

# Mietvertrag über Nutzflächen

zum  
Wärmelieferungsvertrag WLV-E / WLV-K

zwischen

## Name

Strasse, Hausnummer  
PLZ, Ort  
vertreten durch  
Amtsgericht, HRB-Nummer

- nachfolgend „**Vermieter**“ genannt -

und der

## WSW Energie & Wasser AG

Bromberger Straße 39  
42281 Wuppertal  
vertreten durch den Vorstand  
Amtsgericht Wuppertal, HRB 2367

- nachfolgend „**WSW**“ genannt -

Vermieter und WSW gemeinsam werden nachfolgend „**Parteien**“ genannt.

## Präambel

Die Liegenschaft Strasse / Hausnummer in PLZ / Ort soll nach dem Willen des Vermieters zukünftig durch WSW auf Grundlage des **Wärmelieferungsvertrages WLV-E, bzw. des Wärmeliefervertrages WLV-K** (beide Varianten werden nachfolgend gemeinsam als „Wärmeliefervertrag“ bezeichnet), zu welchem dieser Mietvertrag die **Anlage 3** bildet, zentral mit Wärme versorgt werden.

Durch diesen Mietvertrag sollen die über den Wärmelieferungsvertrag hinaus erforderlichen Regelungen in Bezug auf die Rechte der WSW an den für die Wärmelieferung durch den Betrieb von Wärmeerzeugungsanlagen (im Sinne der Definition unter A § 1 Absatz (3) Satz 1 - nachfolgend „WEA“ genannt) erforderlichen Nutzflächen der vorgenannten Liegenschaft getroffen werden.

Auch sofern und soweit die Regelungen dieses Mietvertrages identisch oder wesensgleich mit Regelungen aus Anlage 1 zum Wärmelieferungsvertrag sind, gelten die Regelungen der Vertragswerke unabhängig voneinander.

## A. Allgemeine Bestimmungen

### § 1 Vertragsgegenstand

1. Vertragsgegenstand ist die entgeltliche Überlassung von Flächen (nachfolgend „Nutzflächen“) auf der nachfolgend ausgeführten Liegenschaft durch den Vermieter an WSW zum Zwecke der Wärmeversorgung der Liegenschaft durch WSW:

Amtsgericht Ort, Grundbuch von Ort, Blatt Wert, Gemarkung Wert, Flur Wert, Flurstücke Wert.

Die Liegenschaft wird nachfolgend als „Objekt“ bezeichnet. Auf dem Objekt sind die diesem Mietvertrag als **Anlage MV1** beigefügten Lageplan ersichtlichen Gebäude errichtet.

WSW wird zum Zwecke der Versorgung der Gebäude auf dem Objekt mit Wärme in/an/auf dem Objekt WEA errichten und betreiben.

2. WSW werden durch diesen Vertrag folgende Nutzflächen zum alleinigen Gebrauch überlassen:

- Heizraum / Hausstation iSv. Ziffer 5.4 der TAB (Technische Anschlussbedingungen Dampf / Heizwasser): nähere Bezeichnung, oder durch Leertaste entfernen
- Dach- und/oder Objektflächen: nähere Bezeichnung, oder durch Leertaste entfernen
- Außenbereich: nähere Bezeichnung, oder durch Leertaste entfernen

Die Nutzflächen sind in der **Anlage MV1** farblich hervorgehoben oder anderweitig gekennzeichnet.

3. Die Gebrauchsüberlassung erfolgt zu dem Zweck, auf den Nutzflächen WEA (im Sinne der Gesamtheit der von WSW zur Erfüllung des Wärmelieferungsvertrags bereitgestellten Betriebsmittel, d.h. inklusive der Wärmeversorgung des Objektes dienender Anlagen und Einrichtungen wie Leitungen, Schalt-, Mess- und sonstige für den Betrieb von WEA erforderliche Einrichtungen, Speicher, Pumpen, Wärmetauscher, Montageelemente, Brennstofflager, etc.) zu errichten, zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, auszubessern, zu erneuern, rückzubauen und ggf. durch andere der Wärmeversorgung dienende Einrichtungen zu ersetzen, Revisionen vorzunehmen und Neuanschlüsse herzustellen.
4. Einzelheiten zu den Bestandteilen der WEA und zu deren Eigentumsgrenzen ergeben sich aus **Anlage 8** zum Wärmelieferungsvertrag.
5. WSW wird die Nutzflächen ausschließlich zu vorgenannten Zwecken in Anspruch nehmen.

### § 2 Berechtigungen

- (1) Sofern der Vermieter nicht Eigentümer des Objektes ist, ist er verpflichtet, unverzüglich die unwiderrufliche Zustimmung des Objekteigentümers zu diesem Vertrag in Textform nachzuweisen.
- (2) Der Vermieter sichert zu, dass keine sonstigen Rechte Dritter an den Nutzflächen bestehen, die der Ausübung der Rechte aus diesem Vertrag teilweise oder ganz entgegenstehen oder diese behindern.

Sofern der Vermieter die vertragsgegenständliche Nutzflächen bereits vermietet, verpachtet oder anderweitig Dritten zur Verfügung gestellt hat, stellt er WSW von allen etwaigen Ansprüchen eines Mieters/Pächters/sonstigen Dritten frei und übernimmt deren Entschädigung im Hinblick auf die Inanspruchnahme der Nutzflächen durch WSW.

- (3) Steht das Grundstück im Eigentum mehrerer natürlicher oder juristischer Personen, so wird dieser Mietvertrag mit allen Eigentümern als Vermieter geschlossen (Gesamtschuld).

Soweit ein Ehepartner den Mietvertrag unterzeichnet und dies mit Rücksicht auf den jeweiligen Güterstand erforderlich sein sollte, verpflichtet sich der Unterzeichner, von seinem Ehepartner die Genehmigung für die in dem Mietvertrag gegebenen Erklärungen einzuholen.

- (4) Sofern der Vermieter eine Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes („WEG“) ist, so kann diese über ihren ordnungsgemäß bestellten Verwalter diesen Mietvertrag schließen, sofern der Verwalter durch einen zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses wirksamen Beschluss der Mitgliederversammlung nach § 24 WEG hierzu befugt und berechtigt ist.

Die Beschlussniederschrift ist in diesem Falle diesem Mietvertrag als **Anlage MV2** beizufügen.

Liegt die Beschlussniederschrift bei Vertragsschluss nicht vor, ist der Verwalter verpflichtet, seine Berechtigung zum Abschluss des Mietvertrages WSW innerhalb von sechs (6) Wochen ab Vertragsschluss durch Vorlage einer entsprechenden Beschlussniederschrift im Original nachzuweisen.

Weist der Verwalter WSW nicht innerhalb der vorgenannten Frist seine Berechtigung durch Vorlage der Beschlussniederschrift nach ist WSW berechtigt, den Mietvertrag und den Wärmelieferungsvertrag fristlos zu kündigen und/oder Schadenersatz wegen des WSW dadurch entstehenden Schadens zu verlangen.

### § 3 Eigentum an der WEA, Grundbucheintragungen

- (1) WSW ist und bleibt Eigentümerin der auf den Nutzflächen auf Kosten und durch, bzw. im Auftrage der WSW zu errichtenden und durch WSW zu betreibenden WEA.
- (2) Die WEA wird nur zu einem vorübergehenden Zweck, d.h. zeitlich auf die Laufzeit dieses Mietvertrages befristet als Scheinbestandteil mit dem Objekt verbunden, bzw. als Scheinbestandteil in ein auf dem Objekt befindliches Gebäude eingefügt.
- (3) Die Eigentums-, Errichtungs-, Betriebs- und Instandhaltungsrechte von WSW in Bezug auf die WEA werden durch eine in das Grundbuch des Objekts einzutragende beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Sinne des § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB zu Lasten des Objekts gesichert. Die Bewilligung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit erfolgt gemäß der als wesentlichem Bestandteil dem Wärmelieferungsvertrag beigefügten **Anlage 4**.
- (4) Nach Beendigung der Wärmelieferung und Entfernung der WEA aus dem Objekt wird WSW auf Antrag des Vermieters die Löschung der zu Gunsten der WSW bestellten beschränkt persönlichen Dienstbarkeit beim Grundbuchamt beantragen.
- (5) Sämtliche Notarkosten sowie sämtliche Kosten für Grundbucheintragungen oder Löschungen, bzw. Rangänderungen trägt WSW.

### § 4 Zugang zum Objekt

- (1) § 16 AVBFernwärmeV bleibt von den nachfolgenden Regelungen unberührt. Der Vermieter hat nach dieser Regelung nach vorheriger Benachrichtigung dem mit einem Ausweis versehenen Beauftragten der WSW den Zutritt zu seinen Räumen zu gestatten, soweit dies für die Prüfung der technischen Einrichtungen, zur Wahrnehmung sonstiger Rechte und Pflichten nach dieser Verordnung, insbesondere zur Ablesung, oder zur Ermittlung preislicher Bemessungsgrundlagen erforderlich und vereinbart ist.
- (2) Darüber hinaus gewährt der Vermieter WSW bzw. den von WSW beauftragten Unternehmen jederzeit ungehinderten Zugang zum Objekt und zu sich auf dem Objekt sowie in bzw. an dem Objekt befindlichen technischen Anlagen, soweit dies zur Vertragserfüllung, insbesondere zur Planung, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung,

Erneuerung, zum Rückbau der WEA oder zur Gefahrenabwehr im Zusammenhang mit der Wärmelieferung erforderlich ist.

Dies umfasst auch das Recht, das Objekt zu den vertragsgegenständlichen Zwecken zu betreten und zu befahren und sonst im erforderlichen Umfang in Anspruch zu nehmen.

- (3) Der Vermieter stellt WSW bei Vertragsschluss sämtliche Schlüssel zur Verfügung, die erforderlich sind, um Zugang zur WEA sowie zu den Wärmeversorgung des Objektes dienenden Anlagen und Einrichtungen zu erhalten. WSW ist befugt, die vom Vermieter übergebenen Schlüssel in einem Schlüsseltresor zu hinterlegen. WSW wird sich mit dem Vermieter über die Lage des durch WSW zu installierenden Schlüsseltresors einvernehmlich einigen. Die für den Schlüsseltresor anfallenden Anschaffungs- und Montagekosten trägt WSW.

## **§ 5 Bauliche Änderungen, Genehmigungen**

- (1) WSW übernimmt die Nutzflächen in dem bei Abschluss des Vertrages WSW bekannten Zustand. Sofern WSW dem Vermieter Zweifel an der Belastbarkeit von für die Installation der WEA erforderlichen Flächen mitteilt, ist der Vermieter zur Angabe der Belastbarkeit der Nutzflächen verpflichtet.

Der Vermieter gestattet WSW darüber hinaus, die statische Eignung der für die Errichtung und für den Betrieb der WEA zu überlassenden Flächen zu prüfen oder auf Kosten des Vermieters prüfen zu lassen.

- (2) WSW wird dem Vermieter etwaige Schäden an den Nutzflächen sowie an den Einrichtungen der Nutzflächen unverzüglich mitteilen.
- (3) Der Vermieter übergibt WSW innerhalb von vier Wochen ab Vertragsschluss Kopien aller ihm zur Verfügung stehenden Pläne, Zeichnungen und sonstige Unterlagen, die für die Planung der WEA erforderlich sind, insbesondere solche Unterlagen, aus denen die Lage von vorhandenen oder geplanten Leitungen und sonstigen Anlagen des Objekts ersichtlich ist.

Der Vermieter stimmt der Einholung weiterer Informationen und Unterlagen zur Lage von Leitungen oder sonstigen Anlagen des Objekts durch und auf Kosten WSW zu. Etwaige Berechtigungen hierzu wird der Vermieter WSW auf entsprechende Anforderung hin unverzüglich und in der erforderlichen Form erteilen.

- (4) WSW wird für die Wärmeversorgung des Objektes erforderliche, wesentliche bauliche Änderungen an dem Objekt oder an den Nutzflächen nur mit in Textform erteilter Zustimmung des Vermieters vornehmen.

WSW wird den Vermieter spätestens nach Abschluss ihrer Planungen für die Installation der WEA über erforderliche, wesentliche bauliche Veränderungen informieren und den Vermieter zur formwahrenden Abgabe der Zustimmung auffordern.

Der Vermieter hat die Zustimmung unverzüglich zu erteilen. Der Vermieter darf die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern, insbesondere sofern und soweit die beabsichtigten, wesentlichen baulichen Änderungen die Sicherheit des Objektes gefährden oder die Nutzbarkeit des Objektes in nicht für den Vermieter zumutbarem Umfang einschränken.

- (5) Von dem Zustimmungserfordernis nicht umfasst sind (bauliche) Veränderungen an den Versorgungseinrichtungen, an denen die WEA anzuschließen ist, z.B. Kernbohrungen oder Öffnungen in Kaminen.

Der Vermieter gestattet WSW insbesondere, die zum Anschluss der WEA an Versorgungseinrichtungen, an ein Netz oder an die Kundenanlage sowie die zum der WEA Betrieb erforderlichen zu- und abgehenden Leitungen zu verlegen.

- (6) Eine Erweiterung der WEA bedarf der Zustimmung des Vermieters, wobei die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigert werden darf, insbesondere wenn ihr statische, technische oder räumliche Einschränkungen entgegenstehen.
- (7) In Abhängigkeit von Aufwand und Umfang etwaiger, für die Wärmeversorgung erforderlicher baulicher Änderungen an dem Objekt behält sich WSW vor, die hierfür erforderlichen Regelungen mit dem Vermieter in einem gesonderten Vertrag (Werkvertrag) zu vereinbaren. WSW wird dem Vermieter auf Anfrage ein entsprechendes Vertragsmuster zur Verfügung stellen.

## § 6 Weitere Pflichten des Vermieters

- (1) Die in/an/auf den Nutzflächen befindlichen Einrichtungen der Kundenanlage (gemäß Definition in **Anlage 1** zum Wärmelieferungsvertrag) verbleiben im Pflichtenkreis des Vermieters.

Der Vermieter ist während der Laufzeit des Vertrages insbesondere zur Instandhaltung sowie zur Gewährleistung und Aufrechterhaltung eines sicheren und technisch mangelfreien Betriebs der Kundenanlage auf eigene Kosten verpflichtet. Insbesondere stellt der Vermieter über geeignete technische Maßnahmen (Vorhandensein eines Potentialausgleichs / TNC-Check) sicher, dass die elektrische Kundenanlage gemäß des Standes der Technik betrieben wird.

- (2) Der Vermieter wird WSW die Installation und den Betrieb der WEA dergestalt ermöglichen, dass WSW im Rahmen der Wärmeerzeugung jederzeit die geltenden Grenzwerte der einschlägigen Regelwerke einhalten.

Unter der Voraussetzung, dass die WEA die geltenden Grenzwerte der einschlägigen Regelwerke einhalten, duldet der Vermieter die aus dem Betrieb der WEA resultierenden Emissionen.

- (3) Der Vermieter ist in Bezug auf die Nutzflächen verantwortlich für die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen und technischen Regelungen und Normen.
- (4) Der Vermieter stellt insbesondere sicher, dass die Nutzflächen jederzeit arbeitssicher begehbar und (soweit es sich um geschlossene Räume handelt) dauerhaft mit Leuchtmitteln ausgestattet sind. Ferner muss ein rückstausicher ausgeführter Abwasserbodenablauf vorhanden sein, mindestens jedoch ein geeigneter Abwasseranschluss. Abwasserkosten sind vom Vermieter zu tragen.

Auch die Verkehrssicherungspflicht bzgl. den überlassenen Nutzflächen sowie die Pflicht zur Durchführung von Winterdienstarbeiten verbleiben beim Vermieter.

- (5) Der Vermieter gewährleistet während der Vertragslaufzeit, dass die von WSW angemieteten Nutzflächen mit ausreichend dimensionierten Versorgungsleitungen für die jeweils zur Wärmeversorgung eingesetzte Primärenergie (z.B. Strom-, Gas- oder Fernwärmeanschluss) sowie für (Betriebs-)Strom und Wasser versehen sind.

Entsprechendes gilt in Bezug auf weitere technische Einrichtungen (z.B. Datenanschlüsse), die nach Abschluss des Vertrages eingeführt werden und die für WSW erforderlich sind, um rechtliche Vorgaben zu erfüllen.

- (6) Der Vermieter hat nach Vorgaben von WSW die Möglichkeit der Installation von Messeinrichtungen sowohl für den für die WEA erforderlichen Betriebsstrom als auch für die eingesetzte Primärenergie sicherzustellen.
- (7) Der Vermieter hat sicherzustellen, dass die Nutzflächen mit für die von WSW zu errichtende WEA ausreichend dimensionierten Einrichtungen zur Luftführung ausgestattet sind und dass WSW diese Einrichtungen für die Dauer der Vertragslaufzeit durchgehend unentgeltlich zur Verfügung stehen.

Zu diesen Einrichtungen zählen neben einer Be- und Entlüftung und einer Zuluftzuführung für die WEA insbesondere ein Kamin und ein für die Abgasanlage geeigneter Kaminzug, Schornstein oder ähnliche technische Vorrichtungen zur Abgasableitung.

- (8) Der Vermieter hat zudem dafür Sorge zu tragen, dass die Temperatur im Heizraum 30° C nicht übersteigt. Wärmeführende Komponenten der WEA werden seitens WSW nach dem bei Vertragsschluss gegebenem Stand der Technik isoliert.
- (9) Die Einholung etwaig erforderlicher Genehmigungen für bauliche Änderungen, die für die Installation und/oder den Betrieb der WEA erforderlich sind, obliegt dem Vermieter. WSW wird dem Vermieter unverzüglich alle für die Einholung von Genehmigungen erforderlichen Planungsunterlagen zur Verfügung stellen.
- (10) Der Vermieter stellt sicher, dass der unmittelbare Zugang zu den Nutzflächen für unbefugte Dritte nicht möglich ist.
- (11) Im Falle der Wärmeerzeugung mittels Pelletheizung stellt der Vermieter WSW eine unmittelbar angrenzend an den Heizraum gelegene, brandschutzsichere, trockene, ausreichend belüftete Räumlichkeit für die Lagerung von Pellets zur Verfügung. Die Räumlichkeit muss den Anforderungen der jeweils geltenden Landesbauordnung und der Feuerungsverordnung genügen. Insbesondere dürfen darin keine Lichtschalter, Steckdosen, Leuchten oder Verteilerdosen installiert sein. WSW ist berechtigt, in die Tür zur Räumlichkeit einen eigenen Schließzylinder einzubauen.

Der Zugang zu der Räumlichkeit wird seitens WSW mit der Aufschrift „HOLZPELLETLAGERRAUM – Lebensgefahr durch giftige Gase – Vor Betreten ausreichend lüften!“ sowie mit einer Gefährdungsbeurteilung gekennzeichnet. Der Vermieter ist verpflichtet, das dauerhafte Vorhandensein und die Sichtbarkeit dieser Beschilderung zu gewährleisten.

Pellets werden mit einem Tanklastkraftwagen angeliefert und über Schläuche in das Pelletlager befördert. Das Pelletlager muss so im Objekt gelegen sein, dass eine Befüllung von außen über entsprechende Einblasstutzen erfolgen kann. Der Vermieter stellt dauerhaft sicher, dass das Objekt für Tanklastkraftwagen erreichbar ist (maximale Distanz zum Einblasstutzen: 20 Meter).

## § 7 Weitere Pflichten der WSW

- (1) WSW ist verpflichtet, die WEA sowie die der Wärmeversorgung des Objektes dienenden Anlagen und Einrichtungen – mit Ausnahme der in der Obliegenheit verbleibenden Kundenanlage gemäß Definition in **Anlage 1** zum Wärmelieferungsvertrag – nach den jeweils geltenden technischen Vorschriften, insbesondere den allgemein anerkannten Regeln der Technik, technischen Regeln des zuständigen Netzbetreibers und DIN-Normen zu installieren, zu betreiben und zu unterhalten.
- (2) WSW obliegen alle im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Betrieb und der Unterhaltung der WEA anfallenden Instandhaltungs- und -setzungsmaßnahmen.

WSW sind verpflichtet, alle von ihr im Rahmen dieses Vertrages in/am/auf dem Objekt notwendigen Arbeiten so durchzuführen, dass die berechtigten Interessen des Vermieters gewahrt bleiben.

## § 8 Mietzins

- (1) WSW zahlt an den Vermieter für die Gebrauchsüberlassung der Nutzflächen gemäß der Regelungen dieses Vertrags einen monatlichen Mietzins iHv.

**1,00 Euro (netto).**

- (2) Der Mietzins für die gesamte Vertragslaufzeit gemäß nachfolgendem § 9 (1) Satz 2 (Erstlaufzeit) wird von WSW auf ein vom Vermieter den WSW bekannt gegebenes Girokonto angewiesen. Die Fälligkeit der Mietzinsforderung setzt eine den Anforderungen des § 14 Abs. 4 UStG genügende Rechnungslegung durch den Vermieter voraus.
- (3) Im Falle der Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 9 Absatz (3) Satz 2 dieses Vertrages wird entsprechend verfahren.
- (4) Mit dem Mietzins sind sämtliche Ansprüche des Vermieters aus diesem Mietvertrag abgegolten. Insbesondere ist WSW nicht verpflichtet, auf der Mietsache oder dem Objekt ruhende Lasten (Betriebs- bzw. Nebenkosten) ganz oder anteilig zu tragen.

## **§ 9 Vertragslaufzeit und Kündigung**

- (1) Der Mietvertrag tritt nach beiderseitiger Unterzeichnung in Kraft. Die Laufzeit des Vertrages beträgt ab In-Kraft-Treten

### **15 Jahre.**

- (2) Eine ordentliche Kündigung vor Ablauf der in § 9 Absatz (1) Satz 2 vereinbarten Vertragslaufzeit ist ausgeschlossen.
- (3) Die Regelung des § 545 BGB wird ausdrücklich abbedungen. Wird der Vertrag nicht von einer der beiden Seiten mit einer Frist von neun Monaten vor Ende der Laufzeit gemäß § 9 Absatz (1) Satz 2 schriftlich gekündigt, so gilt eine Verlängerung um zunächst weitere fünf Jahre und hiernach um jeweils weitere zwei Jahre als stillschweigend vereinbart.
- (4) Das Recht zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung bleibt von der Regelung unter § 9 Absatz (2) unberührt, besteht jedoch nur
  - a) sofern der Verwalter einer Wohnungseigentumsgesellschaft WSW nicht innerhalb der Frist gemäß § 2 Absatz (4) seine Berechtigung durch Vorlage der Beschlussniederschrift nachweist, oder
  - b) sofern eine Partei ihre Verpflichtungen unter diesem Vertrag schuldhaft in derartiger Weise verletzt hat, dass der anderen Partei ein Festhalten an dem Vertrag bei vernünftiger Würdigung unter keinem Gesichtspunkt weiter zumutbar ist, oder
  - c) sofern das Widerrufsrecht in Bezug auf den Wärmelieferungsvertrag wirksam ausgeübt wird oder der Wärmelieferungsvertrag vor Ablauf der hier vereinbarten Vertragslaufzeit beendet wird. In beiden Fällen ist WSW berechtigt, diesen Mietvertrag außerordentlich und fristlos zu kündigen.
- (5) Jede Kündigung bedarf der Schriftform.

## **§ 10 Beendigung des Vertrages**

- (1) Endet das Vertragsverhältnis – gleich aus welchem Rechtsgrund – baut WSW die in ihrem Eigentum stehende WEA innerhalb einer angemessenen Frist zurück. Es besteht keine Pflicht der WSW, den ursprünglichen Zustand der Nutzflächen wiederherzustellen.
- (2) Der Vermieter verzichtet auf etwaige Pfandrechte (§ 562 BGB) an den seitens WSW in das Objekt eingebrachten Sachen ebenso wie auf das Recht, die Wegnahme der im Eigentum von WSW stehenden Sachen abzuwenden.

## **§ 11 Haftung**

- (1) Hinsichtlich der Haftung der Parteien und ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen gelten die gesetzlichen Bestimmungen, soweit nachfolgend nichts Abweichendes geregelt ist.

- (2) Die Parteien haften uneingeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit, die auf einer fahrlässigen Pflichtverletzung der Parteien oder auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung ihrer gesetzlichen Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen.
- (3) Die Parteien haften weiterhin uneingeschränkt nach den gesetzlichen Bestimmungen für sonstige Schäden, die auf einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Parteien oder auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung ihrer gesetzlichen Vertreter oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen.
- (4) Bei sonstigen Schäden, die fahrlässig verursacht werden, haften WSW und ihre Erfüllungsgehilfen nur bei der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht, jedoch der Höhe nach beschränkt auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden, wobei die Haftung der WSW für fahrlässig verursachte Schäden – mit Ausnahme von Personenschäden – aufgrund von Rückwirkungen aus dem Netz und/oder der Vermieteranlage, für Vermögensschäden, mittelbare Schäden und Schäden infolge von Produktionsausfall sowie entgangenem Gewinn ausdrücklich ausgeschlossen ist. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Vermieter vertrauen darf.
- (5) Die Ersatzpflicht der WSW nach § 2 Haftpflichtgesetz (HaftPflG) wegen Sachschäden ist ausgeschlossen, sofern der Vermieter eine juristische Person des öffentlichen Rechts, ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen oder ein Kaufmann, der das Rechtsgeschäft zum Betriebe seines Handelsgewerbes abschließt, ist.
- (6) Die geschädigte Partei hat der/den anderen Partei(en) einen Schaden unverzüglich mitzuteilen und nachzuweisen.

## **§ 12 Rechtsnachfolge**

- (1) Der Vermieter ist bei einer Veräußerung des Objekts verpflichtet, WSW unverzüglich zu unterrichten. Entsprechendes gilt bei Einräumung von Erbbau- oder Nießbrauchrechten an Dritte.
- (2) Für den Fall, dass die Verwertung des auf dem Objekt befindlichen Eigentums der WSW erfolgen sollte oder aus anderen Gründen eine dritte Person an die Stelle der WSW tritt, willigt der Vermieter in den Eintritt dieses Dritten in diesen Mietvertrag als neue Partei mit allen Rechten und Pflichten bereits jetzt unwiderruflich ein.

## **B. Besondere Regelungen zur Nutzung von Dachflächen und/oder Flächen an Außenwänden und/oder von Flächen im Außenbereich des Objektes zur Wärmeerzeugung**

Sofern und soweit die Erzeugung von Wärme für das Objekt – aufgrund hoheitlicher Vorgaben oder in Abstimmung mit dem Vermieter/Kunden – (auch) unter Inanspruchnahme von Dachflächen und/oder Flächen an Außenwänden und/oder auf Flächen im Außenbereich des Objektes (nachfolgend „Außen-Nutzflächen“ genannt) erfolgen soll, gelten ergänzend die nachfolgenden Regelungen.

## **§ 1 Allgemeine Regelungen**

WSW wird sich bezüglich der Inanspruchnahme von Außen-Nutzflächen für die Installation und für den Betrieb von WEA mit dem Vermieter abstimmen. Soweit mit den technischen Anforderungen an die Installation und an den Betrieb von WEA vereinbar, wird WSW den berechtigten Interessen des Vermieters Rechnung tragen. Im Zweifel ist technischen Belangen jedoch Vorrang einzuräumen.

## § 2 Weitere Pflichten des Vermieters

- (1) Der Vermieter wird sämtliche Veränderungen oder sonstige Maßnahmen an/auf dem Objekt, die eine Nutzungseinschränkung oder Leistungsminderung der WEA bewirken könnten, unterlassen.

Der Vermieter wird insbesondere Bepflanzungen auf dem Objekt, die eine Verschattung der WEA verursachen oder in Zukunft verursachen können, unterlassen, bzw. solche Bepflanzungen, die zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung bereits bestehen, auf eigene Kosten (regelmäßig) beschneiden oder entfernen.

- (2) Der Vermieter wird die Außen-Nutzflächen auf eigene Kosten und in vorheriger Abstimmung mit WSW instandhalten und gegebenenfalls instandsetzen, soweit es für den uneingeschränkten Betrieb der WEA erforderlich ist.
- (3) In Ergänzung zu der Regelung unter lit. A § 6 Absatz (2) 2. Unterabsatz duldet der Vermieter im Zusammenhang mit dem Betrieb von WEA ausdrücklich insbesondere Emissionen wie Körperschall, Geräusch- und oder Vibrationsübertragung auf Gebäude oder Geräusche beim Dampfaustritt aus Solarthermieanlagen, soweit sich diese Emissionen im Rahmen der geltenden Grenzwerte der jeweils zu beachtenden Regelwerke halten.
- (4) Ergänzend zu den Regelungen unter lit. A § 4 stellt der Vermieter auch den Zugang zu auf Dachflächen installierten Komponenten von WEA jederzeit sicher. Der Vermieter gewährleistet in diesem Zusammenhang insbesondere über die gesamte Vertragslaufzeit das Vorhandensein einer den gesetzlichen Anforderungen an die Arbeitssicherheit entsprechenden Leiter sowie Absturzsicherung. Im Falle von dem Vermieter bekannt werdenden Änderungen oder Schäden an diesen Einrichtungen ist WSW unverzüglich zu unterrichten. Zugleich sind Abhilfemaßnahmen einzuleiten.
- (5) Dem Vermieter obliegt gemäß lit. A. § 6 Absatz (4) der allgemeine Winterdienst für das Objekt. Er hat im Besonderen auch dafür Sorge zu tragen, dass WSW und von WSW Beauftragte auch bei Schnee und Eisglätte das Objekt und die Komponenten der WEA jederzeit gefahrlos – ggf. auch mit Fahrzeugen – erreichen können.

Der Vermieter stellt darüber hinaus sicher, dass von Tauwasser aus dem Abtauen von Wärmepumpen keine Glättegefahr für Personen oder Fahrzeuge ausgeht.

Darüber hinaus stellt der Vermieter durch geeignete Maßnahmen sicher, dass Schneelasten auf WEA nicht über die Dachkante abgehen können.

- (6) Soweit die WEA auch elektrischen Strom erzeugen, stellt der Vermieter WSW während der gesamten Vertragslaufzeit die für die Einspeisung von elektrischer Energie in das örtliche Stromnetz oder in einen Speicher sowie die für den Anschluss an das Telefonnetz im Objekt vorhandenen technischen Anlagen unentgeltlich zur Verfügung. Soweit sich diese Anlagen im Eigentum des zuständigen Energieversorgungs- bzw. Telekommunikationsunternehmens befinden, wird der Vermieter erforderlichenfalls dessen/deren Zustimmung in Textform einholen. Sofern und soweit diese Anlagen nicht vorhanden sind, wird der Vermieter diese nach den Angaben der WSW unverzüglich schaffen.

## § 3 Besondere technologiebezogene Regelungen

- (1) Sofern Solarthermieanlagen beschädigt werden, kann aus diesen Anlagen ein sog. „Solarfluid“ austreten. WSW ist nicht verpflichtet, etwaige Spuren des Solarfluids auf dem Dach zu beseitigen.

Der Vermieter stellt bei Einsatz einer Solarthermieanlage zur Wärmeherzeugung sicher, dass aus der Solarthermieanlage austretender Dampf nach außen abgeleitet werden kann. Dabei ist sicherzustellen, dass Personenschäden durch den Dampfaustritt ebenso ausgeschlossen werden wie unzulässige oder unzumutbare Beeinträchtigungen Dritter.

- (2) Soweit es sich bei den WEA um Luft-/Wasser-Wärmepumpen handelt, wird das Gebläse zur Frostsicherung regelmäßig automatisch abgetaut.

Der Vermieter gewährleistet in Abstimmung mit WSW, dass das im Rahmen des Abtauprozesses anfallende Tauwasser über einen Abwasserablauf der Kanalisation zugeführt oder auf alternativem Wege abgeführt wird (Sickergrube o.ä.).

- (3) Im Fall des Einsatzes von Flächenkollektoren für die Geothermie gewährleistet der Vermieter, dass die Außen-Nutzfläche für die Dauer der Vertragslaufzeit nicht überbaut oder versiegelt und von Pflanzungen freigehalten wird.

Die Pflicht zur Freihaltung der Außen-Nutzflächen von Pflanzungen beinhaltet – im Rahmen der Einflussosphäre des Vermieters – auch, keine Pflanzungen vorzunehmen oder zuzulassen, deren Wurzelwerk bei typischer Entwicklung während der Vertragslaufzeit Einfluss auf im Erdreich liegende Komponenten der WEA nehmen könnten.

Entsprechendes gilt für die Leitungs-Trasse zwischen WEA und dem Objekt.

#### **§ 4 Baumaßnahmen**

- (1) Instandhaltungs- (Wartung, Inspektion), Instandsetzungs-, Modernisierungs-, Erweiterungs- und sonstige Baumaßnahmen an den vertragsgegenständlichen Außen-Nutzflächen, die den Ab- und Aufbau von Komponenten der WEA zur Folge haben, bedürfen der vorherigen Abstimmung mit WSW.

Der Auf- und Abbau von Komponenten der WEA und sonstige Veränderungen an der WEA im Zusammenhang mit Baumaßnahmen am/im Objekt sind von WSW oder seinem Beauftragten durchzuführen. Die Kosten für den Ab- und Aufbau der WEA sind vom Vermieter zu tragen, es sei denn, WSW hat die Maßnahme zu vertreten.

- (2) Soweit eine Abstimmung nicht erforderlich ist, ist jede geplante Baumaßnahme an den Außen-Nutzflächen mindestens zwei Wochen zuvor den WSW gegenüber anzuzeigen. Bei Gefahr in Verzug hat eine Benachrichtigung der WSW unverzüglich zu erfolgen.

#### **§ 5 Einschränkungen der Energieerzeugung**

- (1) WSW weist den Vermieter in Bezug auf seine Pflichten nach diesem Vertrag ausdrücklich auf die Regelung in Ziffer 11 der Anlage 1 zum Wärmelieferungsvertrag hin, nach der WSW insbesondere von der Leistungspflicht zur Lieferung von Wärme befreit ist, soweit und solange WSW an der Erzeugung und/oder dem Bezug und/oder der Fortleitung der Primärenergie und/oder der Wärme durch Umstände, die WSW nicht zu vertreten hat, gehindert ist.
- (2) Soweit die WEA (auch) elektrische Energie erzeugen, die durch WSW wirtschaftlich verwertet wird, hat der Vermieter ab Beginn des 10. Tages einer jeden Unterbrechung der Produktion elektrischer Energie aufgrund von Baumaßnahmen an/im Objekt den aus der Unterbrechung resultierende Ertragsausfall in voller Höhe zu Gunsten der WSW zu ersetzen. Dies gilt nicht, soweit der Vermieter die zum Ertragsausfall führende Baumaßnahme nicht zu vertreten hat.

### **C. Anlagenverzeichnis, Schlussbestimmungen**

#### **§ 1 Anlagenverzeichnis**

- Anlage MV1:** Lageplan
- Anlage MV2:** Beschlussniederschrift gem. § 24 WEG

## § 2 Schlussbestimmungen

- (1) Die Regelungen dieses Vertrages gehen allen gesetzlichen und untergesetzlichen (z.B. Verordnungen) Regelungen – soweit diese abdingbar sind – vor. Dies gilt auch für Regelungen nach zukünftig ergehenden Änderungen.
- (2) Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag wurden von den Parteien nicht getroffen.
- (3) Änderungen sowie Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Textform des § 126b BGB.
- (4) Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder künftig in diesen aufgenommene Bestimmungen ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden oder sich als undurchführbar erweisen, so hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen keinen Einfluss. Das gleiche gilt, falls sich herausstellen sollte, dass dieser Vertrag eine Regelungslücke enthält. Die Parteien verpflichten sich, anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung oder zur Ausfüllung einer Regelungslücke eine angemessene Regelung zu vereinbaren, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt hätten, wenn sie die Unwirksamkeit, Undurchführbarkeit oder Lückenhaftigkeit gekannt hätten.
- (5) Gerichtsstand für alle Rechtsstreitigkeiten aus diesem Vertrag ist Wuppertal, sofern der Vermieter Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist.
- (6) Dieser Vertrag wird in zwei Ausfertigungen erstellt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung.
- (7) Der Vermieter bestätigt durch die nachfolgende Unterschrift auch den vollständigen Erhalt der unter lit. C § 1 aufgeführten Anlagen.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

Wuppertal, den \_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Name(n) in Druckbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Name(n) in Druckbuchstaben

\_\_\_\_\_  
Vermieter  
rechtsverbindliche Unterschrift

\_\_\_\_\_  
WSW Energie & Wasser AG  
rechtsverbindliche Unterschrift

## Widerrufsbelehrung

Sofern der Vermieter den Vertrag als Verbraucher im Sinne des § 13 BGB abschließt gilt das nachfolgende

### Widerrufsrecht

**Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen.**

**Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.**

**Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns**

**WSW Energie & Wasser AG**  
Bromberger Straße 39  
42281 Wuppertal  
Tel.: 0202 569-5100  
[energiewiderruf@wsw-online.de](mailto:energiewiderruf@wsw-online.de)

**mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.**

**Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.**

#### Folgen des Widerrufs

**Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, einschließlich der Lieferkosten (mit Ausnahme der zusätzlichen Kosten, die sich daraus ergeben, dass Sie eine andere Art der Lieferung als die von uns angebotene, günstigste Standardlieferung gewählt haben), unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.**

**Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen oder Lieferung von Wärme während der Widerrufsfrist beginnen soll, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.**

(Selbst) gelesen und inhaltlich verstanden:

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_  
Ort Datum

**Anlage MV1 zu Anlage 3 (Mietvertrag) des Wärmelieferungsvertrages WLV-E / WLV-K**

