

## Projektvertrag

zur Belieferung des Generationenparks Großpösna mit Fernwärme

Stand 02.03.2020

Zwischen der

Heimat-Haus GmbH  
Europastraße 3  
77933 Lahr

vertreten durch ihren Geschäftsführer Matthias Kappis,  
nachfolgend „KAPPIS“ genannt

und der

CENERO Energy GmbH  
Grimmaische Straße 2-4  
04109 Leipzig

vertreten durch ihren Geschäftsführer Stefan Jung  
nachfolgend „CENERO“ genannt.



## I. Vorbemerkungen

1. Die KAPPIS ist Eigentümerin und Entwicklerin der Liegenschaft „Generationenpark“ in Großpösna (nachfolgend auch „Liegenschaft“) Im kommenden Jahr soll ein Generationenpark auf der Liegenschaft errichtet werden, in dem sowohl ein Kindergarten, Einfamilien- und Doppelhäuser als auch ein Altersheim und Wohnungen zum sozialen Wohnen entstehen sollen.
2. CENERO ist innerhalb der MIB-Gruppe mit Sitz in Berlin und Leipzig als Energieversorger tätig und betreibt im Rahmen dieser Tätigkeit verschiedene Wärme-, Kälte- und Stromnetze. Als Contractingunternehmen erzeugt und liefert CENERO Wärme, Kälte, Strom und andere Medien.
3. Im Rahmen der Tätigkeit von CENERO als Energiedienstleister für die benachbarte Liegenschaft Einkaufszentrum Pösna Park, nachfolgend EKZ Pösna Park genannt, entstand die Idee eine gemeinsame Versorgungslösung mit dem Generationenpark (Großpösna, 145541, Flurstücke 295/26 und 295/4) zu entwickeln. Die Erzeugungsanlagen sollen dabei auf dem Gelände des EKZ Pösna Park (Sepp-Verschts-Straße 1, 04463 Großpösna, Großpösna, 145541, Flurstücke 301/28, 299/7, 295/10) errichtet werden und sowohl das EKZ Pösna Park als auch den Generationenpark und ggfs. andere Anschlussnehmer über ein Nahwärmenetz versorgen, siehe Skizze des Versorgungsgebietes (**Anlage 1**).
4. CENERO wird dabei als Contractor auftreten und die Investitionen in Erzeugungsanlagen und Nahwärmenetz tätigen.

## II. Vertragsgegenstand

1. Das Nahwärmenetz wird durch CENERO entlang der öffentlich zu widmenden Straßen, und davon abzweigend einen Meter in das jeweilige zu bebauende Grundstück auf dem Gelände des Generationenparks verlegt (**Anlage 2**). Dies wird im Rahmen der notwendigen Tiefbauarbeiten der KAPPIS (Einbringung von Wasser-, Stromleitungen, etc.) erfolgen. Die Parteien sind sich einig, dass die CENERO einen Baukostenzuschuss (s. unter V.) für die Mitnutzung der Leitungsgräben für das Nahwärmenetz an die KAPPIS zahlt.
2. Die KAPPIS beabsichtigt das Gelände in Teilen zur Bebauung an einzelne Investoren zu veräußern. Dabei verpflichtet sich die KAPPIS den Vertragsübergang der objektbezogenen Wärmelieferverträge auf die Investoren sicherzustellen.
3. KAPPIS bestellt eine Gesamtwärmemenge von ca. 2.450 MWh/a und eine Wärmeleistung von 1.440 kW. Die Wärmeleistung von 1.440 kW ist anhand des Gestaltungsplanes (**Anlage 3**) des Generationenparks mit Stand vom 18. Oktober 2019, sowie der darin ausgewiesenen Nutzung der zu errichtenden Gebäude von CENERO ermittelt worden.
4. Bestandteile dieses Vertrages sind weiterhin die Dienstbarkeitsbewilligung (**Anlage 4**), der Muster-Wärmeliefervertrag für Grundstückseigentümer (**Anlage 5**), sowie die Verlegeanforderungen für Nahwärmeleitungen (**Anlage 6**) und die Vertragsübernahmevereinbarung (**Anlage 7**).

## III. Wärmeversorgungs-/Abnahmepflicht

1. CENERO stellt die Lieferung von Wärme für den neu zu errichtenden Generationenpark aus dem Kesselhaus der Nachbarliegenschaft EKZ Pösna Park bis zum 1. Oktober 2021 sicher und hält diese zumindest bis zum 30.09.2036 aufrecht.
2. CENERO behält sich das Recht vor, bis zur Erreichung eines Anschlussgrades von 50% der Gebäude des Generationenparks an das Nahwärmenetz oder im Falle einer Störung im Netz oder bei der Wärmeerzeugungsanlage auf Seiten des EKZ Pösna Parks, auf eine abweichende Wärmeerzeugung als die oben (siehe I.3 und I.4) genannte zurückzugreifen. Zu diesem Zwecke bedient sich CENERO einer zu errichtenden Erzeugungsanlage auf der im Gestaltungsplan (**Anlage 3**) vorgesehenen Fläche



„Heizungsanlage BHKW“. CENERO behält sich ebenfalls vor, diese Heizungsanlage während der Vertragslaufzeit auch für eine Notversorgung oder besondere Zwecke einzusetzen.

3. CENERO sagt ebenfalls zu, dass bereits ab 01. April 2021 eine Belieferung von Bauwärme durch CENERO erfolgen kann.
4. Das Versorgungsrecht und die Versorgungspflicht gemäß Ziffer III, Abs. 1 bestehen auch gegenüber denjenigen, die bis zum Zeitpunkt des Endausbaus ein Grundstück aus dem Versorgungsgebiet erwerben (s. auch Ziffer II, Abs. 3). Zu diesem Zweck schließt CENERO Wärmelieferverträge gemäß dem als **Anlage 5** beigelegten Muster-Wärmelieferungsvertrag für die jeweilige einzelne Liegenschaft separat mit KAPPIS ab.
5. KAPPIS verpflichtet den jeweiligen Erwerber des Grundstücks auf dem Versorgungsgebiet mit der Übergabe der jeweiligen Liegenschaft in dem im Grundstückskaufvertrag als Vertragsanlage bezeichneten Wärmelieferungsvertrag mit CENERO in den jeweils objektbezogenen Wärmelieferungsvertrag nach vorstehendem Satz einzutreten (Vertragsübernahme). KAPPIS gewährleistet, dass dem jeweiligen Erwerber der Liegenschaft im Kaufvertrag auferlegt wird, KAPPIS oder ihrer Rechtsnachfolgerin die unwiderrufliche Vollmacht zum Eintritt in den als Anlage der Bezugsurkunde benannten Wärmelieferungsvertrag zu erteilen und dessen Übernahme zuzustimmen. Zu diesem Zweck schließen KAPPIS oder ihre Rechtsnachfolgerin mit dem Erwerber eine Vertragsübernahmevereinbarung gemäß des beiliegenden Musters (**Anlage 8**). KAPPIS veranlasst, dass diese Vertragsübernahmevereinbarung in notariell beurkundeter Form und zweifacher Ausfertigung je Grundstückskaufvertrag geschlossen wird. Beurkundet wird hierbei neben dem Grundstückskaufvertrag nur die Vertragsübernahmevereinbarung. KAPPIS übermittelt anschließend ein Exemplar der Vertragsübernahmevereinbarung unverzüglich an CENERO.

#### IV. Preise

1. Die Preise für die Belieferung des Generationenparks mit Nahwärme zum Zwecke der Gebäudebeheizung und Trinkwarmwasserbereitung sind im Muster-Wärmeliefervertrag (**Anlage 3**) aufgeführt.
2. Die Netzanschlusskosten sind im Anschlussantrag an das Nahwärmenetz (**Anlage 4**) enthalten.

#### V. Baukostenzuschuss

1. Wie oben genannt, wird das Nahwärmenetz gemäß **Anlage 3** im Generationenpark von der CENERO errichtet. Der Baukostenzuschuss an die KAPPIS für die dazu erforderlichen Tiefbauarbeiten beträgt 100 € pro Meter Fernwärmetrasse. Die Tiefbauarbeiten für die Nahwärmeleitungen müssen dabei alle technische und bauliche Verlegeanforderungen gemäß **Anlage 5** erfüllen.
2. CENERO verpflichtet sich, die Verlegung des Nahwärmenetzes zeitgleich mit der Einbringung der übrigen Versorgungsleitungen im Rahmen der medientechnischen Erschließung des Generationenparks zu verlegen.

#### VI. Dienstbarkeit

1. Kappis verpflichtet sich zur Sicherung der Interessen von CENERO eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch derjenigen Flächen (**Anlage 3**) mit dem Inhalt entsprechend **Anlage 4** einzutragen. Danach wird CENERO berechtigt, Nahwärmeleitungen zur Versorgung des Versorgungsgebietes zu verlegen (Leistungsrechte), eine Wärmeerzeugungsanlage nebst Nebenanlagen in dem als „Heizfläche BHKW“ bezeichneten Bereich in **Anlage 3** zu errichten, betreiben und ggf. zu erweitern sowie sicherzustellen, dass KAPPIS unterlässt in dem bezeichneten gesamten Gebiet der **Anlage 3** eigene Wärmeversorgungsanlagen zu errichten und zu betreiben oder errichten und betreiben zu lassen,



hiervon ausgenommen ist die Eigenerzeugung von Wärme durch die Nutzung von regenerativen Energien (Holz ist eine regenerative Energiequelle i. S. d. Bestimmung).

2. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird an höchster rangbereiter Stelle hinter der Grundschuld („Bankgrundschuld“) eingetragen.
3. In den Abteilungen II und III des Grundbuches dürfen hierbei keine Rechte im Rang vorgehen, welche der Ausübung der Dienstbarkeit entgegenstehen. Kappis verpflichtet sich zur Einholung der entsprechenden Rangrücktritte anderer durch Grundschuld Berechtigter und der Eintragung entsprechender Rangrücktritte.
4. Die Eigentumsgrenzen des Nahwärmenetzes bzw. der technischen Anlagen bilden die versorgerseitigen Absperrventile an der jeweiligen HA-Station. Die HA-Stationen sind von den Eigentümern zu errichten. Die gelieferte Wärmemenge und den Wasserdurchfluss ermittelt CENERO durch geeignete, geeichte Messeinrichtungen (Wärmemengenzähler) am versorgerseitigen Anschluss der HA-Station im versorgten Gebäude. Diese Messeinrichtungen sind Eigentum von CENERO und werden von ihr mit Aufklebern zur Eigentumsmarkierung versehen.

## VII. Vertraulichkeit

Die KAPPIS und deren Dienstleister verpflichten sich, ab Unterzeichnung dieses Projektvertrages die Projektentwicklung sowie die Projektidee der Auftragnehmerin keinen Dritten, außer mit ausdrücklicher Erlaubnis von CENERO, zu unterbreiten. Dies gilt auch über den Fortbestand dieses Vertrages hinaus fort.

## VIII. Laufzeit der Vereinbarung

1. Dieser Projektvertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Vertragsparteien in Kraft und endet nachdem alle Grundstückseigentümer, mit Ausnahme der Grundstücke „Cafe“ (siehe **Anlage 3**, 295/4) und des Gewerbegrundstücks an der Ecke Sepp-Versch/Grimmische Straße (gegenüber der Tankstelle) in die Wärmelieferverträge gemäß Muster-Wärmeliefervertrag (**Anlage 3**) eingetreten sind, die erforderlichen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit gemäß Ziffer VI, Abs. 1 eingetragen und die Verlegearbeiten der Nahwärmeleitungen abgeschlossen sind, spätestens aber zum 30.09.2036. Das Recht auf Kündigung dieser Vereinbarung aus wichtigem Grund bleibt für die Vertragsparteien unberührt.
2. Auch im Fall der Beendigung dieses Projektvertrages durch eine Kündigung aus wichtigem Grund werden die Parteien wechselseitig ausgetauschte Informationen technischer, rechtlicher und wirtschaftlicher Art weiterhin vertraulich behandeln und die oben vereinbarten Grundsätze der Vertraulichkeit beachten.

## IX. Endschaftsklausel

1. Nach Ablauf der Wärmelieferverträge und bei Nichteinigung über die weiteren Lieferbedingungen mit den über das Nahwärmenetz belieferten Wärmekunden wird CENERO der KAPPIS oder Dritten (insbesondere der Gemeinde Großpösna) das Nahwärmenetz im Generationenpark Großpösna zum Sachzeitwert anbieten.
2. Im Streitfall soll der Sachzeitwert durch einen von der IHK Leipzig benannten Schiedsgutachter verbindlich ermittelt werden.

## X. Haftung

1. KAPPIS verpflichtet sich bis spätestens zum 30. September 2020 mit der Gemeinde Großpösna einen Erschließungsvertrag für den Generationenpark Großpösna abzuschließen.



2. KAPPIS verpflichtet sich ferner die medientechnische Erschließung (Strom, Nahwärme, Wasser/Abwasser, Telekommunikation) des Generationenparks Großpösna spätestens 12 Monate nach Unterzeichnung des Erschließungsvertrages gemäß Ziffer X, Abs. 1 fertigzustellen. Als fertig gestellt gilt das Netz, wenn mindestens 90% des Gebietes medientechnisch erschlossen sind.
3. Sollten die unter Ziffer X, Abs. 1 und 2 genannten Fristen durch KAPPIS, aus Gründen welche die KAPPIS zu vertreten hat, nicht eingehalten werden, haftet KAPPIS mit einer Summe von 300.000 € gegenüber CENERO.
4. CENERO schuldet den Baukostenzuschuss für die notwendigen Tiefbauarbeiten gem Ziffer II.1 auch dann, soweit sie von der Mitverlegungsmöglichkeit keinen Gebrauch macht, höchstens jedoch bis zu einem Betrag von 180.000 €. Der Betrag erhöht sich auf einen Betrag von 300.000 €, soweit das Nahwärmenetz aus von CENERO zu vertretenen Gründen endgültig nicht errichtet wird und CENERO keine bzw. keine zumutbare Ersatzlösung anbietet.

## **XI. Schlussbestimmungen**

1. Alle Änderungen und Ergänzungen sowie die Aufhebung dieses Vertrages einschließlich dieser Schriftformklausel bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
2. Sollten einzelne Bestimmungen dieser Absichtserklärung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Die Vertragspartner verpflichten sich vielmehr, die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung durch eine ihr im wirtschaftlichen Ergebnis möglichst gleichkommende wirksame und durchführbare Bestimmung zu ersetzen.
3. Rechte und Pflichten aus diesem Projektvertrag werden durch Formumwandlung bzw. Neustrukturierungen der Betriebsorganisation der Vertragspartner, auch wenn diese zur Ausgliederung von Betriebsteilen oder zur Schaffung neuer Rechtspersönlichkeiten führen, nicht berührt.
4. CENERO darf sich zur Ausübung dieses Vertrages Dritter bedienen.
5. Gerichtsstand für die beiderseitigen Verpflichtungen und Nebenpflichten aus diesem Vertrag ist Leipzig.
6. Alle im Vertrag genannten Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer in Höhe von derzeit 19%.

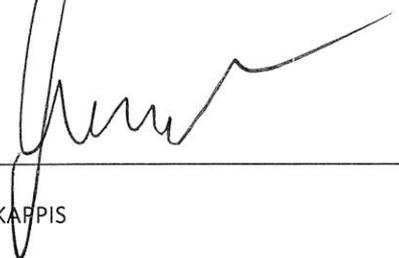
The page contains two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a stylized, cursive 'J'. The signature on the right is more complex, appearing to be 'M.J.' with a flourish underneath.

## XII. Einigungsverfahren

1. Die Vertragsparteien verpflichten sich, bei Meinungsverschiedenheiten ein Schlichtungsverfahren mit dem Ziel durchführen, eine interessengerechte und faire Vereinbarung im Wege einer Mediation mit Unterstützung eines neutralen Schlichters unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen, rechtlichen, persönlichen und sozialen Gegebenheiten zu erarbeiten.
2. Alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung oder über ihre Gültigkeit ergeben, werden vor Einschaltung der Gerichte nach der Schlichtungsordnung der Industrie- und Handelskammer Region Leipzig geschlichtet. Wird dabei keine Einigung erzielt, werden alle Streitigkeiten, die sich im Zusammenhang mit dieser Vereinbarung oder über ihre Gültigkeit ergeben, nach der Schiedsgerichtsordnung der Industrie- und Handelskammer Region Leipzig unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges endgültig entschieden. Das gerichtliche Mahnverfahren bleibt aber zulässig.

Leipzig, 3.3.2020

Ort, Datum

  
KAPPIS

Leipzig, 03/03/2020

Ort, Datum

  
CENERO

## Anlagen

- Anlage 1 – Skizze Versorgungsgebiet
- Anlage 2 – Skizze Leitungen in Grundstück
- Anlage 3 – Gestaltungsplan Nahwärmenetz Generationenpark
- Anlage 4 – Dienstbarkeit
- Anlage 5 – Wärmeliefervertrag
- Anlage 6 – Verlegeanforderung Fernwärmeleitung
- Anlage 7 – Vertragsübernahmevereinbarung

Anlage 1 zum Projektvertrag  
Skizze Versorgungsgebiet

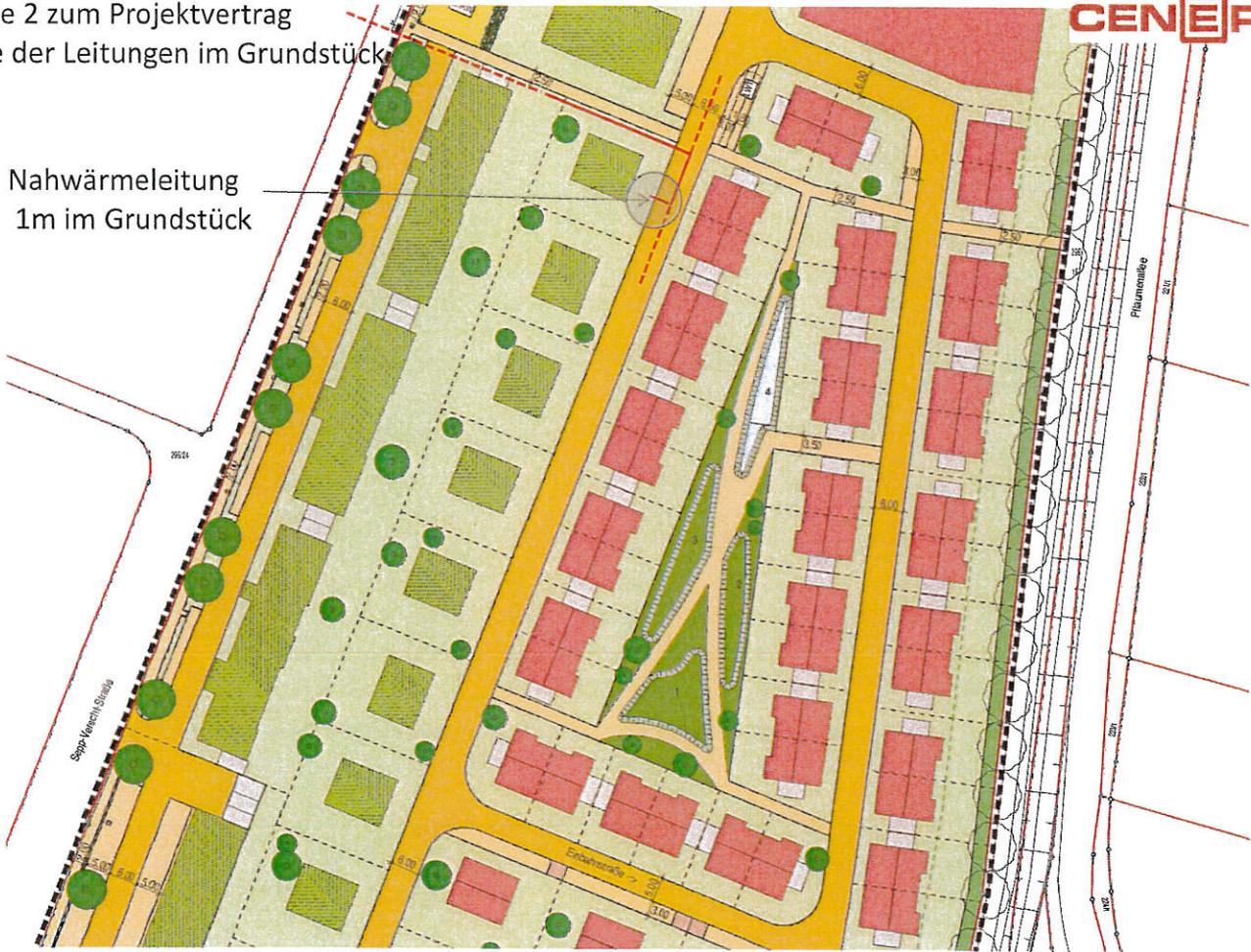


*[Handwritten signatures]*

Anlage 2 zum Projektvertrag  
Skizze der Leitungen im Grundstück

CENERO

Nahwärmeleitung  
1m im Grundstück



*[Handwritten signatures and initials]*

Anlage 3 zum Projektvertrag  
 Gestaltungsplan Nahwärmenetz



Entwurf Nahwärme Generationenpark Entwurfsplanung Nahwärmenetz Generationenpark Sepp-Versch-Straße 1, 04463 Großpösna Center Pösna Park	
<b>CENERO</b> Cenero Energy GmbH Grimmische Str. 2-4, 04109 Leipzig Tel.: +49 341 25 63 38 00, Fax: +49 341 25 63 38 99 E-Mail: <a href="mailto:post@cenero.de">post@cenero.de</a> , <a href="http://www.cenero.de">www.cenero.de</a>	gezeichnet: L. Fritzsche / Schulte geprüft: Entwurfsplanung freigegeben:
Maßstab: ohne   Plan-Nr. 3016-002-02   Stand: 18.10.2019	[Handwritten initials and signature]

## Anlage 4 zum Projektvertrag -Dienstbarkeit

Amtsgericht: \_\_\_\_\_ für \_\_\_\_\_ Blatt: \_\_\_\_\_

Gemarkung: \_\_\_\_\_ Flurstücks-Nr.: \_\_\_\_\_

Eigentümer: \_\_\_\_\_  
nachfolgend - Eigentümer - genannt

Anschrift:

Sepp-Versch-Strasse 1; 04463 Großpösna

Der Eigentümer des vorgenannten Grundbesitzes bewilligt und beantragt zugunsten der **CENERO Energy GmbH mit Sitz in Leipzig** - im folgenden **Nutzer** genannt - das dinglich zu sichernde Recht,

- a) in dem vorgenannten Grundbesitz eine Fernwärmeleitung mit Zubehör und Kabel einzulegen. Die Schutzstreifenbreite der Fernwärmeleitung beträgt ein Meter beiderseits der Leitungsachsen.
- b) eine Wärmeversorgungsanlage nebst Nebenanlagen auf dem Grundstück in der als „Heizungsanlage BHKW“ gekennzeichneten Fläche zu errichten, zu unterhalten, auszubessern und zu betreiben,
- c) die unter a) und b) bezeichneten Anlagen zu unterhalten, zu betreiben und zu belassen sowie die zum Betrieb nötigen Begehungen und erforderlichen Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten (einschl. Erdarbeiten im Bereich der Fernwärmeleitung) vorzunehmen und den Grundbesitz auch zubefahren;
- d) das Gelände und die Wege auf dem Grundstück zum Zwecke der Ausübung dieser Dienstbarkeiten zu nutzen,
- e) gleichzeitig verpflichtet sich der Eigentümer, es zu unterlassen, in dem bezeichneten Gebiet eigene Wärmeversorgungsanlagen zu errichten und zu betreiben oder errichten und betreiben zu lassen, hiervon ausgenommen ist die Eigenerzeugung von Wärme durch die Nutzung von regenerativen Energien (Holz ist eine regenerative Energiequelle i. S. d. Bestimmung).

Der Nutzer verpflichtet sich, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen dabei anfallende Flur- und sonstige Schäden im Bereich der erdverlegten Fernwärmeleitung ggf. nach Sachverständigengutachten zu ersetzen. Der Eigentümer verpflichtet sich, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlagen gefährden oder beeinträchtigen können. Bezogen auf die erdverlegte Fernwärmeleitung darf er auf dem Schutzstreifen Anlagen, Bäume und Sträucher belassen oder errichten bzw. pflanzen sowie Grabungen vornehmen, wenn hierfür vom Nutzer die Zustimmung, die nach den jeweils gültigen Vorschriften erteilt wird, vorliegt. Andernfalls hat der Eigentümer die entschädigungslose Beseitigung zu dulden.

Zur Sicherung der vorstehend eingeräumten Rechte bestellt der Eigentümer zugunsten des Nutzers eine **beschränkte persönliche Dienstbarkeit** mit der Maßgabe, dass deren Ausübungsbereich durch die tatsächliche Leitungsführung und sonstige Grundstücks- und Gebäudemitbenutzung festgelegt wird. **Der Eigentümer bewilligt und beantragt die Eintragung dieser Dienstbarkeit – Leitungs-, Wege- und Installationsrecht für eine Wärmeversorgungsanlage und Wärmeleitungen** - an nächstfolgender Rangstelle im Grundbuch. Es ist dem Nutzer gestattet, die Ausübung der Dienstbarkeit auch Dritten zu überlassen. Die Notar- und Grundbuchkosten trägt der Nutzer. Die Vollzugsmitteilung an den Nutzer wird beantragt.

Mit Unterzeichnung dieser Dienstbarkeitsbewilligung wird dem Nutzer der sofortige Beginn der Baumaßnahmen auf o. g. Grundstück(en) gestattet. Der Eigentümer verpflichtet sich, seine obigen Pflichten im Falle der Eigentumsübertragung auf einen Dritten vor Grundbucheintragung der Dienstbarkeit mit zu übertragen. Die Mitteilung, dass der Grundbesitz wegen nachträglicher Trassenänderung nicht in Anspruch genommen wird, hebt den Vertrag auf.

Das unterschriftsbeglaubigte Original der Bestellungsurkunde soll der/die Notar(in) dem Nutzer aushändigen. Der Eigentümer erhält sofort eine Durchschrift des Vertrages vom Nutzer. Auf Erteilung von Abschriften durch den/die Notar(in) verzichtet der Eigentümer ausdrücklich.

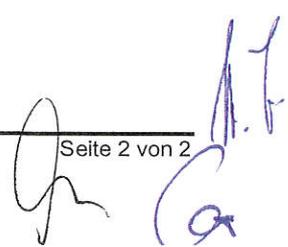
Unter Beachtung des Datenschutzgesetzes werden diese Daten im Rahmen der vertraglichen Zweckbestimmung gespeichert und übermittelt.

Leipzig, den \_\_\_\_\_ Leipzig, den \_\_\_\_\_

Nutzer \_\_\_\_\_ Eigentümer \_\_\_\_\_

Eintragungsvorschlag für das Grundbuchamt: "Leitungs-, Wege- und Installationsrecht für eine Wärmeerzeugungsanlage und Wärmeleitungen für **CENERO Energy GmbH**. Unterlassung der Wärmeversorgung durch Dritte." Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom

\_\_\_\_\_ eingetragen am \_\_\_\_\_".



# Wärmeversorgungsvertrag

## Nahwärme „Generationenpark“ Großpösna

Zwischen

Name \_\_\_\_\_

Straße/Hnr. \_\_\_\_\_

PLZ/Ort \_\_\_\_\_

*Durch Angabe meiner Telefon-/Faxnummer/E-Mail bin ich mit der Beratung per Telefon/Fax/E-Mail durch die CENERO Energy GmbH zu Produkten und Energiedienstleistungen einverstanden. Diese Einverständnis kann jederzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber der Cenero Energy GmbH (Telefon/Fax/E-Mail 0341 25633-800 / -899 / post@cenero.de) widerrufen werden.*

Telefon/Fax \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

nachstehend „Kunde“ genannt

und der

**CENERO Energy GmbH**

Mädler Passage, Aufgang B  
Grimmaische Straße 2-4

HRB 23901, Amtsgericht Leipzig

Telefon/Fax/E-Mail 0341 25633-800 / -899 / post@cenero.de

nachstehend „Cenero“ genannt

wird gemäß der AVB FernwärmeV (*Anlage 1*) unter Einbeziehung der besonderen Bestimmungen gemäß der AVBFernwärmeV der CENERO (*Anlage 2*) für die Versorgung mit Wärme folgendes vereinbart:

**1. Ort der Lieferung**

1.1. Die CENERO liefert und der Kunde bezieht seinen gesamte Bedarf an Wärmeenergie in Form von Heizwasser für seine Verbrauchsstelle:

\_\_\_\_\_

1.2. Die Übergabestelle ist der Übergang vom Hausanschluss zur Kundenanlage (siehe Anlage 3-Datenblatt „Übergabestelle“. Sie ist die Eigentumsgränze zwischen der CENERO und dem Kunden. Die Kundenanlage beinhaltet immer die Hausanlage.

**2. Vertragsdaten**

2.1. Die von CENERO vorzuhaltende höchste Wärmeleistung wird vom Kunden über eine Heizlastberechnung nach der jeweils gültigen DIN (insb. DIN 12831) bzw. Richtlinie (insb. VDI 2067) ermittelt und bestellt. Diese Wärmeleistung sowie ergänzende technische Angaben zur kundeneigenen

Hausanschlussstation sind vom Kunden in der beigefügten *Anlage 4 (Netzanschlussantrag Nahwärme)* anzugeben.

2.2. Die weiteren technischen Daten sind in den beigefügten *technischen Anschlussbedingungen Nahwärme* (im Folgenden: *TAB, Anlage 5*) vereinbart.

**3. Nahwärmelieferpreise**

3.1. Der Kunde vergütet CENERO die Vorhaltung der höchsten Wärmeleistung und die Lieferung der gemessenen Wärmemenge. Er zahlt ein aus Wärmearbeitspreis, Grundpreis und Messpreis zusammengesetztes Entgelt gemäß der Preisregelung in *Anlage 6a (Nahwärmepreise Generationenpark Großpösna)* sowie ggfs. weiter zu vereinbarende Serviceleistungen (siehe *Anlage 6b – Preisblatt (Wärme) Entgelte für sonstige Leistungen der Cenero Energy GmbH*).

3.2. Die Preise und Bestimmungen der vorgenannten Preisregelung verändern sich entsprechend den

in der Preisregelung vereinbarten Änderungsklauseln (*Anlage 6a*).

- 3.3. Die vertraglichen Entgelte/Preise gelten zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe.
- 3.4. Rechnungsempfänger für Abschläge und Rechnungen ist

\_\_\_\_\_  
Firma/Name, Vorname

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

- 3.5. Der Kunde erteilt folgendes SEPA Lastschriftmandat:

*Ich/wir ermächtige/n die CENERO Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise/n ich/wir mein/unser Kreditinstitut an, die von der CENERO auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen. Bei Zahlung durch einen Dritten werde/n ich/wir die von CENERO erhaltenen kontobezogenen Informationen unverzüglich dem Dritten übermitteln.*

*Hinweis: Ich/wir kann/können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Vertrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen. Ich/wir bin/sind damit einverstanden, dass die Frist für die Ankündigung der SEPA-Lastschrift von 14 Kalendertagen auf 3 Kalendertage vor Fälligkeit der Zahlung verkürzt wird.*

Gläubiger-Identifikations-Nr:

\_\_\_\_\_  
Mandatsreferenz: *wird separat mitgeteilt*

\_\_\_\_\_  
Firma/Name, Vorname Kontoinhaber

\_\_\_\_\_  
Name Kreditinstitut

\_\_\_\_\_  
BIC

\_\_\_\_\_  
IBAN

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift Kontoinhaber

#### 4. Vertragsdauer

- 4.1. Die Vertragslaufzeit beginnt nach Fertigstellung des Hausanschlusses an das Nahwärmenetz der CENERO, sowie Inbetriebnahme der Hausanschlussstation gemäß beigefügtem Inbetriebnahmeantrag (*Anlage 7*) und endet am 30.09.2036.
- 4.2. Der Vertrag verlängert sich jeweils um fünf Jahre, sofern er nicht von einem der Vertragspartner vor seinem Ablauf mit einer Frist von neun Monaten gekündigt wird.
- 4.3. Im Falle einer Grundstücksveräußerung durch den Kunden, ist dieser gemäß §32 Abs.4 AVBFernwärmeV verpflichtet, dem Erwerber den Eintritt in diesen Wärmeversorgungsvertrag aufzuerlegen.

#### 5. Netzanschluss

- 5.1. Der Kunde zahlt für die Erstellung/ Verstärkung des Anschlusses an das Nahwärmenetz der CENERO einen Anschlusskostenbeitrag, der sich gemäß § 9 und § 10 AVBFernwärmeV aus dem Baukostenzuschuss und den Hausanschlusskosten zusammensetzt.
- 5.2. Der Baukostenzuschuss unter Berücksichtigung der technischen Daten gemäß Ziffer 2 beträgt 100,00 €. Er wird auf der Grundlage des Vertragsabschlusses und des Hausanschlusses fällig. Der Baukostenzuschuss wird also zeitgleich zu den Hausanschlusskosten fällig.
- 5.3. Die Hausanschlusskosten berechnen sich gemäß *Anlage 6c*. Sie werden nach Fertigstellung des Hausanschlusses auf der Grundlage der Rechnungslegung durch CENERO vor Inbetriebnahme des Hausanschlusses fällig.

#### 6. Abrechnung/Zahlungsbedingungen

Die Ablesung erfolgt einmal jährlich. Der Kunde kann mit CENERO kostenpflichtig eine monatliche, vierteljährliche oder halbjährliche Abrechnung vereinbaren. Das Abrechnungsjahr entspricht dem Kalenderjahr. CENERO ist berechtigt, Abschlagsbeträge zu erheben.

#### 7. Sonstiges

- 7.1. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich dieser Schriftformbestimmung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.
- 7.2. Es gelten, soweit in diesem Vertrag eine abweichenden Regelungen getroffen werden, die AVBFernwärmeV und die TAB in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 7.3. Sollten Teile des Vertrags oder der Vertrag als Ganzes unwirksam sein, dann soll der Vertrag nicht im Ganzen unwirksam sein. Die

Vertragsparteien verpflichten sich, in einem solchen Fall die unwirksamen Abschnitte durch dem wirtschaftlichen Ergebnis gleichkommende, wirksame Abschnitte zu ersetzen.

7.4. Sollten sich die Anschrift, Rechnungs- oder Lieferadresse des Kunden ändern, ist dieser zur textlichen oder schriftlichen Mitteilung gegenüber der CENERO verpflichtet.

#### 8. Datenschutz

Die Verarbeitung der Daten des Vertrages erfolgt entsprechend beigefügter *Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 DSGVO (Anlage 8)*.

#### 9. Streitbelegungsverfahren

9.1. Wenden Sie sich bei Fragen oder Beschwerden im Zusammenhang mit diesem Vertrag an unseren Kundenservice:

<i>Cenero Energy GmbH</i>
<i>Mädler Passage Aufgang B</i>
<i>Grimmaische Str. 2-4</i>
<i>04109 Leipzig</i>
<i>Telefon: 0341 25633 800</i>
<i>E-Mail: post@cenero.de</i>

9.2 CENERO nimmt im Bereich Wärme an keinem Verbraucherstreitbelegungsverfahren teil.

#### Anlagen

- Anlage 1 – AVBFernwärmeV
- Anlage 2 – Ergänzende Bestimmungen gem. AVBFernwärmeV der CENERO
- Anlage 3 – Datenblatt „Übergabestelle“
- Anlage 4 – Netzanschlussantrag Nahwärme
- Anlage 5 – Technische Anschlussbedingungen Nahwärme („TAB“)
- Anlage 6a – Nahwärmepreise Generationenpark Großpösna
- Anlage 6b – Preisblatt (Wärme) Entgelte für sonstige Leistungen der Cenero Energy GmbH
- Anlage 6c – Hausanschlusskosten
- Anlage 7 – Inbetriebnahmeantrag
- Anlage 8 – Datenschutzinformation nach Art. 13, 14 DSGVO

Vorgenannte Anlagen liegen beiden Vertragspartnern vor und werden von ihnen als wesentliche Vertragsbestandteile anerkannt.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

Leipzig, den \_\_\_\_\_

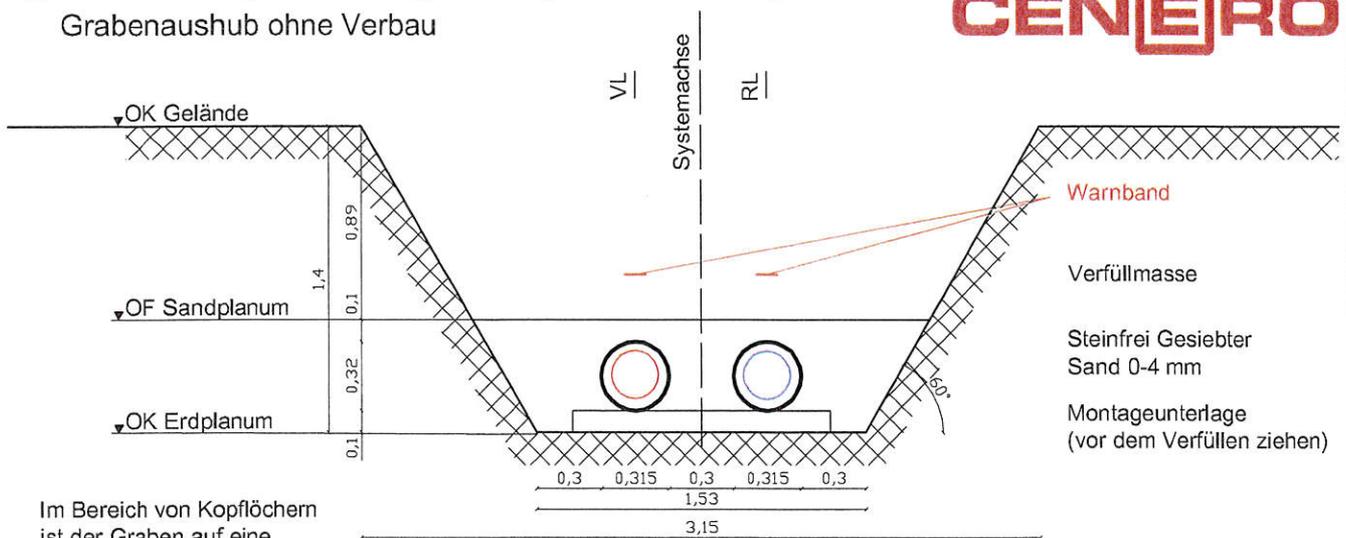
\_\_\_\_\_  
Unterschrift Kunde (evtl. Stempel)

\_\_\_\_\_  
Unterschrift und Stempel Cenero Energy GmbH

# Anlage 6 zum Projektvertrag - Verlegeanforderung

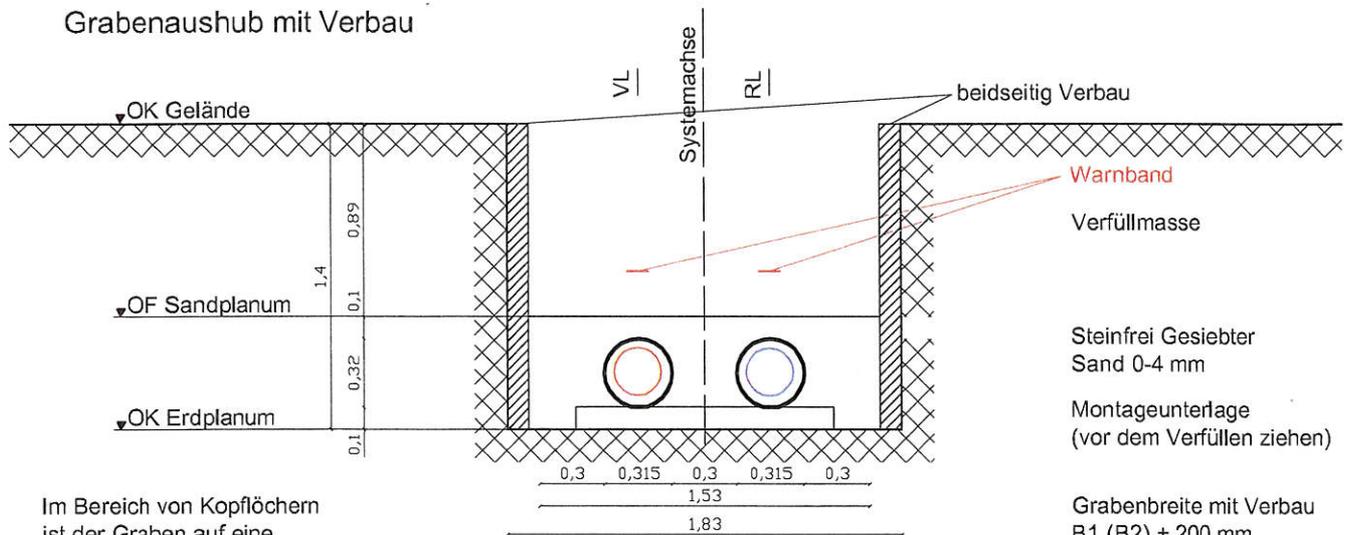


## Grabenaushub ohne Verbau



Im Bereich von Kopfblöchern ist der Graben auf eine Länge von 1,5m um 0,6m tiefer und beidseitig um 0,3m breiter auszuführen

## Grabenaushub mit Verbau



Im Bereich von Kopfblöchern ist der Graben auf eine Länge von 1,5m um 0,6m tiefer und beidseitig um 0,3m breiter auszuführen

DN	Da	B1		Aushub				Sandverfüllung		
		ohne Verbau	mit Verbau	T = 1,25 m		T = 2,0 m		Senkr. ohne Verbau	Senkr. mit Verbau	Bö $\nabla$ max.60°
[mm]		Fläche [m²]								
32	110	800	1000	1,9	1,0	4,3	2,0	0,25	0,3	0,3
40	110	800	1000	1,9	1,0	4,3	2,0	0,25	0,3	0,3
50	125	800	1000	1,9	1,0	4,3	2,0	0,25	0,3	0,3
65	140	850	1050	2,0	1,1	4,3	2,1	0,3	0,35	0,35
80	160	900	1100	2,0	1,1	4,5	2,2	0,3	0,4	0,4
100	200	950	1150	2,1	1,2	4,6	2,3	0,4	0,45	0,5
150	250	1100	1300	2,3	1,4	4,9	2,6	0,4	0,5	0,5
200	315	1250	1450	2,4	1,5	5,2	2,9	0,5	0,6	0,6
250	400	1400	1600	2,6	1,7	5,5	3,2	0,6	0,7	0,8
300	450	1600	1800	2,9	2,0	5,9	3,6	0,7	0,85	1,0
400	560	1750	1950	3,1	2,2	6,2	3,9	0,85	1,0	1,2
500	670	1950	2150	3,3	2,4	6,6	4,3	1,0	1,15	1,4

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

## ANLAGE 7 ZUM PROJEKTVERTRAG

### ANLAGE ZU DEN GRUNDSTÜCKS- KAUFVERTRÄGEN

#### „VEREINBARUNG EINER VERTRAGS- ÜBERNAHME“

zwischen

Heimat-Haus GmbH  
Europastraße 3  
77933 Lahr

im Folgenden **Ausscheidende** ge-  
nannt,

und

[Name und Adresse des  
Erwerbers]

im Folgenden **Eintretender** genannt,  
wird nachfolgende Vertragsüber-  
nahmevereinbarung geschlossen:

#### Präambel

Die Ausscheidende ist Eigentümerin des Grundstücks mit der derzeitigen postalischen Bezeichnung [Adresse, Gemarkung eintragen]. Die Ausscheidende hat als Bauträgerin mit CENERO Energy GmbH, Grimmische Straße 2-4, 04109 Leipzig (**verbleibender Vertragspartner**) den als Anlage beigefügten Wärmeliefervertrag für die oben genannte Liegenschaft abgeschlossen. Mit Verkauf des Grundstücks tritt der Erwerber in den für die Liegenschaft geschlossenen Wärmeliefervertrag ein.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien folgende:

## § 1 Vertragsübernahme

Der/die Eintretende übernimmt hiermit anstelle der Ausscheidenden den als Anlage beigefügten Wärmeliefervertrag im Ganzen. Sämtliche Rechte und Pflichten der Ausscheidenden gehen damit auf den/die Eintretende/n über. Die Ausscheidende wird im Verhältnis zum verbleibenden Vertragspartner frei und hat keinerlei Ansprüche mehr aus oder auf Grund des Wärmeliefervertrages.

## § 2 Grundlegende Pflichten des Wärmeliefervertrages

Die wesentlichen Eckpunkte des Wärmeliefervertrages sind:

CENERO ist nach dem Wärmeliefervertrag verpflichtet, ganzjährig Wärme aus deren Wärmeversorgungsanlage an die Abnahmestelle des Eintretenden zu liefern.

Der Wärmeliefervertrag hat ab dem **ab beidseitiger Vertragsunterzeichnung** eine Laufzeit zunächst bis zum 30.09.2036. Der Wärmeliefervertrag verlängert sich jeweils um weitere fünf Jahre, sofern er nicht von einer Partei mit einer Frist von neun Monaten vor Ablauf der Laufzeit gekündigt wird.

Die Preise für die Wärmeversorgung bestimmen sich nach dem als Anlage zum Wärmeliefervertrag beigefügten Preisblatt.

Basisgrundpreis bei Vertragsbeginn (GP<sub>0</sub>) ist:

	Nettopreis in €/kW	Brutto- preis in €/kW inkl. 19% USt
Wärme- leistung bis 60 kW	69,00	<b>82,11</b>
Wärme- leistung von 61 kW bis 150 kW	49,00	<b>58,31</b>
Wärme- leistung größer 150 kW	39,00	<b>46,41</b>

Basisarbeitspreis bei Vertragsbeginn (AP<sub>0</sub>) ist:

Nettopreis in ct/kWh	Bruttopreis in ct/kWh inkl. 19% USt
5,90	<b>7,02</b>

Im Preisplatt werden GP<sub>0</sub> und AP<sub>0</sub> anhand der nachstehenden Preisformeln angepasst:

### I.1. Preisänderung

**I.1.1.** Der Arbeitspreis ändert sich jeweils zum 1. Januar, also zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, nach folgender Formel:

$$AP = AP_0 * (0,20 * L/L_0 + 0,40 * G/G_0 + 0,4 * WPI/WPI_0)$$

Hierbei gelten folgende Abkürzungen:

- AP Arbeitspreis in Ct/kWh
- AP<sub>0</sub> Basisarbeitspreis in Ct/kWh gemäß Abschnitt I.1.1
- L Jeweils gültiger Monatstabellelohn gemäß Abschnitt

### II.1.1

- L<sub>0</sub> Ausgangswert für den Monatstabellelohn in Höhe von 4.253,94 €
- G Jeweils gültige Erdgaspreisindex gemäß Abschnitt II.1.2
- G<sub>0</sub> Ausgangswert für den Erdgaspreisindex von 94,19 (Basis: 2015 = 100)
- WPI Jeweils gültige Wärmepreisindex gemäß Abschnitt II.1.3
- WPI<sub>0</sub> Ausgangswert für den Wärmepreisindex von 95,36 (Basis: 2015 = 100)

**I.1.2.** Der Grundpreis ändert sich jeweils zum 1. Januar, also zu Beginn eines jeden Kalenderjahres, nach folgender Formel:

$$GP = GP_0 * (0,50 * L/L_0 + 0,5 * I/I_0)$$

Hierbei gelten folgende Abkürzungen:

- GP Grundpreis in €/Monat
- GP<sub>0</sub> Basisgrundpreis in €/Monat gemäß Abschnitt I.1.2
- L Jeweils gültiger Monatstabellelohn gemäß Abschnitt II.1.1
- L<sub>0</sub> Ausgangswert für den Monatstabellelohn in Höhe von 4.253,94 €
- I Investitionsgüterindex gemäß Abschnitt II.1.4
- I<sub>0</sub> Ausgangswert für den Investitionsgüterindex von 104,23 (Basis 2015 = 100)

## II. Allgemeine Preisbestimmungen

**II.1.1.** Als jeweils anzusetzender Monatstabellelohn (L) gilt das tarifliche Monatsentgelt des Tarifvertrages für Versorgungsbetriebe (TV-V) der Entgeltgruppe 8, Stufe 6 zum Zeitpunkt des Anpassungstermins. Der Ausgangswert für den Monatstabellelohn (L<sub>0</sub>) entspricht dem vom 01.04.19 bis 29.02.20 geltenden Monatsentgelt in Höhe von 4.253,94 €. Die Werte werden an folgender

Stelle veröffentlicht: [www.vka.de](http://www.vka.de) > Tarifverträge & Texte > TV-V.

**II.1.2.** Als Erdgaspreisindex (G) werden die vom Statistischen Bundesamt (Fachserie 17 Reihe 2) veröffentlichten Werte des Index der Erzeugerpreise und zwar der Index mit der Code-Nr. GP = 35 2 633 Erdgas, bei Abgabe an Handel und Gewerbe (auch Wohnungswirtschaft) herangezogen.

(G) wird aus dem arithmetischen Mittel der letzten zwölf veröffentlichten Monatswerte gebildet, die mit einem Zeitversatz von drei Monaten dem Anpassungstermin vorweggehen. Der Wert wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Der Ausgangswert für den Erdgaspreisindex (G<sub>0</sub>) von 94,19 (Basis: 2015 = 100) ist der auf zwei Nachkommastellen gerundete arithmetische Mittelwert aus dem Zeitraum vom 01.10.2018 bis 30.09.2019.

**II.1.3.** (WPI) ist der vom Statistischen Bundesamt unter [www.destatis.de](http://www.destatis.de) > Themen > Wirtschaft > Preise > Verbraucherpreisindex > Wärmepreisindex veröffentlichte jeweils gültige Wärmepreisindex (Verbraucherpreisindex für Deutschland). (WPI) wird aus dem arithmetischen Mittel der letzten zwölf veröffentlichten Monatswerte gebildet, die mit einem Zeitversatz von drei Monaten dem Anpassungstermin vorweggehen. Der Wert wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Der Ausgangswert für den Wärmepreisindex (WPI<sub>0</sub>) von 95,36 (Basis: 2015 = 100) ist der auf zwei Nachkommastellen gerundete arithmetische Mittelwert aus dem Zeitraum 01.10.2018 bis 30.09.2019.

**II.1.4.** Als Investitionsgüterindex (I) werden die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Werte der Fachserie 17 Reihe 2 „Preise und Preisindizes für gewerbliche Produkte (Erzeugerpreise)“, und zwar der Index „Erzeugnisse der Investitionsgüterproduzenten“ (Ifd. Nr. 3) herangezogen.

(I) wird aus dem arithmetischen Mit-

tel der letzten zwölf veröffentlichten Monatswerte gebildet, die mit einem Zeitversatz von drei Monaten dem Anpassungstermin vorweggehen. Der Wert wird auf zwei Nachkommastellen gerundet. Der Ausgangswert für den Investitionsgüterindex (I<sub>0</sub>) von 104,23 (Basis 2015 = 100) ist der auf zwei Nachkommastellen gerundete arithmetische Mittelwert aus dem Zeitraum 01.10.2018 bis 30.09.2019.

**II.1.5.** Der Grundpreis sowie der Messpreis sind für die Leistungsbereitstellung zu zahlen, auch wenn kein Wärme-bezug erfolgt.

**II.1.6.** Die Basispreise gemäß Ziffer I. 1 sind auf das Jahr 2020 bezogen.

**II.1.7.** Durch das Statistische Bundesamt Wiesbaden werden die in den Fachserien veröffentlichten Indizes etwa alle fünf Jahre auf ein neues Basisjahr umgestellt. Wenn dies der Fall ist, so erfolgt unter Verwendung der durch das Statistische Bundesamt veröffentlichten „langen Reihen“ bzw. veröffentlichten Verkettungsfaktoren die Umstellung der Indizes wertneutral auf die neue Basis. Über die Umbasierung durch das Statistische Bundesamt wird der Kunde spätestens mit der nächsten Rechnungslegung informiert.

**II.1.8.** Wenn und soweit die Cenero mögliche Preiserhöhungen nicht durchführen, bleiben diese für die Zukunft vorbehalten. Nachforderungen für bereits abgerechnete Wärmejahre werden nicht erhoben.

**II.1.9.** Die berechneten Preise (brutto) werden auf zwei Dezimalstellen kaufmännisch gerundet.

**II.1.10.** Sollten die bezeichneten Gas-, Wärmepreis- oder die Investitionsgüterindizes nicht mehr veröffentlicht werden, so treten an deren Stelle die diesen Preisen bzw. diesem Index hinsichtlich der Voraussetzung weitestgehend entsprechenden veröffentlichten Preise bzw. Indizes. Das gleiche gilt, falls die Veröffentlichungen der Fachserie 17 nicht mehr vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden, erfolgt. In diesem Falle erfolgt

eine Mitteilungserklärung durch die CENERO.

**II.1.11.** Bei einer Änderung gemäß vorstehendem Absatz sind die Bedeutung und der Zweck der vereinbarten Bindung der Wärmepreise an die Preisindizes möglichst unverändert aufrechtzuerhalten.

**II.1.12.** Sollten Bestandteile der vorgenannten Preisänderungsformeln als Maßstab für die Anpassung der Preise unbrauchbar geworden sein oder geben die Preisänderungsformeln die Verhältnisse auf dem Wärmemarkt offensichtlich nicht mehr zutreffend wider, so ist CENERO berechtigt, unbeschadet der Möglichkeit der Änderung der Allgemeinen Versorgungsbedingungen (§4 Abs. 2 AVB FernwärmeV), die Formeln den neuen Verhältnissen anzupassen.

**II.1.13.** Werden die Leistungen aus dem Vertrag nach Abschluss mit weiteren Steuern, Abgaben oder sonstigen, die jeweilige Leistungen unmittelbar betreffenden gesetzlichen Belastungen/ Umlagen belegt oder ändert sich deren Höhe, ist die Cenero berechtigt und im Falle der Sen-

kung und des Wegfalls verpflichtet, diese zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der betreffenden Regelung dem Kunden in der jeweils gültigen Höhe weiterzugeben.

**II.1.14.** Ändern sich die allgemeinen wirtschaftlichen, rechtlichen, technischen oder sonstigen Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses so erheblich, dass die vereinbarten Preise oder Bedingungen für die CENERO oder für den Kunden nicht mehr zumutbar sind, so bleiben Vereinbarungen über eine Änderung der vertraglichen Preise oder Bedingungen vorbehalten.

**II.1.15.** Sollte einzelne oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen unwirksam/ undurchführbar sein oder werden oder sollte sich eine Regelungslücke ergeben, so wird die Gültigkeit und Durchführbarkeit der übrigen Bestimmungen hierdurch nicht berührt. Eine ungültige/undurchführbare oder fehlende Regelung wird durch eine, dem beabsichtigten wirtschaftlichen und technischen Erfolg möglichst gleichkommende, gültige und durchführbare Regelung ersetzt.

### § 3 Zustimmung des verbleibenden Vertragspartners

Einer Zustimmung des verbleibenden Vertragspartners zu dieser Vertragsübernahme bedarf es gemäß § 32 Abs. 3 Satz 1 AVBFernwärmeV nicht.

....., den .....

....., den .....

.....

**Ausscheidende**

.....

**Eintretender**

Beglaubigungsvermerk:

