimmungen dieses Vertrages nicht widersprechen. Von den Parteien nach Maßgabe des § 1 Abs. 3 AVBFernwärmeV individuell getroffene Regelungen gehen den Regelungen der AVBFernwärmeV vor. Die §§ 8 (Grundstücksbenutzung), 9 (Baukostenzuschüsse), 10 (Hausanschluss), 23 (Vertragsstrafe), 29 (Vorauszahlungen), 29 (Sicherheitsleistung), 30 (Zahlungsverweigerung) und 31 (Aufrechnung) der AVBFernwärmeV sind auf das vorliegende Vertragsverhältnis nicht anwendbar. Abweichend von der AVBFernwärmeV besteht keine Pflicht der AN zur öffentlichen Bekanntgabe von allgemeinen Versorgungsbedingungen einschließlich der dazugehörigen Preisregelungen und Preislisten.
- (13) Kommt es zu einer Aufhebung der gesamten AVBFernwärmeV, ohne dass eine entsprechende Nachfolgeregelung in Kraft tritt, gilt die jeweils letzte Fassung der AVBFernwärmeV als wesentlicher Vertragsbestandteil vereinbart.



## **Teil 4: Zukünftige weitere Dienstleistungen**

### **§ 16 Betriebsführungcontracting der Lüftungsanlagen**

Die Vertragsparteien prüfen die Aufnahme der Betriebsführung der Lüftungsanlagen in diesen Vertrag innerhalb der ersten 18 Monate der Vertragslaufzeit.

### **§ 17 Klimaschutzprojekte**

Die Vertragsparteien begrüßen die Durchführung individueller Klimaschutzprojekte in den Schulen der Stadt Ludwigshafen. Die AN wird in Absprache mit der jeweiligen Schulleitung an den Liegenschaften nach **Anlage 1** Klimaschutzprojekte (insbesondere Informationen über klimarelevante Sachverhalte, Schulungen) anbieten und nach Beauftragung durch den jeweiligen Schulträger durchführen. Die Planung und Durchführung solcher Klimaschutzprojekte ist eine eigene Angelegenheit der jeweiligen Schulleitung; sie erfolgt in Abstimmung mit der AN.

## **Abschnitt III: Messung und Monitoring**

### **§ 18 Messung**

- (1) Die an die AG gelieferte Wärme wird von der AN monatlich durch Messeinrichtungen an den Übergabestellen gemessen. Die AN bzw. der zuständige Messstellenbetreiber betreibt die Messeinrichtungen.
- (2) Die AN wird in den Liegenschaften, in denen noch keine fernauslesbaren Messeinrichtungen verbaut sind, bis voraussichtlich zum 31.12.2022 entsprechende Geräte auf Kosten der AG nachrüsten. Die nicht abrechnungsrelevanten Messeinrichtungen stehen im Eigentum der AG.

### **§ 19 Energie-Monitoring**

- (1) Sofern Heizanlagen mit einer Gebäudeleittechnik ausgestattet bzw. an eine solche angeschlossen sind, wird die AN der AG einen vollumfänglichen Zugriff auf diese jeweilige Leittechnik durch Installation der entsprechenden Hard- bzw. Software auf Rechnern der AG einräumen und diesen Zugang aufrechterhalten. Die AG wird über diesen Zugang nicht in den Betrieb der Anlagen eingreifen, sondern diesen ausschließlich für Analysen der Betriebszustände bzw. des Betriebs dieser Anlagen verwenden.
- (2) Die AN bzw. die TWL überarbeitet derzeit ihre IT-Landschaft und wird die in Ziffer (1) geregelten Verpflichtungen bei der Neuaufsetzung der Leittechnik

berücksichtigen. Sobald die Neuaufsetzung abgeschlossen und in Betrieb genommen wird, erhält die AG die unter Ziffer (1) vereinbarten Zugriffsrechte.

- (3) Die AN wird der AG mindestens monatlich übermitteln:
  - a) Zählerwerte auf der Grundlage des tatsächlichen Verbrauchs;
  - b) Vergleich des gegenwärtigen Wärmeverbrauchs der AG mit dem Wärmeverbrauch im gleichen Zeitraum des Vorjahres (der gegenwärtige Verbrauch zusätzlich auch hochgerechnet mit den Vorjahresverbräuchen auf das Abrechnungsjahr) in grafischer sowie auch in tabellarischer Form, mit temperaturbezogener Korrektur (Gradtagsbereinigung) für die Wärmeversorgung;
- (4) Die AN wird der AG die in vorstehender Ziffer (2) zur Verfügung zu stellenden Informationen monatlich zusätzlich in einer von der AG vordefinierten und mit dem AN abgestimmten Excel-Maske auf elektronischem Wege zur Verfügung stellen.
- (5) Die AN übernimmt das Energie-Monitoring in Abstimmung mit der AG und erstellt hierüber monatlich einen Bericht und stellt diesen in einem zu definierenden Ordner in der Datenbank ein. Die AN wird den von ihr zu erstellende Betriebs- und Energiebericht nicht nur im PDF-Format, sondern auch in einer für die AG veränderbaren Form übersenden (z.B. als Word- und/oder Excel-Dokument).
- (6) Die AN wird mindestens nachfolgende Verbrauchs- bzw. Messdaten in den mit der Heizanlage versorgten Liegenschaften der AG ab Versorgungsaufnahme über fernablesbare Zählersysteme fortlaufend erfassen (Messrhythmus grundsätzlich 15 Minuten und Zählerauslesung mind. 1x pro Tag):
  - a) Sämtliche Wärmemengenzählerwerte (Wärmemenge, Volumen, Leistung, Temperatur) an den Übergabestellen;
  - b) Primärenergiezählerwerte für Erdgas und, sofern technisch möglich, Heizöl am Eingang der Erzeugungsanlage(n);
  - c) Sämtliche Wärmemengen, Leistungs-, Volumen- und Temperaturwerte an den Übergabestellen einschließlich der Rücklaufmesswerte und -temperaturen, die durch den Wärmemengenzähler erfasst werden;

- d) Diese Messwerte sind der AG dauerhaft durch die AN zur Verfügung zu stellen, so dass der Datensatz im Falle einer Systemumstellung übergeben werden kann. Die AN stellt sicher, dass die AG die Daten in einem Format ihrer Wahl beliebig weiterverarbeiten kann.
  - e) Auf Wunsch der AG wird die AN gegebenenfalls auch weitere Messwerte zusätzlicher Liegenschaften in das Energiedatenmanagementsystem implementieren. Die entsprechenden Kosten hierfür sind von der AG gesondert zu vergüten.
  - f) Die abrechnungsrelevanten Messgeräte haben die Messdaten batteriegepuffert bei Stromunterbrechungen sicher zu speichern. Die Kosten und Instandhaltung der fernablesbaren Zählersysteme sind in den Entgelten einkalkuliert. Gleiches gilt für die Kosten der Datenspeicherung in der Datenbank.
- (7) Die AN erstellt und übergibt der AG jährlich bis spätestens zum 01.04. eines jeden Jahres gemäß den Vorgaben der AG einen Betriebs- und Energiebericht über die versorgten Liegenschaften, der die Ereignisse des vorhergehenden Abrechnungsjahres darstellt. Der Bericht hat insbesondere folgende Informationen zu enthalten:
- a) Betriebsbericht mit Zählerwerten, bestehend aus einer Übersicht der Ausfälle der Erzeugungsanlagen, Betriebsstunden der Erzeugungsanlage (sofern vorhanden);
  - b) Energiebericht (erzeugte Wärmemenge, Vorjahresvergleich, Energieverwendung nach Liegenschaften, Energieeinsatz aufgeteilt auf die einzelnen Heizzentralen, Vergleich CO<sub>2</sub>-Emissionen bezogen auf die Einsatzenergie, Ausblick unter Berücksichtigung des Anlagenzustands und der Verbrauchscharakteristika).

#### **Abschnitt IV: Planungs-, Bau- und Errichtungsleistungen; Abnahme und Probebetrieb**

##### **§ 20 Beauftragung von Planungsleistungen**

- (1) Die AN hat das Recht, von der AG für die Planung der Modernisierung oder Neuerrichtung der vertragsgegenständlichen Heizanlagen beauftragt zu werden.

- (2) Hierzu hat die AN der AG ein marktübliches Angebot zu unterbreiten. Die AG hat innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Angebots der AN schriftlich mitzuteilen, ob sie das Angebot annimmt. Die Stadt kann das Angebot ablehnen, wenn es nicht marktüblich ist. In diesem Fall kann die AN das Angebot entsprechend anpassen.

### § 21 Bau- und Errichtungsleistungen

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die für die Modernisierung oder Neuerrichtung von Heizanlagen erforderlichen Leistungen durch die AN erbracht werden sollen.
- (2) Hierzu hat die AN der AG ein marktübliches Angebot zu unterbreiten. Die AG hat innerhalb von zwei Wochen nach Zugang des Angebots der AN schriftlich mitzuteilen, ob sie das Angebot annimmt. Die Stadt kann das Angebot ablehnen, wenn es nicht marktüblich ist. In diesem Fall kann die AN das Angebot anpassen.

### § 22 Probetrieb, Abnahme und Inbetriebnahme

- (1) Die AN führt vor Beginn bzw. Fortsetzung der Versorgungsaufnahme aus einer von ihr modernisierten bzw. neu errichteten Heizanlage einen angemessenen Probetrieb der Heizanlage durch. Die AN ist verpflichtet, der AG die Fertigstellung und den Termin für den Probetrieb rechtzeitig anzukündigen. Die Inaugenscheinnahme bzw. der Probetrieb stellt keine Abnahme oder Genehmigung der Heizanlage und keinen Verzicht der AG auf Ansprüche gegen die AN dar. Die AG ist berechtigt, dem Probetrieb beizuwohnen und vor Beginn bzw. Fortsetzung der Versorgungsaufnahme eine Inaugenscheinnahme der Heizanlage durchzuführen.
- (2) Jede Modernisierungs- bzw. Neuerrichtungsmaßnahme durch die AN bedarf, gleich ob es sich um Bau-, Werk- oder sonstige Leistung handelt, der (Teil-) Abnahme durch die AG. Bei Bauleistungen erfolgt stets innerhalb von zwei Wochen nach Ankündigung des Abnahmebegehrens eine förmliche Abnahme entsprechend der **Anlage 5**. Kommt ein (Teil-) Abnahmetermin innerhalb dieser Zeit nicht zustande, ist die AN berechtigt, die Heizanlage in Betrieb zu nehmen. Die Vertragsparteien sind in diesem Fall verpflichtet, innerhalb von zwei Wochen nach der Inbetriebnahme die (Teil-) Abnahme nachzuholen.

- (3) Für die Heizanlage sind spätestens bei Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls und (soweit erforderlich) des auf die Anlage spezifizierten Inbetriebnahmeprotokolls (**Anlage 5** und **Anlage 6**) ein für die betreffende Liegenschaft von der AN zu aktualisierendes oder neu anzulegendes Stammdatenblatt (**Anlage 2** oder **Anlage 3**) für diese Liegenschaft zwischen den Parteien abzustimmen und sodann beiderseits zu unterzeichnen. Gleiches gilt ggf. für das entsprechende Preisblatt (**Anlage 8**). Diese neuen Stammdaten- sowie Preisblätter ersetzen ab dem Inbetriebnahmezeitpunkt die bisher für diese Anlage bzw. Liegenschaft geltenden Stammdaten- bzw. Preisblätter für die Restlaufzeit dieses Vertrages.
- (4) Das Stammdatenblatt kann auch etwaige Abweichungen bzw. anderweitige Bestimmungen für diese Anlage enthalten, sofern diese von den übrigen Bestimmungen dieses Vertrages abweichen. In diesem Fall gehen die Regelungen in dem Stammdatenblatt den Vorschriften dieses Vertrages vor.
- (5) Die AN ist nach erfolgter (Teil-) Abnahme berechtigt, eine Teilrechnung zu stellen, sofern hierfür ein gesondertes Entgelt in Rechnung gestellt werden darf.
- (6) Die Inbetriebnahme einer modernisierten bzw. neu errichteten Heizanlage und damit der Beginn der vertragsgemäßen Wärmelieferungen aus dieser Heizanlage erfolgt gemäß dem Muster-Inbetriebnahmeprotokoll nach **Anlage 5** und einem Muster-Abnahmeprotokoll nach **Anlage 6**.
- (7) Demontiert bzw. baut die AN mit Zustimmung der AG Altanlagen bzw. Komponenten Anlagen des Anlagenportfolios nach **Anlage 2** und **Anlage 3** aus, so entsorgt sie diese auf Kosten der AG im Rahmen der Beauftragung inklusive eventuellem Bauschutt fachgerecht bzw. stellt die entsprechenden Materialien, Anlagen, Leistungen und Zubehör für eine fachgerechte Entsorgung den von der AN beauftragten Entsorgungsunternehmen bereit. Alle solche Maßnahmen müssen sach- und rechtsmängelfrei ausgeführt sein; entsprechende Nachweise (gefährlicher Abfall) sind der AG zu übergeben. Die AG wird die AN über etwaige, ihr bekannte Altlasten informieren.

## **Abschnitt V. Gemeinsame Bestimmungen für fernwärmeversorgte und nicht-fernwärmeversorgte Liegenschaften**

### **§ 23 Störungsmanagement**

- (1) Wesentliches gemeinsames Ziel der Vertragsparteien ist die Gewährleistung einer zuverlässigen und möglichst störungsfreien Wärmeversorgung in den in

diesen Vertrag nach **Anlage 1** einbezogenen städtischen Liegenschaften. Dies setzt auch voraus, dass das Fehler- und Instandsetzungsmanagement zeitnah, qualitativ hochwertig und einwandfrei funktioniert.

- (2) Hierzu ist es auch notwendig, dass die AN ein internes Qualitätsmanagementsystem implementiert und während der gesamten Vertragslaufzeit gewährleistet. Die nachfolgenden Bestimmungen gelten sowohl für die über Heizzentralen wärmeversorgten Liegenschaften als auch für die mittels Wärmebezug über das Fernwärmenetz versorgten Liegenschaften.
- (3) Die AN unterhält zu diesem Zweck eine Rufbereitschaft 24 Stunden / 7 Tage / 365 Tage im Jahr für eine effiziente Störungsbeseitigung. Der zentrale Ansprechpartner auf Seiten der AN ist die Querverbundleitwarte der TWL zu Beginn dieses Vertrages. Zu Beginn dieses Vertrages ist die Rufbereitschaft erreichbar unter der Telefonnummer **0621-505-1111**. Die AN informiert die AG im Falle einer Aktualisierung im Hinblick auf ihre Erreichbarkeit.
- (4) Die AG unterhält im Rahmen des Fehler- und Instandhaltungsmanagements eine E-Mailadresse und benennt einen zentralen Ansprechpartner auf Seiten der AG:
  - Ansprechpartner während der Betriebszeit (07:00 bis 17:00 Uhr) sind die zuständigen Mitarbeiter im Gebäudeunterhalt (Gebäudewirtschaft 4-135) bzw. die Objektbetreuer, erreichbar unter der Telefonnummer **0621-504-1603/1604**. Die AG unterhält und aktualisiert fortlaufend eine Liste der verantwortlichen Personen und stellt diese der AN in der gemeinsamen Datenbank zur Verfügung.
  - Ansprechpartner außerhalb der Betriebszeiten (17:00 bis 07:00 Uhr) ist die Bereitschaft des Bereich Gebäudewirtschaft, erreichbar unter der Telefonnummer **0621-504-4699**.
  - Ansprechpartner an Wochenenden und Feiertagen ist die Bereitschaft des Bereich Gebäudewirtschaft, erreichbar unter der Telefonnummer **0621-504-4699**.
- (5) Die E-Mailadresse des Fehler- und Instandhaltungsmanagements auf Seiten der AG lautet zu Vertragsbeginn: [xxx@ludwigshafen.de].
- (6) Im Falle einer Veränderung von Ansprechpartnern bzw. Kontaktdaten gilt § 36 entsprechend.
- (7) Beim Auftreten einer Versorgungsstörung gibt es zwei Varianten zur Feststellung der genauen Ursache:

- Variante 1: Feststellung und Meldung durch die AG und Weiterleitung an die AN.
  - Variante 2: Feststellung und Meldung durch die AN und Weiterleitung an die AG.
- (8) Die AN beginnt unverzüglich, aber spätestens 90 Minuten nach der Störungsmeldung (Eingang der Meldung seitens der AG bei der AN, eigene Kenntnisnahme bzw. Kennenmüssen – z.B. über eine entsprechende Anzeige/Meldung der Gebäudeleittechnik – der AN) mit der Bearbeitung des Fehlers durch qualifiziertes Personal (Reaktionszeit).
- (9) Bei Bedarf, d.h. die Störung / der Fehler lässt sich nicht über die Gebäudeleittechnik beseitigen, ist die AN mit Mitarbeitern bzw. Beauftragte der AN innerhalb von spätestens 120 Minuten vor Ort (Einsatzzeit). Die vollständige Behebung des Störfalles ist in einem unter Berücksichtigung der betroffenen Heizanlage angemessenen Zeitrahmen durchzuführen. Angemessen ist die Frist, wenn während ihrer Dauer die Mängel unter größten Anstrengungen der AN beseitigt werden können.
- (10) Ist bei einer Störung erkennbar, dass diese nicht spätestens innerhalb von 24 Stunden so beseitigt werden kann, dass eine fast vollständige Wärmeversorgung wiederhergestellt ist, ist zumindest eine (Teil-)Wiederaufnahme der Wärmeversorgung durch die Anbindung und den Betrieb einer mobilen Heizzentrale (bis 1.000 kWth) an die betreffenden Sekundäranlagen spätestens 24 Stunden nach Eingang der Störmeldung durch die AN sicher zu stellen.
- (11) Im Zuge der Behebung von Störungen sind Fehler- und Instandsetzungsmaßnahmen und deren Zeitpunkte mit der AG abzustimmen.
- (12) Bei Gefahr in Verzug sind durch die AN Erst- und Sofortmaßnahmen zu ergreifen und entsprechend mit Fotos durch die AN zu dokumentieren; die AG ist hierüber anschließend unverzüglich zu informieren.
- (13) Die AN ist für die Einhaltung und Erfüllung des in dieser Ziffer vereinbarten Fehler- und Instandhaltungsmanagements beweispflichtig. Die AN übermittelt der AG im Rahmen der technischen Möglichkeiten monatlich an die in vorstehender Ziffer (2) angegebene E-Mailadresse oder in die Datenverknüpfung einen Ausdruck aus der Gebäudeleittechnik, aus der sich – aufgeschlüsselt nach Liegenschaft und Anlage – das Datum und die Uhrzeit der Fehlermeldung, die Art des Fehlers und der Zeitpunkt der Wiederherstellung der Betriebsbereitschaft ergibt.

- (14) Im Übrigen gilt § 11 auch für eine Abrechnung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen. Für die Vorhaltung der Rufbereitschaft, die Vorhaltung einer mobilen Heizzentrale sowie die Dokumentations- und Nachweisverpflichtungen der AN nach diesem Paragraphen erhält die AN das in § 25 Ziffer (3) vereinbarte pauschale Entgelt. Der jeweilige Entstöreinsatz wird von der AN nach tatsächlichem Aufwand gemäß § 25 anhand des in die gemeinsame Datenbank einzustellenden Preisblattes für Entstöreinsätze abgerechnet. Eine aufwandsbezogene Abrechnung erfolgt zudem für den Einsatz mobiler Heizzentralen.

#### § 24 Unterbrechung der Versorgung

- (1) Die AN ist von ihrer Leistungspflicht befreit, soweit und solange zeitliche Beschränkungen vertraglich vorbehalten sind.
- (2) Sofern die Wärmeversorgung aufgrund einer von der AG nicht genehmigten Instandsetzungsmaßnahme nicht erfolgen kann, die AN diese ordnungsgemäß angezeigt und die Regelungen der §§ 21, 22 sowie § 11 Ziffer (2) und (5) eingehalten hat, ist die AN von ihrer Leistungspflicht befreit.
- (3) Bei einer Unterbrechung oder bei Unregelmäßigkeiten in der Erdgas- oder Stromversorgung ist die AN, soweit es sich um Folgen einer Störung des Netzbetriebes einschließlich des Netzanschlusses handelt, ebenfalls von ihrer Leistungspflicht hinsichtlich der Wärmelieferung aus den Heizanlagen nach **Anlage 2** befreit. Dies gilt auch in den Fällen von Unterbrechungen oder Unregelmäßigkeiten der Wärmeversorgung, in denen die AN die Wärme von Dritten einkauft. Die AN ist weiter von der Leistungspflicht befreit, soweit und solange der Netzbetreiber den Netzanschluss oder die Anschlussnutzung bzw. der Messstellenbetreiber den Messstellenbetrieb unterbrochen hat, ohne dass die AN dies zu vertreten hat. Das gleiche gilt, wenn die AN am Bezug von Erdgas aufgrund höherer Gewalt oder sonstiger Umstände, deren Beseitigung der AN nicht möglich ist oder wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.
- (4) Die AN kann die Wärmeversorgung nach Rücksprache und Zustimmung mit der AG unterbrechen, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten an der Wärmeerzeugungsanlage, um die Heizanlagen in den bestimmungsgemäßen Betrieb zu halten oder zurückzuführen oder aus sonstigen berechtigten Gründen erforderlich ist. Planmäßige Versorgungsunterbrechungen wegen Instandhaltung oder Erneuerung der Heizanlagen sind, wenn möglich, außerhalb der Heizperiode durchzuführen und auf ein Minimum zu



begrenzen. Die AN unterrichtet die AG bei einer nicht nur für kurze Dauer beabsichtigten Unterbrechung rechtzeitig in geeigneter Weise per E-Mail an die in § 23 Ziffer (5) mitgeteilte E-Mailadresse. Im Falle von Gefahr im Verzug hat die AN die Mitteilung nach Durchführung der geeigneten Maßnahmen nachzuholen. Planbare betriebsnotwendige Arbeiten erfolgen nach Möglichkeit in Zeiten geringen Wärmebedarfs und mit einer vorherigen Ankündigung von drei Wochen.

## Abschnitt VI: Entgelte

### § 25 Entgelte

- (1) Für die Erfüllung der vertraglichen Verpflichtungen erhält die AN von der AG nachfolgende Entgelte. § 24 AVBFernwärmeV findet auf ausdrücklichem Wunsch der AG keine Anwendung.
- (2) Die von der AG zu zahlenden Entgelte bestehen u.a. aus den **Einsatzenergiekosten** für jede vertragsgegenständliche Liegenschaft, einem **Grundpreis für die Betriebsführung** sowie einem **Entgelt für das Energie-Monitoring**. Darüber hinaus rechnet die AN gegenüber der AG **einzelne Dienstleistungen aufwandsbezogen** nach den vertraglichen Regelungen gemäß Ziffer (7) ab.
- (3) Das tatsächliche Entgelt je Liegenschaft ergibt sich aus dem jeweiligen Preisblatt nach **Anlage 9 „Preisblatt je Liegenschaft“**.
- (4) Die Einsatzenergiekosten berechnen sich aus den tatsächlich angefallenen Beschaffungskosten (Bezugsrechnung) der AN für die Einsatzenergien inklusive etwaiger Steuern, Abgaben, Netzentgelte sowie dem CO<sub>2</sub>-Preis. Beschaffungskosten sind die an den jeweiligen primärseitigen Messeinrichtungen gemessenen Verbräuche multipliziert mit dem Verbrauchspreisen gemäß des aktuellen Beschaffungsvertrages sowie ggf. weiteren vertraglich vereinbarten verbrauchsunabhängigen Entgelten für die betreffende Periode. Sind keine Messeinrichtungen zur Verbrauchsmessung der Einsatzenergiekosten vorhanden, so ermitteln sich die Einsatzenergiekosten ausschließlich nach der Bezugsrechnung für diesen Abrechnungszeitraum.
- (5) Der Grundpreis für die Betriebsführung setzt sich insbesondere aus Lohnkosten und Kosten für gewerbliche Erzeugnisse zusammen. Hierbei werden insbesondere folgende Kostenpositionen berücksichtigt:
  - Steuerung der Heizanlagen
  - Wartung- und Inspektion

- Vorhaltung des Störungsmanagements sowie der mobilen Heizzentralen
  - Investitions- und Instandsetzungsplanungen
  - Dokumentations- und Berichtspflichten
  - Datenbankeinrichtung, -vorhaltung und -pflege
  - Personal
  - Verwaltungsaufwand
  - sonstige Aufwendungen.
- (6) Das Entgelt für das Energie-Monitoring umfasst insbesondere Auswertungen, Visualisierungen sowie die Erfassung der Messwerte und weiterer Daten. Er besteht aus einem Messpreis je Zählpunkt sowie einer Einmalzahlung für die Erstinstallation des Monitoringsystems inklusive fernauslesbarer Zähler. Das Entgelt für das Energie-Monitoring folgt aus **Anlage 10 „Preisblatt Energie-Monitoring“**.
- (7) Die AN rechnet gegenüber der AG einzelne **weitere Dienstleistungen** nach dem **tatsächlichen Aufwand** ab, sofern dies in diesem Vertrag vorgesehen ist. Hierzu zählen insbesondere:
- Instandsetzungsmaßnahmen
  - Investitionsmaßnahmen (etwa Modernisierung, Planung und Bau)
  - Entstörungseinsätze
  - Einsatz mobiler Heizzentralen
  - sämtliche nicht in den Ziffern 2 bis 6 eingepreiste Maßnahmen.

## **§ 26 Preisanpassung**

- (1) Die in § 25 vereinbarten Entgelte sind entsprechend der nachfolgenden Regelungen jährlich zum 01.04. eines Jahres anzupassen. § 24 Ab. 4 AVBFernwärmeV findet auf die vorliegende Vereinbarung keine Anwendung.
- (2) Der Grundpreis für die Betriebsführung wird jeweils jährlich überprüft und bei einer Veränderung der zugrunde gelegten Preisfaktoren entsprechend angepasst. Die Anpassung erfolgt zu 70% anhand der Lohnkosten und zu 30% anhand des Indexes für gewerbliche Erzeugnisse nach Destatis.

## **§ 27 Zahlungsabwicklung, Fälligkeit**

- (1) Die AG leistet ab dem 01.06.2022 zum Ende eines jeden Monats aufgrund einer Dauerrechnung der AN den gemäß § 25 vereinbarten Grundpreis für die Betriebsführung sowie das Entgelt für das Energie-Monitoring.

- (2) Die Energiebeschaffungskosten rechnet die AN nach Eingang der Rechnung des Brennstofflieferanten mit der AG ab. Hierzu stellt die AN nach Eingang der Rechnung des Lieferanten zeitnah eine Rechnung an die AG.
- (3) Auf sämtlichen Rechnungen der AN ist bei der Referenz die Postkorbnummer LUA4133-0001G anzugeben, soweit und solange die AG der AN keine anderweitige Referenznummer(n) mitteilt. Die Zahlungen sind auf das von der AN auf der Rechnung angegebene Konto unter Angabe des dort aufgeführten Verwendungszwecks zu leisten.
- (4) Rechnungen sind zwei Wochen nach Zugang fällig und ohne Abzug zu zahlen.
- (5) Zur Abtretung des Vergütungsanspruchs oder anderer Ansprüche aus diesem Vertrag an Dritte ist die AN nicht berechtigt. § 354a HGB bleibt unberührt.
- (6) Des Weiteren ist die AN nicht berechtigt, Vergütungsansprüche aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag mit Ansprüchen der AN gegenüber der AG aus anderen Verträgen oder sonstigen Rechtsverhältnissen mit der AG aufzurechnen, es sei denn, diese anderweitigen Ansprüche sind von der AG schriftlich dem Grunde und der Höhe nach anerkannt oder rechtskräftig festgestellt.

## **Abschnitt VII: Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 28 Dienstbarkeiten**

- (1) Im Falle einer Veräußerung einer oder mehrerer von diesem Vertrag umfassten Liegenschaften sowie im Falle eines Anlagencontractings nach § 15 vereinbaren die Parteien die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (bpD) als abstrakte Versorgungsdienstbarkeit in das betreffende Grundbuch. Die bpD ist vor der Veräußerung ins Grundbuch einzutragen und beinhaltet das Recht der AN zur Versorgung der Liegenschaft/en mit Wärme sowie eine Gestattung zur Verlegung, Instandhaltung und Erneuerung der Versorgungsleitungen (Wärmenetz) auf dem/den zu veräußernden Grundstück/en. Die bpD ist im Falle des Anlagencontractings zur Sicherung des Eigentums der AN eintragen zu lassen. Die Eintragung lässt die AG vornehmen. Die AG legt der AN einen aktuellen Grundbuchauszug über die erfolgte Eintragung vor. Die AN übernimmt die Kosten für die Bewilligung, Eintragung und Löschung der Dienstbarkeit.

- (2) Die AN verpflichtet sich, auf den Zeitpunkt der Beendigung dieses Vertrages die Löschungsbewilligung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit abzugeben.
- (3) Die Übertragung der Dienstbarkeit auf einen Rechtsnachfolger der AN richtet sich nach § 1092 Abs. 2 in Verbindung mit § 1059a BGB. Darüber hinaus gestattet der Eigentümer dem Anlagenbetreiber die Überlassung der Ausübung der Dienstbarkeit gemäß § 1092 Abs. 1 Satz 2 BGB.
- (4) Der genaue Wortlaut der bpD ist im Bedarfsfall zwischen der AG – Bereich Recht – und der AN abzustimmen.

### **§ 29 Nachunternehmereinsatz**

- (1) Die AN darf Vertragsleistungen ganz oder hinsichtlich abgrenzbarer Teilbereiche nur auf Nachunternehmer übertragen, die fachkundig, leistungsfähig und zuverlässig sind.
- (2) Soweit die AN Leistungen an Nachunternehmer überträgt (§ 278 BGB), bleibt sie dennoch weiterhin in allen Belangen Ansprechpartnerin für die AG und hat die Koordination der Leistungen des Nachunternehmers im Verhältnis zur AG sicherzustellen.

### **§ 30 Informationspflichten, Zutrittsregelung, Mitwirkungspflichten**

- (1) Die Vertragsparteien stellen sich wechselseitig alle für die Durchführung der Vertragsleistung erforderlichen Unterlagen und Informationen – soweit diese bei der betreffenden Vertragspartei vorhanden sind – rechtzeitig vor Beginn des Vertragsverhältnisses sowie auch auf Anforderung während des Vertragsverhältnisses zur Verfügung.
- (2) Die AG verschafft der AN und deren Mitarbeitern oder von der AN beauftragten Personen im Rahmen der Zugangsregelung den ungehinderten Zugang zu den Gebäudeteilen (insbesondere den Heizzentralen und der Gebäudeleittechniken), Flächen, Anlagen und sonstigen Einrichtungen. Notwendige Vollmachten werden auf Verlangen ausgestellt. Die AG installiert notwendige Schlüsseltresore auf eigene Kosten, die AG und die AN stimmen gemeinsam die Einbauposition ab. Beauftragte Personen bzw. Nachunternehmer haben sich auf Verlangen der AG als solche auszuweisen.
- (3) Der von der AG zu installierende Schlüsseltresor hat mindestens der Klasse 3 (VDS-Einstufung) bzw. Klasse III (E CBS-Einstufung) zu entsprechen.

- (4) Bei der Aushändigung der Schlüssel an die AN wird ein Protokoll erstellt, in welchem eine personengenaue Zuordnung der Schlüssel dokumentiert wird. An den AN werden keine Generalschlüssel übergeben. Die Schlüssel dienen der Zugänglichkeit zu den erforderlichen Räumen.
- (5) Die AN haftet der AG gegenüber uneingeschränkt für den Verlust der ihr ausgehändigten Schlüssel. Mit Beendigung dieses Vertrages ist die AN verpflichtet, sämtliche ihr zur Verfügung gestellte Schlüssel der AG zurückzugeben. Ein Verlust eines Schlüssels ist der AG während der Vertragslaufzeit unverzüglich mitzuteilen.
- (6) Die Vertragsparteien haben für jede überlassene Heizzentrale eine Übersicht zu führen, welche Personen einen Zugangsschlüssel besitzen. Jede Vertragspartei ist berechtigt, diese Übersicht von der anderen Vertragspartei anzufordern.
- (7) Stellt die AN fest, dass mit den ihr zur Verfügung stehenden Schlüsseln ein uneingeschränkter Zugang zu den Gebäuden oder Nebengebäuden nicht möglich ist, hat sie dies unverzüglich der AG mitzuteilen. Die AG hat in diesem Fall einen uneingeschränkten Zugang wiederherzustellen.
- (8) Die AG ist verpflichtet, der AN sämtliche, ihr zustehende und noch bestehende Gewährleistungsansprüche an dem Anlagenportfolio nach **Anlage 2** und **Anlage 3** mitzuteilen.
- (9) Die AN ist verpflichtet und stellt sicher, dass ihre Mitarbeiter sowie ihre Nachunternehmer und deren Mitarbeiter sich ebenfalls verpflichten, die für die Liegenschaften der AG jeweils geltende Hausordnung einzuhalten.
- (10) Die AG wird die AN rechtzeitig über von ihr beabsichtigte Änderungen der Gebäude und Sekundäranlagen oder Erweiterungen der Nutzung der Vertragsobjekte oder sonstige Änderungen bei den Vertragsobjekten, die Auswirkungen auf die Leistungsverpflichtung der AN haben, unterrichten. Dies gilt insbesondere für Änderungen der in diesen Vertrag nach **Anlage 1** einbezogenen Gebäude und Nebengebäude.
- (11) Die AG unterstützt die AN mit nachfolgend aufgeführten Handlungen bei der Durchführung der vertraglichen Verpflichtungen:
  - a) Meldung erkannter Störungen an die AN

- b) Annahme und Einlagerung von durch den AN bestellten und dem AG avisierten Lieferungen (Pellet-Anlieferungen, Chemie, Material, etc.) für das Anlagenportfolio;
- c) Abnahme von Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an Anlagen sowie Unterzeichnung entsprechender Arbeitsnachweise (Rapportzettel);
- d) Begleitung von Prüfungen durch externe Prüfanstalten (u.a. TÜV-Prüfungen für Ölheizungen, Öltanks, Pelletsilos), des Bezirksschornsteinfegers (u.a. Abgasmessung) sowie ggf. Unterstützung bei einer möglichen Pellet-Ascheentsorgung (Aschetonne an Straßenrand zur öffentlichen Abfuhr und wieder zurück in die Heizzentrale);
- e) sowie weitere, für die Durchführung dieses Vertrages erforderliche Unterstützungshandlungen im Rahmen der vorhandenen personellen Ressourcen der AG.

### **§ 31 Haftung**

- (1) Die Haftung der AN für Versorgungsstörungen richtet sich nach § 6 AVBFernwärmeV. Für alle übrigen Fälle richtet sich die Haftung nach den folgenden Ziffern.
- (2) Die Haftung der Vertragsparteien sowie ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden ist ausgeschlossen, soweit der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt wurde; dies gilt nicht bei
  - Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,
  - der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, d. h. solcher Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (sog. Kardinalpflichten).
- (3) Im Falle einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, welche auf anderen Umständen als Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht, beschränkt sich die Haftung der Vertragsparteien oder ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen auf den Schaden, den die haftende Vertragspartei bei Abschluss des jeweiligen Vertrages als mögliche Folge der Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder unter Berücksichtigung der Umstände, die sie kannte oder kennen musste, hätte voraussehen müssen.

- (4) Die Ersatzpflicht des Anlagenbetreibers nach dem Haftpflichtgesetz wegen Sachschäden ist gegenüber einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen oder einem Kaufmann ausgeschlossen.
- (5) Die geschädigte Vertragspartei hat der anderen Vertragspartei einen Schaden unverzüglich mitzuteilen. Die geschädigte Vertragspartei wird auf Wunsch der anderen Vertragspartei unverzüglich über die mit der Schadensverursachung zusammenhängenden Tatsachen Auskunft geben, wenn sie ihr bekannt sind oder von ihr in zumutbarer Weise aufgeklärt werden können.
- (6) Die Bestimmungen des Produkthaftungsgesetzes bleiben unberührt.
- (7) Soweit die Haftung einer Partei ausgeschlossen oder beschränkt ist, gilt dies auch für die persönliche Haftung von Angestellten, Arbeitnehmern, Mitarbeitern, Vertretern oder Erfüllungsgehilfen dieser Partei.

### **§ 32 Höhere Gewalt**

- (1) Sollten die Vertragsparteien durch höhere Gewalt, hoheitliche Anordnungen oder durch sonstige Umstände, auf die sie keinen Einfluss haben oder deren Abwendung mit einem angemessenen technischen und wirtschaftlichen Aufwand nicht erreicht werden kann, gehindert sein, ihre Leistungspflichten zu erfüllen, so sind die Vertragsparteien von ihren vertraglichen Leistungspflichten befreit, solange diese Umstände und deren Folgen nicht endgültig beseitigt sind. In allen oben genannten Fällen der Leistungsbefreiung können die Vertragsparteien keinen Anspruch auf Schadensersatz geltend machen, sofern kein Verschulden der Vertragspartei vorliegt, die sich auf höhere Gewalt beruft. Umstände höherer Gewalt können insbesondere sein: Arbeitsk Kampfmaßnahmen, Pandemien, Epidemien, innere Unruhen, Naturkatastrophen, Extremwetterlagen oder sonstige in ihren Auswirkungen ebenso bedeutsame und außergewöhnliche Ereignisse.
- (2) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich unverzüglich unter Darlegung der sie an der Erfüllung dieses Vertrages hindernden Umstände zu unterrichten; sie werden darüber hinaus das Leistungshindernis so schnell wie möglich zu beseitigen, sofern ihnen dies mit einem angemessenen technischen und wirtschaftlichen Aufwand möglich ist.

### **§ 33 Versicherung**

- (1) Die AN ist verpflichtet, eine Haftpflichtversicherung mit nachfolgend aufgeführten Mindest-Versicherungssummen und einem jeweiligen Selbstbehalt von maximal 10.000 Euro abzuschließen und für die Dauer dieses Vertrags aufrechtzuerhalten:
  - EUR 2.000.000,00 je Schadensfall für Vermögensschäden,
  - EUR 5.000.000,00 je Schadensfall für Personen- und Sachschäden.
- (2) Der Bestand dieser Versicherung ist der AG jederzeit auf deren Verlangen hin nachzuweisen.
- (3) Eine eventuelle Versicherung von Heizanlagen steht im freien Ermessen der AG.
- (4) Im Falle eines Anlagencontracting ist die AN verpflichtet, die modernisierte bzw. neu errichtete Anlage hinsichtlich der Risiken Maschinenbruch zum Neuwert zu versichern. Diese Kosten sind in dem dann zu vereinbarenden neuen Grundpreis enthalten. Auf Verlangen des AG weist die AN der AG dann jederzeit und unverzüglich den Abschluss sowie die Fortführung des bezeichneten Versicherungsschutzes nach. Die AG schließt dann eine Gebäudeversicherung – soweit nicht bereits bestehend – ab, die die Anlagen der AN gegen Wasserschäden absichert.

### **§ 34 Vertragsdauer und Kündigung**

- (1) Dieser Vertrag beginnt am 01.06.2022 und hat eine Laufzeit von zehn Jahren und einem Monat bis zum 30.06.2032.
- (2) Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Vertragsparteien mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, so gilt eine Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre als stillschweigend vereinbart.
- (3) Beide Vertragsparteien können den Vertrag außerordentlich aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung kündigen. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn über das Vermögen der anderen Partei das Insolvenzverfahren beantragt oder eröffnet wird oder wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird.
- (4) Das Recht zur außerordentlichen Kündigung nach § 314 BGB bleibt unberührt.
- (5) Jede Kündigung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.



### § 35 Loyalitätspflichten

Die Vertragsparteien verpflichten sich zur gegenseitigen Loyalität. Insbesondere verpflichten sich die Parteien, es zu unterlassen, Mitarbeitern des jeweils anderen Vertragspartners oder diesem nahestehenden Personen persönliche Vorteile zu versprechen, zu gewähren oder solche Vorteile anzunehmen. Sie verpflichten sich, diese Verpflichtungen auch ihren Mitarbeitern, Nachunternehmern, Unterbevollmächtigten, Leiharbeitern etc. aufzuerlegen und den jeweils anderen Vertragspartner zu informieren, wenn ihnen ein Verstoß gegen diese Verpflichtung bekannt wird.

### § 36 Ansprechpartner

- (1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, sind sämtliche die Umsetzung dieses Vertrages betreffende Erklärungen und sonstigen Mitteilungen der Vertragsparteien gegenüber den jeweils anderen Parteien in Schriftform abzugeben und an den in nachfolgender Ziffer (2) jeweils benannten Ansprechpartner zu richten oder an einen anderen Empfänger oder eine andere Anschrift, die den anderen Parteien von der jeweiligen Partei zuvor schriftlich mitgeteilt wurde. Die Parteien vereinbaren, dass das Schriftformerfordernis nach vorstehenden Sätzen auch erfüllt ist, wenn eine Erklärung bzw. Mitteilung per E-Mail gegenüber der anderen Partei abgegeben wird.
- (2) Die Vertragsparteien benennen einander sowohl einen Gesamtprojektverantwortlichen sowie die entsprechenden Ansprechpartner in den zuständigen Bereichen, die verbindlich sämtliche die Durchführung dieses Vertrages betreffende Fragen abstimmen. Der Gesamtprojektverantwortliche ist insbesondere Adressat bzw. Ansprechpartner im Falle von § 34 Ziffer (2). Bei Ausfall durch Urlaub, Krankheit und nicht nur vorübergehende Büroabwesenheit bzw. Nichterreichbarkeit usw. sind Ersatzpersonen zu benennen.
- (3) Veränderungen in den benannten Personen haben die Vertragsparteien unverzüglich mitzuteilen. Bis zum Zugang einer solchen Mitteilung gelten die zuvor benannten Ansprechpartner als berechtigt, im Rahmen ihrer bisherigen Vertretungsmacht Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen.

### § 37 Datenschutz

Die geltenden Regelungen zum Datenschutz finden sich in **Anlage 11 „Datenschutzerklärung“**.

### **§ 38 Geheimhaltungsvereinbarung, Publikationen**

- (1) Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche Informationen und Betriebsdaten, die sie aus Anlass oder im Zusammenhang mit diesem Vertrag erhalten haben (nachfolgend „vertrauliche Informationen“ genannt), vertraulich zu behandeln und ausschließlich zum Zwecke der Vertragsdurchführung zu verwenden. Die Parteien werden über die „vertraulichen Informationen“ striktes Stillschweigen bewahren und alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um den Zugang und die Kenntnis vertragsfremder Dritter im Hinblick auf die „vertraulichen Informationen“ zu verhindern. Informationen gelten dann nicht als „vertrauliche Informationen“ im Sinne dieser Regelung, wenn sie zur Zeit ihrer Bekanntgabe an die empfangende Partei bereits ohne deren Verschulden öffentlich zugänglich und/oder bekannt sind oder dies später werden.
- (2) Von der Verpflichtung zur Vertraulichkeit ausgenommen ist die Weitergabe von „vertraulichen Informationen“ an
  - a) standesrechtlich zur Verschwiegenheit verpflichtete Dritte,
  - b) mit den Gesellschaftern des AN gem. §§ 15 ff. AktG verbundene Unternehmen, Eigenbetriebe und andere kommunale Behörden der AG,
  - c) Landes- und Bundesbehörden, Fördermittelbewilligungsstellen,
  - d) Dritte, soweit sich eine Vertragspartei zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen nach diesem Vertrag in zulässiger Art und Weise eines Dritten bedient und dieser Dritte sich ebenfalls zur Geheimhaltung verpflichtet hat.
- (3) Den Vertragsparteien ist es nur nach vorheriger Freigabe der Informationen durch die andere Vertragspartei erlaubt, Inhalte dieses Vertrages bzw. überhaupt diesen Vertrag als Referenzprojekt werbend zu publizieren. Insbesondere müssen Lichtbilder der Liegenschaften und des Anlagenportfolios bzw. dort erbrachter Leistungen vor einer Veröffentlichung von der AG freigegeben werden. Die AN hat dies auch gegenüber ihren Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen sicher zu stellen. Alternativ steht es den Vertragsparteien frei, eine Projektbeschreibung inkl. Lichtbilder abzustimmen, welche dann von der AN generell und nach ihrer Wahl jedoch bis auf Widerruf seitens der AG in Print- sowie Onlinepublikationen bzw. in Unternehmenspublikationen und auch innerhalb von Angeboten an Dritte verwandt werden darf.

### **§ 39 Wirtschaftlichkeitsklausel**

- (1) Wenn die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Voraussetzungen, unter denen die Bestimmungen dieses Vertrages vereinbart worden sind, eine grundlegende Änderungen 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 kann jeder Vertragsteil die Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse unter angemessener Berücksichtigung der berechtigten Interessen beider Vertragsparteien und der vertraglichen Risikoverteilung bei Vertragsschluss verlangen.
- (2) Eine Anpassung aufgrund vorstehender Ziffer kommt nicht in Betracht für die Änderung von Umständen, die sich auf das bei Vertragsabschluss bestehende Verhältnis von Leistung und Gegenleistung nicht auswirken, und für Umstände, die die Vertragsparteien bei Vertragsabschluss voraussehen konnten. Gleiches gilt für unvorhergesehen bzw. außerordentliche Preissteigerungen für Materialien, Bau- und Montageleistungen.

### **§ 40 Endschaftsklausel**

- (1) Nach Beendigung des Vertrages ist die AN unverzüglich zur Rückgabe aller Schlüssel, die sie von der AG erhalten hat, verpflichtet. Ersatzschlüssel, die die AN hat anfertigen lassen, sind der AG unentgeltlich zu überlassen.
- (2) Nach Beendigung dieses Vertrages ist die AN auf Verlangen der AG verpflichtet, die im Wege des Anlagencontracting von ihr errichteten bzw. in ihrem Eigentum stehenden und nur zu einem vorübergehenden Zweck installierten Heizungsanlagen auf eigene Kosten vom Grundstück der AG zu entfernen.
- (3) Die AN wird der AG sämtliche für eine ordnungsgemäße Betriebsführung der Heizanlagen notwendigen Unterlagen, Genehmigungsunterlagen, Planwerke, Vertragsunterlagen, Sachdaten usw. spätestens bei Beendigung zur Verfügung stellen sowie die von der AG mit der zukünftigen Betreuung/Betriebsführung betrauten Personen bzw. Dritte so rechtzeitig, jedoch mindestens 4 Wochen vor einer Übernahme durch die AG bzw. einen von der AG beauftragten Dritten, in den Betrieb der Heizanlagen unterweisen, dass ein reibungsloser und unterbrechungsfreier Übergang der Betreuung/Betriebsführung sichergestellt ist.

- (4) Der AG sind insbesondere die nachfolgend aufgeführten Unterlagen bzw. Informationen für sämtliche Anlagen bzw. Komponenten der Heizanlagen spätestens bei Beendigung des Vertrages zu übergeben:
- a) Bestandszeichnungen, Aufstellungs- und Installationspläne,
  - b) Anlagenschemata (Schaltschemata),
  - c) Funktionsbeschreibungen der Anlagen,
  - d) (Hersteller-) Betriebsanleitungen,
  - e) Wartungs- und Bedienungsanleitungen, Wartungspläne, Inspektionspläne, Instandsetzungsanleitungen, Ersatzteillisten,
  - f) Sämtliche Betriebsbücher der Heizanlagen (Dokumentation durchgeführter Sichtkontrollen, Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten, Störungen, Stillständen usw.),
  - g) Eine Zusammenstellung der wichtigsten technischen Daten und Einstellparameter der wesentlichen Anlagenteile, Soll-Werte (Übersicht, Liste),
  - h) Elektrische Schaltpläne, Regelschemata,
  - i) Tabellarischen Übersicht des letzten hydraulischen Abgleichs,
  - j) Messprotokolle.
- (5) Bei Beendigung des Vertrages hat die AN sämtliche ihr überlassenen Unterlagen, Dokumente, Dateien und Informationsträger einschließlich aller gezogenen oder angelegten Kopien unverzüglich an die AG herauszugeben, soweit diese nicht mehr für die Vertragsabwicklung erforderlich sind. Dies betrifft insbesondere die Schlüssel und etwaige Schalt- und Lagepläne. Der AN steht an den vorbenannten Dokumenten, Gegenständen und Daten kein Zurückbehaltungsrecht zu. Nach Erfüllung aller Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind zudem sämtliche bei der AN noch vorhandenen Daten mit vertraulichem Inhalt aus diesem Vertragsverhältnis von diesem zu löschen. Der AG ist ein Nachweis über die Löschung vorzulegen.
- (6) Die vorgenannten Verpflichtungen bestehen nicht, soweit zwingende gesetzliche Vorschriften über die Aufbewahrung oder Offenlegung der vertraulichen Informationen und Daten entgegenstehen.

## **§ 41 Förderungen**

- (1) Die AN wird im Zuge jeglicher Modernisierung einer Heizanlage bzw. von Sekundäranlagen bzw. von Hausanschlüssen bzw. dem Austausch von Komponenten solcher Anlagen in Abstimmung mit der AG die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von staatlichen Zuweisungen bzw. Fördermitteln z.B. nach der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) oder der Schulbaurichtlinie (§§ 86, 87 Schulgesetz) abstimmen und die AG bei der Beantragung entsprechend unterstützen (z.B. durch die Anfertigung entsprechender Antragsunterlagen bzw. Nachweise), so dass die AG und/oder die AN die entsprechenden Anträge form- und fristgerecht stellen kann.
- (2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Inhalte dieses Vertrages gegebenenfalls entsprechend anzupassen, soweit eine Vertragsbestimmung nach den entsprechenden Zuweisungs- bzw. Förderrichtlinien zu einer Versagung der Förderung führen könnte.
- (3) Die Vertragsparteien werden sich im Hinblick auf Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und eine eventuelle Fördermöglichkeit regelmäßig abstimmen und wechselseitig informieren.
- (4) Sofern die AN Fördermittel erhält, sind die entsprechenden Grundpreise anzupassen.

## **§ 42 Überprüfung der Zielerreichung, Vertragsanpassungen**

- (1) Es ist das gemeinsame Ziel der Vertragsparteien, mit den Inhalten dieses Vertrages die Wärmeerzeugung, -verteilung und -bereitstellung innerhalb der von diesem Vertrag umfassten Liegenschaften unter Berücksichtigung der fortlaufenden technologischen Entwicklungen und den Auswirkungen energie- und klimapolitischer Vorgaben effizienter und damit wirtschaftlicher zu gestalten, als dies der AG aufgrund mangelnder (Personal- und Finanz-) Ressourcen bislang möglich war.
- (2) Darüber hinaus sehen die Vertragspartner in der vereinbarten gemeinsamen (elektronischen) Dokumentation und den Regelungen zur systematischen Erfassung, Messung, Beobachtung und Überwachung der Wärmeerzeugung, Wärmeverteilung und -bereitstellung (Energie-Monitoring) einen zielführenden Weg, um einerseits den Betrieb der von diesem Vertrag umfassten Anlagen im Hinblick auf eine komfortable und effiziente Betriebsweise zu führen,

entsprechende Planungsvorgaben und Nutzungsanforderungen für eine Modernisierungen bzw. Erneuerung des Anlagenportfolios zu gewinnen; andererseits in wirtschaftlicher Hinsicht durch eine Bündelung des Anlagenportfolios Synergieeffekte und damit auch Kostenvorteile zu generieren, die ohne eine solche Bündelung (möglicherweise) nicht zu erzielen wären. Aus diesem Grunde vereinbaren die Vertragspartner die nachfolgenden Regelungen:

- (3) Die Vertragsparteien werden in periodischen Abständen, jedoch spätestens alle drei Jahre, Gespräche über den grundsätzlichen Zielerreichungsgrad bzw. über die tatsächlichen Effekte der Vertragsinhalte und evtl. aufgetauchte Probleme in der Vertragsumsetzung führen und die Ergebnisse in einem gemeinsam von den Projektverantwortlichen zu unterzeichnenden Protokoll festhalten und gegebenenfalls auch die Inhalte dieses Vertrages entsprechend anpassen.
- (4) Die Vertragsparteien vereinbaren ungeachtet der Regelungen in Ziffer (1) das in § 23 vereinbarte Störungsmanagement anzupassen, wenn nach Meinung einer der Vertragsparteien die in § 23 Ziffer (1) genannten Zielstellungen nicht bzw. nicht in dem erwünschten Umfang erreicht wurden. Eine solche Anpassung kann insbesondere auch durch eine stärkere Differenzierung der Störungen/Fehler nach dem Grad ihrer Beeinträchtigung einer ordnungsgemäßen Wärmeversorgung der Liegenschaften sowie gestaffelten Vor-Ort-Einsatzzeiten je nach Schwere der Störung umfassen, wie sie bereits anlässlich der Verhandlungen zum Abschluss dieses Vertrages von der AG gewünscht, aber von der AN als nicht notwendig erachtet wurden.
- (5) Ziffer (3) gilt entsprechend für die gemäß vorstehender Ziffer vereinbarte (digitale) gemeinsame Dokumentation im Hinblick auf die gemäß Ziffer (2), vereinbarten Ziele.
- (6) Ziffer (3) gilt entsprechend für das in § 19 vereinbarte Energie-Monitoring.

### **§ 43 Mediation**

- (1) Im Falle der Nichteinigung über den Inhalt oder eine von den Parteien gewünschte Anpassung des vorliegenden Vertrags haben die AN und die AG Anspruch auf Einschaltung eines externen Mediators. Gleiches gilt, wenn sich der Meinungsgegensatz auf tatsächliche Fragen und Sachverhalte im Zusammenhang mit der Abwicklung des Vertrags bezieht, wie zum Beispiel Unstimmigkeiten bei Nachweisen oder Abrechnungen. Wenn tatsächliche Fragen,

technische Sachverhalte oder Berechnungsverfahren ausgewiesene Fachkenntnisse erfordern, ist dies bei der Auswahl des Mediators zu berücksichtigen.

- (2) Wünscht eine Partei die Einschaltung eines Mediators, so hat die jeweilige Partei dies der anderen Partei schriftlich mitzuteilen. Die AG und die AN einigen sich in einem Zeitraum von einem Monat nach Zugang der Mitteilung auf einen Mediator. Die Kosten des Mediators werden zu gleichen Teilen zwischen den Parteien aufgeteilt.
- (3) Sollte eine Verständigung auf einen Mediator nicht zustande kommen, so sind die AG und die AN berechtigt, den Geschäftsführer der Energieagentur Rheinland-Pfalz GmbH, Kaiserslautern um Benennung zu ersuchen.
- (4) Die AG und die AN sind verpflichtet, die andere Partei in den oben genannten Fällen vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens schriftlich über den Streitgegenstand zu informieren und aufzufordern, innerhalb von zwei Wochen zu erklären, ob sie die Einleitung eines Mediationsverfahrens wünscht. Ist dies der Fall, wird das Mediationsverfahren nach den vorgenannten Regelungen durchgeführt.
- (5) Verzichtet die andere Vertragspartei auf die Durchführung einer Mediation oder erklärt sie ihren Wunsch nicht innerhalb der gesetzten Frist oder kann bei eingeleitetem Mediationsverfahren eine Einigung nicht innerhalb von drei Monaten ab Ernennung des Mediators erzielt werden, steht beiden Vertragsparteien der Rechtsweg zu den ordentlichen Gerichten offen. Die jederzeitige Möglichkeit zur Durchführung gerichtlicher Eilverfahren bleibt unberührt.

#### **§ 44 Schlussbestimmungen**

- (1) Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder der Vereinbarung im Ganzen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine wirksame und durchführbare Bestimmung treten, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung im Kontext mit den übrigen Bestimmungen des Vertrages weitestgehend entspricht. Entsprechendes gilt für eventuelle Regelungslücken.
- (2) Nachträgliche Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Vertragsunterlagen, die Bestandteil dieses Vertrages sind, be-

dürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht weitergehende gesetzliche Formvorschriften gelten; sie haben jeweils mit der Überschrift „[FORTLAUFENDE NR]. Nachtrag zum Portfoliocontractingvertrag vom [DATUM]“ zu erfolgen. Dies gilt insbesondere für die Änderung oder Ergänzung des in **Anlage 2** und **Anlage 3** näher bezeichneten Anlagenportfolios sowie des Preisblattes gemäß **Anlage 9**. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Die Schriftform im Sinne dieser Klausel ist dann gewahrt, wenn Änderungen und Ergänzungen als Schriftstück persönlich übergeben werden, per Einwurf-Einschreiben oder per Kurier an die in § 36 Ziffer (2) benannten Gesamtprojektverantwortlichen übermittelt werden.

- (3) Dieser Vertrag ersetzt alle früheren Übereinkommen, mündlichen oder schriftlichen Absichtserklärungen und anderen rechtsverbindlichen oder unverbindlichen Absprachen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand.
- (4) Für die Durchführung des Vertragsverhältnisses und sich daraus ergebender Ansprüche gilt ausschließlich deutsches Recht.
- (5) Gerichtsstand für sämtliche Streitigkeiten aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertragsverhältnis ist – soweit gesetzlich zulässig – Ludwigshafen am Rhein.
- (6) Bestandteil dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

**Anlage 1:** Liste der vertragsgegenständlichen Liegenschaften

**Anlage 2:** Anlagenportfolio nicht-fernwärmeversorgter Liegenschaften / Zusammenstellung der Stammdatenblätter der einzelnen Heizanlagen

**Anlage 3:** Anlagenportfolio fernwärmeversorgter Liegenschaften / Zusammenstellung der Stammdatenblätter der einzelnen Hausanschlussstationen

**Anlage 4:** Schnittstellen und Messstellen

**Anlage 5:** Muster-Inbetriebnahmeprotokoll

**Anlage 6:** Muster-Abnahmeprotokoll

**Anlage 7:** Raumtemperaturen je Liegenschaft





14.04.2022

## Anlagenverzeichnis