



Elektra Birseck  
Weidenstrasse 27  
Postfach  
4142 Münchenstein 2  
Telefon 061 415 41 41  
Telefax 061 415 46 46

**WÄRMELIEFERUNGSVERTRAG**

Zwischen: **Miteigentümergeinschaft  
Wohnpark „Reinacherhof“**

als Bauherren, Liegenschaftseigentümer und/oder  
Grundeigentümer

vertreten durch

~~UtoAlbis AG  
St. Alban-Vorstadt 80  
4052 Basel~~

*Livet AG  
Grossbergasse  
Basel*

und der

**ELEKTRA BIRSECK MÜNCHENSTEIN (EBM)  
Weidenstrasse 27, 4142 Münchenstein**

als Wärmelieferantin und nachstehend EBM genannt

betreffend die  
Wärmeversorgung  
der Liegenschaft:

**EFH-Überbauung "Wohnen im Reinacherhof",  
4153 Reinach  
Parzellen Nr. 9264 - 9286 und 9288 - 9356 = 92 REFH**

*Orig.  
Kopie*

*Tu*

*UB*

*UM*

*EVK*

*ERC (SM)*

*ERT*

## Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1. Gegenstand des Vertrages	3
2. Heizzentrale	4
3. Wärmelieferung, Lieferungs- und Bezugs- verpflichtungen	6
4. Lieferungsunterbrüche	7
5. Wärmeleistung	8
6. Anschlussbeitrag	8
7. Wärmetarif	9
8. Übergabestellen	11
9. Messeinrichtung und Wärmemessung	12
10. Rechnungsstellung und Zahlung	14
11. Unterhalt der Anlagen	14
12. Schadenersatz	15
13. Vertragsdauer	15
14. Rechtsnachfolge	15
15. Verhältnis Liegenschaftseigentümer	15
16. Vertragsänderung	15
17. Gerichtsstand	16
18. Ausfertigung	16
19. Unterschriften	16

1. **Gegenstand des Vertrages**

Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten über die Wärmeversorgung mit Raumwärme und Brauchwasser-Erwärmung der Überbauung "Wohnen im Reinacherhof" in Reinach BL, umfassend die Parzellen Nr. 9264 bis 9286 und 9288 bis 9356 gemäss beiliegendem Situationsplan vom 04.11.1998.

Die EBM verpflichtet sich,

- für die Wärmeversorgung Oel-/Gasheizkessel zu installieren,
- die Wärmeverteilungen bis zu den Wärmeübergabestellen in den einzelnen Liegenschaften zu erstellen,
- die obengenannten und auf Kosten der EBM erstellten Anlagen zu betreiben und
- die Wärme für die Dauer des Vertrages ab Wärmeübergabestellen der einzelnen Liegenschaften gemäss den Bedingungen dieses Vertrages zu liefern. Die Wärmelieferung erfolgt ab ca. Oktober 1999.

Die Grundeigentümer und Liegenschaftseigentümer erteilen der EBM für die im Zusammenhang mit der Energieversorgung erforderlichen Werkleitungen (Wasser, Elektrizität, Gas, Wärme etc.) alle notwendigen Durchleitungsrechte unentgeltlich. Im speziellen ermöglichen die Bauherren der EBM die Werkleitungen in den Einstellhallen und den Kellern der Wohnbauten an den Decken frei aufgehängt zu montieren und zu verlegen.

Die Bauherren und Liegenschaftseigentümer verpflichten sich, der EBM die Räume für die Heizzentrale und den Tank sowie den Kamin unentgeltlich zur Verfügung zu stellen sowie für die Dauer des Vertrages die benötigte Wärme von der EBM zu beziehen. Sie verpflichten sich zudem, die Wärmeübergabestellen exkl. der für die gesamte Liegenschaft massgebenden Wärmemessung und die Wärmeverteilung in den einzelnen Liegenschaften in eigenen Kosten zu erstellen und zu betreiben. Das Nutzungsrecht der EBM, die Pflicht der Liegenschaftseigentümer zum Wärmebezug von der EBM sowie die Durchleitungsrechte werden auf Rechnung der EBM im Grundbuch eingetragen.

## 2. Heizzentrale

- 2.1 Die für die Wärmeerzeugungsanlage (Blockheizkraftwerk, Gasraum gemäss den Anforderungen der Industriellen Werke Basel, Spitzenanlage, Öltank, Heizungs- und Elektroinstallationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen, Wärmespeicher, Wärmetauscher, Messeinrichtungen, baulicher Teil für die Kamine und Leitungskanal) erforderlichen Gebäudehüllen und Werkanschlüsse wurden von den Bauherren und Liegenschaftseigentümern der 1. Bauetappe (siehe Planbeilage der Planungsgemeinschaft Burckhardt & Partner AG und Suter & Suter AG vom 18.8.1995 Index 2) erstellt. Die Bauherren regeln die anteilige Aufteilung der Baukosten unter sich. Als Standort für die unterirdische Wärmeerzeugungsanlage ist die Anmerkungs-Parzelle 8941 und die Parzelle 8940 vorgesehen.

Bei den der EBM unentgeltlich zur Nutzung übergebenen Räumlichkeiten handelt es sich um einen Rohbau inkl. Türen, Bodenüberzug, Aussparungen für Leitungen sowie Schächte, Leerrohre, Anschluss Werkleitungen und Entwässerung. Diesbezügliche Details werden



zwischen der EBM und den Bauherren bzw. deren Vertretern im Rahmen des Bauprojektes einvernehmlich geregelt. Bei dem von den Bauherren erstellten Kamin handelt es sich um den baulichen Teil (Ummantelung inkl. Isolation) ohne Kaminzüge.

Bauliche Veränderungen dürfen nur in gegenseitiger Absprache vorgenommen werden.

- 2.2 Die EBM verpflichtet sich, die Heizzentrale auf dem heutigen Stand der Technik unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsvorschriften zu erstellen, die technischen Anlagen auf ihre Kosten dauernd in einwandfreiem Zustand zu erhalten und mit aller Sorgfalt zu betreiben. Insbesondere sind die geltenden Gesetze und Vorschriften über die Luftreinhaltung etc. einzuhalten.

Die EBM verpflichtet sich, bei einer Erneuerung ihrer Anlagen nach Möglichkeit neue Techniken einzusetzen, die ökologische und wirtschaftliche Vorteile aufweisen.

Im übrigen betreibt und unterhält jeder Vertragspartner die sich in seinem Eigentum oder Besitz befindenden Bauten und Anlagen auf seine Kosten. Die Kaminreinigung geht zu Lasten der EBM. Jede Partei haftet für Schäden, die aus Erstellung und Betrieb ihrer Einrichtungen am Eigentum der anderen Partei oder Dritter entstehen. Die EBM trägt für die Heizzentrale, soweit sie von ihr betrieben wird, die volle Werkeigentümerhaftung. Durch die Betriebshaftpflichtversicherung der EBM sind Personen-, Sach- und Vermögensschäden von insgesamt bis zu CHF 10'000'000.-- pro Ereignis und pro Versicherungsjahr (Einmalgarantie) gedeckt.

- 2.3 Auf den Zeitpunkt des Ablaufs der Vertragsdauer gehen sämtliche technischen Einrichtungen der Heizzentrale und des Wärmenetzes - in ihrem dannzumaligen Zustand - in den Besitz resp. Eigentum der Liegenschaftseigentümer über. Diese sind nur dann verpflichtet, für die Einrichtungen der EBM eine Entschädigung zu entrichten, wenn die Einrichtungen zum Zeitpunkt des Ablaufs der Vertragsdauer nicht vollständig wertlos sind.

Massgebend für eine allfällige Entschädigung ist der Zeitwert der Anlagen. Er basiert auf dem im dannzumaligen Zeitpunkt gültigen Beschaffungswert für eine qualitativ und quantitativ vergleichbare Anlage. Die Restnutzungsdauer wird wie folgt berücksichtigt:

$$\text{Übernahmewert} = \frac{\text{Beschaffungswert} \times \text{Restnutzungsdauer}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}}$$

### 3. Wärmelieferung, Lieferungs- und Bezugsverpflichtungen

#### 3.1 Wärmelieferung

Die Wärmelieferung erfolgt durch Abgabe von Heizwasser als Wärmeträger aus den Wärmetauschern des Blockheizkraftwerkes (BHKW) und den Heizkesseln. Die Vorlauftemperatur wird in Abhängigkeit der Aussentemperatur auf folgende Grenzwerte linear geregelt:

- Vorlauftemperatur bei der Wärmeübergabestelle 65 - 85 °C konstant-gleitend (Aussentemperatur + 8°C und höher -> Vorlauftemperatur + 65°C; Aussentemperatur - 8°C -> Vorlauftemperatur + 85°C).
- Die Rücklauftemperatur wird auf max. 45 °C begrenzt.

Alle Anlagenteile sollen für einen Nenndruck PN 6 ausgerüstet sein. Die erforderliche Druckdifferenz zwischen Vorlauf- und Rücklaufleitung an der Übergabestelle wird von der EBM garantiert.

Die Anlage wird von der EBM in gegenseitigem Einvernehmen mit den Liegenschaftseigentümern entleert. Die eingefüllte Wasserqualität muss der SWKI-Richtlinie 68.2 über Wasserbehandlung von Heizungs- und Klimaanlage entsprechen. Die Entnahme von Heizwasser ist nicht gestattet.

### 3.2 Lieferungs- und Bezugsverpflichtung

Die EBM verpflichtet sich zur dauernden Bereithaltung der erforderlichen Wärmemengen an der Übergabestelle bis zum Maximum der vereinbarten Leistung.

Die Grundeigentümer, die Liegenschaftseigentümer und deren Mieter verpflichten sich, sämtlichen Wärmebedarf für Raumwärme und Warmwasser ab EBM zu beziehen.

### 4. Lieferungsunterbrüche

Bei Instandstellungs-, Revisions- oder Erweiterungsarbeiten, Betriebsstörungen und deren Folgen sowie in anderen Fällen unbedingter Notwendigkeit und höherer Gewalt kann die Wärmelieferung unterbrochen oder eingeschränkt werden. Dazu gehören auch Schwierigkeiten in der Beschaffung von Brennstoffen sowie behördlich angeordnete Einschränkungen im Verbrauch von Brennstoffen.

Die EBM verpflichtet sich, jede Unterbrechung oder Unregelmässigkeit in der Wärmelieferung möglichst rasch zu beheben. Voraussehbare Einschränkungen oder Unterbrechungen werden dem Liegen-



schaftseigentümer rechtzeitig vorher angezeigt. Der Liegenschaftseigentümer und seine Mieter haben solche Unterbrechungen oder Einschränkungen ohne Anspruch auf Entschädigung zu dulden.

5. **Wärmeleistung**

Die EBM sichert den Liegenschaftseigentümern für die in Ziffer 1 des Vertrages festgelegten Verwendungszwecke der Einfamilienhäuser eine maximale Wärmeleistung von insgesamt 517 kW zu.

Eine allfällige Erhöhung der maximalen Wärmeleistung ist der EBM vom Liegenschaftseigentümer mindestens ein Jahr im voraus anzumelden. In gegenseitigem Einverständnis hat die EBM das Recht, zusätzliche Liegenschaften ab der Heizzentrale mit Wärme zu versorgen.

6. **Anschlussbeitrag**

Der Anschlussbeitrag für die in Ziffer 1 des Vertrages festgelegten Verwendungszwecke gilt als abgegolten durch die auf die Dauer des Vertrages unentgeltlich zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten für die Heizzentrale, die Tankanlage, das Kamin sowie die unentgeltlichen Durchleitungsrechte für die Werkleitungen ausserhalb und innerhalb der Wohnbauten. Bei einer Anschlussverstärkung oder bei einer Anchlusserweiterung werden bei einer wesentlichen Änderung des Berichtes "Wärmeversorgung mit Wärmekraftkopplung" vom 12.10.1995, Suter + Suter Planer AG, Beiträge an das Wärmenetz vorbehalten. Werden zu einem späteren Zeitpunkt weitere Liegenschaften ab dem Wärmeverbund "Wohnen im Reinacherhof" mit Wärme versorgt, dann haben sich die neuen Bauherren bzw. Liegenschaftsbesitzer an den Erstellungskosten der Gebäudehüllen für die Heizzentrale und die Anschlussgebühren für die Leitungen der



öffentlichen Werke anteilmässig entsprechend der Nutzung zu beteiligen.

## 7. Wärmetarif

### 7.1 Wärmepreis

Die gesamten Wärmekosten setzen sich aus einem Grundpreis (Ziffer 7.2) und einem saisonal differenzierten Arbeitspreis (Ziffer 7.3) zusammen. Bei allen ab dem Wärmeverbund "Wohnen im Reinacherhof" angeschlossenen Liegenschaften werden die gleichen Grund- und Arbeitspreise verrechnet.

Aufgrund der zum aktuellen Zeitpunkt geltenden Grundlagen (Wärmeverbrauch von 1'200 MWh p.a. (Heizung und BWW), aktuelle Energiepreise, aktueller Konsumentenpreisindex etc.) resultiert aus dem in Ziffer 7.2 und 7.3 festgelegten Grund- und Arbeitspreis ein mittlerer Wärmepreis von 10.7 Rp./kWh.

### 7.2 Grundpreis für Wärmebezug

Der Grundpreis ist ein fester jährlicher Preisansatz je Leistungseinheit (kW), welcher sich entsprechend dem Landesindex der Konsumentenpreise entwickelt (Stand Ende März des Abrechnungsjahres). Der Grundpreis wird ab Aufnahme der Wärmelieferungen geschuldet.

Grundpreis pro Jahr = Abbonnierte Leistung x CHF 40.--/kW

Basis: Konsumentenpreisindex: 102.5 März 1995

### 7.3 Arbeitspreis für Wärmebezug

Der Arbeitspreis ist saisonal differenziert und wird aufgrund der aktuellen Öl- und Gaspreise berechnet.

Die an der Übergabestelle abgegebene Nutzwärme wird zur Bestimmung der Arbeitskosten gemessen.

Arbeitspreis	Sommer	59	CHF/MWh
	Winter	92	CHF/MWh
Kalkulationsbasis:			
Ölpreis	1994/95	29	Rp./kg
Gaspreis	Sommer	2.4	Rp./kWh
Gaspreis	Winter	3.7	Rp./kWh

### 7.4 Berechnung der Wärmekosten

Das Abrechnungsjahr dauert vom 1. Juli bis zum 30. Juni.

Das Indexjahr dauert vom 1. April bis zum 31. März.

Abrechnungsjahr und zugehöriges Indexjahr beginnen und enden im jeweils gleichen Kalenderjahr.

Wärmekosten (CHF): Grundpreis + Arbeitskosten

Arbeitskosten (CHF):  $MWh_{So} \times Ap_{So} + MWh_{Wi} \times Ap_{Wi}$

Arbeitspreis Sommer  $Ap_{So}$ :  $59 \times \frac{P_{So}}{2.4}$

Arbeitspreis Winter  $Ap_{Wi}$ :  $(0.15 \times 92 \times \frac{O_{pa}}{29}) + (0.85 \times 92 \times \frac{P_{Wi}}{3.7})$

$MWh_{So}$  : Energieverbrauch Sommer

$MWh_{Wi}$  : Energieverbrauch Winter

$Ap_{So}$  : Arbeitspreis Sommer CHF/MWh

$Ap_{Wi}$  : Arbeitspreis Winter CHF/MWh

$O_{pa}$  : aktueller Ölpreis Rp./kg \*)

$P_{So}$  : aktueller Gaspreis Sommer

$P_{Wi}$  : aktueller Gaspreis Winter

\*) gem. Schreiben Lufthygieneamt beider Basel vom 18.10.96 Preis für Heizöl mit Schwefelgehalt max. 0.05 % Masse

Die Sommerperiode beginnt mit der Ablesung Ende April und endet mit der Ablesung Ende September. Die übrige Zeit entfällt auf die Winterperiode.

Als Heizölpreis für das Abrechnungsjahr gilt der Durchschnitt der Preise für Heizöl in Rappen pro Kilo in den 12 Monaten vom April des vorangegangenen Abrechnungsjahres bis März des jeweiligen Abrechnungsjahres für Lieferungen von 6001 bis 9000 Liter franko Tank des Bezügers.

Als Gaspreis für die Abrechnungsperioden Sommer und Winter gelten die Gaspreise der IWB im März des Abrechnungsjahres in Rappen pro Kilowattstunde gemäss Allgemeinem Gas-Tarif.

Die Mehrwertsteuer ist in den Preisansätzen nicht enthalten und wird entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zusätzlich berechnet (Mehrwertsteuer 1999: 7.5 %).

Bei wesentlichen Änderungen der Grundlagen und Struktur der Kostenberechnung - unter anderem der Ziffer 7 dieses Wärmelieferungsvertrages - kann eine Neuberechnung und Anpassung des Wärmepreises von einer der Parteien verlangt werden.

## 8. Übergabestelle

### 8.1 Umfang

Die Wärmeübergabe erfolgt an den Übergabestellen in den einzelnen Liegenschaften.



## 8.2 Bedienung

Die Hauptabsperrorgane der Übergabestelle dürfen vom Liegenschaftseigentümer oder dem Beauftragten (Abwart) nur bei Gefahr oder auf Aufforderung der EBM geschlossen werden. Das Wiederöffnen darf nur durch das Personal der EBM vorgenommen werden. Der Liegenschaftseigentümer händigt der EBM zwei Satz Schlüssel für den Zugang zu deren Anlagenteilen aus. Die EBM wird ermächtigt, an einer geeigneten Stelle einen Schlüsselkasten anzubringen.

## 9. Messeinrichtung und Wärmemessung

### 9.1 Bestimmung der Apparate

Für die Feststellung des gesamten Wärmeverbrauches einer Liegenschaft dienen die von der EBM zu liefernden Wärmehähler. Sie bestimmt in gegenseitiger Absprache mit den Liegenschaftseigentümern den Standort sowie einen eventuellen Austausch der Messeinrichtungen.

### 9.2 Unterhalt und Prüfung der Messeinrichtung

Die Messeinrichtungen der Übergabestelle sind gemäss der Eidgenössischen Verordnung über Messgeräte für thermische Energie (Wärmehählerversordnung) vom 21. Mai 1986 geeicht und werden von der EBM entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen unterhalten und überwacht.

Nachprüfungen durch eine vom Bund ermächtigte Prüf stelle können jederzeit von den Liegenschaftseigentümern verlangt werden.

Die Kosten der Prüfung und der allenfalls damit verbundenen Auswechslung der Zähler trägt die Partei, welche der Befund der Prüf stelle ins Unrecht setzt.



Ergibt die Prüfung der Messeinrichtung eine Abweichung von mehr als 5 %, so werden die Rechnungen der EBM über den Wärmeverbrauch für denjenigen Zeitraum, auf den sich die Auswirkung der Abweichung nachweislich erstreckt, höchstens jedoch für die letzten drei Verbrauchsmonate vor der Entdeckung der Abweichung, berichtigt. Lässt sich der Zeitraum, auf den sich die Auswirkung der Abweichung erstreckt, nicht sicher feststellen, so wird die Rechnung der EBM nur für die laufende Rechnungsperiode berichtigt. Ist die Grösse der Abweichung nicht einwandfrei festzustellen, so ermittelt die EBM den Verbrauch aus dem Durchschnitt des vorangegangenen und des nachfolgenden Rechnungszeitraumes, unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse.

### 9.3 Untermessungen

Pro Reiheneinfamilienhaus wird zu Lasten der Liegenschaftseigentümer eine Untermessung für Heizung und Warmwasser zur individuellen Verbrauchserfassung installiert. Die Verteilung und Abrechnung ist eine Angelegenheit der Liegenschaftseigentümer. Die Untermessungen sind nicht eichpflichtig, deren Unterhalt geht zu Lasten der Liegenschaftseigentümer.

### 9.4 Ablesung der Messeinrichtung

Die Ablesung der Messeinrichtungen in den einzelnen Liegenschaften erfolgt durch das Personal der EBM oder deren Beauftragten. Diese legt eine Ableseordnung fest.

## 10. Rechnungsstellung und Zahlung

### 10.1 Abrechnungsperiode und Zahlungstermine

Die EBM rechnet mit den Liegenschaftseigentümer jährlich gemäss Ziffer 7.4 den Wärmebezug ab. Als Abrechnungsdatum gilt der 30. Juni.

Die Liegenschaftseigentümer haben an diese Kosten drei Akontozahlungen zu leisten, deren Höhe von der EBM aufgrund der zu erwartenden Abrechnungshöhe bestimmt wird.

Die Rechnungen sind innert 30 Tagen vom Datum der Rechnungsstellung an zu bezahlen. Die Verrechnung mit bestrittenen Gegenforderungen ist ausgeschlossen.

### 10.2 Rechnungsfehler

Bei allen Rechnungen über Wärmelieferungen bleibt die nachträgliche Berichtigung von Irrtümern und Fehlern vorbehalten. Aufgrund von Rechnungsfehlern geleistete Mehr- oder Minderbeträge sind zum Ansatz der ersten Hypothek der Basellandschaftlichen Kantonalbank zu verzinsen.

## 11. Unterhalt der Anlagen

Beide Parteien sorgen auf eigene Kosten dafür, dass die ihnen gehörenden Anlagen unter Einhaltung der geltenden Sicherheitsvorschriften ausgeführt, dauernd in einwandfreiem Zustand erhalten und mit aller Sorgfalt betrieben werden.

Für den Unterhalt der Messeinrichtungen gelten die Bestimmungen gemäss Ziffer 9.2 dieses Vertrages.

12. **Schadenersatz**

Ersatzansprüche gegen die EBM für unmittelbaren oder mittelbaren Schaden aus Unterbrechungen in der Wärmeabgabe sind, soweit diese kein Verschulden trifft, ausgeschlossen.

Die Liegenschaftseigentümer und die EBM haben alle geeigneten Massnahmen zur Vermeidung oder möglichsten Tiefhaltung eines Schadens zu treffen.

13. **Vertragsdauer**

Dieser Wärmelieferungsvertrag dauert bis 30. Juni 2026 und tritt mit der Unterzeichnung und der Erteilung der Baubewilligung für die in Ziffer 5 genannten Blöcke in Kraft.

Wird der Vertrag nicht von einem der beiden Vertragspartner jeweils ein Jahr vor Ablauf gekündigt, so läuft er stillschweigend jeweils um drei Jahre weiter.

14. **Rechtsnachfolge**

Die Vertragspartner verpflichten sich, die aus diesem Vertrag entstehenden Rechte und Pflichten an allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden.

15. **Verhältnis Liegenschaftseigentümer**

Die Liegenschaftseigentümer haften solidarisch für die mit diesem Vertrag gegenüber der EBM eingegangenen Rechte und Pflichten. Die Liegenschaftseigentümer regeln alle für die Einhaltung dieses Vertrages gegenüber der EBM erforderlichen Verhältnisse bilateral.

16. **Vertragsänderungen**

Änderungen dieses Vertrages, inbegriffen zusätzliche Vereinbarungen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

17. Gerichtsstand

Die Vertragsparteien unterwerfen sich den ordentlichen Gerichten.  
Gerichtsstand ist **Reinach**.

18. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird in zwei gleichlautenden Exemplaren ausgefertigt  
und unterzeichnet.

19. Unterschriften

(zum Wärmelieferungsvertrag vom 14.6.1999 betreffend Wärmever-  
sorgung der Überbauung "Wohnen im Reinacherhof")

Vertragspartner:

**UtoAlbis AG**  
**St. Alban-Vorstadt 80**  
**4052 Basel**

Ort, Datum: *Basel, 14.8.99*

*[Handwritten signature]*  
UtoAlbis AG  
St. Alban-Vorstadt 80  
4052 Basel

**Elektra Birseck Münchenstein**

Münchenstein, 16.6.1999

*[Handwritten signature]*  
.....



SITUATION  
Mst. 1:1000  
04.11.1998

