

Anschluss- und Wärmeliefervertrag

Zwischen

Kundin

Name
Strasse Nr.
PLZ Ort

und

Wärmelieferantin

IBB Energie AG
Gaswerkstrasse 5
5200 Brugg

Betreffend

Wärmebezug aus dem Wärmeverbund xxxx

für die Liegenschaft

Objektname
Strasse Nr.
PLZ Ort

Inhalt

Art. 1	Vertragsgegenstand	3
Art. 2	Inkrafttreten, Vertragsdauer und Vertragsauflösung	3
Art. 3	Inbetriebnahme der Heizzentrale und des Wärmeversorgungsnetzes	3
Art. 4	Eigentumsverhältnisse	4
Art. 5	Anschlussleistung	5
Art. 6	Einmalige Anschlussgebühr	5
Art. 7	Jährlicher Grundpreis (GP)	5
Art. 8	Arbeitspreis (AP)	6
Art. 9	Preisänderungen aufgrund Änderung der Energiepreise	7
Art. 10	Preisanpassung aufgrund allgemeiner Randbedingungen	7
Art. 11	Förderbeiträge	7
Art. 12	Wärmemessung und Ablesung	7
Art. 13	Rechnungsstellung und Zahlungsbedingungen	8
Art. 14	Störungsdienst	8
Art. 15	Haftung	8
Art. 16	Versicherung	9
Art. 17	Vorbehalt Realisation	9
Art. 18	Vertragsänderung	9
Art. 19	Rechtsnachfolge	9
Art. 20	Salvatorische Klausel	9
Art. 21	Anwendbares Recht, Streitigkeiten	10
Art. 22	Ausfertigung	10

Art. 1 Vertragsgegenstand

1. Gegenstand dieses Vertrages ist der Anschluss der Kundin an das Wärmeversorgungsnetz des Wärmeverbundes xxxxxxx und die Verpflichtung der Kundin zum Bezug bzw. der Wärmelieferantin zur Lieferung des Heiz- und Warmwasserbedarfs für folgende Liegenschaft:

Objektname, Strasse Nr., PLZ Ort

2. Die Wärmelieferung erfolgt ganzjährig durch Abgabe der Wärme via Wärmetauscher.
3. In erster Priorität gelten die Festlegungen im vorliegenden Anschluss- und Wärmeliefervertrag. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) 2025 (Beilage 1) und die Technischen Anschlussvorschriften (TAV) 2025 (Beilage 2) sind verbindliche Bestandteile dieses Vertrages.

Art. 2 Inkrafttreten, Vertragsdauer und Vertragsauflösung

1. Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch die Parteien in Kraft und endet am xx Datum.
2. Vorbehältlich Absatz 3 hiernach sowie Artikel 17, ist der Vertrag erstmals nach 10 Jahren, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündbar.
3. Falls der im Art. 3 Abs. 1 festgehaltene Termin für die Inbetriebnahme der Heizzentrale und des Wärmeversorgungsnetzes um drei Jahre überschritten wird, kann der Vertrag unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf das Ende eines Monats gekündigt werden.
4. Wird der Vertrag nicht auf das Ende der festen Laufzeit gekündigt, verlängert er sich jeweils automatisch um weitere fünf Jahre, sofern er nicht unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende einer Vertragsperiode gekündigt wird.
5. Die Nichtnutzung des Netzanschlusses führt zu keiner Beendigung des Wärmeliefervertrages und entbindet nicht von der Bezahlung von Forderungen aus diesem Vertrag.
6. Bei einer frühzeitigen Vertragsauflösung innerhalb der Vertragslaufzeit verpflichtet sich die Kundin, den Grundpreis bis zum Ende des frühestmöglichen Kündigungstermins an die Wärmelieferantin zu bezahlen.
7. Die Kündigung hat schriftlich und mit eingeschriebenem Brief zu erfolgen.

Art. 3 Inbetriebnahme der Heizzentrale und des Wärmeversorgungsnetzes

1. Die Wärmelieferung der Liegenschaft oder des Objektes aus dem Wärmeversorgungsnetz ist geplant auf den xxx Datum. Aufgrund möglicher Bauverzögerungen, welche zum jetzigen Zeitpunkt schwer einschätzbar sind, kann es sein, dass dieser Termin nicht eingehalten werden kann.

Art. 4 Eigentumsverhältnisse

1. Im Eigentum der Wärmelieferantin stehen die Heizzentrale, das Fernwärmenetz (Haupttransport- und Verteilnetz, bestehend aus Vor- und Rücklaufleitung und Datenleitung), die Zuleitungsschieber und/oder die Abzweigstelle zur Hausanschlussleitung sowie Datenleitung und die Mess- und Regeleinrichtungen der Übergabestation.
2. Die Kundin ist Eigentümerin von Hausanschlussleitung (die Hausanschlussleitung mit Vor- und Rücklauf verbindet das Fernwärmenetz mit der Übergabestation), Kellerleitung, Übergabestation (exkl. Mess- und Regeleinrichtung und Datenleitung), Hauszentrale und Hausanlage.
3. Jede Partei trägt die Kosten für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der in ihrem Eigentum stehenden Anlagen. Sie ist verpflichtet, die technischen Anschlussvorschriften und die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Wärmelieferantin einzuhalten. Der Strom zum Betrieb der Messeinrichtungen wird von der Kundin kostenlos zur Verfügung gestellt.

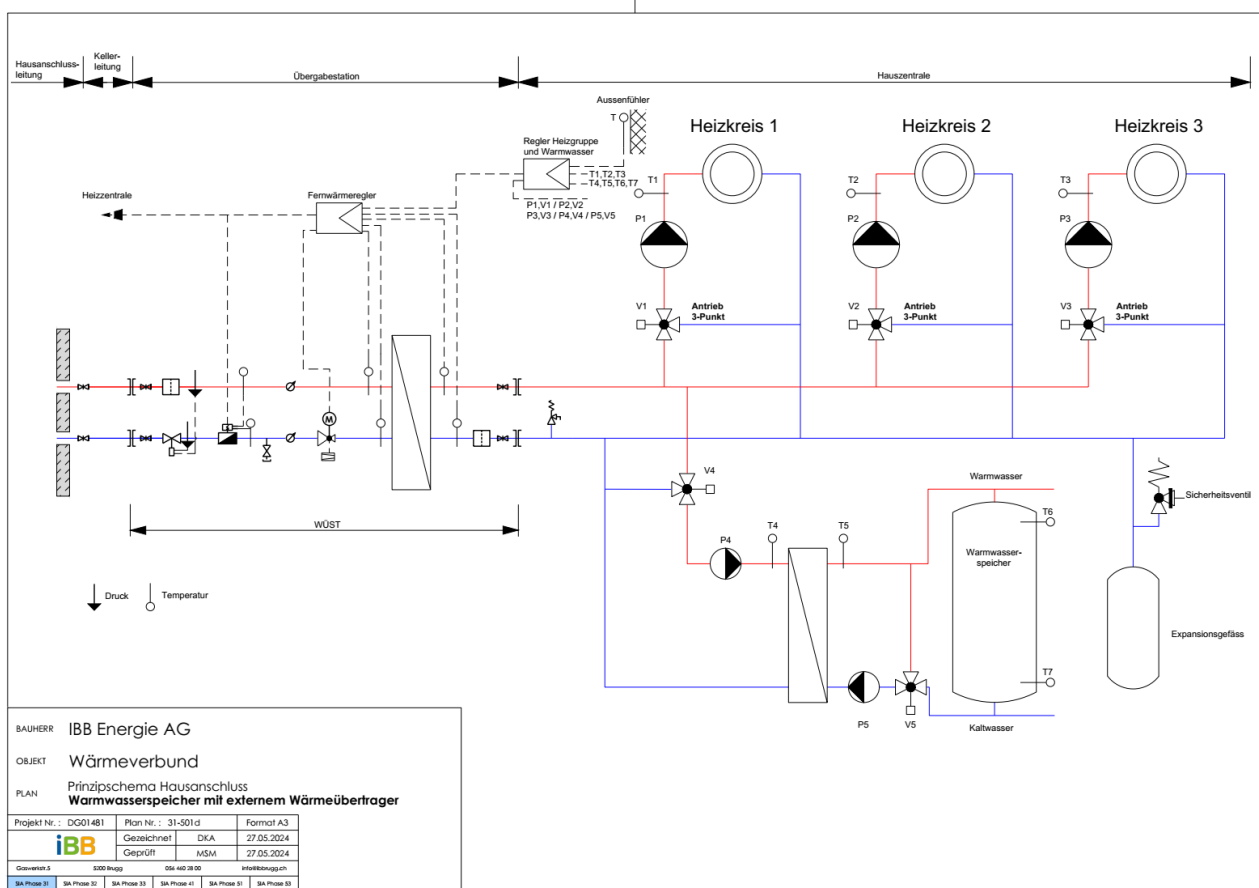


Abbildung 1 Prinzipschema Hausanschlüsse

Art. 5 Anschlussleistung

1. Die vereinbarte Anschlussleistung beträgt maximal **xxx kW**.

Die massgebenden Auslegungs- und Betriebstemperaturen sind in den technischen Anschlussvorschriften aufgeführt (Beilage 2). Der Wärmebezug ist technisch auf die Anschlussleistung begrenzt. Die Wärmelieferantin behält sich vor, die Anschlussleistung innerhalb der ersten zwei Betriebsjahre dem effektiven Bezug anzupassen und definitiv festzulegen.

2. Die Kundin ist berechtigt, diese Leistung dauernd zu beziehen.
3. Falls der Wärmebedarf der Kundin wegen baulicher oder betrieblicher Veränderungen massgeblich steigt, ist die Wärmelieferantin berechtigt, die in Art. 5 Abs. 1 hier-
vor festgelegte Anschlussleistung auf schriftliche Voranzeige hin entsprechend zu erhöhen. Die Kosten für allfällig benötigte Anpassungen bei dem Hausanschluss und der Wärmeübergabestation gehen zu Lasten der Kundin.
4. Falls der Wärmebedarf der Kundin wegen baulicher Veränderungen massgeblich und dauernd sinkt (energetische Gebäudesanierung), kann die abonnierte Anschlussleistung auf Wunsch der Kundin reduziert und den neuen Verhältnissen angepasst werden.

Art. 6 Einmalige Anschlussgebühr

1. Die Kundin bezahlt für den Anschluss an das Fernwärmenetz eine einmalige Anschlussgebühr. Die einmalige Anschlussgebühr beträgt zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses für die vereinbarte Anschlussleistung gemäss Art. 5 Abs. 1 total **CHF xxxx.-** exkl. Mehrwertsteuer.

Bei einer nachträglichen Reduktion der Anschlussleistung erfolgt keine Rückzahlung von früher bezahlten Anschlussgebühren. Wird eine höhere Anschlussleistung festgestellt, ist die Differenz zum damaligen Ansatz nachzuzahlen. Die Kosten für allfällig benötigte Anpassungen beim Hausanschluss und der Wärmeübergabestation gehen zu Lasten der Kundin.

Art. 7 Jährlicher Grundpreis (GP)

1. Der jährliche Grundpreis beträgt auf der Basis xxx, für die vereinbarte Anschlussleistung gemäss Art. 5 Abs. 1, **CHF xxxx.-** exkl. Mehrwertsteuer.

Mit Aufnahme der Wärmelieferung wird der Grundpreis mit dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Indexwert gemäss Artikel 7 Absatz 5 angepasst.

2. Mit dem jährlichen Grundpreis werden die Investitions- und Kapitalkosten sowie ein Anteil an die Wartungs- und Unterhaltsarbeiten der Anlagen der Wärmelieferantin gedeckt.
3. Der Grundpreis ist unabhängig vom Wärmebezug zu bezahlen. Er ist auch geschuldet, wenn keine Wärme bezogen wird.
4. Wird die Anschlussleistung geändert, so wird der Grundpreis entsprechend angepasst.

5. Der Grundpreis ist indexiert und wird jährlich per 1. Januar gemäss folgender Preisänderungsformel angepasst (Ausnahme siehe Artikel 9):

$$GP_{neu} = GP_{alt} \times \frac{Index_{neu}}{Index_{alt}}$$

GP alt: Grundpreis gemäss Artikel 7, Absatz 1.

Index alt: Basiswert Landesindex der Konsumentenpreise; xxxxx.

(Indexbasis Dezember 2020 = 100 Punkte).

Index neu für Verrechnung im ersten Lieferjahr: Indexwert des Monats zum Zeitpunkt des Beginns der Wärmelieferung.

Index neu für Folgejahre: Mittelwert von September des Vorvorjahres bis August des Vorjahres.

Art. 8 Arbeitspreis (AP)

1. Der Arbeitspreis beträgt auf der Basis xxxx pro bezogene Wärmeeinheit **xxxx Rp./kWh** exkl. Mehrwertsteuer.

Mit Aufnahme der Wärmelieferung wird der Arbeitspreis mit dem zu diesem Zeitpunkt gültigen Indexwert nach Artikel 8 Absatz 6 angepasst.

2. Mit dem Arbeitspreis werden vornehmlich die Brennstoff- und Primärenergiekosten gedeckt.
3. Die Verrechnung des Arbeitspreises erfolgt gemäss dem effektiven Energiebezug (in kWh) gemäss geeichtem Wärmezähler bei der Übergabestation.
4. Der Arbeitspreis wird berechnet auf Grund der aktuell eingesetzten Energieträger. Als Verrechnungsbasis sind dies 80 % des Holzhackschnitzelpreises, 17 % des Gaspreises und 3 % des Strompreises.
5. Die Energieträger oder die Anteile der Energieträger können sich ändern, z. B. Verfügbarkeit neuer Technologien, andere Lieferverhältnisse, Ressourcenmangel oder aus Gründen der Wirtschaftlichkeit.
6. Der Arbeitspreis wird jährlich per 1. Januar gemäss folgender Preisänderungsformel angepasst:

$$AP_{neu} = AP_{alt} \times \left(0.8 \times \frac{Index_{Holz\ neu}}{Index_{Holz\ alt}} + 0.17 \times \frac{Gaspreis\ neu}{Gaspreis\ alt} + 0.03 \times \frac{Strompreis\ neu}{Strompreis\ alt} \right)$$

7. Holzpreis:

Index Holz alt: Preisindex Schnitzel, Holzenergie Schweiz, Index xxx

(Indexbasis xxxxx)

Index Holz neu für Verrechnung im ersten Lieferjahr: Indexwert des Monats zum Zeitpunkt des Beginns der Wärmelieferung.

Index Holz neu für Folgejahre: Durchschnitt von September des Vorvorjahres bis August des Vorjahres.

8. Gaspreis:

Nach Vorgabe des Gaslieferanten (Basis: IBB 100% Erdgas für Privatkunden, günstigstes Gasprodukt).

Gaspreis alt: Preis am 1. xx.xx.xxxx: xx Rp./kWh.

Gaspreis neu für Verrechnung im ersten Lieferjahr: Gaspreis des Monats zu Beginn der Wärmelieferung.

Gaspreis neu für Folgejahre: Preis am 1. Januar des Folgejahres.

Die gesetzliche CO₂-Abgabe für den anteiligen Fossileinsatz ist im Gaspreis enthalten.

9. Strompreis:

Nach Vorgabe der Eidgenössischen Elektrizitätskommission ElCom unter www.Strompreis.elcom.admin.ch (Kategorie C3, Brugg, Totalpreis).

Strompreis alt: Basis xxxxx

Strompreis neu Verrechnung im ersten Lieferjahr: Strompreis des Jahres zu Beginn der Wärmelieferung.

Strompreis neu für Folgejahre: Preis am 1. Januar des Folgejahres.

Art. 9 Preisänderungen aufgrund Änderung der Energiepreise

1. Sollten sich die Strom- und/oder Gaspreise unterjährig ändern, wird die Indexierung auf die nächste Rechnungsperiode angepasst.

Art. 10 Preisanpassung aufgrund allgemeiner Randbedingungen

1. Die vereinbarten Grund- und Arbeitspreise basieren auf den gesetzlichen Grundlagen, Steuern und Abgaben zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung. Ändern diese Grundlagen oder kommen weitere Gebühren hinzu, wird der Grund- und Arbeitspreis auf das Datum der Rechnungsstellung angepasst.

Gleiches gilt, wenn durch Änderungen von gesetzlichen Grundlagen Änderungen an der Anlage vorgenommen werden müssen. Dies gilt auch für Änderungen, welche zum Zeitpunkt der Unterzeichnung bekannt sind, aber erst während der Vertragslaufzeit in Kraft treten. Eine einmalige Preis- und Indexanpassung erfolgt ausserordentlich bei Beginn des Wärmelieferverhältnisses.

Art. 11 Förderbeiträge

1. Die Wärmelieferantin kann Förderbeiträge im Zusammenhang mit dem Wärmeverbund einfordern und bei den Projekt- oder Investitionskosten einrechnen bzw. in Abzug bringen. Diese Förderbeiträge gehen zu Gunsten der Wärmelieferantin.

Die Kundin kann beim Kanton ihrerseits Förderbeiträge zu ihren Gunsten beantragen. Dadurch werden die Investitionskosten gesenkt, was sich positiv auf den Wärmepreis auswirken kann. Diese Förderbeiträge sind durch die Kundin selbst und in ihrer Verantwortung zu beantragen.

Art. 12 Wärmemessung und Ablesung

1. Die Messung der Wärmeenergie erfolgt mittels Durchflussmessung im Rücklauf und Messung der Temperaturdifferenz zwischen Vorlauf und Rücklauf (TAV). Das Ablesen der Zähler und die Wartung der übrigen Steuereinrichtungen und Messeinrichtungen erfolgen durch die Wärmelieferantin.
2. Nachprüfungen können jederzeit durch eine vom Bund ermächtigte Prüfstelle verlangt werden. Die Kosten der Prüfung trägt die Partei, welche durch den Befund der Prüfung ins Unrecht gesetzt wird.
3. Ergibt eine nachträgliche Überprüfung der Wärmemesseinrichtung eine Abweichung von mehr als 5 % zwischen der gemessenen und der effektiven Wärmemenge, berichtigt die Wärmelieferantin die Abrechnung des Wärmebezugs für jenen Zeitraum, auf den sich der Messfehler nachweislich ausgewirkt hat. Lässt sich der Umfang des Messfehlers nicht sicher feststellen, so ermittelt die Wärmelieferantin den Verbrauch seit der letzten fehlerfreien Ablesung. Die Wärmelieferantin ermittelt den Verbrauch

aus den Messungen des Vorjahres der gleichen Periode unter Berücksichtigung der Aussentemperatur (Heizgradtage). Im Streitfall ist der Zeitpunkt der letzten eichamtlichen Überprüfung massgebend.

4. Die maximal zulässige Rücklauftemperaturdifferenz ist einzuhalten. Bei zu hoher Rücklauftemperatur (TAV, Artikel 5.3) wird die Wärmelieferantin die Rücklauftemperatur regulieren. Sollte die vorgegebene tiefe Rücklauftemperatur nicht erreicht werden können, wird nach Absprache mit der Kundin ein Zuschlag auf dem Arbeitspreis verrechnet. Für die Berechnung des Zuschlagfaktors wird in der Fernwärmemessung der volumenbasierte Mittelwert der kundenseitigen Rücklauftemperatur wöchentlich gemittelt. Die Differenz zwischen dem höchsten Wochen-Temperaturmittelwert eines Jahres und der maximal zulässigen Rücklauftemperatur gemäss den technischen Anschlussvorschriften ergibt den Zuschlag in Prozent (z.B. höchster Wochenmittelwert Rücklauftemperatur 62.4°C minus 50°C = 12.4 % Zuschlag). Der Zuschlag beträgt maximal 20 %.

Art. 13 Rechnungsstellung und Zahlungsbedingungen

1. Die Verrechnung der einmaligen Anschlussgebühr erfolgt, unabhängig von der Inbetriebnahme der Wärmelieferung, nach Montage des Wärmetauschers der Übergabestation.
2. Die Rechnungsstellung des Grundpreises und des Arbeitspreises erfolgt ab Bereitschaft der Wärmelieferantin zur vertragsgemässen Wärmelieferung.
3. Die Rechnungsstellung für den Grundpreis und den Arbeitspreis erfolgt vierteljährlich.
4. Alle Preise verstehen sich exklusive Mehrwertsteuer. Diese wird zum jeweiligen Ansatz in Rechnung gestellt.
5. Die Rechnungen sind innert 30 Tagen ab Faktur-Datum zu bezahlen. Bei Zahlungsverzug wird ab Fälligkeit ein Verzugszins in der Höhe von 5 % berechnet (Art. 104 OR). Alle Zahlungen sind ohne Abzug und kostenfrei zu überweisen.
6. Die Kundin ist nicht berechtigt, allfällige Forderungen gegenüber der Fernwärmelieferantin mit Energierechnungen zu verrechnen.
7. Bei allen Rechnungen können Fehler und Irrtümer während der fünfjährigen Verjährungsfrist berichtigt werden.

Art. 14 Störungsdienst

1. Der Störungsdienst ist für die im Eigentum der Wärmelieferantin stehenden Anlagekomponenten gemäss Art. 4 Abs. 1 jeden Tag innert 24 Stunden gewährleistet.

Art. 15 Haftung

1. Die Haftung richtet sich nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen. Jede weitergehende Haftung ist, soweit vertraglich nicht ausdrücklich anders vereinbart, ausgeschlossen. Insbesondere besteht kein Anspruch auf Ersatz von mittelbarem oder unmittelbarem Schaden, der aus Unterbrechungen oder Einschränkungen der Lieferung von Wärmeenergie erwächst, sofern nicht grobfahrlässiges oder absichtlich fehlerhaftes Verhalten vorliegt.

Art. 16 Versicherung

1. Gemäss Gebäudeversicherungsgesetz des Kantons Aargau sind Energieerzeugungsanlagen zum Gebäude gehörende Anlagen (§14 Abs.1 Gebäudeversicherungsgesetz, GebVG; SAR 673.100) und somit über die kantonale Gebäudeversicherung zu versichern. Der Gebäudeeigentümer ist somit verpflichtet, die Energieerzeugungsanlage in die Gebäudeversicherung einzuschliessen.
2. Die Wärmelieferantin weist eine Haftpflichtversicherung mit einer minimalen Haftungssumme von CHF 100 Mio. nach, die Ansprüche Dritter aus dem Betrieb der Anlage abdeckt. Die Haftung richtet sich nach dem vorliegenden Vertrag und ergänzend nach den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 17 Vorbehalt Realisation

1. Vorliegender Vertrag wird unter dem Vorbehalt abgeschlossen, dass der Wärmeverbund realisiert wird. Sollten der Wärmeverbund oder Teile davon aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden oder können die zur Realisierung notwendigen Durchleitungsrechte über Grundstücke Dritter, insbesondere zur Kundin selbst, nicht erwirkt werden oder die erforderliche Wärmedichte fehlt, kann die Wärmelieferantin ohne weitere Kostenfolge vom Vertrag zurücktreten. In diesem Fall wird der vorliegende Vertrag nichtig.

Art. 18 Vertragsänderung

1. Ergänzungen oder Änderungen des Vertrages und der Anhänge bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform.

Art. 19 Rechtsnachfolge

1. Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag allfälligen Rechtsnachfolgern mit Weiterüberbindungspflicht zu übertragen. Die Parteien haften gegenseitig für alle Schäden, die durch die Verletzung dieser Pflicht entstehen.
2. Die Wärmelieferantin hat die Rechtsnachfolge lediglich dann nicht hinzunehmen, wenn ein wichtiger Grund die Ablehnung des Dritten rechtfertigt, namentlich wenn dieser nicht hinreichende Gewähr für die einwandfreie Erfüllung dieses Vertrages bietet.
3. Falls eine Partei gegen die Übertragungspflicht verstösst, ist ohne weiteres auf erstes Verlangen eine Konventionalstrafe von fünf Jahresgrundkosten, mindestens aber CHF 20'000.– geschuldet. Die Geltendmachung von weiteren Schadensersatzansprüchen sowie die nachträgliche Erfüllung wird ausdrücklich vorbehalten.

Art. 20 Salvatorische Klausel

1. Sollten einzelne Regelungen unzulässig sein oder werden, berührt dies die Wirksamkeit der übrigen Klauseln nicht. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Regelung so zu ändern, wie es dem wirtschaftlichen Zweck der beanstandeten Regelung entspricht oder am nächsten kommt.

Art. 21 Anwendbares Recht, Streitigkeiten

1. Der Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Sofern sich die Parteien nicht einigen, beurteilen die zuständigen staatlichen Instanzen. Gerichtsstand ist Brugg.
2. Hängige Streitigkeiten entbinden die Parteien nicht von der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen.

Art. 22 Ausfertigung

1. Der Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt. Jede Partei erhält ein Original.

IBB Energie AG

Brugg, den.....

.....
Name Funktion
Funktion

.....
Name
Funktion

Name Kundin

Ort, den

.....
Name

.....
Name

.....
Funktion

.....
Funktion