

WÄRMELIEFERVERTRAG

betreffend Liegenschaft Müliacherweg 8, 3428 Wiler b. Utzenstorf

zwischen

Käuferschaft / neue Eigentümerschaft der Liegenschaft Müliacherweg 8, 3428 Wiler b. Utzenstorf, Grundstück Wiler b. Utzenstorf Gbl.-Nr. 284

nachstehend "Abnehmer"

und

Allemann Wiler Immobilien AG, CHE-101.111.200, Ribibachstrasse 1, 3428 Wiler b. Utzenstorf

nachstehend "Wärmelieferantin"

zusammen "Parteien"

Präambel

Die Wärmelieferantin betreibt an der Ribibachstrasse 1, 3428 Wiler b. Utzenstorf, eine Grundwasser-Wärmepumpe. Die Wärmeenergie wird zentral in der Heizzentrale erzeugt und über das bestehende Primärleitungsnetz zur Liegenschaft Müliacherweg 8 geliefert.

Die Liegenschaft Müliacherweg 8 wird im Rahmen einer Zwangsverwertung veräussert. Dieser Vertrag legt die Konditionen fest, zu denen die Wärmelieferantin der neuen Eigentümerschaft nach deren Zustimmung weiterhin Wärme liefert. Eine Bindung der Käuferschaft entsteht erst mit Unterzeichnung dieses Vertrags.

1. Vertragsgegenstand

Der Vertrag regelt die Bedingungen, zu denen die Wärmelieferantin Wärme liefert und der Abnehmer Wärme bezieht. Die Wärme dient der Raumheizung der Liegenschaft Müliacherweg 8.

2. Inkrafttreten / Beginn der Wärmelieferung

Der Vertrag tritt mit Unterzeichnung durch beide Parteien in Kraft. Die Wärmelieferung beginnt frühestens ab 15. Oktober 2026 bzw. ab dem Zeitpunkt, in welchem Nutzen und Gefahr bzw. die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Liegenschaft auf die neue Eigentümerschaft übergehen.

Die Wärmelieferung setzt voraus, dass die bestehenden technischen Anschlüsse, notwendigen Bewilligungen und erforderlichen Durchleitungsrechte fortbestehen.

Wichtiger Hinweis für die Heizperiode 2026/2027: Ohne Abschluss eines Wärmeliefervertrags mit der neuen Eigentümerschaft besteht seitens der Allemann Wiler Immobilien AG keine Verpflichtung zur weiteren Wärmelieferung an die Liegenschaft Müliacherweg 8. Eine Wärmelieferung für die Heizperiode 2026/2027 erfolgt daher nur auf Grundlage eines mit der neuen Eigentümerschaft abgeschlossenen Wärmeliefervertrags.

3. Eigentum der Infrastruktur

Der Wärmeträger und das Primärleitungsnetz bis zur Grundstücksgrenze stehen im Eigentum der Wärmelieferantin. Der Wärmeträger darf weder chemisch noch physikalisch verunreinigt werden. Das Sekundärleitungsnetz sowie die hausinternen Installationen stehen im Eigentum und in der Verantwortung des Abnehmers.

4. Pflichten der Wärmelieferantin

Die Wärmelieferantin stellt während der Vertragsdauer Wärme für den vereinbarten Zweck zur Verfügung und betreibt, repariert und unterhält das Primärleitungsnetz bis zur Grundstücksgrenze. Vorbehalten bleiben Lieferunterbrüche gemäss Ziff. 7.

5. Pflichten des Abnehmers

Der Abnehmer gewährt der Wärmelieferantin den für Betrieb, Kontrolle, Unterhalt und Reparatur notwendigen Zugang und duldet die bestehenden Leitungen und erforderlichen Durchleitungsrechte. Ab Grundstücksgrenze trägt der Abnehmer Betrieb, Reparatur und Unterhalt des Primärleitungsnetzes sowie des Sekundärleitungsnetzes auf eigene Kosten.

5.1 Anschlussbeitrag

Der Abnehmer bezahlt der Wärmelieferantin für die Nutzung der bereits bestehenden Wärmeversorgungsinfrastruktur und den Anschluss der Liegenschaft einen einmaligen Anschluss- und Infrastrukturbeitrag von CHF 15'000.00 exkl. MWST. Der Beitrag ist innert 30 Tagen seit Unterzeichnung des Vertrags zu bezahlen.

5.2 Preis für Heizenergie

Der Abnehmer bezahlt der Wärmelieferantin für die gelieferte Wärme einen jährlichen Pauschalbetrag von CHF 2'200.00 exkl. MWST.

Der Pauschalbetrag ist unabhängig von der tatsächlich bezogenen Leistung. Er wird entsprechend der Teuerung (LIK = Landesindex der Konsumentenpreise) jährlich angepasst. Die Mehrwertsteuer sowie allfällige zukünftige öffentliche Abgaben auf Energie werden zusätzlich in Rechnung gestellt.

Die Rechnungsstellung erfolgt jährlich rückwirkend für die vergangene Heizperiode. Die Rechnung ist innerhalb von 30 Tagen seit Rechnungszustellung zu bezahlen.

6. Wärmeleistung

Die für die Liegenschaft zugesicherte Anschlussleistung beträgt ca. 15 kW max. 20 kW. Das maximale Temperaturniveau im Vorlauf beträgt ca. 60 °C, das minimale Temperaturniveau ca. 50 °C.

7. Lieferunterbrüche

- bei höherer Gewalt, insbesondere Krieg, inneren Unruhen, Streik, Naturkatastrophen, Feuer, Explosionen oder vergleichbaren Ereignissen;
- bei Störungen im Primärnetz, wobei sich die Wärmelieferantin um eine schnellstmögliche Behebung bemüht;
- bei Energieknappheit oder behördlich verfügten Einschränkungen des Energieverbrauchs;
- während betriebsbedingten Unterbrechungen wie Reparaturen, Unterhalts- oder Erweiterungsarbeiten;
- bei technischen Störungen, die nicht auf ein Verschulden der Wärmelieferantin zurückzuführen sind.

Die Wärmelieferung kann zudem unterbrochen oder eingeschränkt werden, wenn der Abnehmer seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt.

Nur wenn die alleinige Ursache eines Lieferunterbruchs auf ein Verschulden der Wärmelieferantin zurückzuführen ist, übernimmt diese die Kosten einer wirtschaftlich angemessenen alternativen Wärmebeschaffung.

8. Haftung

Der Abnehmer trägt Risiko, Verantwortung und Kosten für Betrieb, Reparatur und Unterhalt ab seiner Grundstücksgrenze. Die Haftung der Wärmelieferantin wird, soweit gesetzlich zulässig, für Schäden aus Betrieb und Unterhalt der Anlagen ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben Schäden aus grober Fahrlässigkeit oder Absicht.

9. Vertragsdauer und Kündigung

Der Vertrag wird ab Beginn der Wärmelieferung für eine feste Dauer von 15 Jahren abgeschlossen. Sofern keine Partei spätestens 12 Monate vor Vertragsende kündigt, verlängert sich der Vertrag stillschweigend um jeweils zwei Jahre bei gleichbleibender Kündigungsfrist.

Der Abnehmer kann den Vertrag vor Ablauf der Mindestvertragsdauer jederzeit auf Ende eines Monats mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Mindestvertragsdauer von 15 Jahren gilt nur für die Wärmelieferantin.

10. Schlussbestimmungen

10.1 Vertragsänderungen: Sämtliche Vertragsänderungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

10.2 Rechtsnachfolge: Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung bei einer späteren Übertragung der beteiligten Grundstücke dem Erwerber zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

10.3 Salvatorische Klausel: Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein oder werden, bleibt die Gültigkeit der übrigen Vereinbarung unberührt. Die Parteien ersetzen die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame, wirtschaftlich möglichst gleichwertige Regelung.

10.4 Anwendbares Recht: Diese Vereinbarung untersteht schweizerischem Recht.

10.5 Gerichtsstand: Für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung gilt, soweit gesetzlich zulässig, der Gerichtsstand Wiler b. Utzenstorf.

10.6 Ausfertigungen: Diese Vereinbarung wird zweifach unterzeichnet.

Ort und Datum

Käuferschaft / neue Eigentümerschaft

Allemann Wiler Immobilien AG

Wiler, _____

Beat Allemann

Beilage: Situationsplan Primär- und Sekundärleitungsnetz (sofern vorhanden)