

# Allgemeine Geschäftsbestimmungen zum Wärmelieferungsvertrag (AGB)

## 1. Begriffe

1.1. Das Primärnetz ist das Wärmeversorgungsnetz vom Heizwerk bis zum Hausanschluss des Wärmebezügers. Es enthält alle notwendigen Anlagen für die Wärmeversorgung wie das Heizwerk, die Hauptleitungen, die Hausanschlüsse (Vor- und Rücklauf) bis und mit Wärmeübergabestation und Messeinrichtung.

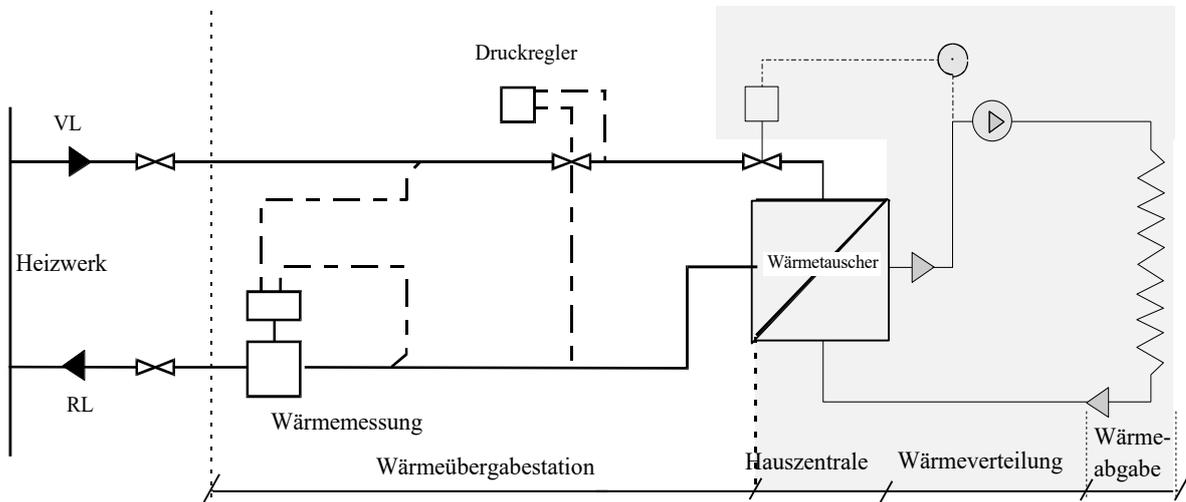
1.2. Das Sekundärnetz ist das Wärmeversorgungsnetz im Gebäude des Wärmebezügers. Es enthält alle notwendigen Anlagen für den Betrieb der Hauszentrale, der Wärmeverteilung und der Wärmeabgabe im Gebäude des Wärmebezügers.

## 2. Bau, Betrieb, Unterhalt, Eigentum

2.1. Der Wärmelieferant baut, betreibt und unterhält das Primärnetz. Er ist Eigentümer des Primärnetzes (Hauptleitung).

2.2. Der Wärmebezüger baut, betreibt und unterhält das Sekundärnetz gemäss den Technischen Anschlussvorschriften (TAV). Er darf die Hauszentrale erst in Betrieb nehmen, wenn der Wärmelieferant sie abgenommen hat. Der Wärmebezüger ist Eigentümer des Sekundärnetzes.

### 3. Versorgungsschema



Legende:

- |    |  |  |                      |
|----|--|--|----------------------|
| VL | = Vorlauf                              |  | = Eigentum           |
|    | Wärmebezüger                           |  | = Ventil             |
| RL | = Rücklauf                             |  | = Temperaturregelung |
|    | = Primärnetz                           |  | = Pumpe              |
|    | = Sekundärnetz (inkl. Stromversorgung) |  |                      |
|    | = Eigentum Wärmelieferant              |  |                      |

Abb. 1: Versorgungsschema mit den Eigentumsschnittstellen bei indirekter Wärmeübergabe

### 4. Wärmelieferungspflicht

4.1. Der Wärmelieferant verpflichtet sich, während der Vertragsdauer Wärme im Umfang der vereinbarten Anschlussleistung und für die vereinbarten Zwecke dauernd zur Verfügung zu halten und gegen Bezahlung des Wärmepreises zu liefern.

4.2. Der Wärmelieferant liefert die Wärme in Form von Heizwasser. Im Falle einer indirekten Wärmeübergabe zirkuliert das Heizwasser durch die Hauptleitungen und die Hausanschlüsse, durchströmt die Wärmeübergabestation und den Wärmetauscher beim WB und wird vollständig und abgekühlt in die Rücklaufleitung zurückgeleitet. Im Fall einer direkten Wärmeübergabe zirkuliert das Heizwasser ohne Wärmetauscher direkt in die Hauszentrale des Wärmebezügers.

## **5. Beschränkung und Vermeidung von Lieferunterbrüchen, Haftung des Wärmelieferanten**

5.1. Der Wärmelieferant kann die Wärmelieferung jederzeit für Bau-, Unterhalts- und Wartungsarbeiten an den Anlagen und am Wärmeversorgungsnetz unterbrechen. Er verpflichtet sich, die Unterbrechung der Wärmelieferung zum voraus anzuzeigen und auf das absolut notwendige Mass zu beschränken. Der Wärmebezüger muss kurze Lieferunterbrüche ohne Ersatz eines allfälligen Schadens dulden.

5.2. Der Wärmelieferant verpflichtet sich, Betriebsstörungen so rasch wie möglich zu beheben. Er hat das Recht, notfalls auf dem Grundstück des Wärmebezügers eine mobile Heizanlage zu installieren.

5.3. Erfüllt der Wärmelieferant seine vertraglichen Pflichten nicht oder nicht gehörig, so hat der Wärmebezüger Anspruch auf Schadenersatz in analoger Anwendung von Art. 259d OR:

- a) Ohne Verschulden des Wärmelieferanten hat er Anspruch auf Ersatz eines Mietzinsausfalls, wenn er die angeschlossenen Gebäude vermietet hat und er seinen Mietern eine Herabsetzung des Mietzinses gewähren muss. Einigen sich Mieter und Vermieter aussergerichtlich auf die Herabsetzung, kann der Mietzinsausfall nur auf den Wärmelieferanten überwält werden, wenn er dem Verhandlungsergebnis schriftlich zugestimmt hat.
- b) Im gleichen Umfang hat er Anspruch auf Schadenersatz, wenn er das Gebäude selbst nutzt. In diesem Fall wird für die Bemessung des Schadenersatzes vom Eigenmietwert der neuesten bzw. letzten (bei dessen allfälliger Aufhebung) amtlichen Steuerschätzung ausgegangen, der für die Berechnung des Einkommens bei der direkten Bundessteuer massgebend ist.

5.4. Im übrigen hat der Wärmebezüger Anspruch auf Schadenersatz, sofern der Wärmelieferant nicht nachweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

## **6. Wärmebezugspflicht**

6.1. Der Wärmebezüger verpflichtet sich, während der Vertragsdauer seinen Wärmebedarf für die vertraglich vereinbarten Zwecke ausschliesslich beim Wärmelieferanten zu decken. Er verzichtet auf die Erstellung eigener Energieerzeugungsanlagen und legt allfällige bestehende Anlagen still. Davon ausgenommen sind Solaranlagen, Holzzusatzheizungen kleiner Leistung (Cheminées, Cheminéeöfen und dergleichen) oder andere Anlagen zur Nutzung regenerierbarer Energien, sofern sie bloss eine Hilfsfunktion haben.

## **7. Schadenminderungspflicht**

7.1. Der Wärmebezüger unternimmt alles, um Schaden zu verhindern bzw. zu vermindern. Insbesondere meldet er unverzüglich Beschädigungen an den Anlagen, Betriebsstörungen und andere Unregelmässigkeiten.

## **8. Wärmeabgabe an Dritte**

8.1. Der Wärmebezüger darf die bezogene Wärme nur mit Zustimmung des Wärmelieferanten an Dritte weiterleiten. Die Weiterleitung der Wärme an Mieter, Pächter, Wohn- und Nutzniessungsberechtigte der Liegenschaft bedarf keiner Zustimmung.

## **9. Durchleitungs-, Zugangs- und Benützungsrechte**

9.1. Der Wärmebezüger gewährt dem Wärmelieferanten den Zugang zu allen Anlagen des Wärmeversorgungsnetzes auf seinem Grundstück und in seinem Gebäude.

9.2. Der Wärmebezüger stellt den notwendigen Raum für die Wärmeübergabestation und andere notwendige Anlagen dem Wärmelieferanten unentgeltlich zur Verfügung.

## **10. Veränderung der Anschlussleistung**

Der Wärmebezüger kann dem Wärmelieferanten die Erhöhung der Anschlussleistung anbieten. Der Wärmelieferant bewilligt diese im Rahmen der vorhandenen Leistungsreserven gegen Nachzahlung des Anschlusspreises.

## **11. Einstellung der Wärmelieferung, Haftung des Wärme-bezügers**

11.1 Der Wärmelieferant hat das Recht, nach vorgängiger Mahnung und Ansetzung einer Frist von 10 Tagen zur nachträglichen Erfüllung, die Wärmelieferung einzustellen, wenn der Wärmebezüger seine vertraglichen Verpflichtungen nicht einhält, insbesondere wenn er

- mit der Zahlung des jährlichen Wärmepreises in Verzug ist,
- eigenmächtig die Anlagen, Wärmezähler und Leitungen des Wärmelieferanten verändert,
- widerrechtlich Wärme bezieht,

11.2. Ausserdem hat er Anspruch auf Schadenersatz, sofern der Wärmebezüger nicht nachweist, dass ihn kein Verschulden trifft.

## **12. Eigentümerwechsel**

12.1. Der Wärmebezüger verpflichtet sich, beim Wechsel des Eigentums an der angeschlossenen Liegenschaft alle Pflichten aus dem Wärmelieferungsvertrag seinem Rechtsnachfolger zu überbinden. Er teilt dem Wärmelieferanten den Zeitpunkt des Eigentumswechsels und die neuen Eigentümer schriftlich zum Voraus mit.

12.2. Wenn der Wärmelieferant sein Geschäft mit Aktiven und Passiven verkauft, teilt er die Geschäftsübergabe schriftlich allen Wärmebezügern mit. Der neue Wärmelieferant tritt ohne weiteres als Vertragspartner mit allen Rechten und Pflichten in die Wärmelieferungsverträge ein. Der abtretende Wärmelieferant haftet während 5 Jahren seit Mitteilung der Geschäftsübergabe solidarisch mit dem neuen Wärmelieferanten weiter, sofern die Vertragsparteien die Wärmelieferungspflicht nicht als Grundlast im Grundbuch eingetragen haben.

## **13. Verfahren bei Messfehlern**

13.1. Die Wärmemesseinrichtung wird nach den Vorschriften der Wärmezählerverordnung des Bundesrates vom 21. Mai 1986 (SR 941.231) geeicht.

13.2. Der Wärmebezüger kann jederzeit eine Überprüfung der Wärmemesseinrichtungen verlangen. Die Kosten dafür trägt jene Vertragspartei, die durch das Ergebnis der Prüfung ins Unrecht gesetzt wird.

13.3. Ergibt eine nachträgliche Überprüfung der Wärmemesseinrichtung eine Abweichung von mehr als 5 % zwischen der gemessenen und der effektiven Wärmemenge, berichtigt der Wärmelieferant die Wärmerechnung für jenen Zeitraum, auf den sich der Messfehler nachweislich ausgewirkt hat, höchstens jedoch für ein Abrechnungsjahr vor Entdeckung des Messfehlers.

13.4. Lässt sich der Umfang des Messfehlers nicht sicher feststellen bestimmt der Wärmelieferant den geschuldeten Wärmepreis aufgrund des Durchschnitts der vergangenen Rechnungsjahre unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse.

## **14. Vorzeitige Beendigung des Vertrages**

14.1. Die Vertragsparteien haben das Recht, den Wärmelieferungsvertrag aus wichtigen Gründen mit einer Frist von 1 Monat zu kündigen. Als wichtiger Grund gilt insbesondere, wenn eine Vertragspartei trotz schriftlicher Androhung der Vertragsauflösung und nach Ansetzung einer kurzen Nachfrist eine wesentliche

Verpflichtung aus diesem Vertrag vorsätzlich nicht einhält.

14.2. Die Vertragsparteien haben das Recht, den vorliegenden Vertrag mit sofortiger Wirkung zu kündigen, wenn eine Vertragspartei zahlungsunfähig wird oder in Konkurs fällt und keine angemessene Sicherheit für künftig fällige Wärmepreise bzw. Wärmelieferungen leistet.

## **15. Vertragsänderungen**

Der Wärmelieferant hält sich das Recht auf eine Grundpreiserhöhung im Fall von neuen oder verschärften gesetzlichen Vorschriften, die nur mit Kostenfolge des Wärmelieferanten erfüllt werden kann, vor.

Für Änderungen des Wärmelieferungsvertrages bedarf es der schriftlichen Form.

Rifferswil, Stand 2024