

RAHMENVERTRAG für Wärmelieferung

abgeschlossen zwischen den

PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG
Sechtergasse 18
A-1120 Wien

Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9; 1160 Wien
EZ 3487; GB 01405 Ottakring
Gst-Nr. 3325/2; 3324

allesamt vertreten durch die

PFS Immobilien Management GmbH
Gürtelstraße 12
A-4020 Linz

einerseits und

ENERGIE INVEST Ges.m.b.H
Dresdner Straße 43
A-1200 Wien

andererseits

erstellt am 20. Jänner 2010

PRÄAMBEL:

Die PFS Immobilien Management GmbH, Sechtergasse 18, 1120 Wien, ist berechtigt die Eigentümer der Liegenschaft Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien, EZ 3487; GB 01405 Ottakring, Grundstücksnummern 3325/2; 3324 zu vertreten und schließt in deren Vertretung den nachstehenden Vertrag.

Sofern die Miteigentümer nicht durch Beifügung der genauen Anschrift oder der EZ näher präzisiert sind, gelten die vertraglichen Regelungen für die Miteigentümer beider Liegenschaften.

Die ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. betreibt auf der Grundlage des Wärmeversorgungsgewerbes ein Unternehmen mit dem Gegenstand der gewerbsmäßigen Wärmeerzeugung (dies insbesondere durch die Errichtung bzw. die Übernahme oder den Kauf und den Betrieb von Wärmeversorgungsanlagen).

Gemeinsam bedungene Geschäftsgrundlage für den Abschluss dieses Vertrages ist der Kauf und der Betrieb einer solchen Wärmeversorgungsanlage nach Maßgabe der technischen Beschreibung im vorliegenden Anbot auf der vertragsgegenständlichen Liegenschaft durch die ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. zum Zwecke der Versorgung der einzelnen Bestände in diesem Hause mit Wärmeenergie auf der Grundlage des vorliegenden Angebotes und im übrigen der eigens dafür auszufertigenden Wärmelieferungsvereinbarung mit den einzelnen Bestandsinhabern:

I. MIETVEREINBARUNG

1. Die Miteigentümer der Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien, vertreten durch die PFS Immobilien Management GmbH, Sechtergasse 18, 1120 Wien, vermieten und übergeben der ENERGIE INVEST Ges.m.b.H, im folgenden Wärmeversorgungsunternehmen (bzw. kurz WVU) genannt, und diese mietet und übernimmt die im Keller des Hauses gelegenen und in einer beige-schlossenen Planbeilage rot umrandet dargestellten Räume zu geschäftlichen Zwecken der gewerbsmäßigen Wärmeerzeugung, sohin zum Zwecke der Übernahme bzw. den Kauf und des Betriebes einer Heizzentrale sowie der Verteilung und Abgabe der Wärme über die bestehenden und im Eigentum des jeweiligen Liegenschaftseigentümers stehenden Wärmetransportleitungen und Abgabeeinrichtungen wie Heizkörper und dergleichen.
2. Das WVU ist berechtigt, in diesem Umfang auch allgemeine Teile des Gebäudes Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, in Anspruch zu nehmen.
3. Das Mietverhältnis lt. Pkt. 1 wird, beginnend mit dem Monatsersten nach Fertigstellung der Heizzentrale, auf die Dauer von 15 Jahren abgeschlossen, das Mietverhältnis verlängert sich im Falle der Fortführung des Vertrages über diesen Zeitpunkt hinaus auf unbestimmte Zeit. Nach Ablauf des 15. Bestandsjahres ist eine Kündigung unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten jeweils zum 30. Juni möglich.
4. Die Vertragsteile kommen überein, dieses Bestandsrecht im Grundbuch der Liegenschaft sicherzustellen. Die Miteigentümer der Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, 1160 Wien, vertreten durch die PFS Immobilien Management GmbH, Sechtergasse 18, 1120 Wien, als Eigentümerin der Liegenschaft, Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien, EZ 3487; GB 01405 Ottakring, Grundstücksnummer 3325/2; 3324, erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass im Grundbuch dieser Liegenschaft das Mietrecht für ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. bis zum 31.12.2025 einverleibt werde. Bei früherer Vertragsauflösung verpflichtet sich die ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. eine Löschungserklärung auszustellen.
5. Unbeschadet der vereinbarten bestimmten Vertragsdauer sind die vermietenden Miteigentümer berechtigt, die vorzeitige Auflösung dieses Vertrages nach § 1118 ABGB geltend zu machen, wenn das WVU mit der Bezahlung des Mietzinses trotz Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen im Verzug bleibt oder die Wärmeversorgung des Hauses (abgesehen von störungsbedingten Ausfällen oder wartungsbedingten Unterbrechungen) nachhaltig einstellt.

6. Als Jahresmietzins für den in I/1 beschriebenen Mietgegenstand wird ein Pauschalbetrag in der Höhe von € 10,-- zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe vereinbart, fällig bis jeweils zum 15. Juli eines jeden Jahres im vorhinein.

Der Mietzins wird einer Wertsicherung auf der Basis des Verbraucherpreisindex 2005 = 100 unterworfen; Ausgangsstichzahl für die Berechnung künftiger Wertschwankungen ist die für den Monat Juni des Jahres des Vertragsabschlusses zur Verlautbarung gelangende Indexzahl. Die Abrechnung der Geldwertveränderung erfolgt jeweils bis 15. August für das vorangegangene Jahr, dies auf der Grundlage der jeweiligen Indexzahl für den vorangegangenen Juni.

II. BESONDERE VEREINBARUNGEN betreffend ERRICHTUNG bzw. Übernahme oder Kauf und BETRIEB der ANLAGE

1. Das WVU kauft von den Miteigentümern nach Vorliegen der Fertigstellungsmeldung und nach erfolgter technischer Abnahme die auf der *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien*, auf eigene Rechnung und Gefahr nach Maßgabe bzw. im Umfang der technischen Beschreibung im vorliegenden Anbot (Leistungsverzeichnis) unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen errichtete Heizzentrale um den einvernehmlich vereinbarten Kaufpreis von Euro 47.300,-- zzgl. 20% MWSt., sohin Euro 56.760,-- brutto.
2. Die Heizzentrale geht nach Zahlung des Übernahmepreises ins Eigentum des WVU über und stellt deren Betreuungsbereich im Sinne des Punktes III/2 dar; diese wird somit nicht Zubehör der Liegenschaft, sondern ist ein selbständiger Bestandteil im Sinne des § 294 ABGB. Wird die Wärmeerzeugungsanlage mit dem Grundstück oder Gebäude verbunden, so geschieht dies nur zu einem vorübergehenden Zweck. Für den Fall der Auflösung dieses Vertrages kommen die unter Punkt V ausgewiesenen Verrechnungsregeln zur Anwendung.
3. Das WVU ist berechtigt, aus der vertragsgegenständlichen Heizanlage auch dritte Objekte mit Wärme zu versorgen, sofern sichergestellt ist, dass (insbesondere durch entsprechende Auslegung der Wärmeleistung der Zentrale) die ausreichende Wärmeversorgung der Bestände dieses Hauses nicht beeinträchtigt wird.
4. Das WVU übernimmt und betreibt diese Anlage auf eigene Kosten und Gefahr; abgesehen von ernststen Schäden im Haus (welche in analoger Anwendung des § 3 MRG eine Instandsetzungspflicht des Hauseigentümers auslösen) ist das WVU verhalten, die Anlage auf eigene Kosten auch ordnungsgemäß instand zu halten und zu warten (dies einschließlich der Innenflächen der Bestandsräume). Diese Instandhaltungsverpflichtung des WVU erstreckt sich auf sämtliche für die Wärmeerzeugung und deren Verteilung erforderlichen Anlagenteile in der Heizzentrale, sodass die Betriebsbereitschaft und -tüchtigkeit dieser Einrichtungen in diesem Umfang während der Vertragsdauer erhalten bleibt. Hievon ausgenommen sind nur solche Anlagenteile, welche von Dritten (z. B. EVU) eingerichtet und betrieben werden (siehe hiezu im einzelnen Punkt III/2).
5. Entsprechend dieser Instandhaltungs- und Betriebspflicht sind die Miteigentümer nach Maßgabe ihrer Möglichkeiten verpflichtet, dem WVU den jederzeitigen Zutritt zu sämtlichen Anlagenteilen zu gewährleisten, um solcherart das WVU in die Lage zu versetzen, allenfalls notwendige Wartungs- und Reparaturarbeiten ohne Verzug durchführen zu können.
6. Die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Energiekosten werden vom WVU getragen. Die Kosten für Wasser, Strom und Kanalgebühren (Anschlussgebühren und Benützungsgebühren) sind von den Miteigentümern im Rahmen der Hausbetriebskosten zu tragen. Im Falle einer Versorgung dritter Objekte sind die Kosten für Wasser-, Strom und Kanalgebühren auf sämtliche Eigentümer, die mit Wärme versorgt werden, aufzuteilen. Das WVU wird nicht an den allgemeinen Betriebskosten der versorgten Gebäude beteiligt.

7. Die Miteigentümer haben dem WVU in den Bestandsräumen an technisch geeigneter Stelle und in ausreichendem Ausmaß Anschlüsse für Wasser und Kanal, weiters für eine Stromanspeisung für Drehstrom mit einer Spannung von 3 x 400V zur Verfügung zu stellen. Die Kosten dieser Herstellung samt allfälligen Anschlussgebühren gehen zu Lasten der Miteigentümer, da erst mit diesen Herstellungen die Bestandsräume für den bedungenen Gebrauch tauglich sind.
8. Dem WVU steht es frei, die Wärmeversorgungsanlage selbst zu betreiben oder von Dritten die (sodann zu verteilende) Wärmeenergie zu beziehen.

III BESONDERE VEREINBARUNGEN betreffend SICHERSTELLUNG der WÄRMEVERSORGUNG der BESTÄNDE des HAUSES

1. Die Miteigentümer der Liegenschaft *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien*, verpflichten sich, dafür Sorge zu tragen, dass die Bedeckung des gesamten Wärmebedarfes des Hauses bzw. dessen einzelner Bestände nur durch die Wärmeversorgungsanlage des WVU erfolgen wird und zum Zwecke der Sicherstellung dieser Verpflichtung zur dementsprechenden baulichen Ausgestaltung des Hauses. Während der Laufzeit dieses Vertrages werden die versorgten Miteigentümer weder von einem Dritten Wärme, in welcher Form auch immer, beziehen bzw. beziehen lassen noch selbst eine Wärmeversorgungsanlage einrichten und betreiben und dementsprechend allfällige Veränderungsvorhaben der Bestandsinhaber mit den zu Gebote stehenden Mitteln untersagen. Allfällige Abweichungen bzw. Einschränkungen von diesem Konkurrenzverbot bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Von Notfällen abgesehen, dürfen somit Abnehmeranlagen ohne schriftliche Zustimmung des WVU nicht anders als mit der vom WVU bezogenen Wärme, beheizt werden (ausgenommen hievon sind Elektroheizungen kleinen Umfangs, wie z. B. Wärmestrahler oder dgl. sowie Durchlauferhitzer).
2. Dementsprechend verpflichtet sich das WVU für die Dauer dieses Vertrages, den gesamten Wärmebedarf für das Haus bzw. für dessen Bestände sicherzustellen und nach Maßgabe des vorliegenden Angebotes auf der Grundlage der eigens dafür auszufertigenden Wärmelieferungsvereinbarungen zu liefern (wobei die Lieferung von Wärme für eine mittlere Raumtemperatur laut ÖNORM M 7500 gewährleistet zu sein hat). In diesem Sinne fällt in den Verpflichtungsbereich des WVU die Lieferung der erforderlichen Wärmeenergie, die regelmäßige Wartung und Instandhaltung der Heizzentrale (Reinigung der Heizkessel, Übernahme der Kosten für Rauchfangkehrerarbeiten, Reinigung des Heizraumes, Wartung und Instandsetzung sämtlicher mechanischer und elektrischer Anlagenteile der Heizzentrale), die Behebung von Betriebsstörungen durch fachlich geschultes Personal, die Durchführung allfälliger Reparaturen und erforderlicher Umbauarbeiten, einschließlich der rechtzeitigen Reparatur (bzw. im Falle, dass diese wirtschaftlich nicht mehr vertretbar sind, deren Erneuerung) defekter Anlagenteile (wie z. B. Heizkessel, Brenner, Verteiler, Pumpen, Regeleinrichtungen etc.), die Beistellung, Montage, Wartung und Instandhaltung des Wärmemengenzählers, die Ablesung bzw. Verrechnung und das Inkasso mit den jeweiligen Bestandsinhabern als Abnehmer (siehe hiezu jedoch Punkt IV). Die solcherart beschriebenen Leistungen werden für alle Teile der Heizanlage, welche sich im Betreuungsbereich des WVU befinden, also die Heizungszentrale erbracht, die Behebung von Betriebsstörungen (manipulativ) für die gesamte Heizungsanlage.
3. Soweit das WVU durch höhere Gewalt oder andere Umstände, die es mit zumutbaren Mitteln nicht abwenden kann, an der Erzeugung und/oder Lieferung der Wärmeenergie gehindert ist, ruht die Verpflichtung zur Wärmelieferung. Das WVU ist jedoch verpflichtet, das jeweilige Hindernis mit zumutbaren Mitteln raschest möglich zu beseitigen.
4. Das WVU ist berechtigt, die Wärmelieferung wegen betriebsnotwendiger Arbeiten (dazu gehören auch Wartungs- und Servicearbeiten) auf deren notwendige Dauer zu unterbrechen. Das WVU wird die jeweiligen Abnehmer von solchen Unterbrechungsnotwendigkeiten soweit möglich vorher verständigen und die Unterbrechungszeiträume nach Möglichkeit kurz halten.

5. Für Schäden aus einer allfälligen Nichtlieferung oder Minderung des normalen Wärmebedarfes haftet das WVU dem jeweiligen Abnehmer gegenüber nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit und nur für die Zeit der Nicht- bzw. Minderlieferung; in diesem Umfange hält das WVU die Miteigentümer gegenüber allfälligen Ansprüchen seitens der Bestandsinhaber schad- und klaglos.
6. Die versorgten Miteigentümer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass das WVU sich in den einzelnen Wärmelieferungsvereinbarungen und dementsprechend auch im Rahmen dieses Vertrages das Recht vorbehält, die Wärmelieferung sofort zu unterbrechen, wenn wesentlichen Vertragsverpflichtungen zuwidergehandelt wird, insbesondere wenn
 - a) ein Abnehmer trotz eingeschriebener Mahnung unter Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen mit seinen Zahlungsverpflichtungen (auch nur teilweise) im Verzug bleibt;
 - b) mit der Wärmeerzeugung und der Wärmelieferung zusammenhängende Einrichtungen ohne schriftliche Zustimmung des WVU verändert, insbesondere diese beschädigt oder entfernt werden, wozu auch allfällige Verletzungen oder Entfernungen von Sperrplomben gehören;
 - c) Messeinrichtungen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden;
 - d) mit Ausweis versehenen Beauftragten des WVU der Zutritt zu den Messeinrichtungen verweigert wird;
 - e) Wasser aus dem Heißwasserkreislauf ohne Bewilligung entnommen wird.Die solcherart unterbrochene bzw. eingestellte Wärmelieferung wird erst nach vollständiger Beseitigung des Unterbrechungs- bzw. Einstellungsgrundes und nach Erstattung der dem WVU entstandenen Kosten sowie der Zahlung allfälliger Rückstände samt Zinsen wieder aufgenommen.
7. Die Miteigentümer der Liegenschaft *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien, EZ 3487; GB 01405 Ottakring, Grundstücksnummer 3325/2; 3324*, vertreten durch die *PFS Immobilien Management GmbH, Sechtergasse 18, 1120 Wien*, bestellen zugunsten des WVU die persönlichen Dienstbarkeiten der Duldung des Betriebes und der Instandhaltung einer Wärmeversorgungsanlage sowie der Verlegung und alleinigen und ausschließlichen Nutzung von Leitungen auf den *Grundstücksnummer 3325/2; 3324 der Liegenschaft EZ 3487; GB 01405 Ottakring*, nach Maßgabe dieses Vertrages und nimmt das WVU die Einräumung dieser Dienstbarkeit hiermit an.

IV. BESONDERE VEREINBARUNGEN betreffend VERRECHNUNG der WÄRMELIEFERUNG

1. Die Verrechnung der Wärmelieferungen beginnt mit Inbetriebnahme der Anlage und erfolgt grundsätzlich mit dem jeweiligen Bestandsinhaber als Abnehmer auf der Grundlage eigens dafür auszufertigender Wärmelieferungsvereinbarungen, dies gegen Verrechnung monatlicher Akontierungsbeträge gegen Jahresabrechnung nach Abschluss der jeweiligen Heizperiode. Zur Feststellung des Wärmeverbrauches des Hauses wird ein Wärmemengenzähler installiert. Die Aufteilung auf die einzelnen zu versorgenden Bestände (Kundenanlagen) erfolgt nach den Regelungsvorgaben des Heizkostenabrechnungsgesetzes 1992, BGBl Nr. 827. Die Aufteilung dieser Kosten führt ein von ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. beauftragtes Abrechnungsunternehmen, zu den im Wärmelieferungsvertrag definierten Bedingungen in unserem Namen durch.
2. Ab Inbetriebnahme der Anlage bis zum Abschluss eines (neuen) Wärmelieferungsübereinkommens mit einem Bestandsinhaber erfolgt die Verrechnung der Wärmelieferung für den Fall des Leerstandes eines Objektes mit den Miteigentümern, vertreten durch den Verwalter. Als Leerstand gelten insbesondere noch nicht vergebene Wohnungen, der Bestandsinhaberwechsels ohne gleichzeitigen Abschluss eines Einzelwärmelieferungsvertrages mit der ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. und auch der Fall der Kündigung eines bestehenden Einzelwärmelieferungsvertrages durch einen Wohnungsnutzer ohne Auszug aus der Wohnung. Für die Verrechnung und Zahlung der Kosten für den Leerstand gelten die Regelungen der für die Liegenschaft erstellten

Einzelwärmelieferungsverträge sinngemäß. Die Miteigentümer verpflichten sich, bei Leerstand alle Kosten der Wärmelieferung die auf das Leerstandsobjekt entfallen zu übernehmen.
Es werden Akontovorschreibungen in der Höhe von 35 % der ermittelten Durchschnittskosten des Objektes (der wirtschaftlichen Einheit) eingehoben.

V. VORAUSSETZUNGEN für die BEENDIGUNG des VERTRAGES und deren RECHTSFOLGEN

1. Dieser Vertrag wird auf eine Dauer von 15 Jahren abgeschlossen, danach besteht die Möglichkeit der Kündigung zum 30. Juni jedes Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist.
2. Eine sofortige, vorzeitige Vertragsauflösung steht dem WVU insbesondere unter folgenden Bedingungen bzw. Voraussetzungen zu:
 - a) wenn die zur Errichtung bzw. zum Betrieb der Heizzentrale erforderlichen behördlichen Bewilligungen nicht erteilt oder widerrufen bzw. von wirtschaftlich nicht vertretbaren Bedingungen bzw. Auflagen abhängig gemacht werden;
 - b) Eintritt wesentlicher Änderungen im Bereiche der einschlägigen Normvorgaben (ÖNORMEN), des Baurechtes, des Gewerberechtes bzw. von einschlägigen Umweltnormen, soweit diese Grundlage für die Kalkulation gewesen sind;
 - c) Vorschreibung von nachträglichen und wirtschaftlich nicht vertretbaren Investitionen durch behördliche Auflagen;
 - d) Schließung der Anlage durch Behördenmaßnahmen, denen seitens des WVU mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen nicht entgegengetreten werden kann;
 - e) Verstöße eines Abnehmers oder einer versorgten Miteigentümergeinschaft gegen wesentliche Vertragsbestimmungen, welche Verstöße als nachhaltig zu qualifizieren sind, wenn nicht nach Setzung einer angemessenen Nachfrist durch vertragskonforme Erfüllung bzw. Unterlassung Abhilfe geschaffen worden ist.
3. Den Miteigentümern der Liegenschaften Liegenschaft *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien*, steht das Recht zur vorzeitigen und damit sofortigen Vertragsauflösung zu, wenn
 - a) das WVU eine von ihm übernommene wesentliche Vertragsverpflichtung trotz Mahnung und Setzung einer angemessenen Nachfrist nicht oder nicht gänzlich erfüllt; wesentlich ist insbesondere die Verpflichtung des WVU, die Versorgung der Bestände des Hauses mit Wärmeenergie nach Maßgabe dieses Vertrages aufrecht zu erhalten;
 - b) Änderungen auf dem Gebiet des Miet- und/oder Steuerrechtes und/oder Förderungswesens eintreten, soweit diese dem Eigentümer die weitere Vertragszuhaltung im Sinne der §§ 901, 936 ABGB nicht zumutbar erscheinen lassen.
4. Für den Fall der Vertragsauflösung ist das WVU nach eigener Wahl berechtigt, die in seinem Eigentum stehende Anlage zu entfernen oder die Anlage an Ort und Stelle zu belassen und an die Liegenschaftseigentümer zu übereignen, dies gegen Leistung eines angemessenen Ersatzes. Der Ersatz für die sodann in das Eigentum der Miteigentümer übergehende Anlage bestimmt sich nach der Höhe des zum Anlasszeitpunktes vorhandenen Zeitwertes, welcher nach übereinstimmendem Vertragswillen wie folgt zu ermitteln ist bzw. sein wird:
 - a) Für den Fall der Beendigung dieses Vertrages frühestens mit bzw. nach Ablauf der vereinbarten Dauer bestimmt sich der Ersatzbetrag am Zeitwert der Anlage, welcher auf der Grundlage einvernehmlich anerkannter Abrechnungsgrundsätze mit € 3.500,20 vorausbestimmt und vereinbart wird, dies zuzüglich einer Wertsicherung dieses Betrages auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex 2005 = 100 mit Ausgangsstichzahl für den Monat des Vertragsabschlusses

im Verhältnis zur Indexzahl für den Monat der Vertragsauflösung. Hierzu kommt die Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe.

- b) Für den Fall der vorzeitigen Vertragsauflösung aus welchem Grunde immer wird der von den Miteigentümern zu leistende Ersatzbetrag wiederum zuzüglich Umsatzsteuer in der jeweils gesetzlichen Höhe wie folgt berechnet:

$(\text{Restwert} + \text{Indexsteigerung}) \times \text{Restlaufzeit in Monaten} : 12 + \text{Restwert samt Indexsteigerung}$

Rechenbeispiel:

Restwert der Anlage laut Vereinbarung:	€ 3.500,20
Indexsteigerung:	0
Restlaufzeit (bei fünfzehnjähriger Vertragsdauer Auslaufen des Vertrages nach vierzehn Jahren und sechs Monaten):	6 Monate
$€ 3.500,20 \times 6 : 12 =$	€ 1.750,10
+ Restwert samt sich ergebenden Index	€ 3.500,20
= Ersatzbetrag	€ 5.250,10

5. Für den Fall der Übernahme der Anlage durch die Miteigentümer 3 Jahre nach Inbetriebnahme sind Gewährleistungsansprüche gegenüber dem WVU ausgeschlossen. Für den Fall der Konsumenteneigenschaft der Miteigentümer wird die Gewährleistungsfrist für die Heizungsanlage gemäß § 9 KSchG auf ein Jahr verkürzt.
6. Im Falle der Kündigung durch die Miteigentümer der versorgten Liegenschaft haben diese bei sonstiger Unwirksamkeit der Kündigungserklärung sicherzustellen, dass das WVU von seiner Lieferverpflichtung aus den einzelnen Wärmelieferungsvereinbarungen entlassen ist.

Im Falle der Kündigung durch das WVU hat dieses bei sonstiger Unwirksamkeit der Kündigungserklärung den jeweiligen Miteigentümern die Abtretung der Rechte und Pflichten aus den einzelnen Wärmelieferungsvereinbarungen mit Wirksamkeit ab dem Kündigungstermin anzubieten.

VI. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

1. Das WVU wird die gesamte Heizungsanlage gegen Feuer- und Leitungswasserschäden ausreichend (den Einwand der Unterversicherung ausschließend) versichern; die Kosten dieser Versicherung werden vom WVU in den Wärmelieferungspreis eingerechnet.
2. Soweit nach den einschlägigen Versicherungsbedingungen möglich, werden die Miteigentümer im Rahmen der hausbezogenen Versicherungen für ausreichenden Versicherungsschutz Sorge tragen; nur soweit dies nicht möglich ist, gilt die Verpflichtung des WVU wie zu oben 1. ausgewiesen.
3. Sämtliche Bestimmungen aus diesem Vertrag gehen beiderseits mit allen Rechten und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger über. Jeder der Vertragsteile wird bei Abschluss dementsprechender, eine Nachfolge auslösender Verträge auf diese Bestimmung Bedacht nehmen und auch den jeweiligen Nachfolger vertraglich zur Weiterüberbindung verpflichten.
4. Für sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag gegenüber dem WVU übernehmen die einzelnen Miteigentümer der versorgten Liegenschaften die Haftung als Gesamtschuldner.
5. Zwecks grundbücherlicher Einverleibung der Rechte gemäß I. 4. und III. 7. verpflichten sich die Miteigentümer auf Ersuchen des WVU entsprechende beglaubigt unterfertigte Erklärungen abzugeben. Die Kosten, welche mit der Errichtung dieses Vertrages sowie seiner grundbücherlichen Durchführung verbunden sind, einschließlich der Rechtsgeschäftsgebühren und Gebühren des Grundbuchgerichtes trägt das WVU, welches alleine auch den Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung des Vertrages erteilt hat.

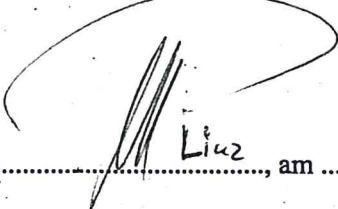
6. Die Vertragsteile vereinbaren für allfällige Rechtsstreitigkeiten die örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Wien.
7. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jeder der Vertragsteile eine erhält.

VII. Sonstiges

Die Kosten für die Bauheizung ab Erstinbetriebnahme übernehmen die Miteigentümer der versorgten Liegenschaften. Abgerechnet werden die tatsächlich vom Gasnetz- und Gasenergielieferanten abgerechneten Kosten.

Miteigentümer der Liegenschaft *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien, EZ 3487;*
GB 01405 Ottakring,

vertreten durch die
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG.

 *Liuz*, am *28.01.2010*
....., am

ENERGIE INVEST Ges.m.b.H.

....., am

Beurkundungsregisterzahl: 148 / 2010

Ich beglaube die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnung von Herrn Werner Penkner, geboren am 10.11.1965 (zehnten November neunzehnhundertfünfundsechzig), Forstingerstraße 10, A-4600 Schleißheim bei Wels, als Geschäftsführer der **PFS Immobilienmanagement GmbH** mit dem Sitz in Linz. -----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das elektronisch geführte Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph 89a (neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass **Herr Werner Penkner** am heutigen Tag berechtigt ist, für die unter der Firmenbuchnummer FN 89342 k protokollierte **PFS Immobilienmanagement GmbH** mit dem Sitz in Linz allein rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Eferding, am 28.01.2010 (achtundzwanzigsten Januar zweitausendzehn).

Gebühr in Höhe von € 13,20 entrichtet.




Dr. Walter Dobler
als Substitut der öffentl. Notarin
Dr. Ingeborg Mohr

6. Die Vertragsteile vereinbaren für allfällige Rechtsstreitigkeiten die örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Wien.
7. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jeder der Vertragsteile eine erhält.

VII. Sonstiges

Die Kosten für die Bauheizung ab Erstinbetriebnahme übernehmen die Miteigentümer der versorgten Liegenschaften. Abgerechnet werden die tatsächlich vom Gasnetz- und Gasenergielieferanten abgerechneten Kosten.

Miteigentümer der Liegenschaft *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien, EZ 3487; GB 01405 Ottakring,*

vertreten durch die
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG.


....., am 28.01.2010

ENERGIE INVEST Ges.m.b.H.

....., am

6. Die Vertragsteile vereinbaren für allfällige Rechtsstreitigkeiten die örtliche Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in Wien.
7. Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, wovon jeder der Vertragsteile eine erhält.

VII. Sonstiges

Die Kosten für die Bauheizung ab Erstinbetriebnahme übernehmen die Miteigentümer der versorgten Liegenschaften. Abgerechnet werden die tatsächlich vom Gasnetz- und Gasenergielieferanten abgerechneten Kosten.

Miteigentümer der Liegenschaft *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien, EZ 3487; GB 01405 Ottakring,*

*vertreten durch die
PFS Real Estate Investment GmbH & Co KG.*

....., am

ENERGIE INVEST Ges.m.b.H.

....., am

Wärmelieferungsvertrag

zwischen
dem gewerblichen Versorgungsunternehmen
ENERGIE INVEST Ges.m.b.H.
Dresdner Straße 43; 1200 Wien
(in der Folge „WVU“ genannt)
und den
Miteigentümern der Liegenschaft
Huttengasse 37, Zöchbauerstraße 9; 1160 Wien,
vertreten durch die
PFS Management GmbH
Sechtergasse 18, 1120 Wien
(in der Folge „Kunde“ genannt)

1. Zweck, Art und Umfang der Versorgung:

- 1.1 Das auf den Grundstücken mit den Grundstücksnummer 3325/2, 3324 EZ 3487; GB C1405 Ottakring befindliche Objekt *Huttengasse 37 und Zöchbauerstraße 9, A-1160 Wien* wird vom WVU mit Wärme versorgt. Der Anschluss wird vereinbart für:
 - Raumheizung
 - Warmwasserbereitung
- 1.2 Die Heizungsanlage des Kunden wird direkt vom WVU versorgt; kundenseitig ist daher kein Wärmetauscher erforderlich.
- 1.3 Als Wärmeträger dient Wasser mit einer von der Außentemperatur abhängigen Vorlauftemperatur von maximal 75°C.
- 1.4 Der Kunde leistet Gewähr für das Ausmaß der beheizten Nutzfläche, welche der Berechnung des WVU zugrunde gelegt wurden. Veränderungen der Nutzfläche nach Vertragsabschluss gehen nicht zu Lasten des WVU.

2. Übergabestelle, Regel- und Meßeinrichtungen, Termine:

- 2.1 Die Wärmetransportleitungen und Abgabeeinrichtungen auf der Abnehmerseite stehen im Eigentum des Liegenschaftseigentümers und bestehen aus folgenden Einrichtungen:
 - Heizkörper samt Regulierventil und Anbindeleitungen und Strangregulier- und Absperrventile
- 2.2 Die restlichen Anlagenteile bleiben im Eigentum des WVU, welchem auch für die Wärmetransportleitungen und Abgabeeinrichtungen das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht an den (Wärme-) Versorgungsleitungen und Abgabeeinrichtungen auf der Liegenschaft von der Heizzentrale bis zur Übergabestelle zwecks unmittelbarer Versorgung des Kunden eingeräumt wird. Die Wärmetransportleitungen und Abgabeeinrichtungen sind vom Benutzer pfleglich zu behandeln.
- 2.3 Die Messung der gelieferten Energie erfolgt mittels geeichter Wärmemengenzähler in der Heizzentrale. Bei Ausfall des vorhandenen Zählers erfolgt die Verrechnung nach ÖMORM M 5930, soweit nicht eine Vergleichsrechnung aus Vorperioden möglich ist.
- 2.4 Die Wärmelieferung beginnt im *September 2009*. Voraussetzung hierfür ist die Vorlage der Fertigstellungsmeldung. Der Kunde wird spätestens mit Beginn des Mietvertrages über den Heizraum vom WVU Wärme beziehen.
- 2.5 Dem Kunden wird die Wärme an der Übergabestelle, das sind die Wärmeabgabeeinrichtungen in der Wohnung, übergeben.

3. Preise und Nebenkosten:

- 3.1 **Wärmepreis:**
Für die Vergütung der an den Kunden gelieferten Wärmemenge ist das Tarif- und Preisblatt auf der Rückseite maßgeblich. Die Verrechnung der Kosten führt ein von ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. beauftragtes Heizkostenabrechnungsunternehmen, zu den im Wärmelieferungsvertrag definierten Bedingungen in unserem Namen durch.

Die Abrechnungsperiode für die Wärmelieferung wird auf den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines Kalenderjahres festgelegt. Die gelieferte Wärmemenge wird innerhalb 6 Monate nach Ablauf der Periode abgerechnet.

- 3.2 Der Wärmeverbrauch kann sich in den ersten beiden Jahren infolge der Baufeuchtigkeit, um bis zu 20 % erhöhen.

4. Zahlungsbedingungen:

- 4.1 Der Jahresgrundpreis ist ab dem Tage der Wärmebereitstellung an der Übergabestelle fällig und ist auch bei Nichtabnahme von Wärme oder im Falle der Absperrung nach 4.2 zu entrichten. Für den Monat, in dem die Aufnahme oder Beendigung des Vertragsverhältnisses erfolgt, ist der volle monatliche Teilbetrag des Jahresleistungspreises zu bezahlen.
Vorauszahlungen können vom WVU vorgeschrieben werden und sind diese bis zum 5. Werktag jedes Kalendermonats an das WVU zu leisten. Bei Änderung der zu erwartenden Wärmekosten von über 5% können das WVU oder der Kunde eine Anpassung der Vorauszahlung verlangen.
Der Differenzbetrag zwischen der Summe der Vorauszahlungen und der Jahresabrechnung ist innerhalb vier Wochen nach Zugang der Abrechnung auszugleichen.
- 4.2 Bei Überschreitung der Zahlungsfristen gelangen ab Fälligkeitstag Verzugszinsen in der Höhe von 4% über der jeweiligen Bankrate zur Verrechnung.
Bei Zahlungsverzug ist das WVU berechtigt, die Wärmeversorgung bis zur vollständigen Begleichung aller Rückstände inkl. aller entstandenen Nebenkosten abzusperren.
- 4.3 Sämtliche Zahlungen des Kunden sind an eines der Konten des WVU zu leisten.

5. Allg. Bestimmungen und Ausfertigung:

- 5.1 Dieser Vertrag tritt mit Beginn des Rahmenvertrages in Kraft und ist auf Dauer des Rahmenvertrages unkündbar; er endet mit Beendigung des Rahmenvertrages.
- 5.2 Für sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag übernehmen die einzelnen Miteigentümer die Haftung als Gesamtschuldner.
- 5.3 Die Geltung der Allgemeinen Wärmelieferungsbedingungen der ENERGIE INVEST Ges.m.b.H. wird vereinbart. Änderungen dieses Vertrages und zusätzliche Vereinbarungen gelten nur, wenn sie von beiden Seiten schriftlich anerkannt worden sind.
- 5.4 Für jene Wohnungen, mit deren Nutzer aufrechte Wärmelieferungsverträge bestehen, tritt für die betreffende Wohnung der Wärmelieferungsvertrag zwischen dem jeweiligen Mieter/WE und dem WVU anstelle dieses Vertrages.
- 5.5 Im Falle des Leerstandes einer Wohnung/der Kündigung eines Einzelwärmelieferungsvertrages durch einen Mieter gilt die entsprechende Regelung im Rahmenvertrag.
- 5.6 Änderungen dieses Vertrages und zusätzliche Vereinbarungen gelten nur, wenn sie von beiden Seiten schriftlich anerkannt worden sind.

- 5.7 Der Kunde ist der Liegenschaftseigentümer.
5.8 Gerichtsstand ist, wenn gesetzlich nicht anders geregelt,
Wien.

- 5.9 Der Kunde ist verpflichtet, nur vom WVU Wärme zu
beziehen.

ENERGIE INVEST Ges.m.b.H.

Miteigentümer der Liegenschaft
Huttengasse 37, Zöschbauerstraße 9, 1160 Wien,
vertreten durch die
PFS Management GmbH, Sechstergasse 18, 1120 Wien



.....
....., am

.....
....., am

TARIF- und PREISBLATT für die LIEFERUNG von WÄRME

gültig ab: 1. März 2009

1. Die **ENERGIE INVEST Ges.m.b.H.** stellt Wärmeenergie in Form von Warmwasser zu folgendem Wärmepreis zur Verfügung:
2. Der Wärmepreis setzt sich zusammen aus:
 - a) einem **Jahresgrundpreis** für die Bereitstellung der Wärmeenergie und deren Erfassung und Verrechnung.
 - b) einem **Arbeitspreis** für die gelieferte Wärme

a) Der **Jahresgrundpreis** beträgt:

€ 23.232,00--	exkl. MWSt.
€ 27.878,40-	inkl. 20% MWSt.

Der **Jahresgrundpreis** unterliegt dem Baukostenindex.

Der **Jahresgrundpreis** wird in Teilbeträgen entsprechend der Zahl der Verrechnungsabschnitte eines Verrechnungsjahres (Teilzahlungsanforderungen) eingehoben. Er ist in seiner vollen Höhe auch bei Nichtabnahme sowie bei Unterbrechung bzw. Einschränkung der Versorgung zu entrichten.

Messpreis - Einzelabrechnung:

Dieser Preis ist im Jahresgrundpreis berücksichtigt und beinhaltet die Beistellung von elektronischen Heizkostenverteiler und eines Warmwasserzählers je Nutzungsobjekt. Weiters ist die Inbetriebnahme, Wartung, Reparatur und die Nacheichung als auch das Inkasso (Direktverrechnung), die Heizkostenabrechnung und Stammbblattführung laut Heizkostenabrechnungsgesetz (HeizKG), ÖNORM 5930 und ÖNORM A 4000 inkl. Beschwerdemanagement beinhaltet (Laufzeit 15 Jahre).

b.) Der **Arbeitspreis** beträgt für die an der Übergabestelle gelieferte Wärmeenergie:

€ 58,01 / MWh	exkl. MWSt.
€ 69,62 / MWh	inkl. 20% MWSt.

Der Wärmeverbrauch des Kunden wird in der Regel jährlich festgestellt und darüber Rechnung gelegt. In der Zwischenzeit sind Teilbeträge zu zahlen, deren Höhe nach dem Verbrauch des letzten Feststellungszeitraumes ermittelt wird.

Die **ENERGIE INVEST Ges.m.b.H.** behält sich aber vor, auch eine andere Regelung zu treffen. Der Arbeitspreis ist veränderlich. Basis ist der Tarif der Wiengas GesmbH. Der Arbeitspreis kann im selben Prozentsatz erhöht werden.

4. Das **Verrechnungsjahr** ist ein Zeitraum von 12 aufeinanderfolgenden Monaten, das sich jedoch nicht mit dem Kalenderjahr decken muß.