

## Vertrag über die Nutzung und Abrechnung einer kombinierten Heizungsanlage

Vertragspartner:                      Name, Vorname                      nachfolgend Betreiber/Eigentümer  
   Straße                                      genannt  
   PLZ Ort

   Name, Vorname                      nachfolgend Mieter genannt  
   Straße  
   PLZ Ort

Vertragsobjekt:                      Straße  
   PLZ Ort

### Vertragsgegenstand

Vertragsgegenstand ist eine Vereinbarung über die Betreuung, Nutzung und verbrauchsabhängige Kostenabrechnung einer kombinierten Heizungsanlage (mit Heizöl/Erdgas) und festen Brennstoffen) für Wärme und Wasser. Dabei geht es um die Beträge für Leistungen des Betreibers/Eigentümers der Heizungsanlage insbesondere für die Benutzung und Verwendung des Feststoffkessels, die entsprechend § 1 (1) der Betriebskostenverordnung angesetzt werden können.

### Vertragsbeginn

Der Vertrag beginnt mit dem Abschluss des Mietvertrages/Übernahme der Mieträume ab  
.....

### Ausgangsbedingungen

Der Betreiber der Heizungsanlage ist kein eigenständiger gewerblicher Wärmelieferant. Er betreibt in dem Vertragsobjekt eine Heizungsanlage zur Erzeugung und Verteilung von Wärme für Heizzwecke und die Warmwasserbereitung. Die Anlage befindet sich in seinem Eigentum. Mit der Heizungsanlage erfolgt die Wärmebereitstellung für den/die Mieter. Der Primärheizkessel wird mit Erdgas/Heizöl, ein weiterer (zweiter) Kessel wird mit festen Brennstoffen beheizt. Die Betreuung der Anlage erfolgt entsprechend Bedarf und Notwendigkeit wechselseitig, wobei durch den Primärheizkessel ständige Betriebsbereitschaft gewährleistet wird. Ziel dieser Betriebsbedingungen ist die Nutzung nachwachsender Rohstoffe bzw. alternativer Energiequellen sowie die Senkung der Brennstoffkosten. Aufgrund dieser Ausgangsbedingungen resultieren zwischen den Vertragspartnern gesonderte Vertragsbedingungen.

### Vertragsleistungen

1. Der Betreiber/Eigentümer verpflichtet sich, nach dem Prinzip der Wirtschaftlichkeit entsprechend dem Bedarf der Vertragspartner, die Anlage zu betreiben und die Wärmelieferung gegenüber den Mietern zu gewährleisten.
2. Der Betreiber verteilt die entstehenden Kosten mittels dazu installierter Wärmemessgeräte entsprechend der Heizkostenverordnung. Bei Kleinanlagen wird, wenn zutreffend, nach § 2 der

Es besteht die Verpflichtung, alle Abrechnungseinheiten mit Wärme- und Warmwasser zu versorgen und jährlich abzurechnen. Als erster Abrechnungstermin wird der ..... vereinbart. Die entsprechend Heizkostenverordnung zu verteilenden Kosten beziehen sich auf die umlegbaren Betriebskosten der Heizungsanlage wie Brennstoffkosten, anteilige Stromkosten zum Betreiben der Heizungsanlage, Kosten für Schornsteinfeger und Heizungswartung, Messdienst- u. Abrechnungskosten sowie Eich- und Wartungskosten entsprechender Messgeräte für Wärme und Wasser. Zum Begleichen der Heizungsbetriebskosten erfolgt monatlich eine Vorauszahlung in Höhe von ..... Euro. Über diese Vorauszahlungen wird mit der Heizkostenabrechnung jährlich abgerechnet. Entsprechend der Entwicklung der Brennstoffkosten können die Heizkostenvorauszahlungen jährlich angepasst werden. Anlagenkosten sowie Kosten für Reparaturen und Instandsetzung der Heizungsanlage werden mit der Abrechnung der Heizkosten nicht umgelegt, da sie bereits im Mietzins enthalten sind.

3. Aufgrund der gesonderten Ausgangsbedingungen durch die kombinierte Betriebsweise der gesamten Heizungsanlage wird zusätzlich folgendes vereinbart:

Die vom Primärheizkessel verursachten Kosten werden anhand der Belege und Rechnungen umgelegt. Bei dem Feststoffkessel wird der jährliche Brennstoffaufwand erfasst oder die erzeugte Wärme mit einem Wärmemengenzähler gemessen. Sowohl bei der Erfassung des Brennstoffaufwandes als auch bei der Messung der erzeugten Wärme erfolgt eine Umrechnung der eingebrachten Energie in die dafür vergleichsweise notwendige Brennstoffmenge (Ersatz-Brennstoffmenge) des Primärheizkessels. Von dem im Abrechnungszeitraum durchschnittlichen aktuellen Netto-Arbeitspreis werden für die berechnete oder ermittelte Ersatz-Brennstoffmenge ..... % in der Abrechnung ohne Berechnung der Mehrwertsteuer angesetzt. Aufgrund dieser Verrechnungsweise erfolgt für die Beschaffung, Trocknung, Aufbereitung und Lagerung der festen Brennstoffe sowie für die Bedienung der Anlage keine gesonderte Kostenberechnung durch den Betreiber/Eigentümer. Die üblichen Heizungsnebenkosten der Feststoffkesselanlage wie Betriebsstrom, Schornsteinfeger und Heizungswartung gehen in die abrechenbaren Heizkosten mit ein. Bei der Verwendung von Brennholz und der Berechnung nach Raummetern wird von einem Heizwert von durchschnittlich 2250 kWh/m<sup>3</sup> ausgegangen. Wird die Energiemenge des Feststoffkessels gemessen, kann der Wirkungsgrad der Anlage mit 85 % berechnet werden.

4. Zwischen den Vertragspartnern wird vereinbart, die Wirtschaftlichkeit der gesamten Heizungsanlage, insbesondere die Einsparungseffekte, im beiderseitigen Interesse jährlich einer Prüfung zu unterziehen. Spätestens zwei Jahre nach der Inbetriebnahme der Anlage wird eine eventuelle Anpassung der Verrechnungsweise der Kosten für die Ersatz-Brennstoffmenge durchgeführt.

### **Vertragsende**

Die Beendigung des Vertrages entsteht durch schriftliche Kündigung des Mietvertrages entsprechend den darin festgelegten Kündigungsbedingungen. Das Vertragsende entsteht automatisch mit der Stilllegung der Feststoffkesselanlage jeweils zum Ende der Abrechnungsperiode.