

WÄRMELIEFERUNGSVERTRAG

abgeschlossen am heutigen Tage zwischen der " Neue Heimat ",
Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Ober-
österreich, Gesellschaft m.b.H., Gärtnerstraße 9, 4021 Linz,
einerseits und

andererseits wie folgt:

I.

Mit Kaufvertrag vom _____ hat

im folgenden als " Abnehmer " bezeichnet, von der " Neue
Heimat ", im folgenden als " Abgeber " bezeichnet, die Lie-
geschaft EZ 687, KG Puchenau,
erworben und in Benützung genommen.

II.

Die Vertragsteile kommen überein, daß der Abgeber auf die Dauer
von zwanzig Jahren, so weit nicht im Punkt I. dieses Vertrages
eine andere Vereinbarung getroffen wurde, für das durch den Ab-
nehmer in Benützung genommene Haus, beginnend am 1. Oktober 1970
die Wärmelieferung vornimmt.

Zu diesem Zweck hat der Abgeber zur ausschließlichen Wärme-
versorgung der gesamten Gartenstadt PUCHENAU ein Fernheizwerk
errichtet, an dem einschließlich dessen Anlagen den Käufern
der Häuser in dieser Gartenstadt kein wie immer geartetes Mit-
eigentumsrecht zusteht. Der Abgeber verpflichtet sich, für die ganze
Gartenstadt Puchenau im Rahmen der Bestimmungen dieses Vertrages
den gesamten Bedarf an Wärme zu befriedigen. Dem Abnehmer steht

das Recht auf Bezug von Wärme auf Grund dieses Vertrages lediglich für den Bedarf seiner Liegenschaft zu.

Die Verpflichtung zur Wärmelieferung für den Abgeber besteht nicht im Falle der Behinderung durch höhere Gewalt, der Beschlagnahme oder Einstellung des Betriebes durch behördliche Maßnahmen, kriegerischer Ereignisse oder Streiks oder Unruhen. Der Abgeber verpflichtet sich auch, bei Auftreten von Schäden an der Wärmeversorgungsanlage mit der ihm zumutbaren Schnelligkeit alle jene Maßnahmen zu treffen, welche erforderlich sind, um die Unterbrechung der Wärmelieferung zu beheben.

Für Schäden bei gänzlichem oder teilweise Ausfall der Wärmelieferung hat der Abgeber nur dann aufzukommen, wenn diese vorsätzlich oder grob fahrlässig durch den Abgeber verschuldet wurden. Außerdem ist die Schadenersatzpflicht beschränkt auf den Entfall der Wärme selbst, also auf die Aufwendungen, welche der Abnehmer machen muß, um die Beheizung seines Hauses zu bewirken; der Abgeber haftet also in keinem Fall für Schäden am Hause samt allen seinen Bestandteilen einschließlich Installationen jeder Art, Gegenständen, die sich im Haus befinden, für Schäden, die Bewohner solcher Häuser an ihrer Gesundheit erleiden usw. Außerdem vereinbaren die Vertragspartner hiemit, daß allfällige Schadenersatzansprüche bei sonstigem Verlust binnen 30 (dreißig) Tagen ab Kenntnis des Schadens mittels eingeschriebenen Briefes an den Abgeber geltend gemacht werden müssen, wobei die Frist eingehalten ist, wenn der Einschreibbrief den Poststempel des 30. Tages trägt.

III.

Der Abnehmer verpflichtet sich, dem Abgeber die durch die Wärmelieferung entstehenden Kosten anteilmäßig zu ersetzen. Dabei setzen sich die Kosten einvernehmlich zusammen aus festen Kosten und beweglichen Kosten.

Feste Kosten im Sinne dieses Vertrages sind

- a) die durch den Betrieb des Fernheizwerkes entstehenden Lohnkosten,
- b) 50 % der jeweiligen Stromkosten für den Betriebsverbrauch der Anlage,

- c) die Kosten für die Instandhaltung der Fernheizanlage bis zur Grenze der einzelnen Liegenschaft, soweit nicht die Kosten dieser Maßnahmen durch Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten hereingebracht werden können,
- d) die Verzinsung der Eigenmittel des Abgebers mit 4 % p.a.,
- e) die zweiprozentige Abschreibung p.a. der baulichen Teile der Fernheizanlage,
- f) die Bildung einer Rücklage zur laufenden Erneuerung des Rohrleitungsnetzes der Fernheizanlage (darunter sind die Rohrleitungen außerhalb des Heizhauses bis zur Grenze des Grundstückes des jeweiligen Abnehmers zu verstehen) im Ausmaß von zwei Prozent p.a.,
- g) die Bildung einer Rücklage zur laufenden Erneuerung der maschinellen Teile der Fernheizanlage im Ausmaß von zehn Prozent p.a.

Unter " Bildung einer Rücklage" im Sinne der Vertragspunkte lit.f) und lit. g) ist folgendes zu verstehen:

Der laufenden Abnutzung der maschinellen Teile der Fernheizanlage, bzw. des Rohrleitungsnetzes wird dadurch Rechnung getragen, daß jährlich 10 %, bzw. 2 % der seinerzeitigen Anschaffungskosten für die laufende Erneuerung, bzw. Neuanschaffung verwendet werden. Diese Rücklagen sind im Sinne der Bestimmungen des Punktes VII. dieses Vertrages nachweispflichtig und außerdem mit 4 % jährlich im nachhinein zu verzinsen, wobei die abreifenden Zinsen am 30. 9. eines jeden Jahres den Rücklagen zuzuschlagen sind. Sollte sich der Fall ereignen, daß durch ein großes Erfordernis von Erneuerungen bzw. Neuanschaffungen eine der beiden Rücklagen vollkommen erschöpft und trotzdem keine Deckung für die Erneuerung bzw. Neuanschaffung vorhanden ist, dann wird vom Abgeber das erforderliche Kapital gegen bankmäßige Zinsen vorgestreckt und in einem Zeitraum, der durch Vereinbarung zwischen den Vertragsteilen festzulegen ist, jedoch 3 Jahre nicht überschreiten darf, getilgt. Kommt es zu einer solchen Vereinbarung nicht, gilt die dreijährige Tilgung als vereinbart. Hinsichtlich der Besitzer von Eigentümshäusern in der Gartenstadt PUCHENAU gilt für deren Willenserklärung die Erklärung einer Zweidrittelmehrheit derselben.

Für die Rücklage im Sinne dieses Vertragspunktes, lit. g), gilt zusätzlich folgende Sonderregelung: Sie hat bis zu jenem Zeitpunkt, in welchem eine Summe von S 800.000,-- erreicht ist, nur zur Verwendung von Erneuerungen bzw. Neuanschaffungen dieser maschinellen Teile zu dienen. Sobald ein Betrag von S 800.000,-- am Ende eines Abrechnungszeitraumes einschließlich der abgereiften Zinsen erreicht ist, ist in den folgenden Abrechnungszeiträumen aus dieser Rücklage so viel für laufende Instandhaltungsmaßnahmen im Sinne dieses Vertragspunktes, lit. c) zu verwenden, als jeweils über S 800.000,-- vorhanden ist.

Die Aufteilung der festen Kosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt nach dem Verhältnis der einzelnen Flächen jener Räume aller Abnehmer, die nach dem ursprünglichen Bauplan beheizbar sind oder nachträglich beheizbar gemacht wurden oder werden.

Die Verhältniszahl zwischen dem Anteil des einzelnen Abnehmers und der Gesamtfläche aller Abnehmer ist den einzelnen Abnehmern mit der Jahresabrechnung bekanntzugeben und nach jeder Veränderung der Gesamtfläche in der nächstfolgenden Abrechnung neu festzulegen.

Bewegliche Kosten im Sinne dieses Vertrages sind die Kosten des tatsächlichen Betriebes der Fernheizanlage, soweit sie nicht bereits in den "festen Kosten" enthalten sind. Die Aufteilung der beweglichen Kosten auf die einzelnen Abnehmer erfolgt nach dem Verhältnis der verbrauchten Wärmemengen, gemessen durch die bei den Heizkörpern angebrachten Meßgeräte (Verdunstungszähler).

Dabei wird die von dem einzelnen Abnehmer verbrauchte Verdunstungsmenge in ein Verhältnis zur Gesamtverdunstungsmenge, welche insgesamt aus der Wärmelieferung des gegenständlichen Fernheizwerkes verbraucht wurde, gesetzt. Sollte eine Veränderung im Fernheiznetz dergestalt entstehen, daß eine Messung durch Verdunstungszähler nicht überall möglich ist, muß der Abgeber dafür Sorge tragen, daß durch einwandfrei arbeitende andere Geräte dennoch eine genaue Ermittlung des Verhältnisses der Verdunstungsmenge des einzelnen Abnehmers im Verhältnis zur Gesamtverdunstungsmenge möglich ist.

Der Abnehmer ist verpflichtet, auf Grund der beheizbaren Nutzfläche seiner Liegenschaft bis zum Zehnten eines jeden Monats eine Vorauszahlung in Höhe von S 338,-- an den Abgeber spesen- und abzugsfrei zu leisten.

Der Abgeber ist berechtigt, mit Wirkung vom 1. Oktober eines jeden Vertragsjahres die Vorauszahlungen anders festzusetzen, wenn das ablaufende Vertragsjahr eine wesentliche Über- oder Unterschreitung der tatsächlich aufgelaufenen Kosten erkennen läßt. Der Abgeber hat zum Ende eines jeden Vertragsjahres eine Heizungskostenabrechnung zu erstellen und nach deren Ergebnis sind durch die Vertragspartner binnen einem Monat ab Zustellung der Abrechnung die Ausgleichszahlungen zu leisten.

IV.

Unter dem Begriff " durch die Wärmelieferung entstehende Kosten" sind zu verstehen :

- a) die tatsächlichen Kosten des Betriebes zuzüglich der Kosten für die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen, soweit die Kosten solcher Maßnahmen nicht durch Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche gegenüber Dritten hereingebracht werden können,
- b) die vierprozentige Verzinsung p.a. des vom Abgeber investierten Kapitals für das Fernheizwerk einschließlich der Kanalstichleitungen bis zu den einzelnen Liegenschaftsgrenzen, die Baulichkeiten und maschinellen Anlagen. Dieses Kapital macht S 3,877.465,03 aus und demgemäß die jährliche Verzinsung S 155.099,--,
- c) die zweiprozentige Abschreibung p.a. der baulichen Anlagen. Die für die baulichen Anlagen aufgewendete Summe beträgt S 2,011.777,16 und die jährliche Abschreibungsquote daher S 40.236,--,
- d) die Bildung einer Rücklage zur laufenden Erneuerung des Rohrleitungsnetzes im Ausmaß von zwei Prozent p.a. Die für das Rohrleitungsnetz aufgewendete Summe beträgt S 644.553,73, die jährliche Rücklage daher S 12.891,--.
Bei Beendigung dieses Vertragsverhältnisses ist ein allfälliges aus dieser Rücklage resultierendes Guthaben für die Zwecke der zukünftigen Beheizung der Gartenstadt PUCHENAU zu verwenden; keinesfalls ist der einzelne Abnehmer zum Begehren auf Ausschüttung dieses Guthabens berechtigt;
- e) die Bildung einer Rücklage zur laufenden Erneuerung der

maschinellen Teile der Fernheizanlage im Ausmaß von zehn Prozent p.a. Die für maschinelle Anlagen aufgewendete Summe beträgt S 1.162.527,--, die jährliche Rücklage daher S 116.252,--. Bei Beendigung dieses Vertragsverhältnisses ist ein allfälliges aus dieser Rücklage resultierendes Guthaben für die Zwecke der zukünftigen Beheizung der Gartenstadt PUCHENAU zu verwenden; keinesfalls ist der einzelne Abnehmer zum Begehren auf Ausschüttung dieses Guthabens berechtigt.

V.

Jedes Heizjahr beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September. Die Beistellung der Verdunstungszähler erfolgt durch den Abgeber; deren Ablesung, Röhrchenersatz, sowie die Auswertung der Ablesungsergebnisse zur Ermittlung der beweglichen Kosten erfolgen durch eine vom Abgeber zu beauftragende Firma. Die Kosten der Tätigkeit dieser Firma gehören zu den tatsächlichen Kosten des Betriebes gemäß Punkt IV. lit. a) dieses Vertrages.

VI.

Der Abgeber verpflichtet sich gegenüber dem Abnehmer zu folgenden Wärmeleistungen:

Die Vorlauftemperatur soll an normalen Heiztagen etwa 100° C und die Rücklauftemperatur etwa 60° C - bezogen auf eine Außentemperatur von höchstens 24° C - betragen.

Die Regelung der Temperatur erfolgt in Abhängigkeit von der Außentemperatur und wird beim Fernheizwerk außenthermostatisch und automatisch gesteuert. Der Abgeber ist berechtigt, die Vorlauftemperatur im Interesse eines wirtschaftlichen Betriebes der Wärmeversorgungsanlage bis zu 50° C abzusenken, wenn die Außentemperatur mindestens 12° C beträgt. Grundsätzlich ist die Wärmeversorgung vom 1. Oktober bis zum 30. April des folgenden Jahres Tag und Nacht im Dauerbetrieb durchzuführen, in der übrigen Jahreszeit ist die Wärmeversorgung nur aufzunehmen, wenn die für Linz amtlich festgestellte Außentemperatur um 7,00 Uhr morgens an drei aufeinanderfolgenden Tagen tiefer als $+12^{\circ}$ C liegt. Die Wärmeversorgung ist an jenem Tag wieder einzustellen, an welchem um 7.00 Uhr morgens die Temperatur über $+12^{\circ}$ C beträgt. Einvernehmlich wird festgelegt,

daß unter amtlicher Feststellung die Feststellung der Wetterwarte Hörsching zu verstehen ist.

Der Abgeber ist verpflichtet, die Wärmeversorgungsanlage stets in betriebsfähigem Zustand zu halten und für die Betriebsfähigkeit der Wärmeversorgungsanlage während der Vertragsdauer alle erforderlichen Vorkehrungen zu treffen; der Abgeber ist aber auch berechtigt, an der Wärmeversorgungsanlage im Rahmen der Instandhaltung alle jene Verbesserungen und Abänderungen vorzunehmen, welche dem jeweiligen Stand moderner Heiztechnik entsprechen.

Die Bestimmungen über die in diesem Punkt enthaltenen Temperaturwerte, sowie über Beginn und Ende der Heizperiode können einvernehmlich zwischen Abgeber und Abnehmer abgeändert werden. Hinsichtlich der Besitzer von Eigentümshäusern in der Gartenstadt PUCHENAU gilt für deren Willenserklärung die Erklärung einer Zweidrittelmehrheit derselben.

VII.

Der Abgeber ist verpflichtet, die gemäß Punkt III. und IV. dieses Vertrages auflaufenden Kosten in seiner Buchhaltung gesondert in einer Kostenstelle nach den Grundsätzen, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmungen im Rahmen der Kostendeckungsverpflichtung obliegen, zu verzeichnen und dem Abnehmer Einschau in diese Kostenstelle samt allen Abrechnungen und Belegen zu gewähren.

Diese Einschau ist durch den Abnehmer mindestens eine Woche vorher anzumelden, hat während der Geschäftszeiten in den Räumen des Abgebers zu erfolgen und hat sich jeweils lediglich auf das zuletzt abgerechnete Heizjahr zu beschränken. Unbeschränkt bleibt jedoch die Nachweisung der Rücklagen gemäß Punkt III. lit. f) und g) dieses Vertrages gegenüber jenem Besitzer eines Eigentums Hauses, der von mindestens 50 % aller Besitzer von Eigentums Häusern dazu bevollmächtigt wird. Der Abnehmer ist berechtigt, diese Einschau durch einen mit Vollmacht ausgewiesenen Machthaber durchzuführen.

Der Abgeber ist berechtigt, im Rahmen der technischen Kapazität des Fernheizwerkes auch andere, außerhalb des derzeitigen Bereiches der Gartenstadt PUCHENAU gelegene Objekte, mit Wärme zu beliefern oder zu diesem Zweck die Kapazität des Fernheizwerkes zu vergrößern. Aus der Errichtung solcher Erweiterungen dürfen

den bisherigen Abnehmern jedoch keine wie immer gearteten Kosten verrechnet werden. Nach Fertigstellung solcher Erweiterungen ist ab dem Zeitpunkt des Beginnes einer erweiterten Wärmelieferung hinsichtlich der Kosten für die Instandhaltung der erweiterten gesamten Anlage und der durch die erhöhte Wärmelieferung entstehenden Kosten nach den Verteilerregeln laut Punkt III. dieses Vertrages vorzugehen.

VIII.

Im Falle eines Wechsels am Eigentum hinsichtlich der Liegenschaft des Abnehmers haftet der bisherige Abnehmer zur ungeteilten Hand mit seinem Rechtsnachfolger im Besitz für die festen und beweglichen Kosten ab dem Stichtag der letzten Heizungskostenabrechnung vor und bis zum Stichtag der nächsten Heizungskostenabrechnung im Sinne des letzten Absatzes des Punktes III. dieses Vertrages nach dem Eigentumsübergang gegenüber dem Abgeber.

IX.

Auf der Seite aller Vertragspartner gehen die sich aus diesem Vertrag ergebenden Rechte und Pflichten auf die Erben und Rechtsnachfolger im Besitz über.

X.

Falls die Liegenschaft des Abnehmers im Eigentum mehrerer Personen steht, haften sämtliche Miteigentümer für die Erfüllung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen gegenüber dem Abgeber zur ungeteilten Hand. Der Abgeber hat seine Verpflichtung erfüllt, wenn er die ihm obliegenden Leistungen z.B. Erteilung von Gutschriften usw., zu Handen eines Miteigentümers erbracht hat.

XI.

Sämtliche Vertragsteile verzichten ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

XII.

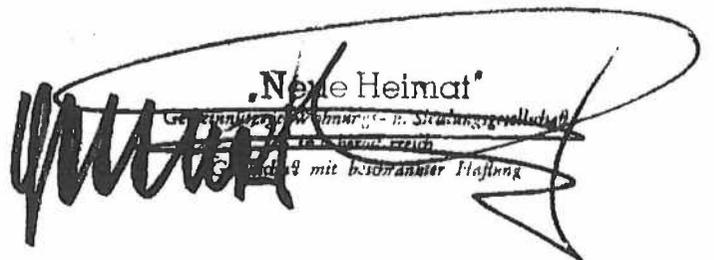
Abänderungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.

XIII.

Während der in den Punkten I., bzw. II. festgesetzten Vertragsdauer ist dieser Vertrag beiderseits unkündbar. Sollte nicht längstens sechs Monate vor Beendigung dieser Vertragsdauer dem Vertragspartner eine eingeschriebene gegenteilige Erklärung zugekommen sein, verlängert sich die Dauer dieses Vertrages jeweils um weitere fünf Jahre. Das Recht der Vertragspartner, diesen Vertrag mit sofortiger Wirkung aus wichtigen Gründen aufzulösen, wird jedoch dadurch nicht berührt. Festgestellt wird, daß für den Abgeber u.a. als wichtiger Grund gilt, daß der Abnehmer durch drei Monate mit seinen finanziellen Verpflichtungen trotz Mahnung im Rückstand ist.

Linz, am

Linz, am

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a rectangular stamp. The stamp contains the text:
„Nexle Heimat“
Gesellschaft für Wohn- u. - Baugeschäft
in Linz, a. d. Donau
GmbH mit beschränkter Haftung

