

# Energieliefervertrag

Nr. 11360/13 - 071

zwischen der

**WEG Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 und 21**

vertreten durch

Ernst G. Hachmann GmbH

Westfälische Straße 37

10711 Berlin

- nachfolgend „**Kunde**“ genannt -

und der

**GASAG Contracting GmbH**

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

- nachfolgend „**GC**“ genannt -

- nachfolgend gemeinsam auch „**Partner**“ genannt –

wird für die:

**Liegenschaft**

**Aubertstr. 13 in 13127 Berlin**

- nachfolgend „**Liegenschaft**“ genannt -

folgender Energieliefervertrag geschlossen:

### Präambel

Die Liegenschaft des Kunden wird seit ihrer Errichtung aus dem Heizkraftwerk der GC im Hugenottenplatz 1, 13127 Berlin, mit Heizwasser zur Raumheizung und Warmwasserbereitung versorgt. Die Liegenschaft des Kunden ist dazu seither an das Nahwärmenetz der GC angeschlossen.

Dieses Heizkraftwerk soll nun so modernisiert werden, dass dieses auch zukünftig die benötigte Nutzwärme bedarfsangepasst, ökologisch und wirtschaftlich erzeugen kann.

Der Kunde wünscht sich, dass die Liegenschaft weiterhin mit Nutzwärme durch die GC versorgt wird

Dieser Energieliefervertrag dient hierzu als Grundlage.

Im Weiteren wird der bestehende Errichtungs- und Wärmeliefervertrag Nr. 3537/A vom 19.01.1998 in beiderseitigem Einverständnis mit Wirksamwerden dieses Energieliefervertrages zum 01.10.2013 aufgehoben.

### § 1 Gegenstand des Vertrages

GC verpflichtet sich, den gesamten Bedarf der Liegenschaft an Heizwasser zu liefern.

### § 2 Rechtsverhältnisse an dem Grundstück

Der Kunde versichert, Eigentümer des Grundstücks entsprechend beigefügtem Grundbuchauszug oder beigefügter Teilungserklärung zu sein (Anlage 3) für das die Energielieferung erfolgen soll. Dieser Grundbuchauszug oder diese Teilungserklärung ist vom Kunden bis zum 15.10.2013 zu erbringen. Von Miteigentümern wird die Zustimmung zu diesem Vertrag vorgelegt.

### § 3 Lieferpflicht

(1) Die GC verpflichtet sich, den Kunden aus ihren und den von ihr betriebenen Energieanlagen ganzjährig nach Maßgabe dieses Vertrages mit Wärme zu versorgen.

(2) Die Energielieferung beginnt am 01.10.2013.

#### (3) Lieferung Wärme

a) Die Heizwasserversorgung erfolgt bedarfsbezogen. Das Heizwasserangebot an der Übergabestelle wird von seiner Temperatur nach der Außentemperatur und den Bedürfnissen des Hauses geregelt.

b) Als Wärmeträger dient Heizwasser. Es bleibt Eigentum der GC und darf der Anlage nicht entnommen oder stofflich verändert werden.

c) Die vereinbarte bereitzustellende maximale Heizleistung (Vertragsleistung) beträgt

ca. 251 kW.

d) Der Systemdruck im Heizwassersystem wird entsprechend den technischen Erfordernissen ausgelegt und vorgehalten.

e) Die Heizwasserlieferung erfolgt mit gleitender Vorlauf-temperatur. Die Auslegungstemperaturen des Systems liegen bei einer Vorlauf-temperatur von max. 90 °C am Gebäudeeingang.

f) Bei Unterzeichnung des Vertrages wird von einer jährlich erzeugten Wärmemenge von ca. 320 MWh im Gradtagzahl-Durchschnitt ausgegangen.

g) Die Abgrenzung zwischen den Anlagen der GC und der Kundenanlage sowie die Liefergrenze sind in den Revisionszeichnungen dargestellt (Anlage 5).

(4) Die oben genannten Leistungen der Energieanlagen werden vorgehalten. Eine Änderung der Leistungsanforderung bedarf einer besonderen Vereinbarung.

(5) Die Verpflichtung, die vereinbarten Erzeugerleistungen vorzuhalten, entfällt, soweit und solange GC an der Erzeugung, dem Bezug oder der Fortleitung des Nutzenergie-trägers durch höhere Gewalt (Unwetter, Streik, Krieg u. ä.) oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihr wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

(6) Ist GC zur Versorgung des Kunden darauf angewiesen, aus dem Netz eines anderen Einsatzenergien wie z.B. Gas oder Elektrizität zu beziehen, so entfällt ihre Verpflichtung, die Erzeugerleistung vorzuhalten, auch dann, wenn die Versorgung aus dem Netz aus einem nicht von GC zu vertretenden Grund unterbrochen wird. Die Versorgung kann ferner unterbrochen werden, soweit dies zur Vorahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist.

(6) Über alle vorhersehbaren Lieferunterbrechungen von nicht nur kurzer Dauer setzt GC den Kunden rechtzeitig vorher in Kenntnis.

(7) Werden dem Kunden die Energieanlagen betreffende Unregelmäßigkeiten bekannt, so hat er GC davon sofort in Kenntnis zu setzen.

(8) Die Nutzenergie Wärme wird dem Kunden am Ausgang des Nutzenergiezählers übergeben. Die Messeinrichtungen sind Eigentum der GC und werden von ihr instand gehalten. Sie müssen den eichrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die GC kann eine Fernableseeinrichtung installieren.

### § 4 Abnahmepflicht

(1) Der Kunde verpflichtet sich, den gesamten Nutzenergiebedarf für Wärme während der Vertragslaufzeit durch Bezug von GC zu decken. Ergibt sich ein darüber hinausgehender Nutzenergiebedarf, so verpflichtet sich der Kunde, auch diesen bei GC zu decken, sofern diese zur Lieferung zu den Preisen dieses Vertrages bereit und in der Lage ist. Ist das nicht der Fall, so kann der Kunde zusätzlichen Bedarf durch Bezug von einem Dritten decken.

(2) Findet ganz oder teilweise ein Eigentumswechsel an dem Grundstück statt, ist der Kunde während der Laufzeit dieses Vertrages verpflichtet, formwirksam alle Rechte und Pflichten des Kunden aus diesem Vertrag auf den Erwerber zu übertragen. Dieser ist zu verpflichten, etwaige Rechtsnachfolger entsprechend weiter zu verpflichten. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung der GC.

(3) Der Kunde wird von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag frei, wenn der Erwerber der GC gegenüber den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt hat und hinreichend Gewähr zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Ansprüche der GC bietet.

### § 5 Hausübergabestationen

(1) Die zur Energieversorgung mit Wärme erforderliche Hausübergabestation wird von der GC auf ihre Kosten betrieben.

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

(3) Für die von GC betriebene Hausübergabestation überlässt der Kunde der GC im Rahmen eines Mietvertrages gegen Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses die für deren Aufstellung und den Betrieb notwendigen Räumlichkeiten bzw. Flächen (Anlage 4).

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Hausübergabestation der GC vom Kunden in seiner Gebäudeversicherung mitversichert wird. Der Kunde erbringt GC hierüber einen Nachweis durch die Vorlage eines unterzeichneten Versicherungsscheines des Verbandes der Sachversicherer oder einer anderen geeigneten schriftlichen Erklärung des Versicherers und tritt den Anspruch auf Versicherungsleistungen für die Hausübergabestation wirksam an die GC ab. Dies ist dem Gebäudeversicherer anzuzeigen.

(5) GC trägt die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Messungen und Kontrollen für die Hausübergabestation. Die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen sowie Wasser-, Abwasser- und Abfallentsorgungskosten trägt der Kunde, ausgenommen ist anlagenspezifischer Sonderabfall mit dem Erfordernis einer Sonderentsorgung. Diese Kosten werden von GC übernommen.

### § 6 Energielieferpreise

(1) Für die Nutzwärmelieferungen zahlt der Kunde einen Energielieferpreis. Dieser besteht aus dem Grundpreis für die Vorhaltung der Heizleistung und dem Arbeitspreis für die gelieferte Energiemenge. Der Grundpreis sowie der Preis für die gelieferte Energiemenge sind veränderlich. Sie werden nach Maßgabe der Preisbestimmungen in Anlage 2 ermittelt. Die sich danach ergebenden Preise gelten ohne gesonderte Vorankündigung. Bezogen auf den Preisstand vom 01.11.2012 ergeben sich daraus die in Anlage 1 genannten Preise. Ab Lieferbeginn sind die Preise maßgeblich, die sich entsprechend der Anlage 2 ab dem Zeitpunkt des Lieferbeginns ergeben.

### § 7 Abrechnung

(1) Die Energielieferung wird jährlich abgerechnet. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

(2) Abgerechnet werden die Kosten für die Vorhaltung der Anlagen (Grundpreis) und die gelieferte Energiemenge (Arbeitspreis) aufgrund der Angaben der Messeinrichtungen nach den festgelegten Preisregelungen.

(3) Die gelieferten Energiemengen werden durch Wärmehähler, die den eichrechtlichen Vorschriften entsprechen, erfasst. Die Wärmehähler sind Eigentum der GC und werden auf Kosten der GC überwacht, instand gehalten und entfernt.

(4) Im Ausnahmefall, wenn der Aufwand zum messtechnischen Nachweis der gelieferten Energie oder Medien

unverhältnismäßig hoch ist oder dieser Nachweis wegen Geräteausfalls oder Gerätefehlern nicht erfolgen kann, kann eine Abschätzung der gelieferten Energie oder Medien erfolgen.

(5) Bei jährlicher Abrechnung sind Teilbeträge in Höhe von 1/12 der voraussichtlichen Jahreskosten für die verbrauchte Energie, deren Bereitstellung und Messung als Abschlagszahlung für den vorausgegangenen Monat am Anfang jedes Kalendermonats bis zum 3. Werktag zu entrichten. Die bis zum Ablauf des ersten Abrechnungsjahres zu leistenden monatlichen Abschlagszahlungen werden dem Kunden rechtzeitig vor Lieferbeginn schriftlich mitgeteilt. Sie werden danach von GC nach billigem Ermessen festgelegt.

(6) Sollte eine Änderung der Jahresverbrauchskosten von über 10 % zu erwarten sein, so können GC oder der Kunde eine angemessene Anpassung der Abschlagszahlungen verlangen.

(7) Die Jahresabrechnung ist innerhalb von 3 Monaten nach dem Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraumes vorzulegen. Die Rechnungsbeträge der Jahresabrechnung sind binnen zwei Wochen nach Zugang der Jahresabrechnung auf ein Bankkonto der GC zu überweisen. Ergibt sich eine Überzahlung, wird der überzahlte Betrag binnen zwei Wochen an den Kunden zurückgezahlt.

### § 8 Instandhaltung und Überprüfung der Kundenanlage und Zutrittsrecht der GC

(1) Die gebäudeseitigen Energieverteilungsanlagen jenseits der Anlagengrenzen, wie sie sich aus der Anlage 5 ergeben, einschließlich aller zugehörigen Rohrleitungen, Pumpen und Armaturen sind die Kundenanlage. Wird die Kundenanlage ganz oder teilweise einem Dritten vermietet oder sonst zur Benutzung überlassen, so ist der Kunde neben diesem verantwortlich. Der Kunde ist verpflichtet, für die ordnungsgemäße Instandhaltung der Kundenanlage Sorge zu tragen. Änderungen an der Kundenanlage sind im Vorwege mit GC abzusprechen. Wird GC auch mit der Instandhaltung der Kundenanlage beauftragt, so ist darüber ein gesonderter, eigenständig neben diesem Energielieferungsvertrag stehender Wartungsvertrag abzuschließen.

(2) GC ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Kundenanlage jederzeit zu überprüfen. GC hat den Kunden auf erkannte Sicherheits- und Funktionsmängel aufmerksam zu machen. Sie kann deren Beseitigung verlangen.

(3) Werden Mängel festgestellt, die die Sicherheit gefährden oder erhebliche Störungen erwarten lassen, so ist GC berechtigt, den Anschluss oder die Versorgung zu verweigern.

(4) Durch Vornahme der Überprüfung der Kundenanlage oder deren Unterlassung übernimmt GC keine Haftung für die Mängelfreiheit der Kundenanlage. Unbeschadet davon bleiben anderslautende Vereinbarungen in einem eigenständigen Wartungsvertrag.

(5) Der Kunde hat dem mit einem Ausweis versehenen Beauftragten der GC Zutritt zu seinem Grundstück, seinen Gebäuden und seinen Räumen zu gestatten, soweit dies erforderlich ist, unbedingt aber zu den Energieanlagen. Ist es erforderlich, die Räume eines Dritten zu betreten, so ist der Kunde verpflichtet, GC hierzu die Möglichkeit zu verschaffen.

**§ 9 Haftung**

(1) Die GC haftet bei Versorgungsstörungen nach Maßgabe des § 6 AVBFernwärmeV (Anlage 6).

(2) In allen anderen Fällen haften die Parteien einander nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die von der Partei, dessen gesetzlichem Vertreter, Erfüllungsgehilfen oder Verrichtungsgehilfen vorsätzlich oder grobfahrlässig verursacht wurden. Im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haften die Vertragspartner einander für Sach- und Vermögensschäden, es sei denn, der Schaden wurde vom Vertragspartner, dessen gesetzlichem Vertreter, Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen weder vorsätzlich noch fahrlässig verursacht; die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird insoweit auf den vertragstypisch vorhersehbaren Schaden begrenzt. Im Übrigen haften die Parteien, ihre gesetzlichen Vertreter, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen nur für Schäden, die sie vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

(3) Die Haftung der GC nach den gesetzlichen Vorschriften zur Gefährdungshaftung bleibt unberührt.

(4) Eine Betriebshaftpflicht der GC ist vorhanden.

**§ 10 Aufrechnung**

Gegen Ansprüche der jeweils anderen Vertragspartei kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen aufgerechnet werden.

**§ 11 Einschränkungen der Vertragspflichten**

(1) Ereignisse und Umstände, deren Verhinderung nicht in der Macht der Vertragsparteien liegen, wie Ereignisse höherer Gewalt, entbinden den betroffenen Vertragspartner, wenn er hierdurch an der Erfüllung des Vertrages gehindert ist, insoweit und solange von der Erfüllung der Vertragspflichten. Der betroffene Vertragspartner ist verpflichtet, den anderen Vertragspartner über die Behinderung sofort zu unterrichten und im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren der Erfüllung seiner Vertragspflichten so schnell wie möglich wieder nachzukommen.

(2) Zur Durchführung betriebsnotwendiger Arbeiten können die GC und der Kunde Lieferung bzw. Bezug vorübergehend unterbrechen. Soweit solche Unterbrechungen vorhersehbar sind, ist über den Zeitpunkt vorher so frühzeitig wie möglich eine Verständigung herbeizuführen, es sei denn, dass Gefahr im Verzuge und dass eine sofortige Unterbrechung aus betrieblichen Gründen unvermeidbar ist.

**§ 12 Billigkeitsklausel**

Wenn die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Voraussetzungen, unter denen die Bestimmungen dieses Vertrages vereinbart worden sind, eine grundlegende Änderung erfahren und infolgedessen einem der Vertragspartner oder beiden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann, weil dies den bei Vertragsschluss vorhandenen Vorstellungen über einen angemessenen Ausgleich der beiderseitigen wirtschaftlichen Interessen nicht entsprechen würde, so ist dieser Vertrag

unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben den geänderten Verhältnissen anzupassen.

**§ 13 Rechtsnachfolge**

Jeder Vertragspartner ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen, wenn die jeweils andere Partei der Übertragung zugestimmt hat. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger sichere Gewähr für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag bietet und sich der Rechtsnachfolger gleichzeitig zur uneingeschränkten Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag verpflichtet hat.

**§ 14 Vertragsdauer**

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Er beginnt am 01.10.2013 und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

**§ 15 Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung**

(1) GC ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Kunde den Bestimmungen dieses Vertrages zuwiderhandelt und die Einstellung erforderlich ist, um

- a) eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden oder
- b) den Verbrauch von Energie unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtungen zu verhindern.

(2) Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung und gleichzeitiger Androhung, die Versorgung einzustellen, ist GC berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen. Dies gilt nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen.

(3) GC ist in den Fällen des Abs. 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, in Fällen des Abs. 1a) jedoch nur, wenn die Voraussetzungen zur Einstellung der Versorgung wiederholt vorliegen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen nach Abs. 2 ist GC zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sie zwei Wochen vorher angedroht wurde.

**§ 16 Endschaftsbestimmungen**

(1) Nach Vertragsende bestehen für den Kunden folgende Möglichkeiten:

- Der Vertrag wird verlängert.
- Der Vertrag wird nicht verlängert und GC entfernt die in ihrem Eigentum befindliche Hausübergabestation. GC ist nicht verpflichtet den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- Der Vertrag wird nicht verlängert und GC überlässt die Hausübergabestation dem Kunden gegen Erstattung des durch einen vereidigten Sachverständigen ermittelten Zeitwertes der Anlage, wobei dieser Wert um die Kosten des Ausbaus der Hausübergabestation zu reduzieren ist.

(2) Im Falle einer vorzeitigen außerordentlichen Beendigung des Vertrages verpflichtet sich der Kunde zur käuflichen Übernahme der Hausübergabestation inkl. Periphe-

rie, es sei denn, GC hat die Gründe der Beendigung zu vertreten. Der Kaufpreis ist die Summe aus der von GC in diesem Fall für die vorzeitige Ablösung der Finanzierungsmittel zu leistenden Vorfalligkeitsentschädigung, dem Zeitwert der Hausübergabestation inkl. Planungs- und Projektmanagement-Aufwand, der ausgehend davon ermittelt wird, dass die Hausübergabestation dann auf dem Grundstück verbleiben und bis zum Ende ihrer technischen Nutzungsdauer genutzt werden. Der Wert der Hausübergabestation wird mittels Gutachten durch einen vereidigten Sachverständigen ermittelt, der im gegenseitigen Einvernehmen beider Vertragspartner bestimmt wird. Die Kosten für das Gutachten trägt der Verursacher der außerordentlichen Beendigung. Kommt eine Einigung über den Gutachter nicht zustande, steht jedem Vertragspartner die Möglichkeit zu, ein gerichtliches Verfahren zur Wertermittlung zu veranlassen.

#### § 17 Vertragsänderungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

#### § 18 Schlussregelungen

(1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten im Übrigen bezogen auf die Wärmelieferung die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme“ (AVBFernwärmeV) in ihren bei Vertragsabschluss gültigen Fassungen, die dem Vertrag als Anlage 6 beigelegt sind.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen davon unberührt. Die Partner verpflichten sich jedoch die nichtigen oder wegfallenden oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine im wirtschaftlichen Ergebnis gleichwertige Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für das Auftreten einer etwaigen Vertragslücke

#### § 19 Bestandteile dieses Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1 Preistabelle
- Anlage 2 Preisbestimmungen
- Anlage 3 Grundbuchauszug
- Anlage 4 Mietvertrag Räumlichkeiten
- Anlage 5 Anlagenschema der Hausübergabestation mit Liefergrenzen
- Anlage 6 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV), in der bei Vertragsschluss gültigen Fassung

Berlin, den 23.09.2013

Kunde

Berlin, den 17.09.2013

GC  
  
**GHS CONTRACTING**  
 Lifaß-Platz 2, 10178 Berlin

## Anlage 1

### Preistabelle

Nach den Preisbestimmungen der Anlage 2 ergeben sich bezogen auf den Preisstand zum 01.11.2012 die nachfolgend genannten Preise. Ab Lieferbeginn sind die Preise maßgeblich, die sich entsprechend der Anlage 2 ab dem Zeitpunkt des Lieferbeginns ergeben.

	Leistungs- Grundpreis	Wärme- Arbeitspreis
netto	58,00 €/kW	68,00 €/MWh
19% MwSt.	11,02 €/kW	12,92 €/MWh
brutto	69,02 €/kW	80,92 €/MWh

## Anlage 2

### Preisbestimmungen

Der Kunde zahlt für die Energielieferung einschließlich der Errichtung, Instandhaltung, Wartung, Ent-störung und ggf. Ersatzinvestition der Energieanlagen verbrauchsunabhängige Grund- und ver-brauchsabhängige Arbeitspreise. Die Grund- und Arbeitspreise werden auf zwei Dezimalstellen ge-rechnet.

#### 1. Grundpreis (GP)

- a) Der Grundpreis ist das Entgelt für die Vorhalteleistung, insbesondere für Wartung, Instandhal-tung, Betriebsführung der kompletten Anlagen, Messeinrichtungen, Abrechnung sowie für die Verwaltung und Versicherung.
- b) Für die Vertragslaufzeit bildet sich der Grundpreis nach folgender Formel:

$$GP = 58,00 \frac{\text{€}}{\text{kW}} * \left( 0,5 + 0,5 \frac{L}{L_0} \right)$$

In der Formel bedeutet:

L: aktueller Lohnkostenansatz gemäß: Verdienste und Arbeitskosten, Indizes der Arbeit-nehmerverdienste in der Wirtschaft – Fachserie 16 Reihe 2.2, 1 Index der Bruttostun-denverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer in der Wirtschaft, Tabelle 1.1, Deutschland, Wirtschaftszweig D Energieversorgung, Insgesamt. Fundstelle: Veröf-fentlichung des statistischen Bundesamtes. Es gilt jeweils der Durchschnittswert der letzten vier veröffentlichten Quartalswerte vor dem Zeitpunkt der Preisanpassung.

L<sub>0</sub>: 102,6 (Basiswert Lohnkostenansatz: 1. bis 4. Quartal 2011)

- c) Der Grundpreis ändert sich jeweils zum 1. Januar eines Jahres. GC teilt dem Kunden die Ände-rung mit der Abrechnung mit.
- d) Sollten nach Vertragsschluss umweltrechtliche oder sonstige gesetzliche Vorgaben dazu füh-ren, dass zusätzliche Investitionen in die Energieanlagen getätigt werden müssen, ist GC be-rechtigt, den Jahresgrundpreis an die geänderten Kosten unter Berücksichtigung der bereits er-folgtten Abschreibungen und der verbleibenden Vertragslaufzeit nach billigem Ermessen anzu-passen.
- e) Verlangt GC nicht oder nur teilweise die Zahlung eines sich nach den Preisbestimmungen er-gebenden erhöhten Preises, so bleibt das Recht der GC unberührt, zu einem späteren Zeit-punkt, aber nicht rückwirkend, die Zahlung des vollen Preises zu verlangen.

## 2. Arbeitspreise (AP)

a) Der **Arbeitspreis** für die gelieferte Wärmemenge ergibt sich nach folgender Formel:

$$AP_W = 68,00 \frac{\text{€}}{\text{MWh}} * \left( 0,354 + 0,432 * \frac{EEX}{EEX_0} + 0,15 * \frac{Est}{Est_0} + 0,137 * \frac{NGA}{NGA_0} - 0,073 * \frac{ErSt}{ErSt_0} \right)$$

In der Formel bedeutet:

<b>EEX</b>	<p>Erdgashandelspreis in €/MWh Hs zum Zeitpunkt der Energielieferung an der Börse EEX des Produkts „GASPOOL Natural Gas Quarter Futures“. Die Anpassung erfolgt quartalsweise. Maßgeblich für den Preis eines Quartals ist der mittlere Handelspreis des Produkts „GASPOOL Natural Gas Quarter Futures“ im vorletzten Monat vor Beginn des Quartals. Für das erste Quartal ist der Monatsmittelwert aus November des Vorjahres maßgeblich, für das zweite Quartal der Monatsmittelwert aus Februar, für das dritte Quartal der Monatsmittelwert aus Mai und für das vierte Quartal der Monatsmittelwert aus August.</p> <p>Die täglichen Handelspreise für die Quartale werden veröffentlicht auf der Website der European Energy Exchange unter:  <a href="http://www.eex.com/de/">http://www.eex.com/de/</a> unter GASPOOL Natural Gas Quarter Futures.</p>	
<b>EEX<sub>0</sub></b>	Erdgashandelspreis für den Zeitraum 01.10.2012 bis 31.12. 2012 (4. Quartal 2012)	<b>26,87 €/MWh Hs</b>
<b>Est</b>	Energiesteuer für Erdgas gemäß Energiesteuergesetz zum Zeitpunkt der Energielieferung in €/MWhHs	
<b>Est<sub>0</sub></b>	Energiesteuer für Erdgas zum Zeitpunkt 01.11.2012	<b>5,50 €/MWh Hs</b>
<b>NGA</b>	<p>Netzgebühren und Abgaben:</p> <p>Dies sind die Gebühren und Abgaben, die über den Erdgas-Netzbetreiber, den Erdgas- Marktgebietsbetreiber und das Land Berlin erhoben werden. Derzeit setzen sich diese als Summe aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den Netznutzungsentgelten des Netzbetreibers (<b>NNE</b>),</li> <li>• der Regelenergieumlage (<b>REU</b>) des Marktgebietsbetreibers,</li> <li>• der Abgabe für den virtuellen Handlungspunkt (<b>VHP</b>) des Marktgebietsbetreibers und</li> <li>• der durch das Land Berlin erhobenen Konzessionsabgabe (<b>KA</b>) zusammen.</li> </ul> <p>Die genannten Gebühren und Abgaben können sich mehrmals jährlich ändern. Sollten sich die o.g. Gebühren und Abgaben verändern, so wird GC den Arbeitspreis zum gleichen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Veränderung unverzüglich anpassen (nach oben oder unten).</p>	
<b>NGA<sub>0</sub></b>	Netzgebühren und Abgaben zum Zeitpunkt 01.11.2012	<b>5,00 €/MWh Hs</b>
<b>NNE<sub>0</sub></b>	<p>Berechnung und Anpassung der NNE werden mit folgender Berechnungsgrundlage durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasleistung: 14.750 kW<sub>Hs</sub></li> <li>• Gasarbeit: 29.210.000,00 kWh<sub>Hs</sub>/a</li> </ul>	<b>5,00 €/MWh Hs</b>



<b>REU<sub>0</sub></b>	Die Regelenergieumlage i.H.v. aktuell 1,20 €/MWh Hs wird derzeit gegenüber dem Erdgasvorlieferanten GASAG Berliner Gaswerke AG nicht erhoben. Stand: 01.01.2012	0,00 €/MWh Hs
<b>VHP<sub>0</sub></b>	Abgabe für den virtuellen Handelspunkt zum Zeitpunkt 01.11.2012	0,0025 €/MWh Hs
<b>KA<sub>0</sub></b>	durch das Land Berlin erhobenen Konzessionsabgabe zum Zeitpunkt 01.01.2012	0,00 €/MWh Hs
<b>ErSt</b>	Erstattung der Energiesteuer für Erdgas gemäß § 53 Energiesteuergesetz „ Steuerentlastung für die [...] gekoppelte Erzeugung von Kraft und Wärme“	
<b>ErSt<sub>0</sub></b>	Erstattung der Energiesteuer gemäß § 53 Energiesteuergesetz zum Stand 01.11.2012	5,50 €/MWh Hs

- b) Die Arbeitspreise werden zu denselben Zeitpunkten und in derselben Höhe angepasst, in dem sich die Bezugspreise ändern.
3. Die oben genannten Preise sind Nettopreise. Hinzu kommt die Umsatzsteuer mit dem jeweils gesetzlich geltenden Steuersatz. Er beträgt zurzeit 19 %.
4. Der jeweils aktuelle Preis bedarf zu seiner Wirksamkeit keiner Vorankündigung. Haben sich die Bezugswerte für die Preisbildung bis zum Lieferbeginn verändert, so kommen ab Lieferbeginn nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 berechnete Preise zur Anwendung. Die Preisermittlung ist in der Abrechnung zu erläutern.
5. Wird ein in Bezug genommener Index nicht mehr oder nicht mehr in bisheriger Weise veröffentlicht, so ist die GC berechtigt, den bisher in Bezug genommenen Index durch einen neuen Index zu ersetzen, der dem bisherigen Index in seiner Wirkungsweise am nächsten kommt und damit das bisherige Äquivalenzverhältnis des Vertrages am ehesten widerspiegelt.
6. Sollten zukünftig Steuern oder sonstige Abgaben oder sich aus gesetzlichen Vorschriften ergebende Zahlungsverpflichtungen an Dritte, welche Versorgungsleistungen betreffen und in die Kosten der GC eingehen, gegenüber dem Stand bei Vertragsschluss eingeführt, erhöht, gesenkt oder abgeschafft werden, so ändern sich die Preise den Auswirkungen dieser Änderungen entsprechend ab dem Zeitpunkt, zu dem die Änderungen in Kraft treten. Entsprechendes gilt, wenn bei Vertragsschluss von GC in Anspruch genommene Steuervergünstigungen für den Energiebezug sich während der Laufzeit des Vertrages ändern.
7. Sind die vereinbarten Preisbestimmungen nicht mehr geeignet, die Kostenentwicklung bei der Erzeugung von Energie durch die GC und die jeweiligen Verhältnisse auf dem Energiemarkt angemessen abzubilden, so sind die Vertragsparteien verpflichtet, sich auf eine angemessene Anpassung der Preisbestimmungen zu verständigen.

**Anlage 3**  
**Grundbuchauszug / Teilungserklärung**  
**(Nachreichung durch Kunden)**

**Anlage 4**

**Mietvertrag Räumlichkeiten**

**z w i s c h e n**

**WEG Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 und 21**

vertreten durch

Ernst G. Hachmann GmbH

Westfälische Straße 37

10711 Berlin

- nachfolgend **Vermieter** genannt -

**und**

**GASAG Contracting GmbH**

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

- nachfolgend **Mieter** genannt -

über Räumlichkeiten in dem Gebäude

**Aubertstr. 13 in 13127 Berlin**

Standort: Heizraum

## § 1 Mietgegenstand

In dem o. g. Gebäude des Kunden werden folgende Räume vermietet: Räume zur Aufstellung der Energieversorgungsanlagen.

Die Nutzfläche beträgt: Heizzentrale Liegenschaft 3 m<sup>2</sup>

Die genaue Lage der Räumlichkeiten ergibt sich aus dem Grundriss, der diesem Vertrag als Anlage 4/1 beigefügt ist.

## § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zur Errichtung und zum Betrieb von Energieversorgungsanlagen (Heizung).
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.

## § 3 Pflichten des Vermieters

1. Die Energieanlagen werden nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Vertragsdauer mit dem Grundstück verbunden. Sie werden durch Eigentumsmarken begrenzt. Sie sind nicht Bestandteil des Grundstücks und fallen nicht in das Eigentum des Kunden oder des Grundstückseigentümers (§ 95 BGB).
3. Der Kunde gewährleistet, dass die Räumlichkeiten mit Versorgungsleitungen für Wasser und Strom versehen sind und dass die Leitungen so installiert sind, dass die Versorgung nicht ohne Beschädigung von Sicherheitseinrichtungen von Dritten unterbrochen werden kann. Für die laufende Instandhaltung und Erneuerung ist der Kunde zuständig.
4. Der Kunde gewährleistet weiter, dass die Räumlichkeiten mit Schmutzwassersielen ausgestattet sind, die GC unentgeltlich nutzen darf.

## § 4 Genehmigungen

1. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, sofern die Genehmigungen nicht aus Gründen versagt oder aufgehoben werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes beruhen.
2. Der Mieter hat im Übrigen auf seine Kosten die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb seiner Energieversorgungsanlagen herzustellen.
3. Der Vermieter bevollmächtigt den Mieter, in seinem Namen alle für die Umsetzung des Energieversorgungskonzepts des Mieters erforderlichen Erklärungen gegenüber Behörden, Netzbetreibern und sonstigen Dritten abzugeben. Alle aus der Ausübung dieser Vollmacht sich ergebenden Verpflichtungen des Vermieters hat der Mieter auf eigene Kosten vollständig zu erfüllen. Der Vermieter verpflichtet sich, alle Mitwirkungshandlungen unverzüglich zu erfüllen.

## 5 Mietzeit, Kündigung

Das Mietverhältnis beginnt am **01.10.2013** und hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Eine vorzeitige Kündigung ist vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 4 ausgeschlossen. Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht spätestens neun Monate vor Vertragsende gekündigt wird.

Die Kündigung und der Widerspruch haben schriftlich zu erfolgen. Sie müssen dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Frist zugegangen sein.

Das Mietverhältnis kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maß seine Verpflichtungen verletzt, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

## **§ 6 Mietpreis**

Die Miete beträgt jährlich **108 € netto** (ohne MwSt.). Nebenkosten werden nicht erhoben.

Der Vermieter behält sich vor, die vom Mieter zu leistenden Zahlungen für Mietzins durch Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz der Umsatzbesteuerung zu unterwerfen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, neben der Miete zusätzlich die Umsatzsteuer zu entrichten. Der Vermieter erteilt dem Mieter die erforderlichen Vorsteuerbelege.

## **§ 7 Zahlung der Miete**

Der Vermieter stellt dem Mieter über den Mietzeitraum eine Dauerrechnung. Die Miete wird jährlich vom Mieter gemäß der vorliegenden Dauerrechnung per Dauerauftrag an den Vermieter überwiesen. Der Vermieter teilt dazu der GASAG Contracting GmbH die Bankverbindung sowie Bankleitzahl BIC (Business Identifier Code) und die internationale Kontonummer IBAN (International Bank Account Number) mit.

## **§ 8 Zustand der Mieträume**

Der Mieter übernimmt die Räume im gegenwärtigen Zustand einschließlich Strom- und Wasseranschluss sowie Schmutzwassersiel und Schornstein.

## **§ 9 Ausbau, Instandhaltung und Nutzung der Mietfläche**

1. Soweit der Mieter Um- oder Einbauten an der Gebäudesubstanz für seine Zwecke vornimmt, benötigt er hierzu die schriftliche Zustimmung des Vermieters, die erteilt wird, wenn keine das übrige Gebäude gefährdenden oder über die Bauphase hinaus verbleibenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen im Zusammenhang mit derartigen Um- und Einbauten hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Der Eigentümer wird die zur Genehmigungserlangung notwendigen Erklärungen abgeben.
2. Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes, soweit dies für den Vertragszweck erforderlich ist. Für die Nutzung des Mieters erforderliche Erweiterungen und Verstärkungen der Versorgungsleitungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

## **§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt jedoch nicht für die Energieversorgungsanlagen des Mieters. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

## **§ 11 Aufstellen von Maschinen**

Vor dem Aufstellen von Maschinen und schweren Apparaten in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen.

**§ 12 Schilder**

Der Mieter hat Anspruch auf das Anbringen eines Firmenschildes. Der Anbringungsort ist zuvor rechtzeitig mit dem Vermieter abzustimmen.

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 4.1 Grundriss mit Kennzeichnung der Räumlichkeiten

Berlin, 23.09.2013

Ort und Datum

Berlin, 17.09.2013

Ort und Datum

[Handwritten Signature]

Unterschrift des Vermieters

[Handwritten Signature]  
CONTRACTING  
Lilfaß-Platz 2, 10178 Berlin

Unterschrift des Mieters

# Energieliefervertrag

Nr. 11360/13 - 072

zwischen der

**WEG Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 und 21**

vertreten durch

Ernst G. Hachmann GmbH

Westfälische Straße 37

10711 Berlin

- nachfolgend „**Kunde**“ genannt -

und der

**GASAG Contracting GmbH**

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

- nachfolgend „**GC**“ genannt -

- nachfolgend gemeinsam auch „**Partner**“ genannt -

wird für die:

**Liegenschaft**

**Aubertstr. 21 in 13127 Berlin**

- nachfolgend „**Liegenschaft**“ genannt -

folgender Energieliefervertrag geschlossen:

### Präambel

Die Liegenschaft des Kunden wird seit ihrer Errichtung aus dem Heizkraftwerk der GC im Hugenottenplatz 1, 13127 Berlin, mit Heizwasser zur Raumheizung und Warmwasserbereitung versorgt. Die Liegenschaft des Kunden ist dazu seither an das Nahwärmenetz der GC angeschlossen.

Dieses Heizkraftwerk soll nun so modernisiert werden, dass dieses auch zukünftig die benötigte Nutzwärme bedarfsangepasst, ökologisch und wirtschaftlich erzeugen kann.

Der Kunde wünscht sich, dass die Liegenschaft weiterhin mit Nutzwärme durch die GC versorgt wird

Dieser Energiefiefervertrag dient hierzu als Grundlage.

Im Weiteren wird der bestehende Errichtungs- und Wärmeliefervertrag Nr. 3537/A vom 06.11.1997 in beiderseitigem Einverständnis mit Wirksamwerden dieses Energiefiefervertrages zum 01.10.2013 aufgehoben.

### § 1 Gegenstand des Vertrages

GC verpflichtet sich, den gesamten Bedarf der Liegenschaft an Heizwasser zu liefern.

### § 2 Rechtsverhältnisse an dem Grundstück

Der Kunde versichert, Eigentümer des Grundstücks entsprechend beigefügtem Grundbuchauszug oder beigefügter Teilungserklärung zu sein (Anlage 3) für das die Energielieferung erfolgen soll. Dieser Grundbuchauszug oder diese Teilungserklärung ist vom Kunden bis zum 15.10.2013 zu erbringen. Von Miteigentümern wird die Zustimmung zu diesem Vertrag vorgelegt.

### § 3 Lieferpflicht

(1) Die GC verpflichtet sich, den Kunden aus ihren und den von ihr betriebenen Energieanlagen ganzjährig nach Maßgabe dieses Vertrages mit Wärme zu versorgen.

(2) Die Energielieferung beginnt am 01.10.2013.

#### (3) Lieferung Wärme

a) Die Heizwasserversorgung erfolgt bedarfsbezogen. Das Heizwasserangebot an der Übergabestelle wird von seiner Temperatur nach der Außentemperatur und den Bedürfnissen des Hauses geregelt.

b) Als Wärmeträger dient Heizwasser. Es bleibt Eigentum der GC und darf der Anlage nicht entnommen oder stofflich verändert werden.

c) Die vereinbarte bereitzustellende maximale Heizleistung (Vertragsleistung) beträgt

ca. 40 kW.

d) Der Systemdruck im Heizwassersystem wird entsprechend den technischen Erfordernissen ausgelegt und vorgehalten.

e) Die Heizwasserlieferung erfolgt mit gleitender Vorlauftemperatur. Die Auslegungstemperaturen des Systems liegen bei einer Vorlauftemperatur von max. 90 °C am Gebäudeeingang.

f) Bei Unterzeichnung des Vertrages wird von einer jährlich erzeugten Wärmemenge von ca. 70 MWh im Gradtagzahl-Durchschnitt ausgegangen.

g) Die Abgrenzung zwischen den Anlagen der GC und der Kundenanlage sowie die Liefergrenze sind in den Revisionszeichnungen dargestellt (Anlage 5).

(4) Die oben genannten Leistungen der Energieanlagen werden vorgehalten. Eine Änderung der Leistungsanforderung bedarf einer besonderen Vereinbarung.

(5) Die Verpflichtung, die vereinbarten Erzeugerleistungen vorzuhalten, entfällt, soweit und solange GC an der Erzeugung, dem Bezug oder der Fortleitung des Nutzenergieträgers durch höhere Gewalt (Unwetter, Streik, Krieg u. ä.) oder sonstige Umstände, deren Beseitigung ihr wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann, gehindert ist.

(6) Ist GC zur Versorgung des Kunden darauf angewiesen, aus dem Netz eines anderen Einsatzenergien wie z.B. Gas oder Elektrizität zu beziehen, so entfällt ihre Verpflichtung, die Erzeugerleistung vorzuhalten, auch dann, wenn die Versorgung aus dem Netz aus einem nicht von GC zu vertretenden Grund unterbrochen wird. Die Versorgung kann ferner unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten erforderlich ist.

(6) Über alle vorhersehbaren Lieferunterbrechungen von nicht nur kurzer Dauer setzt GC den Kunden rechtzeitig vorher in Kenntnis.

(7) Werden dem Kunden die Energieanlagen betreffende Unregelmäßigkeiten bekannt, so hat er GC davon sofort in Kenntnis zu setzen.

(8) Die Nutzenergie Wärme wird dem Kunden am Ausgang des Nutzenergiezählers übergeben. Die Messeinrichtungen sind Eigentum der GC und werden von ihr instand gehalten. Sie müssen den eichrechtlichen Vorschriften entsprechen. Die GC kann eine Fernableseeinrichtung installieren.

### § 4 Abnahmepflicht

(1) Der Kunde verpflichtet sich, den gesamten Nutzenergiebedarf für Wärme während der Vertragslaufzeit durch Bezug von GC zu decken. Ergibt sich ein darüber hinausgehender Nutzenergiebedarf, so verpflichtet sich der Kunde, auch diesen bei GC zu decken, sofern diese zur Lieferung zu den Preisen dieses Vertrages bereit und in der Lage ist. Ist das nicht der Fall, so kann der Kunde zusätzlichen Bedarf durch Bezug von einem Dritten decken.

(2) Findet ganz oder teilweise ein Eigentumswechsel an dem Grundstück statt, ist der Kunde während der Laufzeit dieses Vertrages verpflichtet, formwirksam alle Rechte und Pflichten des Kunden aus diesem Vertrag auf den Erwerber zu übertragen. Dieser ist zu verpflichten, etwaige Rechtsnachfolger entsprechend weiter zu verpflichten. Abweichungen hiervon bedürfen der schriftlichen Zustimmung der GC.

(3) Der Kunde wird von seinen Verpflichtungen aus diesem Vertrag frei, wenn der Erwerber der GC gegenüber den Eintritt in diesen Vertrag schriftlich erklärt hat und hinreichend Gewähr zur Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Ansprüche der GC bietet.



### § 5 Hausübergabestationen

(1) Die zur Energieversorgung mit Wärme erforderliche Hausübergabestation wird von der GC auf ihre Kosten betrieben.

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

(3) Für die von GC betriebene Hausübergabestation überlässt der Kunde der GC im Rahmen eines Mietvertrages gegen Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses die für deren Aufstellung und den Betrieb notwendigen Räumlichkeiten bzw. Flächen (Anlage 4).

(4) Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Hausübergabestation der GC vom Kunden in seiner Gebäudeversicherung mitversichert wird. Der Kunde erbringt GC hierüber einen Nachweis durch die Vorlage eines unterzeichneten Versicherungsscheines des Verbandes der Sachversicherer oder einer anderen geeigneten schriftlichen Erklärung des Versicherers und tritt den Anspruch auf Versicherungsleistungen für die Hausübergabestation wirksam an die GC ab. Dies ist dem Gebäudeversicherer anzuzeigen.

(5) GC trägt die Kosten der gesetzlich vorgeschriebenen Messungen und Kontrollen für die Hausübergabestation. Die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen sowie Wasser-, Abwasser- und Abfallentsorgungskosten trägt der Kunde, ausgenommen ist anlagenspezifischer Sonderabfall mit dem Erfordernis einer Sonderentsorgung. Diese Kosten werden von GC übernommen.

### § 6 Energielieferpreise

(1) Für die Nutzwärmelieferungen zahlt der Kunde einen Energielieferpreis. Dieser besteht aus dem Grundpreis für die Vorhaltung der Heizleistung und dem Arbeitspreis für die gelieferte Energiemenge. Der Grundpreis sowie der Preis für die gelieferte Energiemenge sind veränderlich. Sie werden nach Maßgabe der Preisbestimmungen in Anlage 2 ermittelt. Die sich danach ergebenden Preise gelten ohne gesonderte Vorankündigung. Bezogen auf den Preisstand vom 01.11.2012 ergeben sich daraus die in Anlage 1 genannten Preise. Ab Lieferbeginn sind die Preise maßgeblich, die sich entsprechend der Anlage 2 ab dem Zeitpunkt des Lieferbeginns ergeben.

### § 7 Abrechnung

(1) Die Energielieferung wird jährlich abgerechnet. Als Rechnungsjahr gilt das Kalenderjahr.

(2) Abgerechnet werden die Kosten für die Vorhaltung der Anlagen (Grundpreis) und die gelieferte Energiemenge (Arbeitspreis) aufgrund der Angaben der Messeinrichtungen nach den festgelegten Preisregelungen.

(3) Die gelieferten Energiemengen werden durch Wärmezähler, die den eichrechtlichen Vorschriften entsprechen, erfasst. Die Wärmezähler sind Eigentum der GC und werden auf Kosten der GC überwacht, instand gehalten und entfernt

(4) Im Ausnahmefall, wenn der Aufwand zum messtechnischen Nachweis der gelieferten Energie oder Medien

unverhältnismäßig hoch ist oder dieser Nachweis wegen Geräteausfalls oder Gerätefehlern nicht erfolgen kann, kann eine Abschätzung der gelieferten Energie oder Medien erfolgen.

(5) Bei jährlicher Abrechnung sind Teilbeträge in Höhe von 1/12 der voraussichtlichen Jahreskosten für die verbrauchte Energie, deren Bereitstellung und Messung als Abschlagszahlung für den vorausgegangenen Monat am Anfang jedes Kalendermonats bis zum 3. Werktag zu entrichten. Die bis zum Ablauf des ersten Abrechnungsjahres zu leistenden monatlichen Abschlagszahlungen werden dem Kunden rechtzeitig vor Lieferbeginn schriftlich mitgeteilt. Sie werden danach von GC nach billigem Ermessen festgelegt.

(6) Sollte eine Änderung der Jahresverbrauchskosten von über 10 % zu erwarten sein, so können GC oder der Kunde eine angemessene Anpassung der Abschlagszahlungen verlangen.

(7) Die Jahresabrechnung ist innerhalb von 3 Monaten nach dem Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraumes vorzulegen. Die Rechnungsbeträge der Jahresabrechnung sind binnen zwei Wochen nach Zugang der Jahresabrechnung auf ein Bankkonto der GC zu überweisen. Ergibt sich eine Überzahlung, wird der überzahlte Betrag binnen zwei Wochen an den Kunden zurückgezahlt.

### § 8 Instandhaltung und Überprüfung der Kundenanlage und Zutrittsrecht der GC

(1) Die gebäudeseitigen Energieverteilungsanlagen jenseits der Anlagengrenzen, wie sie sich aus der Anlage 5 ergeben, einschließlich aller zugehörigen Rohrleitungen, Pumpen und Armaturen sind die Kundenanlage. Wird die Kundenanlage ganz oder teilweise einem Dritten vermietet oder sonst zur Benutzung überlassen, so ist der Kunde neben diesem verantwortlich. Der Kunde ist verpflichtet, für die ordnungsgemäße Instandhaltung der Kundenanlage Sorge zu tragen. Änderungen an der Kundenanlage sind im Vorwege mit GC abzusprechen. Wird GC auch mit der Instandhaltung der Kundenanlage beauftragt, so ist darüber ein gesonderter, eigenständig neben diesem Energielieferungsvertrag stehender Wartungsvertrag abzuschließen.

(2) GC ist berechtigt, jedoch nicht verpflichtet, die Kundenanlage jederzeit zu überprüfen. GC hat den Kunden auf erkannte Sicherheits- und Funktionsmängel aufmerksam zu machen. Sie kann deren Beseitigung verlangen.

(3) Werden Mängel festgestellt, die die Sicherheit gefährden oder erhebliche Störungen erwarten lassen, so ist GC berechtigt, den Anschluss oder die Versorgung zu verweigern.

(4) Durch Vornahme der Überprüfung der Kundenanlage oder deren Unterlassung übernimmt GC keine Haftung für die Mangelfreiheit der Kundenanlage. Unbeschadet davon bleiben anderslautende Vereinbarungen in einem eigenständigen Wartungsvertrag.

(5) Der Kunde hat dem mit einem Ausweis versehenen Beauftragten der GC Zutritt zu seinem Grundstück, seinen Gebäuden und seinen Räumen zu gestatten, soweit dies erforderlich ist, unbedingt aber zu den Energieanlagen. Ist es erforderlich, die Räume eines Dritten zu betreten, so ist der Kunde verpflichtet, GC hierzu die Möglichkeit zu verschaffen.

**§ 9 Haftung**

(1) Die GC haftet bei Versorgungsstörungen nach Maßgabe des § 6 AVBFernwärmeV (Anlage 6).

(2) In allen anderen Fällen haften die Parteien einander nur für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, die von der Partei, dessen gesetzlichem Vertreter, Erfüllungsgehilfen oder Verrichtungsgehilfen vorsätzlich oder grobfahrlässig verursacht wurden. Im Falle der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten haften die Vertragspartner einander für Sach- und Vermögensschäden, es sei denn, der Schaden wurde vom Vertragspartner, dessen gesetzlichem Vertreter, Erfüllungs- oder Verrichtungsgehilfen weder vorsätzlich noch fahrlässig verursacht; die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird insoweit auf den vertragstypisch vorhersehbaren Schaden begrenzt. Im Übrigen haften die Parteien, ihre gesetzlichen Vertreter, Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen nur für Schäden, die sie vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

(3) Die Haftung der GC nach den gesetzlichen Vorschriften zur Gefährdungshaftung bleibt unberührt.

(4) Eine Betriebshaftpflicht der GC ist vorhanden.

**§ 10 Aufrechnung**

Gegen Ansprüche der jeweils anderen Vertragspartei kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenansprüchen aufgerechnet werden.

**§ 11 Einschränkungen der Vertragspflichten**

(1) Ereignisse und Umstände, deren Verhinderung nicht in der Macht der Vertragsparteien liegen, wie Ereignisse höherer Gewalt, entbinden den betroffenen Vertragspartner, wenn er hierdurch an der Erfüllung des Vertrages gehindert ist, insoweit und solange von der Erfüllung der Vertragspflichten. Der betroffene Vertragspartner ist verpflichtet, den anderen Vertragspartner über die Behinderung sofort zu unterrichten und im Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren der Erfüllung seiner Vertragspflichten so schnell wie möglich wieder nachzukommen.

(2) Zur Durchführung betriebsnotwendiger Arbeiten können die GC und der Kunde Lieferung bzw. Bezug vorübergehend unterbrechen. Soweit solche Unterbrechungen vorhersehbar sind, ist über den Zeitpunkt vorher so frühzeitig wie möglich eine Verständigung herbeizuführen, es sei denn, dass Gefahr im Verzuge und dass eine sofortige Unterbrechung aus betrieblichen Gründen unvermeidbar ist.

**§ 12 Billigkeitsklausel**

Wenn die wirtschaftlichen, technischen oder rechtlichen Voraussetzungen, unter denen die Bestimmungen dieses Vertrages vereinbart worden sind, eine grundlegende Änderung erfahren und infolgedessen einem der Vertragspartner oder beiden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, ein Festhalten am Vertrag nicht mehr zugemutet werden kann, weil dies den bei Vertragsschluss vorhandenen Vorstellungen über einen angemessenen Ausgleich der beiderseitigen wirtschaftlichen Interessen nicht entsprechen würde, so ist dieser Vertrag

unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben den geänderten Verhältnissen anzupassen.

**§ 13 Rechtsnachfolge**

Jeder Vertragspartner ist berechtigt, seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Dritten zu übertragen, wenn die jeweils andere Partei der Übertragung zugestimmt hat. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn der Rechtsnachfolger sichere Gewähr für die Erfüllung der Verpflichtungen aus diesem Vertrag bietet und sich der Rechtsnachfolger gleichzeitig zur uneingeschränkten Übernahme der Verpflichtungen aus diesem Vertrag verpflichtet hat.

**§ 14 Vertragsdauer**

Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung in Kraft. Er beginnt am 01.10.2013 und hat eine Laufzeit von 10 Jahren.

**§ 15 Einstellung der Versorgung, fristlose Kündigung**

(1) GC ist berechtigt, die Versorgung fristlos einzustellen, wenn der Kunde den Bestimmungen dieses Vertrages zuwiderhandelt und die Einstellung erforderlich ist, um

- a) eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Anlagen abzuwenden oder
- b) den Verbrauch von Energie unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtungen zu verhindern.

(2) Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei Nichterfüllung einer Zahlungsverpflichtung trotz Mahnung und gleichzeitiger Androhung, die Versorgung einzustellen, ist GC berechtigt, die Versorgung zwei Wochen nach Androhung einzustellen. Dies gilt nicht, wenn der Kunde darlegt, dass die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen.

(3) GC ist in den Fällen des Abs. 1 berechtigt, das Vertragsverhältnis fristlos zu kündigen, in Fällen des Abs. 1a) jedoch nur, wenn die Voraussetzungen zur Einstellung der Versorgung wiederholt vorliegen. Bei wiederholten Zuwiderhandlungen nach Abs. 2 ist GC zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn sie zwei Wochen vorher angedroht wurde.

**§ 16 Endschaftsbestimmungen**

(1) Nach Vertragsende bestehen für den Kunden folgende Möglichkeiten:

- Der Vertrag wird verlängert.
- Der Vertrag wird nicht verlängert und GC entfernt die in ihrem Eigentum befindliche Hausübergabestation. GC ist nicht verpflichtet den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
- Der Vertrag wird nicht verlängert und GC überlässt die Hausübergabestation dem Kunden gegen Erstattung des durch einen vereidigten Sachverständigen ermittelten Zeitwertes der Anlage, wobei dieser Wert um die Kosten des Ausbaus der Hausübergabestation zu reduzieren ist.

(2) Im Falle einer vorzeitigen außerordentlichen Beendigung des Vertrages verpflichtet sich der Kunde zur käuflichen Übernahme der Hausübergabestation inkl. Periphe-

rie, es sei denn, GC hat die Gründe der Beendigung zu vertreten. Der Kaufpreis ist die Summe aus der von GC in diesem Fall für die vorzeitige Ablösung der Finanzierungsmittel zu leistenden Vorfälligkeitsentschädigung, dem Zeitwert der Hausübergabestation inkl. Planungs- und Projektmanagement-Aufwand, der ausgehend davon ermittelt wird, dass die Hausübergabestation dann auf dem Grundstück verbleiben und bis zum Ende ihrer technischen Nutzungsdauer genutzt werden. Der Wert der Hausübergabestation wird mittels Gutachten durch einen vereidigten Sachverständigen ermittelt, der im gegenseitigen Einvernehmen beider Vertragspartner bestimmt wird. Die Kosten für das Gutachten trägt der Verursacher der außerordentlichen Beendigung. Kommt eine Einigung über den Gutachter nicht zustande, steht jedem Vertragspartner die Möglichkeit zu, ein gerichtliches Verfahren zur Wertermittlung zu veranlassen.

### § 17 Vertragsänderungen

Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

### § 18 Schlussregelungen

(1) Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist, gelten im Übrigen bezogen auf die Wärmelieferung die „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme“ (AVBFernwärmeV) in ihren bei Vertragsabschluss gültigen Fassungen, die dem Vertrag als Anlage 6 beigelegt sind.

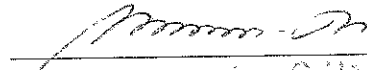
(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen davon unberührt. Die Partner verpflichten sich jedoch die nichtigen oder wegfallenden oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine im wirtschaftlichen Ergebnis gleichwertige Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt für das Auftreten einer etwaigen Vertragslücke

### § 19 Bestandteile dieses Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind:

- Anlage 1 Preistabelle
- Anlage 2 Preisbestimmungen
- Anlage 3 Grundbuchauszug
- Anlage 4 Mietvertrag Räumlichkeiten
- Anlage 5 Anlagenschema der Hausübergabestation mit Liefergrenzen
- Anlage 6 Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV), in der bei Vertragsabschluss gültigen Fassung

Berlin, den 23.09.2013

  
Kunde

Berlin, den 17.09.2013

  
GC  
**ESSENCE CONTRACTING**  
Litfaß-Platz 2, 10178 Berlin

**Anlage 1**

**Preistabelle**

Nach den Preisbestimmungen der Anlage 2 ergeben sich bezogen auf den Preisstand zum 01.11.2012 die nachfolgend genannten Preise. Ab Lieferbeginn sind die Preise maßgeblich, die sich entsprechend der Anlage 2 ab dem Zeitpunkt des Lieferbeginns ergeben.

	<b>Leistungs- Grundpreis</b>	<b>Wärme- Arbeitspreis</b>
<b>netto</b>	58,00 €/kW	68,00 €/MWh
<b>19% MwSt.</b>	11,02 €/kW	12,92 €/MWh
<b>brutto</b>	69,02 €/kW	80,92 €/MWh

## Anlage 2

### Preisbestimmungen

Der Kunde zahlt für die Energielieferung einschließlich der Errichtung, Instandhaltung, Wartung, Ent-  
störung und ggf. Ersatzinvestition der Energieanlagen verbrauchsunabhängige Grund- und ver-  
brauchsabhängige Arbeitspreise. Die Grund- und Arbeitspreise werden auf zwei Dezimalstellen ge-  
rechnet.

#### 1. Grundpreis (GP)

- a) Der Grundpreis ist das Entgelt für die Vorhalteleistung, insbesondere für Wartung, Instandhal-  
tung, Betriebsführung der kompletten Anlagen, Messeinrichtungen, Abrechnung sowie für die  
Verwaltung und Versicherung.
- b) Für die Vertragslaufzeit bildet sich der Grundpreis nach folgender Formel:

$$GP = 58,00 \frac{\text{€}}{\text{kW}} * \left( 0,5 + 0,5 \frac{L}{L_0} \right)$$

In der Formel bedeutet:

- L: aktueller Lohnkostenansatz gemäß: Verdienste und Arbeitskosten, Indizes der Arbeit-  
nehmerverdienste in der Wirtschaft – Fachserie 16 Reihe 2.2, 1 Index der Bruttostun-  
denverdienste der vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer in der Wirtschaft, Tabelle 1.1,  
Deutschland, Wirtschaftszweig D Energieversorgung, Insgesamt. Fundstelle: Veröf-  
fentlichung des statistischen Bundesamtes. Es gilt jeweils der Durchschnittswert der  
letzten vier veröffentlichten Quartalswerte vor dem Zeitpunkt der Preisanpassung.
- L<sub>0</sub>: **102,6** (Basiswert Lohnkostenansatz: 1. bis 4. Quartal 2011)
- c) Der Grundpreis ändert sich jeweils zum 1. Januar eines Jahres. GC teilt dem Kunden die Ände-  
rung mit der Abrechnung mit.
  - d) Sollten nach Vertragsschluss umweltrechtliche oder sonstige gesetzliche Vorgaben dazu füh-  
ren, dass zusätzliche Investitionen in die Energieanlagen getätigt werden müssen, ist GC be-  
rechtigt, den Jahresgrundpreis an die geänderten Kosten unter Berücksichtigung der bereits er-  
folgten Abschreibungen und der verbleibenden Vertragslaufzeit nach billigem Ermessen anzu-  
passen.
  - e) Verlangt GC nicht oder nur teilweise die Zahlung eines sich nach den Preisbestimmungen er-  
gebenden erhöhten Preises, so bleibt das Recht der GC unberührt, zu einem späteren Zeit-  
punkt, aber nicht rückwirkend, die Zahlung des vollen Preises zu verlangen.

## 2. Arbeitspreise (AP)

a) Der **Arbeitspreis** für die gelieferte Wärmemenge ergibt sich nach folgender Formel:

$$AP_w = 68,00 \frac{\text{€}}{\text{MWh}} * \left( 0,354 + 0,432 * \frac{EEX}{EEX_0} + 0,15 * \frac{ESt}{ESt_0} + 0,137 * \frac{NGA}{NGA_0} - 0,073 * \frac{ErSt}{ErSt_0} \right)$$

In der Formel bedeutet:

<b>EEX</b>	<p>Erdgashandelspreis in €/MWh Hs zum Zeitpunkt der Energielieferung an der Börse EEX des Produkts „GASPOOL Natural Gas Quarter Futures“. Die Anpassung erfolgt quartalsweise. Maßgeblich für den Preis eines Quartals ist der mittlere Handelspreis des Produkts „GASPOOL Natural Gas Quarter Futures“ im vorletzten Monat vor Beginn des Quartals. Für das erste Quartal ist der Monatsmittelwert aus November des Vorjahres maßgeblich, für das zweite Quartal der Monatsmittelwert aus Februar, für das dritte Quartal der Monatsmittelwert aus Mai und für das vierte Quartal der Monatsmittelwert aus August.</p> <p>Die täglichen Handelspreise für die Quartale werden veröffentlicht auf der Website der European Energy Exchange unter:  <a href="http://www.eex.com/de/">http://www.eex.com/de/</a> unter GASPOOL Natural Gas Quarter Futures.</p>	
<b>EEX<sub>0</sub></b>	Erdgashandelspreis für den Zeitraum 01.10.2012 bis 31.12. 2012 (4. Quartal 2012)	<b>26,87 €/MWh Hs</b>
<b>ESt</b>	Energiesteuer für Erdgas gemäß Energiesteuergesetz zum Zeitpunkt der Energielieferung in €/MWhHs	
<b>ESt<sub>0</sub></b>	Energiesteuer für Erdgas zum Zeitpunkt 01.11.2012	<b>5,50 €/MWh Hs</b>
<b>NGA</b>	<p>Netzgebühren und Abgaben:</p> <p>Dies sind die Gebühren und Abgaben, die über den Erdgas-Netzbetreiber, den Erdgas- Marktgebietsbetreiber und das Land Berlin erhoben werden. Derzeit setzen sich diese als Summe aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• den Netznutzungsentgelten des Netzbetreibers (<b>NNE</b>),</li> <li>• der Regelenergieumlage (<b>REU</b>) des Marktgebietsbetreibers,</li> <li>• der Abgabe für den virtuellen Handelspunkt (<b>VHP</b>) des Marktgebietsbetreibers und</li> <li>• der durch das Land Berlin erhobenen Konzessionsabgabe (<b>KA</b>) zusammen.</li> </ul> <p>Die genannten Gebühren und Abgaben können sich mehrmals jährlich ändern. Sollten sich die o.g. Gebühren und Abgaben verändern, so wird GC den Arbeitspreis zum gleichen Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Veränderung unverzüglich anpassen (nach oben oder unten).</p>	
<b>NGA<sub>0</sub></b>	Netzgebühren und Abgaben zum Zeitpunkt 01.11.2012	<b>5,00 €/MWh Hs</b>
<b>NNE<sub>0</sub></b>	<p>Berechnung und Anpassung der NNE werden mit folgender Berechnungsgrundlage durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gasleistung: 14.750 kW<sub>Hs</sub></li> <li>• Gasarbeit: 29.210.000,00 kWh<sub>Hs</sub>/a</li> </ul>	<b>5,00 €/MWh Hs</b>

<b>REU<sub>0</sub></b>	Die Regulenergieumlage i.H.v. aktuell 1,20 €/MWh Hs wird derzeit gegenüber dem Erdgasvorlieferanten GASAG Berliner Gaswerke AG nicht erhoben. Stand: 01.01.2012	<b>0,00 €/MWh Hs</b>
<b>VHP<sub>0</sub></b>	Abgabe für den virtuellen Handelspunkt zum Zeitpunkt 01.11.2012	<b>0,0025 €/MWh Hs</b>
<b>KA<sub>0</sub></b>	durch das Land Berlin erhobenen Konzessionsabgabe zum Zeitpunkt 01.01.2012	<b>0,00 €/MWh Hs</b>
<b>ErSt</b>	Erstattung der Energiesteuer für Erdgas gemäß § 53 Energiesteuergesetz „ Steuerentlastung für die [...] gekoppelte Erzeugung von Kraft und Wärme“	
<b>ErSt<sub>0</sub></b>	Erstattung der Energiesteuer gemäß § 53 Energiesteuergesetz zum Stand 01.11.2012	<b>5,50 €/MWh Hs</b>

- b) Die Arbeitspreise werden zu denselben Zeitpunkten und in derselben Höhe angepasst, in dem sich die Bezugspreise ändern.
3. Die oben genannten Preise sind Nettopreise. Hinzu kommt die Umsatzsteuer mit dem jeweils gesetzlich geltenden Steuersatz. Er beträgt zurzeit 19 %.
4. Der jeweils aktuelle Preis bedarf zu seiner Wirksamkeit keiner Vorankündigung. Haben sich die Bezugswerte für die Preisbildung bis zum Lieferbeginn verändert, so kommen ab Lieferbeginn nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4 berechnete Preise zur Anwendung. Die Preisermittlung ist in der Abrechnung zu erläutern.
5. Wird ein in Bezug genommener Index nicht mehr oder nicht mehr in bisheriger Weise veröffentlicht, so ist die GC berechtigt, den bisher in Bezug genommenen Index durch einen neuen Index zu ersetzen, der dem bisherigen Index in seiner Wirkungsweise am nächsten kommt und damit das bisherige Äquivalenzverhältnis des Vertrages am ehesten widerspiegelt.
6. Sollten zukünftig Steuern oder sonstige Abgaben oder sich aus gesetzlichen Vorschriften ergebende Zahlungsverpflichtungen an Dritte, welche Versorgungsleistungen betreffen und in die Kosten der GC eingehen, gegenüber dem Stand bei Vertragsschluss eingeführt, erhöht, gesenkt oder abgeschafft werden, so ändern sich die Preise den Auswirkungen dieser Änderungen entsprechend ab dem Zeitpunkt, zu dem die Änderungen in Kraft treten. Entsprechendes gilt, wenn bei Vertragsschluss von GC in Anspruch genommene Steuervergünstigungen für den Energiebezug sich während der Laufzeit des Vertrages ändern.
7. Sind die vereinbarten Preisbestimmungen nicht mehr geeignet, die Kostenentwicklung bei der Erzeugung von Energie durch die GC und die jeweiligen Verhältnisse auf dem Energiemarkt angemessen abzubilden, so sind die Vertragsparteien verpflichtet, sich auf eine angemessene Anpassung der Preisbestimmungen zu verständigen.

**Anlage 3**  
**Grundbuchauszug / Teilungserklärung**

**(Nachreichung durch Kunden)**



**Anlage 4**

**Mietvertrag Räumlichkeiten**

**z w i s c h e n**

**WEG Aubertstr. 11, 13, 15, 17, 19 und 21**

vertreten durch

Ernst G. Hachmann GmbH

Westfälische Straße 37

10711 Berlin

- nachfolgend **Vermieter** genannt -

**und**

**GASAG Contracting GmbH**

Litfaß-Platz 2

10178 Berlin

- nachfolgend **Mieter** genannt -

über Räumlichkeiten in dem Gebäude

**Aubertstr. 21 in 13127 Berlin**

Standort: Heizraum

## § 1 Mietgegenstand

In dem o. g. Gebäude des Kunden werden folgende Räume vermietet: Räume zur Aufstellung der Energieversorgungsanlagen.

Die Nutzfläche beträgt: Heizzentrale Liegenschaft 3 m<sup>2</sup>

Die genaue Lage der Räumlichkeiten ergibt sich aus dem Grundriss, der diesem Vertrag als Anlage 4/1 beigefügt ist.

## § 2 Mietzweck

1. Die Vermietung erfolgt zur Errichtung und zum Betrieb von Energieversorgungsanlagen (Heizung).
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Räume zu dem in Ziffer 1 genannten Zweck zu nutzen.

## § 3 Pflichten des Vermieters

1. Die Energieanlagen werden nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Vertragsdauer mit dem Grundstück verbunden. Sie werden durch Eigentumsmarken begrenzt. Sie sind nicht Bestandteil des Grundstücks und fallen nicht in das Eigentum des Kunden oder des Grundstückseigentümers (§ 95 BGB).
3. Der Kunde gewährleistet, dass die Räumlichkeiten mit Versorgungsleitungen für Wasser und Strom versehen sind und dass die Leitungen so installiert sind, dass die Versorgung nicht ohne Beschädigung von Sicherheitseinrichtungen von Dritten unterbrochen werden kann. Für die laufende Instandhaltung und Erneuerung ist der Kunde zuständig.
4. Der Kunde gewährleistet weiter, dass die Räumlichkeiten mit Schmutzwassersielen ausgestattet sind, die GC unentgeltlich nutzen darf.

## § 4 Genehmigungen

1. Der Vermieter übernimmt keine Haftung dafür, dass die etwa notwendigen behördlichen Genehmigungen für den vorgesehenen Betrieb erteilt werden bzw. erteilte Genehmigungen fortbestehen, sofern die Genehmigungen nicht aus Gründen versagt oder aufgehoben werden, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder Lage des Mietobjektes beruhen.
2. Der Mieter hat im Übrigen auf seine Kosten die gesetzlichen Voraussetzungen für den Betrieb seiner Energieversorgungsanlagen herzustellen.
3. Der Vermieter bevollmächtigt den Mieter, in seinem Namen alle für die Umsetzung des Energieversorgungskonzepts des Mieters erforderlichen Erklärungen gegenüber Behörden, Netzbetreibern und sonstigen Dritten abzugeben. Alle aus der Ausübung dieser Vollmacht sich ergebenden Verpflichtungen des Vermieters hat der Mieter auf eigene Kosten vollständig zu erfüllen. Der Vermieter verpflichtet sich, alle Mitwirkungshandlungen unverzüglich zu erfüllen.

## § 5 Mietzeit, Kündigung

1. Das Mietverhältnis beginnt **am 01.10.2013** und hat eine Laufzeit von 10 Jahren. Eine vorzeitige Kündigung ist vorbehaltlich der Regelung in Ziffer 4 ausgeschlossen. Es verlängert sich jeweils um ein Jahr, wenn es nicht spätestens neun Monate vor Vertragsende gekündigt wird.
2. Die Kündigung und der Widerspruch haben schriftlich zu erfolgen. Sie müssen dem anderen Vertragspartner spätestens am letzten Werktag vor Beginn der Frist zugegangen sein.
3. Das Mietverhältnis kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maß seine Verpflichtungen verletzt, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

## **§ 6 Mietpreis**

Die Miete beträgt jährlich **108 € netto** (ohne MwSt.). Nebenkosten werden nicht erhoben.

Der Vermieter behält sich vor, die vom Mieter zu leistenden Zahlungen für Mietzins durch Verzicht auf die Steuerbefreiung gemäß § 9 Umsatzsteuergesetz der Umsatzbesteuerung zu unterwerfen. In diesem Fall ist der Mieter verpflichtet, neben der Miete zusätzlich die Umsatzsteuer zu entrichten. Der Vermieter erteilt dem Mieter die erforderlichen Vorsteuerbelege.

## **§ 7 Zahlung der Miete**

Der Vermieter stellt dem Mieter über den Mietzeitraum eine Dauerrechnung. Die Miete wird jährlich vom Mieter gemäß der vorliegenden Dauerrechnung per Dauerauftrag an den Vermieter überwiesen. Der Vermieter teilt dazu der GASAG Contracting GmbH die Bankverbindung sowie Bankleitzahl BIC (Business Identifier Code) und die internationale Kontonummer IBAN (International Bank Account Number) mit.

## **§ 8 Zustand der Mieträume**

Der Mieter übernimmt die Räume im gegenwärtigen Zustand einschließlich Strom- und Wasseranschluss sowie Schmutzwassersiel und Schornstein.

## **§ 9 Ausbau, Instandhaltung und Nutzung der Mietfläche**

1. Soweit der Mieter Um- oder Einbauten an der Gebäudesubstanz für seine Zwecke vornimmt, benötigt er hierzu die schriftliche Zustimmung des Vermieters, die erteilt wird, wenn keine das übrige Gebäude gefährdenden oder über die Bauphase hinaus verbleibenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Für etwa bei Umbauarbeiten eintretende Schäden sowie für die Einhaltung baupolizeilicher Vorschriften haftet der Mieter. Etwa notwendige Genehmigungen im Zusammenhang mit derartigen Um- und Einbauten hat der Mieter auf seine Kosten einzuholen. Der Eigentümer wird die zur Genehmigungserlangung notwendigen Erklärungen abgeben.
2. Der Vermieter verpflichtet sich während der Mietzeit zur konstruktiven Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjektes, soweit dies für den Vertragszweck erforderlich ist. Für die Nutzung des Mieters erforderliche Erweiterungen und Verstärkungen der Versorgungsleitungen dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters vorgenommen werden.

Wenn der Mieter einen Schaden feststellt, ist er verpflichtet, diesen Schaden unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.

## **§ 10 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen durch den Vermieter**

Der Vermieter darf Ausbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Erhaltung des Hauses oder der Mieträume, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden notwendig werden, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Dies gilt jedoch nicht für die Energieversorgungsanlagen des Mieters. Soweit erforderlich, muss der Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten mitwirken. Der Vermieter ist verpflichtet, die Arbeiten zügig durchführen zu lassen.

## **§ 11 Aufstellen von Maschinen**

Vor dem Aufstellen von Maschinen und schweren Apparaten in den Mieträumen hat sich der Mieter über zulässige Belastungsgrenzen der Stockwerksdecken beim Vermieter zu erkundigen.

**§ 12 Schilder**

Der Mieter hat Anspruch auf das Anbringen eines Firmenschildes. Der Anbringungsort ist zuvor rechtzeitig mit dem Vermieter abzustimmen.

Bestandteile dieses Vertrages sind:

Anlage 4.1 Grundriss mit Kennzeichnung der Räumlichkeiten

Berlin, 23.09.2013  
Ort und Datum

Berlin, 17.09.2013  
Ort und Datum

[Handwritten Signature]  
Unterschrift des Vermieters  
Ernst-Greifwitschmann GmbH  
Weddizische Straße 37  
10711 Berlin

[Handwritten Signature]  
Unterschrift des Mieters  
CONTRACTING  
Lüttaß-Platz 2, 10178 Berlin