

**Vertrag  
über die Bereitstellung einer Option für den Anschluss  
an das Fernwärmenetz bis ins Gebäude**

(Optionsvertrag - Gebäude)

zwischen der

Innovative Energie für Pullach GmbH  
Franziskus-Festing-Straße 1  
82049 Pullach i. Isartal

-nachstehend Fernwärmeversorgungsunternehmen (FVU) genannt-

und

-nachstehend Kunde genannt-

**Präambel**

Dieser Vertrag regelt die Bereitstellung einer Option für den Anschluss eines Gebäudes oder eines Gebäudekomplexes des Kunden an das Fernwärmenetz des FVU, um die Versorgung mit Fernwärme zu einem späteren Zeitpunkt zu sichern.

Die Option für den Anschluss an das Fernwärmenetz und die Versorgung mit Fernwärme wird von dem FVU durch die Errichtung einer Anschlussleitung (Vor- und Rücklauf) und die Vorhaltung der erforderlichen Heizleistung bereitgestellt. Die hergestellte Anschlussleitung und die Vorhaltung der Heizleistung ermöglicht es, den Kunden nach den Bestimmungen des nachfolgenden Vertrages mit umweltschonender Fernwärme des FVU zu versorgen, sobald der Kunde die Versorgung wünscht.

Es ist sinnvoll, die Anschlussleitungen zusammen mit den Fernwärmeleitungen in den öffentlichen Wegen zu verlegen, weil dadurch ein nochmaliges Aufgraben der öffentlichen Wege vermieden wird. Dadurch werden die Kosten eines späteren Anschlusses an das Fernwärmenetz des FVU für den Kunden erheblich vermindert.

Der Kunde ist nicht verpflichtet, von der Option Gebrauch zu machen. Die Option ist zeitlich befristet.

**1 Angaben zum anzuschließenden Grundstück**

1.1 Dieser Vertrag regelt die Option für den Anschluss an das Fernwärmenetz des FVU für die Abnahmestelle:

XXXXXX

1.2 Der Kunde ist Eigentümer des Grundstücks.

## 2 Herzustellende Anschlussleitungen

- 2.1 Das FVU stellt für die vorzuhaltende Heizleistung ausreichend dimensionierte Anschlussleitungen (Vor- und Rücklauf) her. Die Anschlussleitungen werden bis in das Gebäude des Kunden (definierte Außenwand) geführt.
- 2.2 Den Lageplan der verlegten Leitungen - die spätere **Anlage 7** - wird das FVU nach Durchführung der Vermessung nachreichen. Diese **Anlage 7** wird zu einem Bestandteil dieses Vertrages, es sei denn, der Kunde widerspricht innerhalb einer Frist von 14 Tagen unter Angabe der Gründe schriftlich der Aufnahme des Lageplans in den Vertrag.
- 2.3 Sollten in das Grundstück des Kunden für die Versorgung eines oder mehrerer Nachbargrundstücke gemeinsam genutzte Leitungen verlegt werden, ist, sofern der Kunde der Leitungsverlegung zustimmt, das Durchleitungsrecht zu Gunsten des FVU im Grundbuch über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern. Die dingliche Sicherung gilt auch für Grundstücke im Gemeinschaftseigentum, es sei denn, die Teilungserklärung sieht die Verlegung ausdrücklich vor. Die Kosten für die Eintragung der Grunddienstbarkeit übernimmt das FVU.
- 2.4 Ungeachtet von Punkt 9 Absatz 1 dürfen die Anschlussleitungen grundsätzlich nur von dem FVU oder deren Erfüllungsgehilfen hergestellt, unterhalten, erneuert und verändert werden. Wird aufgrund einer der vorstehenden Maßnahmen für das FVU der Zutritt zum Grundstück oder zum Gebäude des Kunden erforderlich, wird der Zeitpunkt mit dem Kunden einvernehmlich festgelegt.
- 2.5 Der Kunde verpflichtet sich, die bereits verlegten Leitungen auf Verlangen des FVU auch nach Ablauf der Optionsfrist wenigstens für einen Zeitraum von fünf Jahren zu dulden. Der Kunde kann die Beseitigung der Leitungen durch das FVU grundsätzlich nur verlangen, wenn damit keine Wärmeversorgung eines anderen Kunden gestört oder verhindert wird und er die Kosten für die Beseitigung der Leitungen trägt.

## 3 Vorzuhaltende Heizleistung

Die von dem FVU vorzuhaltende Heizleistung beträgt

## 4 Wahrnehmung der Option / Optionsfrist

- 4.1 Der Kunde kann innerhalb von neun Jahren erklären, dass er die Erstellung eines betriebsbereiten Anschlusses und die Versorgung mit Fernwärme wünscht (Optionsfrist).
- 4.2 Die Optionsfrist beginnt ab dem auf die Fertigstellung des für den Kunden von der Hauptleitung abzweigenden Leitungsastes folgenden ersten Januar, 0:00 Uhr, und endet genau neun Jahre nach diesem Beginn. Die Annahme der Option durch den Kunden bedarf der Schriftform und muss vor dem Ablauf der Optionsfrist bei dem FVU eingegangen sein.
- 4.3 Erklärt der Kunde vor dem Ablauf der Optionsfrist, dass er die Erstellung eines betriebsbereiten Anschlusses und die Versorgung mit Fernwärme wünscht, wird das FVU dem Kunden die Annahme ihres Fernwärmevertrages in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung schriftlich anbieten.

- 4.4 Erklärt der Kunde die Annahme des Fernwärmevertrages, wird das FVU den Anschluss grundsätzlich innerhalb von drei Monaten nach Zugang der unterschriebenen Verträge fertig stellen und danach die Versorgung des Kunden mit Fernwärme zügig aufnehmen.
- 4.5 Nach dem Ablauf der Optionsfrist (vgl. Punkt 4 Abs. 1 und 2) erlischt das Optionsrecht des Kunden. Das FVU ist nach Ablauf dieser Frist nicht mehr verpflichtet, den Anschluss fertig zu stellen und die unter Punkt 3 angegebene Heizleistung vorzuhalten.

## 5 Kosten der Bereitstellung der Anschluss- und Versorgungsoption

- 5.1 Die Kosten für die Bereitstellung der Anschluss- und Versorgungsoption (Optionsgebühr) und die Kosten für Zusatzleistungen (Mehrlängen bis zur Gebäudegrenze, sowie befestigte Oberflächen) ergeben sich aus dem Preisblatt, das diesem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt ist. Neben diesen Kosten wird das FVU dem Kunden bereits bei der Einräumung der Option allfällige Zuschläge für Erschwernisse (Baumfällung, Strauchrodung, Wurzelbeseitigung etc.), die bis zur Gebäudegrenze erledigt werden, nach Aufwand abrechnen.
- 5.2 Es besteht kein Anspruch auf Rückerstattung der unter vorstehendem Absatz 1 definierten Kosten, wenn der Kunde von seinem Optionsrecht nicht oder nicht innerhalb der in Punkt 4 vereinbarten Optionsfrist Gebrauch macht.
- 5.3 Die Optionsgebühr wird mit Vertragsabschluss fällig.

## 6 Kosten der Fertigstellung des Fernwärmeanschlusses

- 6.1 Macht der Kunde von der Option Gebrauch, werden die Kosten für den Hausanschluss sowie für Mehrlängen und Erschwernisse, auch innerhalb des Gebäudes zu den dann hierfür geltenden Preisen des FVU berechnet. Bei der Berechnung der Mehrlängen wird die in den Hausanschlusskosten enthaltene Leitungslänge von 15 Metern zunächst mit den innerhalb des Gebäudes, danach mit denjenigen außerhalb des Gebäudes ausgeführten Leitungen verrechnet. Ausgeführte Leitungslängen unterhalb von 15 Metern führen zu keinem Erstattungsanspruch des Kunden. Die gemäß Punkt 5 Abs. 1 bereits bei Einräumung der Option gezahlte Optionsgebühr, werden auf die Kosten für den betriebsbereiten Anschluss angerechnet.
- 6.2 Der Baukostenzuschuss wird nach Ausübung der Option berechnet. Er unterliegt den Preisanpassungsregelungen, die als **Anlage 2** beigelegt sind.
- 6.3 Die Optionsgebühren sind innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Rechnung zur Zahlung fällig.

## 7 Technische Anschlussbedingungen

- 7.1 Soweit in diesem Vertrag nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Technischen Anschlussbedingungen (TAB) für Kundenanlagen, die an das Fernwärmenetz des FVU angeschlossen sind in der gültigen Fassung. Sie sind diesem Vertrag als **Anlage 3** beigelegt.
- 7.2 Das FVU ist nach billigem Ermessen berechtigt, die TAB zu ändern, wenn die Wärmebedarfsdeckung des Kunden nicht beeinträchtigt wird oder die Versorgung aus technischen Gründen anders nicht aufrecht erhalten werden kann oder dies gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben wird.

## **8 Eigentums- und Wartungsgrenze, Erneuerungen und Änderungen**

- 8.1 Die Anschlussleitungen sind Eigentum des FVU. Das FVU wird sie innerhalb der Optionsfrist (vgl. Punkt 4 Abs. 2) nicht abbauen.
- 8.2 Die auf dem angeschlossenen Grundstück errichteten Anschlussanlagen werden nur zu einem vorübergehenden Zweck für die Vertragsdauer mit dem Grundstück bzw. dem zu versorgenden Objekt verbunden. Sie sind durch Eigentumsmarken als Eigentum des FVU gekennzeichnet. Sie sind und werden nicht Bestandteil des Grundstücks oder Objektes und fallen nicht in das Eigentum des Kunden oder des Grundstückseigentümers (§ 95 BGB).
- 8.3 Ist eine Reparatur oder eine Erneuerung der Anschlussanlagen infolge betriebsbedingten Verschleißes oder Alterung erforderlich, trägt das FVU die Kosten.
- 8.4 Ist eine Erneuerung oder Reparatur der Anschlussleitungen erforderlich, weil der Kunde die Leitungen beschädigt hat, trägt der Kunde die Reparatur- und Erneuerungskosten. Der Kunde trägt die Reparatur- und Erneuerungskosten auch dann, wenn Personen Schäden an den Leitungen verursacht haben, denen von dem Kunden der Zugang zu den Leitungen ermöglicht wurde.
- 8.5 Nachträgliche Änderungen der Anschlussleitungen und/oder Demontage der Wärmeübergabestation werden nach Aufwand abgerechnet.

## **9 Rechtsnachfolge**

- 9.1 Beide Vertragspartner sind berechtigt, die Rechte und Pflichten auf einen Rechtsnachfolger zu übertragen. Der andere Vertragspartner kann der Übertragung widersprechen, wenn berechtigte Zweifel an der ordnungsgemäßen Erfüllung des Vertrages durch den Rechtsnachfolger bestehen.
- 9.2 Bei einer Veräußerung des Grundstücks, das über die unter Punkt 1 genannte Abnahmestelle versorgt wird, ist der Kunde verpflichtet, diesen Vertrag auf den neuen Eigentümer des Grundstücks zu übertragen. Der Kunde wird von den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nur befreit, wenn er eine schriftliche Übernahmeerklärung des neuen Grundstückseigentümers vorlegt und das FVU der Übertragung nicht wegen berechtigter Zweifel an der ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Vertrages durch den neuen Grundstückseigentümer widerspricht.

## **10 Sonstige Bestimmungen**

- 10.1 Alle Anlagen sind Bestandteil dieses Vertrages.
- 10.2 Änderungen dieses Vertrages und Kündigungen bedürfen der Schriftform.
- 10.3 Gerichtsstand ist München, wenn der Kunde ein vollkaufmännisches Unternehmen betreibt oder juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich rechtliches Sondervermögen ist.
- 10.4 Sollte eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden, so berührt das die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht, vielmehr verpflichten sich die Vertragsparteien, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die der unwirksamen wirtschaftlich möglichst nahe kommt.

## **11 Besondere Vereinbarung**                      **betrifft nur Straßenwettbewerb**

Zum Zeitpunkt des Vertragsabschluss liegt im Straßenabschnitt des Objektes keine Fernwärmetrasse. Ein sofortiger Bau des Optionsanschluss ist technisch nicht möglich. Die Vertragspartner schließen diesen Vertrag deshalb unter folgender Zusatzbedingung:

Dem FVU steht es frei, den Grundstücks- bzw. Gebäudeoptionsanschluss für das vertragliche Objekt zu verlegen. Sämtliche Fristen aus dem Optionsvertrag beginnen erst mit einer etwaigen Fertigstellung des Optionsanschlusses. Für den Fall, dass der Vertragsnehmer einen Vollanschluss wünscht und die Option vor Anschluss des Objektes an das Fernwärmenetz ziehen will, fordert er das FVU auf, kurzfristig eine Erklärung abzugeben, ob das FVU bis zum Bau der Versorgungsleitung eine Erneuerung-, Sanierung oder Reparatur der Gastherme (bzw. des Ölkessels) samt des Kamins auf Kosten des FVU vornimmt, eine Ersatzanlage oder Zwischenlösung bietet, oder der Optionsvertrag für nichtig erklärt wird und beide Vertragspartner frei sind. Für diese einseitigen Wahlmöglichkeiten des FVU gewährt das FVU dem Kunden einen Sonderrabatt von EUR 900,- (neunhundert Euro) auf die Anschlusskosten.

### **Widerrufsbelehrung für Verbraucher**

#### **Widerrufsrecht**

Sie haben das Recht, binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt 14 Tage ab dem Tag des Vertragschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, der

*Innovative Energie für Pullach GmbH,  
Franziskus-Festing-Straße 1, D-82049 Pullach i. Isartal,  
Tel.: 089 – 2 50 07 86 11 ,  
Fax: 089 – 2 50 07 86 29,  
E-Mail: [info@iep-pullach.de](mailto:info@iep-pullach.de)*

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular (**Anlage 6**) 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.

- Ende der Widerrufsbelehrung -

Pullach, den \_\_\_\_\_

Pullach, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kunde

\_\_\_\_\_  
FVU

Anlage 1	Kalkulation
Anlage 2	Preisblatt
Anlage 3	Technische Anschlussbedingungen (TAB)
Anlage 4	AVBFernwärmeV (entfällt bei Optionen)
Anlage 5	Einzugsermächtigung (entfällt bei Optionen)
Anlage 6	Widerrufsformular
Anlage 7	Bestandsplan der verlegten Anschlussleitungen (wird nach Vermessung nachgereicht)

## Verlegung von Fernwärmeleitungen in Privatgrundstücken

---

Objekt:

Eigentümer:

Datum:

Vertriebsmitarbeiter:

---

Der Kunde beabsichtigt, Fernwärmeleitungen der Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP GmbH) auf seinem Grundstück verlegen zu lassen. Es liegen folgende Spartenpläne vor:  
von öffentlichen Spartenträgern:

- |   | Sparte ist nicht verlegt |
|---|--------------------------|
| <input type="checkbox"/> Gas                          | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Strom                        |                          |
| <input type="checkbox"/> Telefon, Datenleitung, Kabel |                          |
| <input type="checkbox"/> Glasfaser                    | <input type="checkbox"/> |
| <input type="checkbox"/> Wasser                       |                          |

von Privatleitungen des Kunden:

Der Kunde hat folgende Pläne vorgelegt:

- Abwasser
- Regenwasser
- Weitere private Leitungen wie z.B. Bewässerung, Leerrohre und Stromleitungen im Bereich der Trassenführung gemäß Anlage.

Falls keine Pläne vorgelegt werden können, bitten wir um Übergabe von Skizzen oder Fotos.

Hat der Kunde keine Pläne von Privatleitungen vorgelegt oder keine genauen Angaben hierzu gemacht, stellt er die IEP und ihre Subunternehmer bei einer möglichen Beschädigung solcher Leitungen von der Haftung frei. Die Wiederherstellung geht zu Lasten des Kunden. Auf Wunsch können Suchgräben in Auftrag gegeben werden, die Kosten hierfür trägt der Eigentümer.

---

Ort, Datum

---

Grundstückseigentümer

MUSTER

(Wenn Sie den Fernwärmeversorgungsvertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück.)

### Widerrufserklärung

An

**Innovative Energie für Pullach GmbH,**

*Franziskus-Festing-Str. 1, D-82049 Pullach i. Isartal,*

*Tel.: 089 – 2 50 07 86 - 11, Fax: 089 – 2 50 07 86 – 29 , E-Mail: info@iep-pullach.de*

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über den Kauf der folgenden Waren (\*)/ die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*):

Bestellt am (\*)/erhalten am (\*):

Name des/der (\*) Verbraucher(s):

Anschrift des/der (\*) Verbraucher(s):

Unterschrift des/der (\*) Verbraucher(s) (nur bei Mitteilung auf Papier)

Datum:

\_\_\_\_\_  
(\* ) Unzutreffendes streichen.