

Wärmeversorgungsvertrag

zwischen der

- nachstehend **Kunde** genannt -

und der

BTB Blockheizkraftwerks, Träger- und Betreibergesellschaft mbH Berlin

Gaußstraße 11, 10589 Berlin

- nachstehend **BTB** genannt -

wird auf der Grundlage der AVBFernwärmeV folgender Vertrag geschlossen:

1. Gegenstand des Vertrages

- 1.1 Die BTB liefert und der Kunde bezieht für seine Liegenschaften _____ Wärme für den gesamten Bedarf des Kunden.
- 1.2 Der Kunde ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Der unterzeichnende Vertreter der Wohnungseigentümergeinschaft sichert zu, dass er aufgrund eines ihn dazu berechtigenden Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft den Vertrag abschließt. Er legt der BTB eine Niederschrift des Beschlusses gemäß § 24 Abs. 6 Wohnungseigentumsgesetz vor.
- 1.3 Der Kunde berechtigt hiermit die BTB die Wärme durch die Wärmeversorgungsleitungen auf dem Grundstück und in den Gebäuden des Kunden zu den Abnahmestellen des Kunden oder Dritten durchzuleiten. Die BTB übernimmt die Instandhaltung der dafür erforderlichen Wärmeversorgungsleitungen bis zu den Übergabestellen.
- 1.4 Der Kunde ist berechtigt, die Wärme auf seinem Grundstück / in seinem Gebäude an seine Miete und an Dritte weiterzuleiten. Leitet der Kunde die gelieferte Wärme an einen Dritten weiter, so hat er im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten sicherzustellen, dass dieser aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadensersatzansprüche erheben kann, als sie in den Absätzen 1 bis 3 des § 6 AVBFernwärmeV vorgesehen sind, vgl. § 6 Abs. 5 AVBFernwärmeV.

2. Umfang der Versorgung

- 2.1 Die Lieferung der Wärme erfolgt mit Heißwasser mit einer maximalen Vorlauftemperatur des Heizwassers bei -12,4 °C Außentemperatur von 100 °C, minimal zur Sicherung der Brauchwarmwassererzeugung von 75 °C am primärseitigen Eintritt des Heizwassers in die jeweilige Hausübergabestation.
- 2.2 Für die Unterhaltung und den Betrieb der Kundenanlage ist der Kunde verantwortlich. Hat er die Anlage oder Anlageteile Dritten vermietet oder sonst zur Benutzung überlassen, so ist er neben diesen verantwortlich.

3. Fernwärmeübergabestation, Liefer- und Leistungsgrenze, Kundenanlage

3.1 Die BTB stellt dem Kunden die Wärme drucklos durch indirekte Einspeisung in der Hausübergabestation an der Liefer- und Leistungsgrenze zur Verfügung. Die Hausübergabestationen wurden von BTB bis zur Übergabestelle errichtet und werden von dieser betrieben. Sie verbleiben im Eigentum der BTB. Die Übergabestelle/Leistungsgrenze ist mit den sekundärseitigen Abgängen der Wärmetauscher der Hausübergabestation definiert (**Anlage 1** Schaltbild).

Der Kunde stellt auf seine Kosten den Strom und das Kaltwasser für den Betrieb der Hausübergabestation zur Verfügung.

3.2 Die Kundenanlage hat den gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen und dem Stand der Technik zu entsprechen. Die TAB (Technische Anschlussbedingungen der BTB GmbH für die Versorgung mit Wärme aus Fernwärmanlagen) ist zu berücksichtigen. Die jeweils aktuelle Fassung mit TAB ist im Internet unter https://www.btb-berlin.de/fileadmin/user_upload/files/fernwaerme/BTB_TAB_2024.pdf veröffentlicht.

3.3 Als Wärmeträger im Heiznetz dient aufbereitetes Wasser. Es darf nicht verunreinigt und der Anlage nur nach Abstimmung mit der BTB entnommen werden. Die Erstbefüllung der Kundenanlage mit aufbereitetem Wasser aus dem Fernwärmenetz erfolgte für den Kunden kostenlos.

3.4 Änderungen oder Erweiterungen der Kundenanlage bedürfen der Abstimmung mit der BTB. Dies gilt insbesondere für Änderungen und Erweiterungen, die Auswirkungen auf den Betrieb der Wärmeversorgungsanlage oder des Wärmenetzes haben.

4. Verbrauchserfassung und Messung

Die BTB stellt die Wärme für Heizung und Warmwasser in Form von Heißwasser nach Punkt 1.1 und 2.1 in der Hausübergabestation zur Verfügung. Die Ermittlung des Verbrauches erfolgt über eine geeichte Messeinrichtung der BTB vor der Liefergrenze (**Anlage 1**).

5. Baukostenzuschuss

Eine Anschlussprüfung und die Ermittlung des durch den Kunden an BTB zu zahlenden Anschlusskostenbeitrags erfolgt individuell.

6. Preisregelung

6.1 Das Entgelt für die Lieferung von Wärme errechnet sich aus:

- Dem Arbeitspreis (AP), ermittelt nach 6.3, multipliziert mit der abgenommenen, durch Messung (Punkt 4) festgestellten Wärmemenge
- dem Emissionspreis (EP) ermittelt nach 6.3, multipliziert mit der abgenommenen, durch Messung (Punkt 4) festgestellten Menge

und

- dem verbrauchsunabhängigen Grundpreis (GP), ermittelt nach 6.3.

6.2 Die Ausgangswerte des Arbeits- und Grundpreises sind als AP_0 und GP_0 in der Preisliste aufgeführt (**Anlage 2**).

6.3 Bei Änderung der Brennstoff-, Instandhaltungs-, CO₂- und Personalkosten ändern sich die unter 6.1 genannten Preise nachfolgenden Preisanpassungsformeln. Dabei wird der jeweilige Grundpreis GP, der Arbeitspreis AP und der Emissionspreis EP wie folgt ermittelt:

Wärmearbeitspreis AP:

$$AP = AP_0 * (0,30 * \frac{H}{H_0} + 0,35 * \frac{EGIX}{EGIX_0} + 0,15 * \frac{I}{I_0} + 0,20 * \frac{G}{G_0})$$

Emissionspreis EP

$$EP = CO_2 * 0,50$$

Wärmegrundpreis GP:

$$GP = GP_0 * (0,30 * \frac{I}{I_0} + 0,30 * \frac{L}{L_0} + 0,40)$$

Der Wärmearbeitspreis AP wird hinsichtlich der Formelanteile G und H jeweils zum 1. eines jeden Quartals angepasst. Maßgebend für den jeweiligen Preisbildungszeitraum sind die Werte des zweiten Vorquartals, z. B. ist für das 1. Quartal 2015 der Mittelwert der Veröffentlichungen des III. Quartals 2014 maßgeblich. Hinsichtlich des Formelanteils EGIX wird der Arbeitspreis AP ebenfalls jeweils zum 1. eines jeden Quartals angepasst. Maßgebend hierfür sind für den jeweiligen Preisbildungszeitraum die Werte des Vorquartals, z. B. ist für das I. Quartal 2015 der Mittelwert der Veröffentlichung des IV. Quartals 2014 maßgeblich. Bezüglich des Formelanteils I gilt für den Arbeitspreis AP die gleiche Regelung wie nachfolgend für den Grundpreis GP erläutert.

Der Wärmegrundpreis GP wird hinsichtlich der Formelanteile I und L jeweils zum 1. April eines Jahres angepasst. Maßgebend für den jeweiligen Preisbildungszeitraum sind die Werte des vorangegangenen Kalenderjahres, z. B. ist für den Zeitraum Anfang II. Quartal 2014 bis Ende I. Quartal 2015 der Mittelwert der Veröffentlichungen des Kalenderjahres 2013 maßgeblich.

Die Berechnung und Anwendung des Emissionspreises EP erfolgt jährlich. Der Emissionspreis wird dem Kunden mit der Abrechnung bekannt gegeben.

6.4 Formelanteile der Preisänderungsfaktoren:

H = Jeweiliger Holzindex gemäß Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17 Reihe 2 Preise „Preise und Preisindizes für gewerbliche Produkte (Erzeugerpreise)“. Maßgebend sind die unter „1.1 Aktuelle Ergebnisse“ veröffentlichten Indexwerte der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz) der Gütergruppe „Holz in Form von Plättchen oder Schnitzeln“ (z. Zt. lfd. Nr. 113) in Deutschland beziehbar unter <https://www.destatis.de/DE>

H_0 = Basiswert des Holzindex gemäß vorgenannten Angaben, entspricht dem Durchschnitt der Werte für das III. Quartal 2014 und beträgt 96,5 (auf Basis 2010 = 100).

EGIX = Jeweiliger Gaspreis EGIX laut Terminmarkt, Index Marktgebiet „Germany“ (zum Monatsende bekanntgegebener arithmetischer Mittelwert über alle bis zum Monatsende ermittelten Tageswerte, die sich auf den gleichen Frontmonat beziehen, angewendet auf diesen Frontmonat) in €/MWh_{H0} der EEX (European Energy Exchange), beziehbar unter <http://www.eex.com/de>

$EGIX_0$ = Basiswert des Gaspreises vorgenannter Angaben, entspricht dem Durchschnitt der Werte für das IV. Quartal 2014 und beträgt 22,873 €/MWh_{H0}.

G = Jeweiliger Gasindex gemäß Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17 Reihe 2 Preise „Preise und Preisindizes für gewerbliche Produkte (Erzeugerpreise)“. Maßgebend sind unter „1.1 Aktuelle Ergebnisse“ veröffentlichten Indexwerte der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz) der Gütergruppe „Erdgas, bei Abgabe an Handel und Gewerbe“ (z. Zt. lfd. Nr. 3) in Deutschland, beziehbar unter <https://www.destatis.de/DE>

G_0 = Basiswert des Gasindex gemäß vorgenannter Angaben, entspricht dem Durchschnitt der Werte für das III. Quartal 2014 und beträgt 114,7 (auf Basis 2010 = 100).

I = Jeweiliger Investitionsgüterindex gemäß Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17 Reihe 2 Preise „Preise und Preisindizes für gewerbliche Produkte (Erzeugerpreise)“. Maßgebend sind unter „1.1 Aktuelle Ergebnisse“ veröffentlichten Indexwerte der Erzeugerpreise gewerblicher Produkte (Inlandsabsatz) der Gütergruppe „Erzeugnisse der Investitionsgüterproduzenten“ (z. Zt. lfd. Nr. 3) in Deutschland, beziehbar unter <https://www.destatis.de/De>

I_0 = Basiswert des Investitionsgüterindex gemäß vorgenannter Angaben, entspricht dem Durchschnitt der Werte für Januar 2013 bis Dezember 2013 und beträgt 103,0 (auf Basis 2010 = 100).

L = Jeweiliger Bruttostundenverdienst der vorzeitbeschäftigten Arbeitnehmer gemäß Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 16 Reihe 2.1 Verdienste und Arbeitskosten „Arbeitnehmerverdienste“. Maßgebend sind die Angaben für den Wirtschaftszweig „Energieversorgung“ (z. Zt. WZ 2008 = D) über alle Leistungsgruppen hinweg (= insgesamt) für beide Geschlechter insgesamt, und zwar ohne Sonderzahlungen, beziehbar unter <https://www.destatis.de/De>

L_0 = Basiswert des Bruttoverdienstes gemäß vorgenannten Angaben, entspricht dem Durchschnitt der Werte für Januar 2013 bis Dezember 2013 und beträgt 26,95 €/Stunde.

6.5 Preisänderung für den Emissionspreis EP nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz – BEHG –

Gemäß Anlage 1 der Emissionsberichterstattungsverordnung 2022 (EBeV 2022) beträgt der „heizwertbezogene“ Emissionsfaktor 0,056t CO₂/GJ. Um die brennwertbezogene Abrechnung von Erdgas zu berücksichtigen, muss dieser Wert auf die brennwertbezogene Kilowattstunde umgerechnet werden.

Durch die Umrechnung ergibt sich ein Wert von 182 g CO₂/kWh bzw. 0,182 g CO₂/MWh, wobei der Umrechnungsfaktor für Erdgas auf der Formel 3,6 GJ/MWh * 0,903 GJ/GJ beruht (EBeV 2022 - Anlage 1).

Bei einem CO₂-Preis von 25€/t würden für Erdgas zusätzliche Kosten i.H.v. 0,455ct/kWh bzw. 4,55 €/MWh entstehen.

Der durch Berücksichtigung in Ihren vertraglichen Preisänderungsfaktoren erfasste Anteil der Emissionskosten liegt bereits bei 50 %. Die Höhe und Gültigkeit des zusätzlichen Umlagebetrags sind der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Bei der Berechnung der Mehrkosten des nationalen Emissionshandels sind die Umwandlungsverluste der technischen Anlagen zu Lasten der BTB GmbH berücksichtigt. Der Umrechnungsfaktor für Erdgas von Brennwert (HS) zu Heizwert (HI) beträgt 1,107. Die in der Tabelle erfassten, zusätzlichen Kosten verstehen sich als netto, zzgl. MwSt.

Zeitraum	Emissionspreis	Emissionskosten Erdgas je kWhHS	Zusätzliche Wärmekosten des BEHG	Zusätzl. Umlageanteil	Ihr Umlagebetrag Wärme
01.01.2021 – 31.12.2021	25,- €/tCO ₂	4,55 €/MWhHS	5,04 €/MWhHI	50%	2,52 € je MWh (0,25 ct je kWh)
01.01.2022 – 31.12.2022	30,- €/tCO ₂	5,46 €/MWhHS	6,04 €/MWhHI	50%	3,02 € je MWh (0,30 ct je kWh)
01.01.2023 – 31.12.2023	30,- €/tCO ₂	5,46 €/MWhHS	6,04 €/MWhHI	50%	3,02 € je MWh (0,30 ct je kWh)
01.01.2024 – 31.12.2024	45,- €/tCO ₂	8,19 €/MWhHS	9,07 €/MWhHI	50%	4,54 € je MWh (0,45 ct je kWh)
01.01.2025 – 31.12.2025	55,- €/tCO ₂	10,01 €/MWhHS	11,08 €/MWhHI	50%	5,54 € je MWh (0,55 ct je kWh)

- 6.6 Werden die den Preisänderungsformeln zugrunde liegenden variablen Größen in der angegebenen Form nicht mehr veröffentlicht oder ungültig, so treten an deren Stelle andere, im wirtschaftlichen Erfolg möglichst gleich- oder nahe kommende Bezugsgrößen. Umbasierungen der Indexzahlen haben entsprechend den Vorgaben der Statistik führende Stellen zu erfolgen.
- 6.7 Zu den Grund- und Arbeitspreisen kommen die gesetzlich vorgeschriebenen Abgaben und Steuern hinzu, sie werden in der Preisliste aufgeführt und in der Rechnung einzeln angewiesen.
- 6.8 Sollte die Wärmeerzeugung oder die Wärmefortleitung oder der Wärmeverkauf mit Steuern, Gebühren, Abgaben irgendwelcher Art oder sonstigen hoheitlichen Belastungen, auch Kosten für den Erwerb von Emissionsrechten direkt oder indirekt belastet werden, die bei Abschluss des Vertrages noch nicht eingeführt waren, oder sollten auf Wärmeerzeugung oder Wärmefortleitung oder Wärmeverkauf bereits erhobene Steuern, Gebühren oder Abgaben erhöht werden, so ist die BTB berechtigt, den Wärmepreis entsprechend anzuheben. Bei Einschränkung und Fortfall solcher Belastungen ist die BTB verpflichtet, den Wärmepreis entsprechend zu verringern.

7. Abrechnung

- 7.1 Die Abrechnung der Wärmelieferung, ermittelt aus den Ablesungen (Ziffer 4) und den Preisen (Ziffer 6), erfolgt jährlich. Der Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Verbrauchsdaten werden von einem Beauftragten der BTB ermittelt/abgelesen.
- 7.2 Es sind Abschlagszahlungen von 1/12 der voraussichtlichen Jahreskosten monatlich zu entrichten. In den folgenden Vertragsjahren beträgt die Höhe der monatlichen Abschlagszahlungen 1/12 der Jahreskosten des jeweilig vorausgehenden Jahres.
- 7.3 Nach Ablauf des Abrechnungsjahres erstellt die BTB innerhalb von sechs Wochen die Jahresrechnung. Die erstellte Jahresrechnung der BTB wird zu dem in der Rechnung angegebenen Datum fällig, aber nicht vor Ablauf von 14 Tagen nach Zugang. Der Rechnungsbetrag ist in voller Höhe ohne Abzüge zu zahlen.
- 7.4 Die Zahlungen sind ab dem Termin der Lieferbereitschaft gemäß Ziffer 9.2 fällig. Fällt dieser Termin oder der Termin der Beendigung des Lieferverhältnisses nach Ziffer 9.3 in den Abrechnungszeitraum, wird der Grundpreis anteilig auf 365 Tage berechnet.
- 7.5 Unabhängig davon, ob Wärme abgenommen wird, ist der Grundpreis zu zahlen. Das gilt auch, wenn die Lieferung nach vorheriger Ankündigung auf Veranlassung des Kunden zeitweise unterbrochen wird und bei Einstellung der Lieferung infolge der Nichterfüllung der Zahlungsverpflichtung durch den Kunden.
- 7.6 Der Rechnungsbetrag und die monatlichen Abschlagszahlensind in voller Höhe ohne Abzüge zu zahlen. Bei Zahlungsverzug ist die BTB berechtigt, Verzugszinsen zu berechnen. Die Höhe der Verzugszinsen richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen. Eingehende Zahlungen werden auf die jeweils älteste Forderung angerechnet.

8. Zutrittsrecht

- 8.1 Die BTB bzw. die mit einem Ausweis versehenen Beauftragten der BTB sind berechtigt, die Räume des Kunden zu betreten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen, zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten nach diesem Vertrag, insbesondere zur Ablesung, oder zur Ermittlung preislicher Bemessungsgrundlagen erforderlich und vereinbart ist. Darüber hinaus ist die BTB berechtigt, das Grundstück und die Räume, in denen die Anlagen der BTB aufgestellt sind, zum Zwecke aller im

Zusammenhang mit der Einrichtung und dem Betreiben der Anlage notwendigen Maßnahmen und Arbeiten und sonstigen für die Durchführung des Vertrages nötigen Tätigkeit jederzeit zu betreten und zu befahren und dieses Recht Dritten zu übertragen. Zu diesem Zweck stellt der Kunde der BTB die erforderlichen Schlüssel in zweifacher Anfertigung zur Verfügung.

- 8.2 Ist es im Sinne von Punkt 8.1 erforderlich, Räumlichkeiten eines Dritten zu betreten, so ist der Kunde verpflichtet, der BTB die Möglichkeit dazu zu verschaffen.
- 8.3 Das Zutrittsrecht gilt als ausdrücklich vereinbart. Bei Verweigerung der Zutrittsmöglichkeit liegt eine Zuwiderhandlung gemäß §33 AVBFernwärmeV vor.
- 8.4 Räume, in denen die Übergabestation oder andere technische Einrichtungen der BTB untergebracht sind, müssen verschließbar sein.

9. Laufzeit des Vertrages

- 9.1 Der Vertrag tritt rückwirkend zum _____ in Kraft.
- 9.2 Die Aufnahme der Wärmelieferung nach diesem Vertrag erfolgte zum _____.
- 9.3 Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum _____.
- 9.4 Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Seiten mit einer Frist von 9 Monaten vor Ablauf der jeweiligen Laufzeit gekündigt, so gilt die Verlängerung der Laufzeit um jeweils weitere fünf Jahre als vereinbart.
- 9.5 Kommt es auf der Seite des Kunden zu einer Änderung der Rechtsverhältnisse oder zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse, die diesen Vertrag betreffen, so verpflichtet sich der Kunde, dafür zu sorgen, dass der Rechtsnachfolger beziehungsweise der neue Eigentümer in diesen Vertrag eintritt. Das schließt ein, auch deren Rechtsnachfolger dieser Verpflichtung aufzulegen. Kommt der Kunde dieser Verpflichtung nicht nach, so haftet er für alle der BTB entstehenden Rechtsnachteile.

10. Schriftform, Allgemeine Bestimmungen

- 10.1 In Kenntnis der obergerichtlichen Rechtsprechung zur Möglichkeit der mündlichen Abdingbarkeit von Schriftformklauseln, bestimmen die Parteien gleichwohl, dass Änderungen und Ergänzungen des Vertrages zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform bedürfen. Das gilt auch für die Änderung dieser Klausel. Mündliche Nebenabreden gibt es nicht.
- 10.2 Sollten sich während der Laufzeit des Vertrags die wirtschaftlichen oder rechtlichen Verhältnisse, auf denen die Vereinbarungen dieses Vertrags beruhen, gegenüber dem Stand bei Vertragsunterzeichnung so wesentlich verändern, dass Leistung und Gegenleistung in keinem angemessenen Verhältnis mehr stehen, so ist der Vertrag den veränderten Gegebenheiten anzupassen.
- 10.3 Sind oder werden einzelne Bestimmungen des Vertrags rechtsungültig, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Die Vertragspartner verpflichten sich, unrichtige Bestimmungen durch solche, ihnen im wirtschaftlichen bzw. rechtlichen Erfolg gleichkommende zu ersetzen.

11. Allgemeine Bestimmungen

Soweit in diesem Vertrag keine speziellere, abweichende oder abschließende Regelung enthalten ist, gelten die Bestimmungen der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV)“ vom 20. Juni 1980 in der jeweils geltenden Fassung ergänzend. Die AVBFernwärmeV ist wesentlicher Bestandteil dieses Vertrages.

12. Schlussbestimmung

Der Vertrag ist in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt und von beiden Vertragspartnern zu unterzeichnen, Jeder der beiden Vertragspartner erhält ein Exemplar.

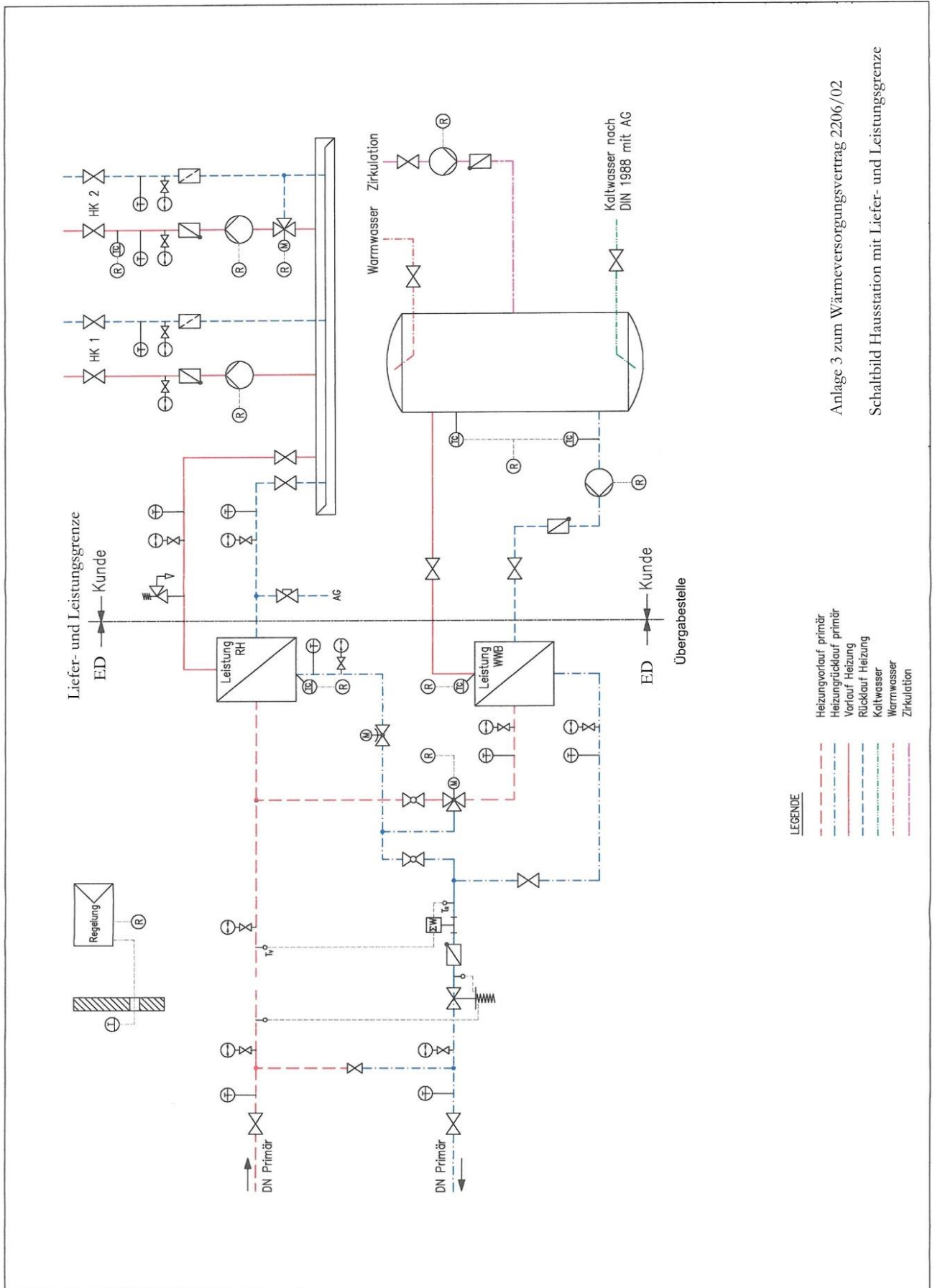
Berlin, den

Berlin, den

Kunde (Unterschrift)

BTB Blockheizkraftwerks- Träger- und
Betreibergesellschaft mbH Berlin

Anlage 1 Schaltbild Hausstation mit Liefer- und Leistungsgrenze
Anlage 2 Preisblatt



- LEGENDE
- Heizungsvorlauf primär
 - Heizungsrücklauf primär
 - Vorlauf Heizung
 - Rücklauf Heizung
 - Kaltwasser
 - Warmwasser
 - Zirkulation

Anlage 3 zum Wärmeversorgungsvertrag 2206/02
 Schaltbild Hausstation mit Liefer- und Leistungsgrenze

Preisblatt**Anlage 2****1. Grundpreis**Basis-Grundpreis (GP_0)

Grundpreis (GP)

(II. Quartal 2024 bis I. Quartal 2025)

netto

12.900,00 €/Jahr

14.505,18 €/Jahr

brutto

15.351,00 €/Jahr

17.261,16 €/Jahr

2. ArbeitspreisBasis- Arbeitspreis (AP_0)

Arbeitspreis (AP)

(III. Quartal 2024)

netto

6,71 ct/kWh

9,37 ct/kWh

brutto

7,99 ct/kWh

11,15 ct/kWh

3. Emissionspreis

Emissionspreis (EP)

(I. Quartal 2024 bis IV. Quartal 2024)

0,45 ct/kWh

0,54 ct/kWh

4. Umsatzsteuer

Die genannten Preise sind Nettopreise. Hinzu kommt die Umsatzsteuer mit dem jeweils zum Leistungszeitpunkt gültigen Steuersatz. Er beträgt zurzeit 19%.