

# **V E R E I N B A R U N G**

**W/01/5769/00**

**Objekt 00000**

abgeschlossen zwischen

**BUWOG Döblerhofstraße 10 GmbH  
Rathausstraße 1, 1010 Wien**

**unter Beitritt der**

**BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH  
Rathausstraße 1, 1010 Wien**

**als Vertreterin der  
zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft Döblerhofstraße 10, 1030 Wien**

nachstehend kurz HV genannt, und der

**ista Österreich GmbH  
Leopold-Böhm-Straße 12  
1030 Wien**

nachstehend kurz ista genannt,

betreffend die Versorgung der/des Objekte/s

**Döblerhofstraße 10, 1030 Wien**

mit Wärmeenergie für Raumheizung und gegebenenfalls Gebrauchswarmwasserbereitung, deren Verrechnung an die Wärmeabnehmer inklusive aller Nebenleistungen sowie gegebenenfalls betreffend die Verrechnung des Kaltwasser- bzw. Kältebezugs.

Gebrauchswarmwasserversorgung: {ja}  
Kaltwasserverrechnung: {ja}  
Kälteverrechnung: {ja}

## **1. PRÄAMBEL**

- a. Im Eigentum der HV steht im vertragsgegenständlichen Objekt eine Zentralheizung sowie Kältemaschinen, mit denen das Nutzungsobjekt mit Wärmeenergie für Raumheizung und gegebenenfalls Gebrauchswarmwasserbereitung (nachstehend kurz: „Wärme“) sowie mit Kälteenergie (nachstehend kurz: „Kälte“) versorgt wird. Die HV stellt ista die Zentralheizung und sämtliche darüber hinaus erforderlichen Anlagen für Raumheizung und gegebenenfalls Gebrauchswarmwasserbereitung sowie Kälte in dem/den Objekt/en zur Verfügung.
- b. Aufgrund gesonderter Vereinbarungen zwischen HV bzw. ista und den Energieversorgungsunternehmen (das sind zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Wien Energie GmbH bzw. Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG, Thomas-Klestil-Platz 14, 1030 Wien) haben die Energieversorger (Wien Energie GmbH bzw. Wien Energie Vertrieb GmbH & Co KG) die für den Betrieb und die Erzeugung von Wärme und Kälte notwendige Energie zu liefern bzw. durch ihm zuzurechnende Dritte liefern zu lassen.
- c. Die von HV erzeugte Wärme wird auf Grundlage dieser Vereinbarung von ista übernommen. ista schließt mit den einzelnen Wärmeabnehmern im vertragsgegenständlichen Objekt Einzelwärmelieferverträge ab, gibt die Wärme sodann im eigenen Namen als Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG an die Wärmeabnehmer weiter und führt die Abrechnung der Wärme-, Kaltwasser- und Kältekosten mit den Wärmeabnehmern, inklusive aller hierfür erforderlichen Nebenleistungen, durch.

- d. Ist gemäß dieser Vereinbarung nur die Lieferung von Wärme für Raumheizung vereinbart, so gelangen sämtliche Bestimmungen dieser Vereinbarung betreffend Gebrauchswarmwasserbereitung und Kaltwasser- bzw. Kälteverrechnung nicht zur Anwendung.

## **2. DAUER**

- a. Als Datum des Vertragsbeginnes wird der Tag der Erstübergabe der Nutzungsobjekte an die Abnehmer vereinbart. Ab diesem Zeitpunkt beginnen die Vertragspflichten.
- b. Dieser Vertrag wird auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- c. Die Vertragspartner können den Vertrag jeweils zum 31.08. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes kündigen. Die Kündigung wird nur dann mit Ablauf des 31.08. wirksam, wenn der Brief spätestens sechs Monate zuvor dem anderen Vertragspartner zugegangen ist, ansonsten erst am 31.08. des Folgejahres. Davon unberührt bleibt das Recht jeder Vertragspartei, den Vertrag jederzeit aus wichtigem Grund zu kündigen.

## **3. LEISTUNGEN DER HV**

- a. Die HV verpflichtet sich zum Betrieb und zur Instandhaltung der sekundärseitigen, objekteigenen Einrichtungen und Installationen, die für die Versorgung des vertragsgegenständlichen Objekts mit Wärme bzw. Kälte erforderlich sind.
- b. Die HV hat den mit dem Energieversorger (Wien Energie GmbH) geschlossenen Wärmelieferungsvertrag zur Erstellung der Einzelwärmelieferverträge an ista zu übermitteln und ista über sämtliche Änderungen dieses Vertrages zumindest zwei Monate vor deren Geltung schriftlich zu informieren. Die HV verpflichtet sich außerdem auch gegenüber ista zur Einhaltung aller Pflichten, die sie durch den Abschluss des Wärmelieferungsvertrages mit dem Energieversorger (Wien Energie GmbH) übernommen hat.
- c. Die HV verpflichtet sich, im vertragsgegenständlichen Objekt für nicht vermietete Nutzungsobjekte alle anteiligen Kosten zu übernehmen und ista diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Einem nicht vermieteten Nutzungsobjekt gleichzuhalten ist ein Nutzungsobjekt, wenn der zwischen ista und dem Wärmeabnehmer über dieses Nutzungsobjekt geschlossene Einzelwärmeliefervertrag vom Wärmeabnehmer vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses wirksam gekündigt wird.
- d. Die HV hat jeden Wärmeabnehmerwechsel und die dadurch notwendigen Zwischenablesungen unverzüglich nach Kenntnisnahme schriftlich an ista zu melden.
- e. Die HV räumt ista das Recht ein, das vertragsgegenständliche Objekt zur Erfüllung ihrer Pflichten aus diesem Vertrag jederzeit ungehindert und kostenlos zu betreten und, soweit dies zur Erfüllung der Pflichten erforderlich ist, die entsprechenden Einrichtungen kostenlos zu benützen. Dieses jederzeitige Betretungsrecht erfasst nicht auch die einzelnen Nutzungsobjekte der Wärmeabnehmer, für deren Betretung ista – soweit nicht Gefahr im Verzug besteht – mit einer angemessenen Vorlaufzeit einen Termin für die Betretung mit dem jeweiligen Wärmeabnehmer zu vereinbaren haben.
- f. Die HV verpflichtet sich, ista die jeweils gültige beheizbare Nutzfläche (lt. HeizKG) schriftlich bekannt zu geben und Änderungen der beheizbaren Nutzfläche unverzüglich schriftlich an ista zu melden.
- g. Die HV verpflichtet sich, sämtliche vertragliche Voraussetzungen mit den Wärmeabnehmern zu schaffen, um ista die Erfüllung ihrer Pflichten aus dieser Vereinbarung zu ermöglichen. Insbesondere hat dies die HV durch entsprechende Regelungen in ihren Mietverträgen, gegebenenfalls auch hinsichtlich der Kaltwasserabrechnung, mit den Wärmeabnehmern sicherzustellen.
- h. Die HV verpflichtet sich, ista hinsichtlich sämtlicher Ansprüche, die gegenüber ista insbesondere von Wärmeabnehmern, sofern diese mit ista einen Einzelwärmeliefervertrag abgeschlossen haben, geltend gemacht werden und die sich aus einer Verletzung der aus dieser Vereinbarung oder aus dem Wärmelieferungsvertrag zwischen der HV und Wien Energie GmbH folgenden Pflichten der HV bzw. Wien Energie GmbH ergeben, schad- und klaglos zu halten.
- i. Die HV vereinbart mit dem Energieversorger (Wien Energie GmbH), dass dessen Leistungen entsprechend dem zwischen der HV und dem Energieversorger bestehenden Wärmelieferungsvertrag direkt an ista fakturiert werden.

## **4. LEISTUNGEN, HAFTUNG UND RECHTE DER ista**

- a. ista verpflichtet sich, sich darum zu bemühen, mit jedem Wärmeabnehmer iSd HeizKG des vertragsgegenständlichen Objektes einen Einzelwärmeliefervertrag abzuschließen. Im Anschluss wird ista die von HV erzeugte Wärme übernehmen und im eigenen Namen als Wärmeabgeber iSd § 2 Z 3 HeizKG an die Wärmeabnehmer verkaufen und weitergeben. ista wird darüber hinaus die Abrechnung (Endverrechnung) der Wärme-, Kaltwasser- und Kältekosten mit den Wärmeabnehmern, inklusive aller hierfür erforderlichen Nebenleistungen, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung durchführen.

- b. ista wird darauf achten, dass die Bestimmungen der Einzelwärmelieferverträge jenen aus der vorliegenden zwischen HV und ista geschlossenen Vereinbarung nicht widersprechen.
- c. ista verpflichtet sich zur Festsetzung und Vorschreibung der monatlichen Akontozahlungen der Wärmeabnehmer, zur Durchführung der Jahresabrechnung der Wärme-, Kaltwasser- und Kältekosten und zur Rechnungslegung an die Wärmeabnehmer.
- d. ista verpflichtet sich gemäß gesondertem Miet- bzw. Garantiewartungsvertrag, Erfassungsgeräte für Heizung, Warmwasser, Kaltwasser und Kälte bereitzustellen sowie deren Betriebsbereitschaft zu erhalten und wiederherzustellen, um eine korrekte Abrechnung gewährleisten zu können. Die Pflicht zur Gerätebeistellung beinhaltet die Lieferung, Montage und Bereitstellung dieser Erfassungsgeräte, die im Eigentum von ista verbleiben; die Pflicht zur Geräterwartung die Erhaltung und Wiederherstellung der Gerätefunktion. Die weiteren Einzelheiten dieser Gerätebeistellungs- bzw. Geräterwartungspflicht von ista sind in einem gesonderten Miet- bzw. Garantiewartungsvertrag geregelt.
- e. ista verpflichtet sich zur jährlichen Ablesung der Erfassungsgeräte in den Nutzungsobjekten der Wärmeabnehmer. Bei Vertragsbeginn (Punkt 2.a) erfolgt eine Protokollierung des Zählerstandes der Erfassungsgeräte im vertragsgegenständlichen Objekt durch ista.
- f. ista verpflichtet sich, die notwendigen Reparaturen, Wartungen, Austausche und Nacheichnungen der Erfassungsgeräte durchzuführen bzw. durch Dritte durchführen zu lassen und auf diese Weise deren einwandfreie Funktionsfähigkeit sicherzustellen.
- g. ista ist berechtigt, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erforderlichen Einrichtungen der Wohnhausanlage/n (soweit sie die Wärme- bzw. Gebrauchswarmwasser- sowie Kälteversorgung betreffen) kostenlos zu benutzen, ohne jedoch für deren einwandfreie Beschaffenheit und Funktion zu garantieren.
- h. ista verpflichtet sich, alle Pflichten eines Wärmeabgebers iSd HeizKG (z.B. Führung der Stammbücher, Prüfpflichten, etc.) gegenüber den Wärmeabnehmern zu erfüllen.
- i. ista ist für alle Anfragen, Reklamationen, Informationen etc. seitens der Wärmeabnehmer, die im Zusammenhang mit den mit dieser Vereinbarung übernommenen Pflichten und Tätigkeiten der ista stehen, zuständig und verantwortlich.
- j. ista verpflichtet sich, die vom Wasserversorger bzw. der Gemeinde für das vertragsgegenständliche Objekt verrechneten Kosten für Kaltwasser und gegebenenfalls Kanal zu bezahlen und die verbrauchsabhängige Abrechnung der Kaltwasser- bzw. Kanalkosten mit den Wärmeabnehmern durchzuführen.
- k. Eine Haftung von ista ist auf Fälle beschränkt, in denen ista den Schaden grob fahrlässig oder vorsätzlich verursacht hat. Der Höhe nach ist eine Haftung mit der Deckungssumme der bestehenden Haftpflichtversicherung von ista beschränkt. Auf Personenschäden findet diese Haftungsbeschränkung keine Anwendung.
- l. ista hat das Recht, alle oder einzelne Rechte aus dieser Vereinbarung an Dritte abzutreten. ista hat außerdem das Recht, ihre Vertragsposition aus dieser Vereinbarung an Dritte zu übertragen (Vertragsübernahme), soweit damit keine Einschränkungen der bisherigen Rechtspositionen von HV verbunden sind. Zu dieser Vertragsübernahme erteilt HV hiermit ihr Einverständnis. ista ist verpflichtet, die HV über entsprechende Veränderungen zu informieren.

## **5. ABRECHNUNGSPERIODE**

- a. Als Abrechnungsperiode iSd § 16 HeizKG für die Verrechnung zwischen ista und den Wärmeabnehmern wird von ista als Wärmeabgeber der Zeitraum vom 01.09. bis zum 31.08. des folgenden Kalenderjahres festgelegt.
- b. ista verpflichtet sich, die Wärme-, Kaltwasser- und Kältekostenabrechnung an die Wärmeabnehmer innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode durchzuführen.

## **6. MIT WÄRMEABNEHMERN ZU VEREINBARENDES ENTGELT**

Wie in Punkt 4.a. geregelt, hat sich ista darum zu bemühen, mit jedem Wärmeabnehmer des vertragsgegenständlichen Objektes einen Einzelwärmeliefervertrag abzuschließen. Das in den Einzelwärmelieferverträgen mit den Wärmeabnehmern zu vereinbarendes Entgelt setzt sich aus folgenden Kostenkomponenten zusammen:



- Kosten für die Wärmelieferung (lt. Wärmeliefervertrag HV – Wärmeerzeuger, insbesondere Grund-, Leistungs- und Arbeitspreis);
- Kosten des für den Betrieb der Anlagen erforderlichen Stromes (lt. Fakturen des beauftragten Energieversorgungsunternehmens);
- Servicekosten für die Heiz- bzw. Kältezentrale und das sekundärseitige Verteilnetz (lt. Fakturen der Fachfirmen);
- Kosten gemäß Pkt. 4.f. dieser Vereinbarung;

- Kosten des Kaltwassers, die vom Wasserversorger bzw. der Gemeinde für das vertragsgegenständliche Objekt fakturiert, von ista bezahlt und sodann von ista mit den Wärmeabnehmern verbrauchsabhängig abgerechnet werden;
- Kosten gemäß Pkt. 4.d. dieser Vereinbarung (lt. Miet- bzw. Garantiewartungsvertrag);
- Kosten für sonstige aus den Einzelwärmelieferungsverträgen geschuldete Leistungen, wie insbesondere Kosten der Ablesung der Erfassungsgeräte und der Erstellung der jährlichen Heizkostenabrechnung sowie der sonstigen Leistungen der ista.


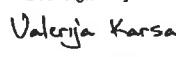
**7. ALLGEMEINES**


- Der vorliegende Vertrag wird in zwei Exemplaren ausgefertigt, wovon die HV und ista je eine Ausfertigung erhalten.
- Auf diesen Vertrag und dieses Rechtsverhältnis findet österreichisches Recht – unter Ausschluss der Verweisungsnormen des Internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts – Anwendung.
- Für Streitigkeiten aus und im Zusammenhang mit diesem Vertrag und dem sich daraus ergebenden Rechtsverhältnis ist das sachlich zuständige Gericht in Wien zuständig.
- Die Vertrags- und Kommunikationssprache ist Deutsch.
- Die Kosten einer etwaigen Vergebührung des gegenständlichen Vertrages sind von der HV zu tragen.
- Die Vertragsparteien verpflichten sich, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

**BUWOG Döblerhofstraße 10 GmbH**  
**Rathausstraße 1**  
**1010 Wien**

DocuSigned by:	DocuSigned by:
	
AC1D148977EC4E2...	52CE5F65C49B4CC...
Wien, am 17-06-2021   10:04 MESZ	

**BUWOG – Bauen und Wohnen Gesellschaft mbH**  
**Rathausstraße 1, 1010 Wien**  
**als Vertreterin der**  
**zukünftigen Wohnungseigentümergeinschaft Döblerhofstraße 10, 1030 Wien**


DocuSigned by:	DocuSigned by:
	
303EFA12EF1F41A...	D45B3FB818CF441...
Wien, am 17-06-2021   11:18 MESZ	

**ista Österreich GmbH**  
**Leopold-Böhm-Straße 12**  
**1030 Wien**  
  
**ista Österreich GmbH**  
**Leopold-Böhm-Straße 12**  
**1030 Wien**

Wien, am 21.05.2021

09.02.2022



DS PD	DS CS	DS 
W/01/5769/00		
DS 