



**Allgemeinen Bedingungen Fernwärmelieferung
für Tarifkunden
der Stadtwerke Stein GmbH & Co. KG**

Genehmigung des Vertragsschlusses ausgewiesen und in der Beschlussvorlage ausdrücklich auf die Genehmigungswirkung eines derartigen Beschlusses hingewiesen wird. § 2 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 AVBFernwärmeV bleibt für das Zustandekommen von faktischen Verträgen mit der WEG oder einzelnen Wohnungseigentümern unberührt.

**§ 1
Geltungsbereich**

1. Diese Allgemeinen Bedingungen gelten für die Versorgung des Kunden mit Fernwärme zu allgemeinen Versorgungsbedingungen im Sinne von § 1 Abs. 1 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Fernwärme (AVBFernwärmeV) vom 20.06.1980 (**Anlage 3**) im Versorgungsgebiet Stein-Deutenbach (Tarifkunden-Versorgung).
2. Für den mit dem Kunden geschlossenen Fernwärmeliefervertrag gelten die §§ 2 bis 34 AVBFernwärmeV (**Anlage 3**) in der jeweils gültigen Fassung.

**§ 2
Direktbelieferung, Bevollmächtigung**

1. Soweit der Kunde, insbesondere als Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Gesetz über das Wohnungseigentum oder als Vermieter, Eigentümer des Versorgungsobjekts ist (nachfolgend „Eigentümer“), dessen Eigentum von Wohnungseigentümern, Mietern oder sonstigen Dritten genutzt wird (nachfolgend „Nutzer“), soll das Fernwärmeversorgungsunternehmen neben dem Fernwärmeliefervertrag mit dem Eigentümer (im Sinne einer Rahmenvereinbarung) vorrangige, unmittelbare Fernwärmelieferverträge mit den Nutzern abschließen (Direktbelieferung). Der Eigentümer ist verpflichtet, Nutzer (als Wohnungseigentümergeinschaft z.B. in Kaufverträgen, Gemeinschaftsordnung, Teilungserklärung oder als Vermieter z.B. in Mietverträgen) auf die Möglichkeit einer Direktbelieferung hinzuweisen. Er soll Nutzer nach Möglichkeit zu einem Abschluss von Direktbelieferungsverträgen verpflichten.
2. Der Eigentümer und das Fernwärmeversorgungsunternehmen sind von den Rechten und Pflichten aus diesem Vertrag im Sinne einer Rahmenvereinbarung ganz oder anteilig befreit, sobald, solange und soweit ein Fernwärmeliefervertrag mit einem Nutzer (Direktbelieferung) besteht. Endet der Fernwärmeliefervertrag mit dem Nutzer, so werden die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag fortgesetzt, ohne dass es einer gesonderten Vereinbarung bedarf.
3. Der Eigentümer ist verpflichtet, das Fernwärmeversorgungsunternehmen über die Identität und Adresse von Wohnungseigentümern, Mietern oder sonstigen Nutzern über den Hausanschluss versorgten Räume, Wohnungen oder Gebäude und den Beginn und das Ende des jeweiligen Wohnungseigentums-, Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses jeweils rechtzeitig vor einem Nutzerwechsel zu informieren.
4. Kommt in dem Versorgungsobjekt ein Fernwärmeliefervertrag mit einem Nutzer durch tatsächlichen Bezug von Fernwärme zustande (§ 2 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 AVBFernwärmeV), ohne dass der Eigentümer seine Informationspflichten nach Abs. 3 und Hinweispflichten nach Abs. 1 erfüllt hat, so haftet der Eigentümer gemeinsam mit dem jeweiligen Nutzer für alle Forderungen aus dem konkludenten Fernwärmeliefervertrag mit dem Nutzer als Gesamtschuldner.
5. Mit dem Abschluss eines Fernwärmeliefervertrags erteilt der Eigentümer seine Zustimmung zur Benutzung des Versorgungsobjekts zur Fernwärmeversorgung der Nutzer im Rahmen der Direktbelieferung. Besteht kein Fernwärmeliefervertrag mit dem Eigentümer, bleiben die Rechte des Fernwärmeversorgungsunternehmens aus § 8 Abs. 5 AVBFernwärmeV, vom Nutzer eine schriftliche Zustimmung des Eigentümers zu verlangen, unberührt.
6. Vereinbaren Eigentümer und das Fernwärmeversorgungsunternehmen die Umstellung auf eine Belieferung der Nutzer durch den Eigentümer, ist der Eigentümer berechtigt, in die jeweiligen Fernwärmelieferungsverträge mit den Nutzern des Versorgungsobjekts einzutreten, ohne dass es einer Zustimmung des Nutzers bedarf. Der Wechsel ist dem Nutzer unverzüglich bekanntzugeben. § 32 Abs. 5 AVBFernwärmeV bleibt im Übrigen unberührt.
7. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen schließt schriftliche Verträge nach § 2 Abs. 1 Satz 1 AVBFernwärmeV mit Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) ausschließlich mit einem ordnungsgemäß *bevollmächtigten Vertreter der WEG* (z.B. WEG-Verwalter). Die WEG ist verpflichtet, die *Bevollmächtigung des Vertreters der WEG durch wirksame Beschlussfassung, Verwaltervertrag oder auf andere Weise auf Verlangen des Fernwärmeversorgungsunternehmens nachzuweisen. Im Fall fehlender oder unwirksamer Bevollmächtigungsbeschlüsse ist der vollmachtlose Vertreter der WEG verpflichtet von der WEG zu verlangen, dass die Kosten der Fernwärmeversorgung in dem nächsten Beschluss über einen Wirtschaftsplan, die Jahresabrechnung oder Rechnungslegung des WEG-Verwalters zur*

**§ 3
Vertragsgegenstand (Kardinalpflichten)**

1. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen verpflichtet sich zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen den Kunden mit Fernwärme zu beliefern und die technisch realisierte Anschlussleistung vorzuhalten (Kardinalpflichten).
2. Der Kunde ist verpflichtet, die Fernwärme zu den in diesem Vertrag vereinbarten Bedingungen abzunehmen und die vereinbarten Entgelte zu bezahlen (Kardinalpflichten).

**§ 4
Umfang und Art der Fernwärmelieferung**

1. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen liefert dem Kunden ganzjährig Fernwärme im Umfang der technisch realisierten Anschlussleistung für die im Fernwärmeliefervertrag vereinbarte, beheizte Wohnfläche des Versorgungsobjekts. § 5 AVBFernwärmeV bleibt im Übrigen unberührt.
2. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen übernimmt keine Haftung dafür, dass die technisch realisierte Anschlussleistung ausreichend oder erforderlich ist, um den jeweiligen Wärmebedarf des Kunden zu decken. Der Kunde ist berechtigt, insbesondere bei einer wesentlichen Verringerung seines Bedarfs aufgrund von baulichen Maßnahmen am Versorgungsobjekt, eine Verringerung der technisch realisierten Anschlussleistung zu verlangen. Soweit er eine Anpassung nach Satz 2 verlangt, ist der Kunde verpflichtet, den Umfang der Abweichung der zur Deckung seines Wärmebedarfs erforderlichen Anschlussleistung von der technisch realisierten Anschlussleistung auf eigene Kosten nach den jeweils geltenden technischen Regeln (z.B. DIN EN 12831), gegebenenfalls durch eine vom Kunden zu beauftragende Fachfirma, nachzuweisen. § 3 AVBFernwärmeV bleibt im Übrigen unberührt.
3. Über die für das Versorgungsobjekt technisch realisierte Anschlussleistung hinaus besteht keine Verpflichtung des Fernwärmeversorgungsunternehmens, Fernwärme an den Kunden zu liefern.
4. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen kann auf Antrag des Kunden eine Erhöhung der technisch realisierten Anschlussleistung vereinbaren, sofern es dazu technisch und wirtschaftlich ohne eine Erweiterung der Erzeugung- und Verteilungskapazitäten in der Lage ist. Die Erhöhung der technisch realisierten Anschlussleistung wird erst mit schriftlicher Bestätigung durch das Fernwärmeversorgungsunternehmen wirksam. Die Pflicht des Kunden zur Zahlung eines weiteren Baukostenzuschusses (§ 9 Abs. 3 AVBFernwärmeV) und weiterer Hausanschlusskostenerstattung (§ 10 Abs. 5 Nr. 2 AVBFernwärmeV) bleibt unberührt.
5. Der Kunde verpflichtet sich, seinen gesamten Wärmebedarf für das Versorgungsobjekt ausschließlich mit Fernwärme des Fernwärmeversorgungsunternehmens zu decken. Das Recht des Kunden, eine Vertragsanpassung nach § 3 AVBFernwärmeV zu verlangen, insbesondere soweit er den Wärmebedarf unter Nutzung regenerativer Energiequellen Nutzen will (§ 3 Satz 3 AVBFernwärmeV), bleibt unberührt.
6. Bei einer Verringerung der technisch realisierten Anschlussleistung nach Abs. 2 oder § 3 AVBFernwärmeV bleibt die Verpflichtung zur Zahlung der verbrauchsunabhängigen Entgelte (Grund- und Verrechnungsentgelt) unter Zugrundelegung der bisherigen Bemessungsgröße (z.B. beheizte Wohnfläche, Normdurchfluss, etc.) unberührt, es sei denn der Kunden weist nach, dass das Fernwärmeversorgungsunternehmen keinen oder einen geringeren Schaden aus einer Anpassung hat.

**§ 5
Entgelte**

*Die jeweils gültigen Entgeltbedingungen, Preise und Preisanpassungsrechte ergeben sich aus den Preisbedingungen und dem Preisblatt (**Anlage 2**).*



§ 6

Allgemeines Leistungsbestimmungsrecht

1. Das Recht des Fernwärmeversorgungsunternehmens, diese Allgemeinen Bedingungen, die Preisbedingungen, Preise und die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) (**Anlage 4**) gemäß § 4 Abs. 1 und 2 AVBFernwärmeV nach billigem Ermessen ohne Zustimmung des Kunden zu ändern (Allgemeines gesetzliches Leistungsbestimmungsrecht), bleibt durch die spezielleren Preis Anpassungsrechte nach den Preisbedingungen (**Anlage 2**) (Besondere Leistungsbestimmungsrechte) unberührt.

§ 7

Objekt-Wärmemessung, Verteilungs-Heizwärme- und -Warmwassermessung

1. Maßgeblich für die Abrechnung der verbrauchten Fernwärme in Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist die an den geeichten Fernwärmemengenzählern in den Übergabestationen (Objekt-Wärmezähler) in kWh gemessene Fernwärme. §§ 18, 19 AVBFernwärmeV bleibt im Übrigen unberührt.
2. Werden über die Übergabestation mehrere Kunden versorgt (z.B. Direktbelieferung in Mehrfamilienhäusern), so wird der Anteil des nach Abs. 1 gemessenen Wärmeverbrauchs, der an den Kunden geliefert wird, nach den Grundsätzen der Heizkostenverordnung zur Verteilung von Kosten der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser ermittelt (§ 1 Abs. 3 HeizKostV). Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, den Wärmeverbrauch des Kunden für Heizwärme und Warmwasser jeweils zu 30% nach dem Anteil der vereinbarten, beheizten Wohnfläche an der Gesamtfläche aller über die Übergabestation versorgter Kunden und zu 70 % nach dem mit den Messgeräten nach Abs. 5 gemessenen Anteil des Verbrauchs am Gesamtverbrauch aller über die Übergabestation versorgter Kunden zu ermitteln.
3. Beschließt die über die Übergabestation des Kunden versorgte Wohnungseigentümergeinschaft einen von Abs. 2 abweichenden Aufteilungsschlüssel, so ist der Kunde berechtigt, diesen jeweils zum Beginn einer Abrechnungsperiode für die Zukunft anzupassen, soweit die Anpassung rechtzeitig vor Beginn der Heizperiode nachgewiesen wurde und für alle von einer Übergabestation versorgten Wohnungen nur ein einheitlicher Aufteilungsschlüssel beschlossen wurde.
4. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, den Aufteilungsschlüssel entsprechend anzupassen, soweit sich die gesetzlichen Mindestanforderungen der AVBFernwärmeV und HeizKostV ändern.
5. Werden über die Übergabestation (Objekt-Wärmezähler) mehrere Kunden versorgt (z.B. Direktbelieferung in Mehrfamilienhäusern), so ist der nach Verbrauch zu ermittelnde anteilige Wärmeverbrauch des Kunden für Heizwärme und Warmwasser mit Einrichtungen zur Verteilung von Heizkosten (Hilfsverfahren im Sinne von § 18 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 AVBFernwärmeV) (Verteilungs-Raumwärmezähler (z.B. Verdunstungsmessgeräte) und Verteilungs-Warmwasserzähler) zu ermitteln.

§ 8

Ablesung, Abrechnung, Abschläge

1. Der Ablese- und Abrechnungszeitraum ist der 01.07. bis 30.06. eines jeden Jahres.
2. Die Messeinrichtungen werden zum Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraums abgelesen. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist bei Bedarf berechtigt, Zwischenablesungen vorzunehmen. § 20 AVBFernwärmeV bleibt im Übrigen unberührt.
3. Der Kunde ist verpflichtet, monatliche Abschläge auf das Wärmeentgelt zu zahlen. Die Abschlagshöhe wird dem Kunden in der Regel mit Vertragsbeginn und in jeder Jahresendabrechnung mitgeteilt. § 25 AVBFernwärmeV bleibt unberührt.
4. Zum Ende jedes Abrechnungszeitraums und zum Ende des Lieferverhältnisses erstellt das Fernwärmeunternehmen eine (Jahres-)Endabrechnung, in der die im maßgeblichen Abrechnungszeitraum geleisteten Abschläge mit den tatsächlich angefallenen Entgelten verrechnet werden. Verlangt der Kunde eine Abrechnung in kürzeren Zeitabschnitten, so ist der Kunde verpflichtet, die Kosten der zusätzlichen Abrechnungen zu erstatten. § 24 AVBFernwärmeV bleibt unberührt. Beträgt eine Überzahlung von Abschlägen weniger als 25,56 €, so ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen berechtigt, die Überzahlung mit der nächsten fälligen Abschlagsforderung zu verrechnen.
5. Rechnungen werden 14 Tage nach Zugang zur Zahlung fällig, soweit das Fernwärmeversorgungsunternehmen keinen späteren Fälligkeitstermin mitgeteilt hat. Eine Abschlagsmitteilung in der Endabrechnung gilt als

Zahlungsaufforderungen im Sinne von § 27 Abs. 1 AVBFernwärmeV. Abschlagszahlungen werden jeweils zum letzten Tag eines jeden Monats zur Zahlung fällig. § 27 AVBFernwärmeV bleibt im Übrigen unberührt.

6. Bei Zahlungsverzug des Kunden berechnet das Fernwärmeversorgungsunternehmen, wenn es erneut zur Zahlung aufgefordert hat oder es die Versorgung nach § 33 Abs. 2 AVBFernwärmeV eingestellt oder wieder aufgenommen hat, die dadurch entstandenen Kosten pauschal nach Maßgabe der im Preisblatt (**Anlage 2**) ausgewiesenen Pauschalen (§ 27 Abs. 2, § 33 Abs. 3 Satz 2 AVBFernwärmeV). Das Recht zum Nachweis eines höheren oder niedrigeren Schadens bleibt unberührt.
7. Bei einer Weiterleitung der Fernwärme an Dritte (z.B. Mieter des Kunden) ist das Fernwärmeversorgungsunternehmen bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 33 Abs. 2 AVBFernwärmeV (Versorgungssperre) berechtigt, die Dritten über die Androhung der Versorgungssperre zu informieren und diesen anzubieten, gegen Zahlung auf die Schuld des Kunden von der Versorgungseinstellung abzusehen. Die §§ 28, 29 AVBFernwärmeV bleiben unberührt.
8. Trifft der Kunde bei der Zahlung keine ausdrückliche Bestimmung, wird bei mehreren fälligen Forderungen aus diesem Vertrag zunächst die älteste Forderung, bei mehreren gleich alten die Forderung mit der geringsten Sicherheit, bei mehreren gleich sicheren auf jede Forderung verhältnismäßig getilgt. Eine spätere anderweitige Tilgungsbestimmung des Kunden ist ausgeschlossen. Die §§ 366 Abs. 1, 367 BGB bleiben im Übrigen unberührt.

§ 9

Grundstücksnutzung, Zutrittsrecht

1. Der Kunde hat dem mit einem Ausweis versehenen Beauftragten des Fernwärmeversorgungsunternehmens den Zutritt zum Grundstück und zu seinen Räumen zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen und Messeinrichtungen, zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten nach diesem Vertrag, insbesondere zur Ableseung der Messeinrichtungen (§ 20 AVBFernwärmeV) oder zur Einstellung der Versorgung (§ 33 AVBFernwärmeV), erforderlich ist. Der Kunde ist verpflichtet, seinen Mietern und sonstigen (Mit-)Nutzern zukünftig aufzuerlegen, die Zutrittsrechte nach Satz 1 einzuräumen. Er ist verpflichtet, das Fernwärmeversorgungsunternehmen bei der Wahrnehmung seiner Zutrittsrechte zu unterstützen. § 16 AVBFernwärmeV bleibt unberührt.
2. Die unberechtigte Verweigerung des Zutrittsrechts gilt als eine andere Zuwiderhandlung im Sinne von § 33 Abs. 2 AVBFernwärmeV. Im Übrigen bleibt § 33 Abs. 2 AVBFernwärmeV unberührt.

§ 10

Haftung

1. Für Schäden, die der Kunde durch Unterbrechung der Fernwärmeversorgung oder durch Unregelmäßigkeiten in der Belieferung erleidet, haftet das Fernwärmeversorgungsunternehmen gemäß § 6 AVBFernwärmeV.
2. Die Vertragspartner haften einander für sonstige Schäden nur, soweit diese vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht wurden. Dies gilt nicht für Schäden, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder auf der Verletzung der wesentlichen Vertragspflichten nach § 2 (Kardinalpflichten) beruhen.
3. Im Falle einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten nach § 2 (Kardinalpflichten), welche auf anderen Umständen als Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beruhen, ist die Haftung auf den bei Abschluss des Vertrages als mögliche Folge der Vertragsverletzung vorhergesehenen oder unter Berücksichtigung der Umstände vorhersehbaren Schaden beschränkt. Gleiches gilt bei grob fahrlässigem Verhalten einfacher Erfüllungsgehilfen (nicht leitende Angestellte) außerhalb des Bereichs der wesentlichen Vertragspflichten sowie der Lebens-, Körper- oder Gesundheitsschäden.
4. Leitet der Kunde die Fernwärme an einen Dritten, insbesondere an einen Mieter, weiter, so hat er im Rahmen seiner rechtlichen Möglichkeiten sicherzustellen, dass dieser aus unerlaubter Handlung keine weitergehenden Schadensersatzansprüche erheben kann, als sie in § 6 Abs. 1 bis 3 AVBFernwärmeV und Absatz 2 und 3 vorgesehen sind.



**§ 11
Vertragslaufzeit, Kündigung**

1. Der Vertrag hat eine Dauer von höchstens 10 Jahren. Der Vertrag beginnt mit Vertragsunterzeichnung und endet mit dem 30.06.2032.

Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Seiten mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf der Vertragsdauer gekündigt, so gilt eine Verlängerung um jeweils weitere fünf Jahre als stillschweigend vereinbart.

2. Hat der Kunde bereits vor Vertragsunterzeichnung ohne einen schriftlichen Vertrag Fernwärme aus dem Verteilungsnetz des Fernwärmeversorgungsunternehmens entnommen, ist die erste Entnahme der Fernwärme als Laufzeitbeginn maßgeblich.
3. Das Fernwärmeversorgungsunternehmen ist berechtigt, diesen Vertrag außerordentlich mit einer Frist von 9 Monaten zum Ende einer jeden Abrechnungsperiode (30.06. eines jeden Kalenderjahres) unter Angebot eines geänderten Fernwärmeliefervertrags zu kündigen (Änderungskündigungsrecht), wenn
 - a) sich die Kosten der Erzeugung, des Bezugs, der Verteilung oder Lieferung von Fernwärme seit Vertragsbeginn wesentlich verändert haben und die Kostenveränderung nicht durch ein Preisanpassungsrecht gemäß **Anlage 2** erfasst worden ist; oder
 - b) eine Bestimmung dieses Vertrags durch eine bei Vertragsschluss unvorhersehbare, wesentliche Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung oder der Gesetze, insbesondere der AVBFernwärmeV oder HeizKostV, unwirksam ist oder wird.

4. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund, insbesondere in den Fällen der §§ 32 Abs. 2, 3 und 5, 33 Abs. 4 AVBFernwärmeV, § 314 BGB, bleibt unberührt.

**§ 12
Schlussbestimmungen**

1. Willenserklärungen zur Änderung oder Ergänzung des Vertrages sollen zu ihrer Nachweisbarkeit von jeder Partei für die eigene Erklärung in Textform dokumentiert und an die andere Partei übermittelt werden. Gleiches gilt für die Änderung dieser Textformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen bei Vertragsschluss nicht. Für einseitige Leistungsbestimmungsrechte ist es abweichend von Satz 1 ausreichend, wenn das Gestaltungsrecht von einer Partei einseitig in Textform dokumentiert wird und der anderen Partei zugeht. § 32 Abs. 6 AVBFernwärmeV bleibt unberührt.
2. Sitz der für den Kunden zuständigen Betriebsstelle im Sinne von § 34 AVBFernwärmeV (Gerichtsstand) ist Stein.
3. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung des Vertrages.