

# **Allgemeine Bedingungen (AB)**

für die Lieferung von Fernwärme

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Bezugsverhältnis .....</b>	<b>3</b>
1.1 Wärmelieferant.....	3
1.2 Fernwärmebezüger .....	3
1.3 Eigentümerwechsel.....	3
<b>2. Lieferungs- und Bezugsverpflichtungen.....</b>	<b>4</b>
2.1 Lieferung und Bezug .....	4
2.2 Zulassung von Heizprovisorien .....	4
2.3 Einschränkung der Fernwärmelieferung .....	4
2.4 Schadenersatz .....	4
2.5 Wärmeabgabe an Dritte .....	4
<b>3. Anschlussanlage der Fernwärmeversorgung .....</b>	<b>5</b>
3.1 Umfang.....	5
3.2 Bedienung .....	5
3.3 Anschlussleitungen, Durchleitungsrechte, Pflichten .....	5
3.4 Pflanzen (Bäume).....	5
<b>4. Abnehmeranlage.....</b>	<b>6</b>
4.1 Definition .....	6
4.2 Plangenehmigung .....	6
4.3 Änderungen oder Erweiterungen .....	6
<b>5. Unterhalt, Revision und Haftpflicht.....</b>	<b>6</b>
5.1 Unterhalt.....	6
5.2 Verhalten bei Störungen .....	6
5.3 Zutritt zu den Anlagen .....	6
5.4 Haftung für Anlageteile der Fernwärmeversorgung .....	6
<b>6. Messung des Fernwärmebezugs .....</b>	<b>7</b>
6.1 Allgemeines.....	7
6.2 Messgenauigkeit .....	7
6.3 Bedienung und Ablesung .....	7
6.4 Nachprüfung auf Verlangen des Fernwärmebezügers .....	7
6.5 Messfehler.....	7
6.6 Private Messeinrichtungen.....	7
<b>7. Fehlerhafte Rechnungsstellung .....</b>	<b>7</b>
<b>8. Liefersperre .....</b>	<b>8</b>
<b>9. Vertragsdauer.....</b>	<b>8</b>
<b>10. Vorzeitige Kündigung.....</b>	<b>8</b>
<b>11. Streitigkeiten .....</b>	<b>8</b>

**Änderungsindex**

Ausgabe	Begründung / Bemerkung
01. April 2014	Solarthermie, Kompaktstation, Pflanzen, bewohnte Räume, Vertragsdauer
Februar 2019	Ziff. 3.1 Kompakstation; Örtlichkeit UG/EG
Juni 2019	Ziff. 9. Vertragsdauer gem. Wärmelieferungsvertrag

## **1. Bezugsverhältnis**

### **1.1 Wärmelieferant**

Wärmelieferant ist die im Wärmelieferungsvertrag aufgeführte Fernwärmeversorgung.

### **1.2 Fernwärmebezüger**

#### **1.2.1 Allgemeines**

Fernwärmebezüger im Sinne dieser Bestimmungen sind Eigentümer, Eigentümergemeinschaften, Mieter oder Pächter von Liegenschaften und gewerblichen Betrieben, die mit der Fernwärmeversorgung in einem Vertragsverhältnis über die Lieferung von Fernwärme stehen. Wird der Verbrauch verschiedener Mieter oder Pächter durch einen gemeinsamen Zähler gemessen, so gilt der Hauseigentümer als Fernwärmebezüger.

#### **1.2.2 Gesamthafte Belieferung von Eigentümergemeinschaften mit Fernwärme**

Für den Fall der Versorgung von Liegenschaften mit Wärme, welche die Eigentümer über eine Anschlussanlage gesamthaft beziehen, gilt:

- a) Das Eigentum an den gemeinsamen Anlageteilen für den Wärmebezug (Wärmetauscher usw.) muss mit der einzelnen wärmeverbrauchenden Liegenschaft (Grundstück, Einzelliegenschaft, Stockwerkeigentum) dinglich verknüpft sein.
- b) Die jeweiligen Eigentümer der gesamthaft mit Wärme belieferten Liegenschaften sind entweder körperschaftlich (Verein, Genossenschaft usw.) oder mittels einer im Grundbuch angemerkten Verwaltungsordnung so organisiert, dass sie die Rechte und Pflichten eines Fernwärmebezügers gegenüber der Fernwärmeversorgung dauernd wahrnehmen und erfüllen können, insbesondere:
  - Abschluss, bzw. Kündigung des Wärmelieferungsvertrages
  - Betrieb und Unterhalt aller Anlageteile, die nicht einzeln einem Eigentümer allein dienen
  - Zahlungsverkehr mit der Fernwärmeversorgung und Sicherstellung künftiger Lieferungen
  - Inkasso der Zahlungen der einzelnen Eigentümer
  - Abrechnung über die Betriebs- und Wärmekosten entsprechend den Rechnungen der Fernwärmeversorgung nach Massgabe interner Festlegungen
- c) Der Wärmelieferungsvertrag sowie die „Allgemeinen Bedingungen für die Lieferung von Fernwärme“ und die „Technischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung“ gelten für die einzelnen angeschlossenen Liegenschafteneigentümer und sind analog anwendbar. Insbesondere ist jeder einzelne Eigentümer im Sinne und nach Massgabe von Ziff. 8 AB (Liefersperre) verpflichtet, die sekundärseitige Einstellung der Wärmeweitergabe durch die Eigentümergemeinschaft zu dulden.
- d) Die Haftung des einzelnen Eigentümers gegenüber der Fernwärmeversorgung für die Zahlung von bezogener Wärme (Arbeitspreis) und dem Anteil Leistungspreis ist grundsätzlich auf seinen Miteigentumsanteil beschränkt; die Eigentümergemeinschaft als Ganzes haftet aber solidarisch für den Wärmebezug der einzelnen Eigentümer.
- e) Eine Verrechnung von Forderungen mit Rechnungen für Wärmelieferungen ist weder dem einzelnen Liegenschafteneigentümer noch der Gemeinschaft gestattet.

### **1.3 Eigentümerwechsel**

Der Fernwärmebezüger verpflichtet sich, eine allfällige Handänderung der Fernwärmeversorgung im Voraus unter Angabe des Zeitpunktes der Handänderung schriftlich mitzuteilen. Der Fernwärmebezüger verpflichtet sich ferner, den vorliegenden Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

Erfolgt keine oder eine verspätete Meldung betreffend die Handänderung, oder unterlässt es der Fernwärmebezüger, den Vertrag auf seinen Rechtsnachfolger zu übertragen, so haftet der bisherige Fernwärmebezüger weiterhin für alle sich aus dem vorliegenden Vertrag ergebenden Verpflichtungen.

## **2. Lieferungs- und Bezugsverpflichtungen**

### **2.1 Lieferung und Bezug**

Die Fernwärmeversorgung verpflichtet sich zur dauernden Bereithaltung der erforderlichen Heizwassermenge an der Übergabestelle bis zum Maximum der vereinbarten Leistung. Ausgenommen sind Einschränkungen der Fernwärmelieferung gemäss Ziff. 2.3 AB.

Der Fernwärmebezüger verpflichtet sich, seinen Wärmebedarf im Rahmen des Vertrages ausschliesslich bei der Fernwärmeversorgung zu decken. Ausgenommen davon ist die Nutzung von im Gebäude anfallender Abwärme (BBV I § 30a), ohne Wärmepumpe.

Solarthermie als Zusatz zum Fernwärmeanschluss ist auszuschliessen. Diese Regelung entspricht der Steuerung der nachhaltigen Entwicklung der Energieversorgung gemäss dem ‚Kantonalen Richtplan‘ welcher die Nutzung bereits vorhandener Abwärme bevorzugt. Solarstromanlagen hingegen sind als Zusatz zu einem Fernwärmeanschluss im Fernwärmegebiet erlaubt.

### **2.2 Zulassung von Heizprovisorien**

Die Fernwärmeversorgung setzt alles daran, den Fernwärmebezüger auf den vereinbarten Termin hin aus dem Fernwärmenetz mit Wärme zu beliefern. Sollte dies nicht möglich sein, gestattet der Fernwärmebezüger der Fernwärmeversorgung auf seinem Grundstück, möglichst neben der Übergabestation das Aufstellen eines Heizprovisoriums. Die Kosten des Provisoriums gehen zu Lasten der Fernwärmeversorgung. Die Verrechnung des Wärmebezuges erfolgt zum vereinbarten Fernwärmetarif.

### **2.3 Einschränkung der Fernwärmelieferung**

Die Fernwärmeversorgung kann die Abgabe von Fernwärme im Falle höherer Gewalt, genereller Energieknappheit aufgrund ausserordentlicher Vorkommnisse im In- oder Ausland, bei Unterhalts- und Reparaturarbeiten, bei Betriebsstörungen und deren Folgen sowie bei Erweiterungsarbeiten einschränken und notfalls einstellen. Die Fernwärmeversorgung ist für eine rasche Behebung der Unterbrüche der Fernwärmelieferung besorgt. Voraussehbare längere Einschränkungen oder Unterbrechungen werden dem Fernwärmebezüger vorher angezeigt. Lieferunterbrüche und -einschränkungen geben kein Anrecht auf eine Kostenreduktion.

### **2.4 Schadenersatz**

Ersatzansprüche gegen die Fernwärmeversorgung, für unmittelbaren oder mittelbaren Schaden aus Unterbrechungen in der Fernwärmelieferung, sind ausgeschlossen.

Der Fernwärmebezüger ist verpflichtet, alle geeigneten Massnahmen zur Vermeidung oder Minderung eines Schadens zu treffen.

### **2.5 Wärmeabgabe an Dritte**

Die Weiterleitung der Wärme an Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Fernwärmeversorgung gestattet.

### **3. Anschlussanlage der Fernwärmeversorgung**

#### **3.1 Umfang**

Die Fernwärmeversorgung erstellt auf ihre Kosten die Anschlussanlage, bestehend in den Anschlussleitungen bis und mit Übergabestation und der Übergabestation mit Hauptabsperrorganen, Einrichtungen zur Entleerung und Entlüftung der Heizwasserleitungen, Differenzdruckregler/Mengenbegrenzung oder Blende, kompletter Messeinrichtung sowie Druck- und Temperaturmessungen.

Beim Einsatz einer sogenannten Kompaktstation mit integrierter Übergabestation (siehe Spezifikation Kompaktwärmeübergabestation), erstellt die Fernwärmeversorgung auf ihre Kosten die Anschlussleitung mit Hauptabsperrorganen im Technikraum. Die Messeinrichtung mit Wärmezählung wird von der Fernwärmeversorgung gestellt und in die bauseits gelieferte Kompaktstation eingebaut.

Der Fernwärmebezüger stellt der Fernwärmeversorgung den notwendigen Platz im abschliessbaren Heizraum für diese Anlageteile unentgeltlich zur Verfügung. Bei der Erstellung des Heizraumes hat der Fernwärmebezüger dafür zu sorgen, dass den im normalen Betrieb vorkommenden Undichtigkeiten der Anlage Rechnung getragen wird.

Der Heizraum für die Fernwärmeinstallationen (Primärteil/Heisswasser) inklusive Umformer muss im Bereich Untergeschoss/Erdgeschoss der Liegenschaft eingeplant werden. Fernwärmeinstallationen in den Obergeschossen (z. B. Dachgeschoss usw.) sind nicht zulässig.

Es ist untersagt die Anschlussleitungen durch bewohnte Räume zu führen.

#### **3.2 Bedienung**

Die Absperrvorrichtung der Anschlussanlage darf vom Fernwärmebezüger nur bei Gefahr oder auf Anforderung der Fernwärmeversorgung geschlossen werden. Das Wiederöffnen darf nur durch das Personal der Fernwärmeversorgung vorgenommen werden. Der Fernwärmebezüger händigt der Fernwärmeversorgung die notwendigen Schlüssel für den freien Zugang zu ihren Anlageteilen aus. Der Fernwärmebezüger gestattet der Fernwärmeversorgung, an einer geeigneten Stelle einen Schlüsseltresor anzubringen.

#### **3.3 Anschlussleitungen, Durchleitungsrechte, Pflichten**

Die Anschlussleitungen (Vor- und Rücklaufleitungen) werden auf Kosten der Fernwärmeversorgung erstellt und unterhalten. Sie bleiben im Eigentum der Fernwärmeversorgung. Bei Erstellung oder Unterhalt entstehende Schäden an Belägen und an Gebäuden werden von der Fernwärmeversorgung behoben oder entschädigt. Die Fernwärmeversorgung ist berechtigt, Nachbarliegenschaften von einer im privaten Grundstück oder Gebäude liegenden Anschlussleitung aus anzuschliessen. Solche Anschlussleitungen werden nach Rücksprache mit dem Grundeigentümer verlegt, so dass die Nutzung der Liegenschaft möglichst wenig beeinträchtigt wird.

Werden zu einem späteren Zeitpunkt Umlegungen der Anschlussanlagen erforderlich, gehen die Kosten zu Lasten des Verursachers.

Mit Abschluss des Wärmelieferungsvertrages verpflichtet sich der Fernwärmebezüger, die für die genannten Anschlüsse nötigen Durchleitungsrechte unentgeltlich zu gewähren, und sie auf Verlangen des Berechtigten im Grundbuch eintragen zu lassen. Ist der Fernwärmebezüger nicht selber Grundeigentümer, so hat er hierzu eine schriftliche Einwilligung im vorstehenden Umfang einzuholen.

Der Grundeigentümer duldet dauernd, unentgeltlich und ohne Einschränkung die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt der durch seine Liegenschaft führenden Anschlussleitungen. Die Fernwärmeversorgung ist befugt, jederzeit Kontrollen, Unterhalt und Reparaturen an den Anschlussleitungen oder Leitungserneuerungen vorzunehmen. Der Fernwärmebezüger verpflichtet sich, die Zugänglichkeit zu den Anschlussanlagen der Fernwärmeversorgung zu keiner Zeit einzuschränken und alles zu unterlassen, was Bestand, Betrieb, Unterhalt und Sicherheit stören oder gefährden könnte. Es ist untersagt, über den Anschlussleitungen Bauten zu erstellen.

Wird der Wärmelieferungsvertrag nach Ablauf der ordentlichen Laufzeit oder aus einem anderen vertraglich vorgesehenen Grund gekündigt, erfolgt der Rückbau der Anschlussanlagen innerhalb einer angemessenen Frist zu Lasten derjenigen Partei, welche den Vertrag aufgelöst hat.

#### **3.4 Pflanzen (Bäume)**

Bei Neubepflanzungen von Bäumen zum Fernwärmetrasse (Rohraussenwandungen) muss ein Abstand von mindestens 3 m bis Stammmitte eingehalten werden.

Bei Spezialfällen (< 3m) muss ein Wurzelschutz erstellt werden. Entsprechende Lösungskonzepte müssen vom ERZ Fernwärme geprüft und genehmigt werden.

## **4. Abnehmeranlage**

### **4.1 Definition**

Die Abnehmeranlage dient zum Bezug der Fernwärme. Sie besteht aus einem an die Fernwärmeleitungen der Fernwärmeversorgung angeschlossenen Wärmetauscher, der das Versorgungssystem der Fernwärmeversorgung vom Verbrauchersystem trennt.

Die Abnehmeranlage ist nach den „Technischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung“ vom Fernwärmebezüger auf seine Kosten zu erstellen. Die Abnehmeranlage steht im Eigentum des Fernwärmebezügers.

### **4.2 Plangenehmigung**

Der Fernwärmebezüger liefert der Fernwärmeversorgung die Planungsgrundlagen (Berechnungen, Pläne, Anlageschemata der Abnehmeranlage) und die Disposition der gesamten Fernwärme-Installationen spätestens acht Wochen vor Montagebeginn zur Genehmigung.

### **4.3 Änderungen oder Erweiterungen**

Änderungen oder Erweiterungen an der Abnehmeranlage dürfen nur im Einverständnis mit der Fernwärmeversorgung ausgeführt werden.

## **5. Unterhalt, Revision und Haftpflicht**

### **5.1 Unterhalt**

Fernwärmeversorgung und Fernwärmebezüger sorgen je auf eigene Kosten dafür, dass die ihnen gehörenden Anlagen mit der dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Sicherheit ausgeführt, dauernd in einwandfreiem Zustand erhalten und mit aller Sorgfalt betrieben werden. Mit besonderer Aufmerksamkeit ist darauf zu achten, dass Wasserverluste durch Undichtheiten verhindert werden.

Der Fernwärmebezüger hat seine Anlagen, wenn keine Wärme aus dem Fernwärmenetz entnommen wird, frostfrei zu halten. Bei Missachtung dieser Vorschriften haftet der Fernwärmebezüger für allfällige Schäden.

### **5.2 Verhalten bei Störungen**

Leitungsdefekte und aussergewöhnliche Vorfälle an den mit Fernwärme durchströmten Anlagen sind der Fernwärmeversorgung unverzüglich zu melden. Die Fernwärmeversorgung ist für eine rasche Instandsetzung der Anschlussanlage besorgt.

### **5.3 Zutritt zu den Anlagen**

Der Fernwärmebezüger und / oder Eigentümer hat dem sich ausweisenden Personal der Fernwärmeversorgung oder deren Beauftragten den Zutritt zu den Grundstücken und Räumlichkeiten, in welchen sich Fernwärmeanlagen befinden, jederzeit zu gestatten.

### **5.4 Haftung für Anlageteile der Fernwärmeversorgung**

Der Fernwärmebezüger ist verpflichtet, Anlageteile der Fernwärmeversorgung, welche sich auf seinem Grundstück befinden, weitestmöglich vor Schaden zu bewahren.

## **6. Messung des Fernwärmebezugs**

### **6.1 Allgemeines**

Der Fernwärmebezug wird mit einer Messeinrichtung festgestellt, welche die Fernwärmeversorgung an einem geeigneten Standort installiert. Die Messeinrichtung ist Eigentum der Fernwärmeversorgung und wird von ihr gemäss der Verordnung über Messgeräte für thermische Energie (Wärmezählerverordnung) geprüft, plombiert und in den gesetzlich vorgeschriebenen Zeiträumen revidiert und geeicht.

### **6.2 Messgenauigkeit**

Die Messgenauigkeit ist gewahrt, wenn die Werte den Normen der Wärmezählerverordnung entsprechen.

### **6.3 Bedienung und Ablesung**

Die Bedienung und Ablesung der Messeinrichtung erfolgt durch das Personal der Fernwärmeversorgung oder deren Beauftragte. Die Ableseordnung wird von der Fernwärmeversorgung festgelegt. Der Fernwärmebezüger hat der Fernwärmeversorgung oder deren Beauftragten jederzeit den Zutritt zu den Messeinrichtungen zu gestatten. Störungen oder Beschädigungen der Messeinrichtungen sind der Fernwärmeversorgung unverzüglich anzuzeigen.

### **6.4 Nachprüfung auf Verlangen des Fernwärmebezügers**

Bezweifelt der Fernwärmebezüger die Richtigkeit der Messung des Fernwärmebezuges, so kann er jederzeit schriftlich bei der Fernwärmeversorgung eine Nachprüfung durch eine staatlich anerkannte Prüfstelle verlangen.

Die Kosten für die Nachprüfung trägt diejenige Partei, zu deren Ungunsten die Nachprüfung ausgefallen ist.

### **6.5 Messfehler**

Bei festgestelltem Stillstand oder Fehlgang der Messeinrichtung wird der Fernwärmebezug wie folgt ermittelt:

- a) Kann der Fehlgang nach Dauer und Grösse einwandfrei bestimmt werden, so werden die Verbrauchswerte entsprechend korrigiert.
- b) Lässt sich die Dauer der ermittelten Fehlanzeige nicht feststellen, so erfolgt die Berichtigung nur für die laufende Ableseperiode.
- c) Lässt sich das Mass der Fehlanzeige nicht bestimmen, setzt die Fernwärmeversorgung den Fernwärmebezug unter angemessener Berücksichtigung der Angaben des Fernwärmebezügers fest. Dabei ist nach Möglichkeit von den Werten während der gleichen Zeitspanne der Vorjahre auszugehen, wobei Änderungen der Anschlusswerte und der Bezugverhältnisse zu beachten sind.

### **6.6 Private Messeinrichtungen**

Die Fernwärmeversorgung liest keine privaten Messeinrichtungen ab.

## **7. Fehlerhafte Rechnungsstellung**

Fehlerhafte Rechnungen können während fünf Jahren seit Datum der Ausstellung berichtigt werden. Die Beanstandung von Fernwärmerechnungen bewirkt keinen Zahlungsaufschub für die beanstandete und für künftige Rechnungen der Fernwärmeversorgung.

**8. Liefersperre**

Bei Zuwiderhandlungen gegen die „Allgemeinen Bedingungen für die Lieferung von Fernwärme“ oder der „Technischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung“ ist die Fernwärmeversorgung nach vorgängiger schriftlicher Mahnung berechtigt, die Fernwärmelieferung nicht aufzunehmen oder einzustellen. Dies gilt insbesondere in folgenden Fällen:

- a) bei widerrechtlichem Fernwärmebezug;
- b) bei eigenmächtiger Änderung der Übergabe- bzw. Abnehmeranlage;
- c) bei Verweigerung der Instandstellung reparaturbedürftiger Einrichtungen;
- d) wenn die Installationen und Apparate nicht den Vorschriften der eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Behörden oder den „Technischen Bedingungen für den Anschluss an die Fernwärmeversorgung“ entsprechen und trotz Fristansetzung nicht weisungsgemäss geändert werden;
- e) wenn der Fernwärmeversorgung oder deren Beauftragten der Zutritt zu den Anlagen verweigert oder auf andere Art und Weise verunmöglicht wird;

Bei Zahlungsverzug des Fernwärmebezügers wird diesem eine Nachfrist von 14 Tagen zur nachträglichen Zahlung angesetzt. Lässt er diese Nachfrist ungenutzt verstreichen, kann die Fernwärmeversorgung ohne weitere Ankündigung die Lieferung von Fernwärme einstellen und /oder die weitere Fernwärmelieferung von der Bezahlung der ausstehenden Rechnungen und von der Leistung eines Vorschusses abhängig machen. Im Fall einer Liefersperre behält sich die Fernwärmeversorgung zudem die Verrechnung einer Umtriebsentschädigung vor.

Die Fernwärmeversorgung haftet nicht für Schäden, welche dem Fernwärmebezüger entstehen, weil die Lieferung von Fernwärme aus einem in dieser Ziffer genannten Grund eingestellt worden ist.

**9. Vertragsdauer**

Das Inkrafttreten und die Dauer des Vertrags sind im Wärmelieferungsvertrag festgehalten.

**10. Vorzeitige Kündigung**

Wird der Vertrag durch einen Vertragspartner wiederholt verletzt, so ist der andere Teil nach vorangegangener schriftlicher Mahnung zur vorzeitigen Kündigung des Wärmelieferungsvertrages berechtigt. Die vorzeitige Kündigung kann fristlos und ohne Einhaltung eines Kündigungsstermins erfolgen.

**11. Streitigkeiten**

Allfällige aus diesem Wärmelieferungsvertrag sich ergebende Streitigkeiten werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden, sofern sich die Vertragspartner nicht auf ein schiedsgerichtliches Verfahren einigen.

Gerichtsstand ist Zürich.