

Anhang zum Projekt

„Gebäudeübergreifender Energieaustausch: Rechtliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen und Einflussfaktoren – GebEn“

MUSTERVERTRÄGE

Der gebäudeübergreifende Energieaustausch erfordert eine systemische Betrachtung von Teilbereichen des Energiesystems und umfasst neben den Energieerzeugungstechnologien auch die Gebäude, zwischen denen Energie (Strom, Wärme) ausgetauscht wird und ebenso die Netzinfrastruktur, die für die Übertragung der auszutauschenden Energie notwendig ist.

Was den Energieaustausch über die Gebäudegrenzen hinweg betrifft, wurden in der Vergangenheit vor allem technische Konzepte wissenschaftlich analysiert und Pilotprojekte umgesetzt. Wirtschaftliche und vor allem rechtliche Aspekte und Einflussfaktoren wurden in diesem Zusammenhang vielfach vernachlässigt. Das Projekt GebEn ging nun einen Schritt weiter und analysierte, nicht projektbezogen, sondern aus allgemeiner rechtlicher Sicht und unter Berücksichtigung der relevanten wirtschaftlichen und technischen Aspekte Möglichkeiten, Chancen aber auch Problemfelder im Zusammenhang mit gebäudeübergreifendem Energieaustausch.

Auf Basis dieser Analysen wurden für insgesamt sechs verschiedene Situationen, in denen Strom oder Wärme zwischen zwei Parteien (im Folgenden A und B genannt) erstellt, die im Folgenden dargestellt werden. Für die umfassende rechtliche Analyse, die die Basis dieser Musterverträge bildet, sei auf den Endbericht des Projektes GebEn verwiesen).

Gebäudeübergreifender Wärmeaustausch: Variante 2

Die zweite Variante ist grds. identisch mit der ersten Variante, sodass A als Privatperson auf dem Dach seines Einfamilienhauses eine Solarthermieanlage mit einer maximalen Kollektorfläche von 20 m² errichtet. Da A, wie in Variante 1 geprüft, seine überschüssige Wärme grds. nicht in das bestehende Wärmenetz einspeisen darf, ist es an dieser Stelle unerheblich, ob er an das Wärmenetz angeschlossen ist.¹ Da A die in dieser Anlage erzeugte Wärme nicht ausschließlich selber nutzen, sondern auch seinen Nachbarn B mit Wärme versorgen möchte, erbaut er zu diesem eine private Direktleitung. Zusätzlich besteht nunmehr neben der Direktleitung ein Anschluss des B an das örtliche Wärmenetz, sodass sich die Frage stellt, ob er daraus ergänzend die erforderliche Wärme beziehen kann, die A aufgrund der Anlagengröße nicht gewährleisten kann (siehe auch Kapitel 2.4).

Mustervertrag zwischen A und B für Variante 2

An dieser Stelle soll ein Mustervertrag ausschließlich zwischen A und B erstellt werden. Ein Vertrag des B mit dem Wärmenetzbetreiber bleibt außer Betracht. Allerdings muss B im Rahmen des Zusatzversorgungsvertrages berücksichtigen, dass er sich nicht verpflichtet, seinen gesamten Wärmebedarf über diesen zu beziehen, zumal die Allgemeinen Bedingungen eine derartige Verpflichtung möglicherweise vorsehen.

Präambel

A ist Alleineigentümer der **Liegenschaft Gr. Nr.: xxxxxx, EZ xxx, GB xxxx xxxxxxxxxx** und des darauf befindlichen Einfamilienhauses (**Adresse: xxxxxxxxxx**). **A** hat als Privatperson auf dem Dach seines Einfamilienhauses eine Solarthermieanlage mit einer installierten Engpassleistung von bis zu 20 m² errichtet. Um seinen Nachbarn B (Endverbraucher), der Alleineigentümer der **Liegenschaft Gr. Nr.: xxxxxx, EZ xxx, GB xxxx xxxxxxxxxx** ist, nach erfolgter Eigenversorgung entgeltlich mit der in dieser Anlage erzeugten Wärme zu beliefern und damit ebenfalls dessen Wärmebedarf zu decken, hat **A** eine Direktleitung zu dem Haus des **B (Adresse: xxxxxxxxxx)** errichtet, ohne dabei Grund und Boden der Gemeinde bzw. eines anderen Dritten in Anspruch zu nehmen. Aufgrund der kleinen Dimensionierung der Solarthermieanlage und schließt B einen zusätzlichen Wärmeliefervertrag mit einem anderen Wärmelieferanten ab.

Vor diesem Hintergrund schließen die Parteien folgenden Vertrag:

¹ Es ist an dieser Stelle davon auszugehen, dass A dem gesetzlichen Anschlusszwang nicht unterfällt bzw. eine diesbezügliche Ausnahme greift.

Vertragsgegenstand

Gegenstand dieses Vertrages ist die Lieferung von Wärme von **A** an **B** mittels einer von **A** auf der in der Präambel bezeichneten Liegenschaft errichteten und betriebenen Solarthermieanlage.

Ebenfalls Gegenstand dieses Vertrages ist die fachgerechte Errichtung einer Direktleitung durch **A**, welche es dem **B** ermöglicht, Wärme von der vertragsgegenständlichen Solarthermieanlage zu beziehen. Auch die Direktleitung steht im Eigentum des **A**.

Die Situierung der Solarthermieanlage, der Direktleitung und der Übergabestelle sowie eine technische Beschreibung dieser Anlagen erfolgt in Anhang 1, der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildet.

Pflichten des A als Lieferant

A ist als Lieferant verpflichtet, dem **B** die in seiner Solarthermieanlage erzeugte Wärme – abzüglich seines Eigenbedarfs – über die Direktleitung bis zur Übergabestelle zu liefern.

Diese Pflicht trifft den **A** nur, soweit die Solarthermieanlage (wetterbedingt) auch tatsächlich Wärme erzeugt. Der **A** ist dabei nicht zu einer bestimmten Wärmemenge verpflichtet.

Die Wärmelieferung beginnt am **XY**.

Die mit der Solarthermieanlage und der Direktleitung verbundene Instandhaltung und Instandsetzung, also die Durchführung der notwendigen Wartungs-, Störungs- und Reparaturarbeiten, obliegt dem **A**.

A ist verpflichtet, sämtliche, für die Errichtung, den Bestand und den Betrieb der Solarthermieanlage und der Direktleitung erforderlichen behördlichen Bewilligungen sowie allfällig notwendige privatrechtliche Vereinbarungen auf eigene Kosten einzuholen, aufrecht zu erhalten und für den Fall von gesetzlichen Änderungen unverzüglich zu beschaffen. Überdies sichert **A** zu, dass er die Solarthermieanlage und die Direktleitung im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften (insbesondere Gewerbeordnung, Bauordnung, ...) und

einschlägigen Normen errichtet und betreibt. **A** ist somit verpflichtet, sämtliche einschlägige gesetzliche und behördliche Vorgaben einzuhalten.

Anmerkung:

*Es ist eine Frage des Einzelfalls, ob die Errichtung einer **Solarthermieanlage** nach der einschlägigen Bauordnung einer Anzeigepflicht unterliegt bzw. ob sie bewilligungs- und anzeigefrei ist. Allerdings ist hier davon auszugehen, dass sie in Kärnten einer Baubewilligung nach der K-BO 1996 bedarf und in Niederösterreich, Salzburg und der Steiermark das Bauvorhaben nach der jeweiligen Bauordnung schriftlich anzuzeigen ist.*

*Die Errichtung einer **Direktleitung** bedarf in Kärnten, Salzburg und Tirol der Baubewilligung nach der jeweils einschlägigen Bauordnung.*

Pflichten des B als Kunde

B verpflichtet sich, seinen Wärmebedarf durch die Lieferung des **A** über die Direktleitung zu decken. Er wird die von **A** an die Übergabestelle gelieferte Wärme abnehmen und den vereinbarten Preis bezahlen.

Für den Fall, dass **A** den Wärmebedarf des **B** nicht vollständig decken kann, stellt **B** die Deckung seines Wärmebedarfs durch einen Zusatzversorgungsvertrag mit einem zusätzlichen Wärmelieferanten sicher. **B** verpflichtet sich, diesen Wärmelieferanten zeitgerecht darüber zu informieren, dass er vorrangig Strom von der Solarthermieanlage des **A** bezieht.

B stellt sicher, die von **A** bezogene Wärme nur für den eigenen Verbrauch innerhalb seiner Kundenanlage zu verwenden.

B verpflichtet sich, einen Zähler zu installieren, um eine Messung der Wärmelieferung aus der Direktleitung in der Kundenanlage sicherzustellen. **B** ist weiters verpflichtet, den Anschluss an seine Kundenanlage auf eigene Kosten und Gefahr herzustellen. Die Messeinrichtungen werden von **B** überprüft, abgelesen, geeicht, instand gehalten und bei Bedarf getauscht.

B ist verpflichtet, dem **A** allenfalls notwendige Erklärungen und Vollmachten zu erteilen, damit dieser die erforderlichen Bewilligungen beantragen kann.

B gestattet **A** die unentgeltliche Nutzung der in seinem Eigentum stehenden Liegenschaften, um die notwendigen Bau-, Installations-, Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten für die Errichtung und den vertragsgemäßen Bestand der Direktleitung durchführen zu können. Das gleiche gilt auf die Dauer dieses Vertrages für den Bestand der Direktleitung, welche sich gemäß Beilage 1 auch auf Liegenschaften des **B** befindet. Zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten von **A** gestattet **B** dem **A** und dessen Beauftragten auch die uneingeschränkte Zufahrt sowie den uneingeschränkten Zutritt im erforderlichen Ausmaß.

Wärmepreis

Der Wärmepreis besteht aus einem Leistungspreis für die Bereitstellung der eingestellten Leistung sowie einem Arbeitspreis für die gelieferte Wärmemenge.

- Leistungspreis: **xx,xx** EUR/kW/Jahr (netto)
- Arbeitspreis: **xx,xx** EUR/MWh (netto)

Im Arbeitspreis ist die zu entrichtende Energieabgabe auf den Brennstoffeinsatz für die Wärmeerzeugung sowie die Umsatzsteuer nicht enthalten. Die von **A** für die Finanzverwaltung eingehobenen Abgaben werden auf der Fernwärme-Abrechnung getrennt ausgewiesen.

Sämtliche genannten Preisansätze sind exklusive Steuern und Abgaben (insbesondere der Umsatzsteuer). Sofern sich aus anderen Gründen (Neueinführung von Steuern und Abgaben bzw. aufgrund geänderter oder neueingeführter Gesetzes- oder Verordnungsbestimmungen) die Kosten verändern, ist **A** ebenfalls berechtigt, den Wärmepreis entsprechend zum Beginn eines Monats anzupassen.

A ist verpflichtet, den **B** über jede Änderung des Gesamtpreises unverzüglich schriftlich zu informieren.

Übergabe, Messung und Abrechnung

Übergabe

Als Wärmeträger dient Fernheizwasser mit einer an der Übergabestelle vertraglich festgelegten, in Abhängigkeit zur Außentemperatur gleitenden Vorlauftemperatur. Das Fernheizwasser ist Eigentum des **A**.

Messung

Die Messung der gesamten gelieferten Wärme erfolgt mit einer geeigneten Messeinrichtung. Die gesamte Messeinrichtung wird stets unter Plombenverschluss gehalten. Der Zugang zur Messeinrichtung zum Zweck der Ablesung des Zählerstandes ist durch **B** zu gewährleisten. Ist der Zutritt nicht möglich, so kann **A** einen hochgerechneten Verbrauch bis zur Richtigstellung durch Wiedererlangen des Zutritts in Rechnung stellen. Allfällige Störungen oder Beschädigungen des Zählers sind dem **A** mitzuteilen. Bei Gebrechen des Zählers wird die eigenverbrauchte Menge auf Basis der internen Messdaten der Wechselrichter ermittelt.

Abrechnung und Fälligkeit

Die Abrechnung des Wärmeverbrauchs des **B** wird derzeit einmal jährlich nach erfolgter Ablesung der Messeinrichtung vorgenommen, wobei sich der Verbrauchszeitraum von **XXXX** bis **XXXX** erstreckt. Der **A** behält sich das Recht vor, andere Verrechnungszeiträume einzuführen. Zwischen den jährlichen Abrechnungsintervallen legt **A** monatliche Teilrechnungen. Die Höhe der Teilbeträge wird auf Basis letztgültiger Preise und aus dem Verbrauch des Vorjahres ermittelt. Am Jahresende wird eine entstandene Gutschrift vergütet bzw. ein über die Teilzahlungen hinausgehender Verbrauch nachverrechnet. Teil- bzw. Jahresrechnungsbeträge sind innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungsdatum – normaler Postlauf vorausgesetzt – auf dem Konto des Rechnungsstellers fällig.

Zahlungsverzug

Bei Zahlungsverzug ist **A** berechtigt, die gesetzlichen Verzugszinsen in Rechnung zu stellen.

Vertragslaufzeit, Kündigung

Der Wärmeliefervertrag beginnt am XX.XX.XXXX zu laufen und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragsparteien sind berechtigt, diesen Vertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von **X** Wochen zum Ende eines jeden Kalendermonats schriftlich zu kündigen. Aufgrund der Höhe der Herstellungskosten der Direktleitung verzichtet **B** auf die Dauer von **X** Jahren darauf, diesen Vertrag ordentlich zu kündigen.

Nach jedweder rechtsgültigen Beendigung dieses Vertrages wird **A** den vorherigen Zustand der betroffenen Grundstücke (insbesondere die Entfernung der Direktleitung) auf seine Kosten binnen **X** Wochen wiederherstellen. Davon abweichende Änderungen können in beiderseitigem Einvernehmen vereinbart und durchgeführt werden.

A ist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes berechtigt, den Vertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung vorzeitig auflösen. Als wichtige Gründe gelten,

- wenn **B** seinen Zahlungsverpflichtungen trotz nochmaliger Zahlungsaufforderung mit Fristsetzung von 3 Wochen und Androhung der sonstigen Vertragsauflösung nicht nachkommt oder ein Schuldenregulierungsverfahren eröffnet wird, oder
- die bewusste Umgehung oder Beeinflussung von Mess-, Steuer- und Datenübertragungseinrichtungen durch den B.

Die Kündigung ist der anderen Vertragspartei gegenüber schriftlich zu erklären.

Haftung

Die Haftung der Vertragsparteien wird auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Diese Haftungsbeschränkung gilt nicht für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

B ist dafür verantwortlich, die Zusatzversorgung mit Wärme für die Fälle sicherzustellen, in denen A den Wärmebedarf von **B** gar nicht oder nicht vollständig decken kann. **A** haftet nicht für Schäden, die **B** durch Mängel der Zusatzversorgung entstehen.

Informationspflichten

A unterrichtet den **B** über geplante Abschaltungen der Solarthermieanlage, insbesondere bei Wartungsarbeiten, unverzüglich.

Schlussbestimmungen

Der Wärmeliefervertrag unterliegt dem Schriftformerfordernis. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Vertragsänderungen und -ergänzungen müssen schriftlich erfolgen.

Die Bestimmungen dieses Wärmeliefervertrages gehen allen gesetzlichen Bestimmungen, auch solchen, die auf noch in der Zukunft stattfindenden Gesetzesänderungen beruhen, vor, sofern die gesetzlichen Vorschriften abdingbar sind.

Sofern einzelne Vertragsbestimmungen unwirksam sind, hat dies keinen Einfluss auf den Bestand und die Fortdauer der übrigen Vertragsbestimmungen und des Vertrages insgesamt. Die Vertragspartner verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine andere, ihrem wirtschaftlichen Erfolg möglichst nahe kommende Bestimmung zu ersetzen. Entsprechendes gilt bei Regelungslücken und der Undurchführbarkeit einzelner Vertragsbestimmungen.

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertragsverhältnis auf allfällige Rechtsnachfolger vollinhaltlich zu überbinden. Im Falle eines Umzuges des **B** bedarf die Rechtsnachfolge der ausdrücklichen Zustimmung des **A**.

Ändern sich die wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Bedingungen nach Abschluss dieses Vertrages so wesentlich, dass einer Vertragspartei die Fortsetzung des Vertrages zu den vereinbarten Bedingungen nicht mehr zugemutet werden kann, so kann diese Vertragspartei die Verhandlung über Vertragsanpassungen beanspruchen. Können sich die Vertragsparteien nicht auf eine für beide Seiten zumutbare Vertragsanpassung einigen, hat jede Partei das Recht, den Vertrag mit einer Frist von einem Monat zum Ende des Kalendermonats zu kündigen.

Es gilt österreichisches Recht ausschließlich seiner Verweisungsnormen. Für sämtliche Streitigkeiten aus diesem Vertrag, auch über sein Zustandekommen und seine Auslegung wird die ausschließliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichts in **XX** vereinbart.

Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet. Die Vertragsparteien erhalten je eine Ausfertigung.

Anlage 1: Lageplan Direktleitung und Übergabestelle

Unterschriften