

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tage zwischen den in Spalte 1 der einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Tabelle angeführten Miteigentümern der Liegenschaft **EZ 270 Katastralgemeinde 01808 Siebenhirten**, bestehend aus dem GST-Nr. 192 Gärten (10) und GST-Nr. 790 Baufl. (10) Baufl. (20) Grundstücksadresse: **Ketzergasse 99** (die *Liegenschaft*) wie folgt:

1. Präambel:

- 1.1 Die Vertragsteile beabsichtigen Wohnungseigentum an den selbständigen Objekten der *Liegenschaft* EZ 270 Katastralgemeinde 01808 Siebenhirten Ketzergasse 99, zu begründen.
- 1.2 Die Nutzwerte der selbständigen Objekte wurden von Dipl.-Ing. Hans D. Wistawel, Zivilingenieur für Bauwesen, im Nutzwertgutachten vom 05.01.2023 (das *Nutzwertgutachten*) gemäß § 8 WEG 2002 errechnet. Die Nutzwertberechnung wird diesem Wohnungseigentumsvertrag zugrunde gelegt und von den Vertragsparteien ausdrücklich als richtig anerkannt.

2. Wohnungseigentumsbegründung:

- 2.1 Die Vertragsteile vereinbaren hiermit, dass die Miteigentumsanteile entsprechend dem *Nutzwertgutachten* aufgespalten werden, sodass den Miteigentümern sodann die in Spalte 4 der Tabelle eingetragenen Miteigentumsanteile (die *Mindestanteile*) zukommen. Die Vertragsteile stellen einvernehmlich fest, dass die in Spalte 4 angeführten Miteigentumsanteile dem Verhältnis der Nutzwerte der einzelnen selbständigen Objekte zur Gesamtsumme aller Nutzwerte entsprechen.
- 2.2 Die Vertragsteile begründen nunmehr an ihren, in Spalte 4 der Tabelle ausgewiesenen Miteigentumsanteilen Wohnungseigentum im Sinne des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum und wird daher den Miteigentümern jeweils das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung der in Spalte 5 der Tabelle angeführten selbständigen Objekte eingeräumt.
- 2.3 Soweit in der beiliegenden Tabelle zwei Personen als Eigentümer je eines halben Mindestanteils ausgewiesen sind, wird festgestellt, dass sie die Liegenschaftsanteile zum Zwecke der Begründung einer Eigentümerpartnerschaft gemäß § 13 WEG 2002 erworben haben.

3. Bewirtschaftung:

- 3.1 Die Aufwendungen für die *Liegenschaft* im Sinne des § 32 Abs 1 WEG werden von den Miteigentümern verhältnismäßig nach Nutzflächen in analoger Anwendung der Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes getragen. Die Beiträge zur Bildung der Rücklage gemäß § 31 WEG sind von den Miteigentümern im Verhältnis ihrer

Nutzwerte zu tragen.

- 3.2 Für die Betriebs- und Erhaltungskosten sämtlicher Aufwendungen, die mit der Nutzung und dem Betrieb der **KFZ-Stellplätze** in unmittelbarem Zusammenhang stehen, wird eine gesonderte Abrechnungseinheit und Abstimmungseinheit „**KFZ-Stellplätze**“ gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 gebildet. Solche Aufwendungen sind insbesondere die Kosten für die Wartung der Be- und Entlüftungsanlage, des Garagentors und die Kosten für die Reinigung der Garage. Die mit der Garage im Zusammenhang stehenden Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs- und Betriebskosten werden nur von den jeweiligen Eigentümern der jeweiligen KFZ-Stellplätze getragen.
- 3.3 Kosten, die der Abrechnungseinheit „**KFZ-Stellplätze**“ nicht eindeutig zuordenbar sind, sind nach den Grundsätzen des Punktes 3.1 dieses Vertrages unter allen Miteigentümern aufzuteilen. Dazu gehören insbesondere sämtliche allgemeinen Betriebskosten, und auch Betriebskosten der 2 Aufzugsanlagen wie Kosten der Gebäudeversicherung, Steuern und Abgaben, das Verwaltungshonorar inklusive Umsatzsteuer und Mahnspeisen und Kosten der Instandhaltung bzw., sowie alle übrigen Aufwendungen, die mit der Nutzung der Wohnungseigentumsobjekte und der Aufzugsanlage in unmittelbarem Zusammenhang stehen, wie auch Instandhaltungs-, Wiederherstellungs-, Neuherstellungs-, und Müllentsorgungskosten, Kosten der Reinigung allgemeiner Teile der *Liegenschaft*, Kosten der Wasserversorgung, Kosten für die Beleuchtung des Stiegenhauses, etc.
- 3.4 Wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch durch Messvorrichtungen ermittelt werden, erfolgt die Aufteilung diese Aufwendungen nach den Anteilen des Verbrauchs, der sich anhand der Auswertung der Messvorrichtung des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes ergibt.
- 3.5 Die Versorgung der Wohnungseigentumsobjekte erfolgt gemäß Wärmelieferungsvertrag, **Anlage 3.5**, über eine zentrale Heiz- und Warmwasseranlage, die von der **Engie Energie GmbH** betrieben wird. Zum Wärmelieferungsvertrag wird ausdrücklich festgehalten, dass es sich hier um ein sogenanntes „contracting“ handelt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Wohnungseigentumsgemeinschaft Vertragspartner der Engie Energie GmbH ist und die Heizungsanlage für den Zeitraum von 25 Jahren im Eigentum des Contractors (Engie Energie GmbH) verbleibt und erst anschließend in das Eigentum der Wohnungseigentümergemeinschaft übergeht.
- Die Kosten für Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an dieser Anlage werden von der Engie Energie GmbH getragen. Die verbrauchsabhängigen Kosten werden nach dem Verbrauch berechnet und zusammen mit den anteiligen Investitionskosten mit den Miteigentümern jeweils direkt verrechnet.
- 3.6 Die Miteigentümer nehmen zur Kenntnis, dass Altmietverhältnisse bestehen. Hinsichtlich sämtlicher Forderungen von Mietern, die sich nach den Bestimmungen des § 4 WEG 2002 gegen die Eigentümergemeinschaft richten können, hat der jeweilige Eigentümer der Wohnung dieses Mieters die übrigen Miteigentümer vollkommen schad- und klaglos zu halten.

4. Instandhaltung:

- 4.1 Jedem Wohnungseigentümer obliegt auf eigene Kosten und eigenes Risiko die

Instandhaltung, laufende Erneuerung und Reparatur seines Wohnungseigentumsobjektes samt Zubehör. Zu diesem gehören ungeachtet der typischer im Inneren des jeweiligen Objektes befindlichen Objektteile (zB Innenwandverputz, Anstrich, Böden, Innentüren) insbesondere auch

- die Außenfenster inklusive Stock, Glas und Laibung sowie die Fensterbänke der Wohnungseigentumsobjekte samt Jalousien bzw. allfällige Außenbeschattung;
- die Wohnungseingangs- und Balkon-/Terrassentüren;
- sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art bis zu den Hauptsträngen sowie Zähl- und Messeinrichtungen, insbesondere für Strom-, Zu- und Abluft, Wasser- und Abwasserleitungen, Telefon, Klimaanlage samt Außengeräten, Fernsehempfang soweit sie sich in den Wohnungseigentumsobjekten befinden und/oder ausschließlich für diese bestimmt sind. Unter Hinweis auf §16 Abs 3 WEG gelten bei der Wasserversorgung das Wohnungsabsperrventil und bei der Stromversorgung die Vorzählersicherung als jene physischen Grenzen, ab welcher die Erhaltungspflicht des einzelnen Wohnungseigentümers beginnt;
- Zähl- und Messeinrichtungen für Wärme- und Wassermengen für das jeweilige Wohnungseigentumsobjekt, auch wenn sich diese außerhalb der Wohnung (z.B. im Stiegenhaus) befinden;
- weiters die in den im Wohnungseigentum stehenden Räumen eingebauten Einrichtungsgegenstände, Küchen, Bäder, Wasch- und WC-Einrichtungen sowie Heizkörper und die Innenstelle der Gegensprechanlage;
- Flächen die ihm gemäß Benützungsregelung zugeordnet sind; nicht jedoch die Fassade.

- 4.2 Das gesamte Dach als allgemeiner Teil der Liegenschaft (wie zB die Dachhaut aber auch tatsächlich Dachflächen bildende Terrassen, die Blecheinfassungen, die Saumrinnen, Rinnen, Regenwassersinkkästen etc.) steht in der Erhaltungspflicht der Miteigentümergeinschaft. Für Terrassen- und Balkonflächen bzw. -teile gilt zusätzlich Folgendes:

Terrassen und Balkone, dabei insbesondere deren Geländer, Isolierung, Verblechung, sonstiger Bodenaufbau, Bodenbelag, Regenwasserabfluss, Gully (Abflüsse) und deren anhaltende Funktionsfähigkeit auch bei Eisbildung, sowie die notwendige ortsübliche Wartung bzw. Pflege, stehen ausschließlich in der Verpflichtung des betreffenden Wohnungseigentümers. Bei der Aufstellung und Bewässerung von Pflanzen, Blumenkisten etc. im Terrassen- und Balkonbereich ist jedenfalls darauf zu achten, dass die Außenhaut des Gebäudes (insbesondere das Dach selbst) samt Kellerdecken insbesondere durch Wasserschäden nicht beschädigt wird. Festgehalten wird, dass Bepflanzungen auf den Terrassen auf Topf- und Trogpflanzen eingeschränkt ist. Der jeweilige Eigentümer ist insbesondere bei größeren Pflanzen dennoch verpflichtet, Gießwasserlauf und Wurzelentwicklung in den Gefäßen laufend zu kontrollieren, um Schäden durch solche Entwicklungen an der Gebäudesubstanz zu vermeiden. Zur Erhaltungspflicht jedes Wohnungseigentümers zählt insbesondere auch die Reinigung der Terrassenabläufe und die unverzügliche Entfernung von Bewuchs oder Moos auf Terrassenoberflächen, ebenso wie die Instandsetzung und Instandhaltung von Dachflächenfenster samt Glas und Fensterstöcken. Sollte ein Eigentümer seiner oben angeführten Verpflichtung nicht nachkommen und dadurch ein anderer Eigentümer, die Eigentümergeinschaft oder ein Dritter Schaden nehmen, ist er diesen gegenüber direkt zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

- 4.3 Die Kosten für die Erhaltung, Sanierung, sowie einen allenfalls notwendigen Austausch der zu den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten gehörigen Fenster,

Wohnungs-, Balkon- und Terrassentüren, Balkon- und Terrassengeländer, Oberlichter, Lichtkuppeln, Glaswände und dergleichen samt den zugehörigen Stöcken trägt der Wohnungseigentümer des jeweiligen Wohnungseigentumsobjektes auf eigenes Risiko, ohne dass ein Ersatzanspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft besteht. Zur Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes sind beim Austausch die Wahl von Material und Farbe mit der Hausverwaltung abzustimmen.

- 4.4 Alle Schäden und Mängel eines Wohnungseigentumsobjektes, die in irgendeiner Weise das gemeinschaftliche Eigentum oder das Wohnungseigentum anderer Vertragsparteien gefährden oder beeinträchtigen können, insbesondere Schäden an Wasser- oder sonstigen Leitungen, sind dem Verwalter unverzüglich zu melden.

Schäden, die durch Nichtbeachtung dieser Verpflichtung entstehen, sind von der pflichtverletzenden Vertragspartei den übrigen geschädigten Vertragsparteien zu ersetzen. Der Verwalter oder sein Vertreter sind erforderlichenfalls berechtigt, die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu überwachen und zu diesem Zweck nach vorheriger Anmeldung ein Wohnungseigentumsobjekt auch unter Hinzuziehung von Sachverständigen zu betreten und zu besichtigen.

- 4.5 Die Vertragsparteien sind verpflichtet, das einheitliche Erscheinungsbild des Hauses zu bewahren. Bei Veränderungen von Fenstern und Wohnungstüren des gegenständlichen Hauses sind die Miteigentümer verpflichtet, diese Änderungen dergestalt vorzunehmen, dass Form, Farbe und Struktur der Fenster und Wohnungstüren unverändert bleiben und das äußere Erscheinungsbild des Hauses entsprechend Berücksichtigung findet, widrigenfalls er zur Wiederherstellung des vorigen Zustandes auf eigene Kosten verpflichtet ist.
- 4.6 Sämtliche Wohnungseigentümer verpflichten sich, eine angemessene Rücklage gemäß § 31 WEG 2002 zu bilden, die nach den einschlägigen Bestimmungen des WEG zu verwalten ist. Bei der Festlegung der Beiträge zur Bildung der Rücklage ist auf die voraussichtliche Entwicklung der Aufwendungen Bedacht zu nehmen.
- 4.7 Für die gegenständliche *Liegenschaft* wird eine Feuer-, Sturmschaden-, Leitungswasserschaden-, Glasbruch- sowie Haftpflichtversicherung abgeschlossen. Ausdrücklich festgehalten wird, dass die Vertragsteile in die bestehenden Versicherungsverträge für das Haus anteilig eintreten, wobei die Eigentümergemeinschaft zu Änderungen oder Kündigungen im Rahmen der gemeinschaftlichen Willensbildung und Verwaltung berechtigt ist.

5. Umbauten:

- 5.1 Die Wohnungseigentümer sind berechtigt, innerhalb ihrer Wohnungseigentumseinheiten Umbauten nach Maßgabe allenfalls erforderlicher baubehördlicher Bewilligungen allerdings nur in der Weise durchzuführen, dass die Nutzung anderer Wohnungseigentumseinheiten nicht in unangemessener Weise beeinträchtigt wird und dass diese in ihrem Bestand nicht gefährdet werden.
- 5.2 Den Wohnungseigentümern kommt das Recht zu, zur Beschattung ihrer Wohnungseigentumsobjekte entsprechende Außenbeschattungen wie Außenjalousien und Markisen unter Einhaltung sämtlicher baurechtlicher Bestimmungen zu montieren. Außenjalousien haben jeweils vom selben Hersteller der gleiche Typ zu sein (Information ist von der Hausverwaltung oder vom Bauträger zu erhalten), Markisen sind in hellgrau zu wählen.

- 5.3 Die jeweiligen Miteigentümer verpflichten sich, bei der Vornahme von baulichen Maßnahmen ausschließlich befugte Professionisten zu beauftragen. Jedenfalls darf durch diese Umbauarbeiten das äußere einheitliche Erscheinungsbild des Wohnhauses nicht beeinträchtigt werden.
- 5.4 Für den Fall, dass sich aus den oben beschriebenen Baumaßnahmen die Notwendigkeit der Neufestsetzung der Nutzwerte ergibt, stimmen die Vertragsparteien einer solchen zu und verpflichten sich des weitern, nach Maßgabe dieser Neufestsetzung ihre Liegenschaftsanteile unentgeltlich zu berichtigen bzw. die zur Herstellung der Mindestanteile erforderlichen Differenzanteile unentgeltlich zu übertragen, wobei die damit im Zusammenhang stehenden Kosten von demjenigen Miteigentümer zu tragen sind, der diese Neufestsetzung der Nutzwerte verursacht hat.

6. Nutzungen:

- 6.1 Die Wohnungseigentümer räumen einander das Recht ein, in den einzelnen Wohnungen auch geschäftlichen Tätigkeiten nachzugehen, die üblicherweise in Wohnungen ausgeübt werden, das sind insbesondere Büro-, Kanzleitätigkeiten. Die kurzfristige Appartementvermietung zu touristischen Zwecken ist zulässig (Air-BnB).
- 6.2 Für den Fall einer widmungskonformen geschäftlichen Nutzung eines Objektes stimmen alle Vertragsparteien der Anbringung eines entsprechenden Schildes im Hauseingangsbereich im ortsüblichen Ausmaß zu.
- 6.3 Die Nutzung von Räumlichkeiten durch Betriebe des Rotlichtmilieus ist ebenso untersagt wie die Nutzung durch Spielcasinos, Spielautomatenbetreiber und Gastronomiebetriebe.
- 6.4 Wohnungseigentümer, denen Eigengärten zugeordnet wurden, haben für die Pflege und Instandhaltung der Eigengärten, den Baum- und Grasschnitt, die Bepflanzung sowie die Reinigung und Bewässerung zu sorgen. Kommt der jeweilige Wohnungseigentümer seinen Verpflichtungen gemäß diesem Punkt nicht nach, kann die Eigentümergemeinschaft die Ersatzvornahme auf Kosten des Wohnungseigentümers beschließen.

7. Verwaltung der Liegenschaft:

- 7.1 Die Hausverwaltung wird zunächst für einen Zeitraum von drei Jahren zur Verwaltung der Gesamtanlage bestellt. Nach Ablauf dieser Frist gilt ein unbefristetes Verwaltungsverhältnis. Der Hausverwaltungsvertrag kann nach Ablauf der drei Jahre unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten zum Ende eines jeden Kalenderjahres gekündigt werden.
- 7.2 Der Hausverwalter wird für die Wohnungseigentümer als gemeinschaftlicher Verwalter, insbesondere unter Berücksichtigung der maßgeblichen Pflichten gemäß § 20 WEG 2002 tätig sein und hat insbesondere die Befugnisse nach § 1008 ABGB eingeräumt erhalten.
- 7.3 Der Hausverwalter wird mit dem Abschluss der Versicherungsverträge beauftragt. Der Hausverwalter ist daher bevollmächtigt und ermächtigt, nach Maßgabe der

Erfordernisse diese Versicherungsverträge abzuändern, deren Höhe dem jeweiligen Wiederbeschaffungswert anzugleichen und die Geltungsdauer dieser Verträge zu verlängern.

8. Allgemeine Vertragsbestimmungen:

- 8.1 Alle mit der Errichtung dieses Vertrages und seiner Durchführung im Grundbuch verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, trägt die DONOR EINS Immobilien GmbH, FN 434214a, Rubensgasse 1/2, 1040, zur Gänze.
- 8.2 Dieser Vertrag wird in einer Ausfertigungen errichtet, die der Verwalter der Liegenschaft zur Aufbewahrung erhält.
- 8.3 Die Vertragsparteien verpflichten sich, sämtliche ihnen aus diesem Vertrag auferlegten Verpflichtungen auf ihre Rechtsnachfolger im Besitze und Eigentum ihrer Liegenschaftsanteile zu überbinden und diese ihrerseits zu verpflichten, diese Verpflichtungen auch auf alle weiteren Rechtsnachfolger zu überbinden.
- 8.4 Falls irgend eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nicht durchsetzbar ist, soll diese Ungültigkeit oder Nichtdurchsetzbarkeit nur diese Bestimmung betreffen und in keiner Weise irgend welche anderen Bestimmungen dieses Vertrages beeinträchtigen oder berühren, ungültig oder undurchsetzbar machen. In diesem Falle ist die ungültige oder undurchsetzbare Bestimmung durch eine gültige oder durchsetzbare Bestimmung zu ersetzen, die dem von den Parteien gewollten Vertragsinhalt am nächsten kommt.
- 8.5 Die DONOR EINS Immobilien GmbH, (FN 434214a) erklärt, dass sie ihren satzungsgemäßen Sitz in Österreich hat und an ihnen Ausländer im Sinne der Punkte 1. oder 2. des § 2 des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes 1989 nicht überwiegend beteiligt sind.

9. Bevollmächtigung:

- 9.1 Die Vertragsteile bevollmächtigen Rechtsanwältin Mag. Alexandra Serek, geb. 09.04.1976, 1010 Wien, Fichtegasse 2A, allfällige Änderungen dieses Vertrages die zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich sein sollten, sowie weitere Nachträge zum Wohnungseigentum infolge Neufestsetzung der Nutzwerte in einfacher und beglaubigter Form zu unterfertigen, den Vertrag beim Finanzamt Österreich, Dienststelle Sonderzuständigkeiten anzuzeigen, die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung in Empfang zu nehmen, die erforderlichen Zustimmungserklärungen der Buchberechtigten einzuholen, das Grundbuchsgesuch zu verfassen und bei Gericht einzubringen, sowie den Grundbuchsbeschluss in Empfang zu nehmen und Rechtsmittel dagegen zu erheben bzw. auf Rechtsmittel zu verzichten.
- 9.2 Die Vertragsteile bevollmächtigen und beauftragen sie weiters ausdrücklich, den gegenständlichen Vertrag insbesondere dessen Tabelle durch Einsetzen der künftigen noch nicht feststehenden Mit- und Wohnungseigentümer, sowie der künftigen Miteigentumsanteile in ihrem Namen zu ergänzen, zu berichtigen und zu fertigen.

10. Aufsandungserklärung:

10.1 Die Vertragsteile erteilen hiermit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Wohnungseigentumsvertrages nachstehende Eintragungen ob der *Liegenschaft* **EZ 270 Katastralgemeinde 01808 Siebenhirten**, bestehend aus dem GST-Nr. 192 Gärten (10) und GST-Nr. 790 Baufl. (10) Baufl. (20) Grundstücksadresse: Ketzergerasse 99, bewilligt werden:

10.2 Im Gutsbestandsblatt:

Die Ersichtlichmachung, dass mit dieser Liegenschaft Wohnungseigentum verbunden ist.

10.3 Im Eigentumsblatt:

- a) Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die in Spalte 1 der angeschlossenen Tabelle eingetragenen Miteigentümer zu den in Spalte 4 ersichtlichen Mindestanteilen.
- b) Die Einverleibung des mit den in der Spalte 4 angeführten Anteilen verbundenen Wohnungseigentums an den in Spalte 5 angeführten Objekten.

10.4 Im Lastenblatt:

Die Ersichtlichmachung der Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gemäß § 32 WEG 2002 in Punkt 3. des Wohnungseigentumsvertrages.

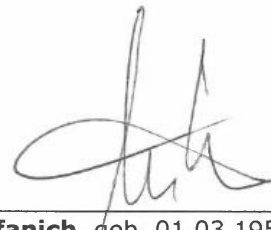
Anlage:

- ./1 Tabelle
- 3.5 Wärmelieferungsvertrag / Engie Energie GmbH

Wien, am 09.03.2023



DONOR EINS Immobilien GmbH
FN 434214a



Mag. Maria Stefanich, geb. 01.03.1957

TABELLE

Anlage ./1

ER = Einlagerungsraum

[illegible]

Wärme- und Kältelieferungsvertrag

abgeschlossen zwischen

Eigentümergeinschaft EZ, KG:

DONOR EINS Immobilien GmbH, FN 434214a

Mag. Maria Stefanich

EZ 270 KG 01808 Siebenhirten

vertreten durch (die Hausverwaltung):

im Folgenden „Kunde“ genannt

und

EQUANS Energie GmbH

Leberstraße 120

1110 Wien

FN 168599s

vormals ENGIE Energie GmbH

im Folgenden „EQUANS“ genannt

gemeinsam „Vertragspartner“ genannt

I. Vorbemerkungen

- (1) EQUANS ist Betreiber und Eigentümer einer Wärmeerzeugungsanlage (WEA) und einer Kälteerzeugungsanlage (KEA) im Technikraum des Gebäudes und einer Wärmepumpe (WP) auf dem Dach des Gebäudes der Liegenschaft EZ 270 KG 01808 Siebenhirten, welches über 19 Wohnungen mit einer Nutzfläche von 1.208,68 m² verfügt.
- (2) Der Kunde wird entgeltlich an den jeweiligen Übergabestellen durch die Wärmeerzeugungsanlage (WEA) der EQUANS mit Wärme zum Zwecke der Raumheizung und Warmwasserbereitung sowie durch die Kälteerzeugungsanlage (KEA) der EQUANS mit Kälte zur Temperierung/Raumkühlung für die Liegenschaft EZ 270 KG 01808 Siebenhirten versorgt. Zusätzlich erbringt EQUANS die in diesem Vertrag angeführten Nebenleistungen.
- (3) Für die Wärmelieferung, die Kältelieferung und die vereinbarten sonstigen Leistungen im Rahmen des Anlagenbetriebes schuldet der Kunde das Entgelt gemäß diesem Vertrag in Form der vereinbarten Grund- (GP), Mess- (MP) und Arbeitspreise (AP) für Wärme und Kälte, welche einer Wertsicherung unterliegen.



- (4) Die Weiterleitung, Aufteilung und Verrechnung der Wärme und Kälte an bzw. mit den einzelnen Wohnungseigentümern obliegt dem Kunden.
- (5) Die Kostentragung des laufenden Betriebes der Anlage (Strom, Wasser, Abwasser, Datenübertragung) ist in der **Leistungsbeschreibung Betrieb Anlage LBB** geregelt.
- (6) Die WEA und die KEA im Technikraum sowie die WP auf dem Dach wurden von EQUANS im eigenen Namen und auf eigene Kosten errichtet und stehen im Eigentum von EQUANS (Contracting). Die WEA und die KEA sowie die WP sind in der **Aufzählung Investitionen Anlage IVS** beschrieben. EQUANS hat das Nutzungsrecht an den für ihre Anlagen benötigten Räumlichkeiten / Technikflächen. EQUANS wird der Hausverwaltung nach Voranmeldung Zutritt gewähren. Das Nutzungsrecht der EQUANS umfasst auch dritte Unternehmen, welche zum Zweck der Vertragserfüllung beigezogen werden. EQUANS ist berechtigt zur Erfüllung der Verpflichtungen auch allgemeine Teile des Hauses und Grundstückes (Stiegen, Gänge, Vorräume, Zufahrten, etc.) in Anspruch zu nehmen. EQUANS ist verpflichtet, die Räumlichkeiten / Technikflächen sorgfältig und unter größtmöglicher Schonung der Substanz zu benutzen. EQUANS trägt keine anteiligen Betriebs- und Erhaltungskosten der Liegenschaften oder der überlassenen Räume.
- (7) Die zur Wärme- und Kälteversorgung des Objektes notwendigen Regelungen zwischen Kunde und EQUANS bestimmen sich nach Maßgabe der nachfolgenden Vereinbarungen samt Anlagen zum Vertrag.

II. Wärmelieferung, Kältelieferung, sonstige Leistungen

- (1) EQUANS verpflichtet sich den Kunden an der jeweiligen Übergabestelle aus der WEA mit Wärme und aus der KEA mit Kälte zu versorgen. Der Umfang der Heizleistung und die Temperaturen sowie die Temperatur an der Kälteübergabestelle sind in der Anlage LBB beschrieben.
- (2) Die Wärme- und Kältelieferung an den Kunden beginnt mit Erstellung eines Protokolls bei Inbetriebnahme der WEA/KEA, in welchem die Zählerstände festgehalten werden.
- (3) Die Wärme wird dem Kunden an der Wärmeübergabestelle übergeben und die Kälte wird dem Kunden an der Kälteübergabestelle übergeben, welche in der **Schnittstellenbeschreibung Anlage SSB** festgelegt sind.
- (4) Im Rahmen der Wärme- und Kältelieferung erbringt EQUANS zusätzlich die in der **Leistungsbeschreibung Betrieb Anlage LBB** angeführten Leistungen.
- (5) EQUANS kann die Wärme- und Kältelieferung mit sofortiger Wirkung einstellen und die hierzu erforderlichen Absperurmaßnahmen im Kundenobjekt, wozu der Kunde den Zugang zu gestatten hat, treffen, wenn der Kunde seiner Verpflichtung zur Leistung der monatlichen Akontozahlung oder der Jahresabrechnung trotz zweimaliger schriftlicher Mahnung, wobei in der zweiten Mahnung die Androhung der Einstellung der Versorgung erfolgt und letztmalig eine 14-tägige Nachfrist gesetzt wird, nicht nachkommt. Weiters kann EQUANS die Wärme- oder Kältelieferung mit sofortiger Wirkung einstellen und die oben beschriebenen Maßnahmen setzen, wenn der Kunde Wärme/Kälte vertragswidrig entnimmt, ableitet oder verwendet oder Messeinrichtungen bzw. Vorrichtungen zur Erfassung des Verbrauchs in ihrer Funktion beeinträchtigt oder manipuliert und in diesen Fällen trotz Aufforderung zur Zahlung unter Setzung einer 14-tägigen Nachfrist und Androhung der Einstellung der Versorgung den Erstattungsbetrag für die nicht erfasste Wärme/Kälte nicht bezahlt. Eine sofortige Einstellung der Wärme- und Kältelieferung erfolgt auch, wenn eine unmittelbare Gefahr für die Sicherheit von Personen oder die WEA/KEA besteht. Unterbrechungen der Wärme- und Kältelieferung wegen Zahlungsverzugs des Kunden werden nicht am Wochenende oder an gesetzlichen Feiertagen oder am letzten Tag vor dem Wochenende oder dem Feiertag vorgenommen.
- (6) EQUANS ist verpflichtet die Wärme- und Kälteversorgung nach Bezahlung der ausstehenden Beträge und Erstattung aller EQUANS dadurch entstandenen Kosten unverzüglich wieder

aufzunehmen. Der Kunde ist verpflichtet die mit der Unterbrechung der Wärme- und Kältelieferung verbundenen Auf- und Absperrkosten sowie die Kosten der Wiederaufnahme der Wärme- und Kältelieferung zu ersetzen, soweit er die Unterbrechung der Wärme-/Kältelieferung rechtswidrig und schuldhaft verursacht hat. Sonstige Rechte von EQUANS, wie insbesondere die Möglichkeit einer außerordentlichen Kündigung, werden durch diese Bestimmung nicht berührt.

III. Schnittstellen für Eigentum und Instandsetzung

- (1) Eigentumsbereich: Die von EQUANS errichteten Anlagen sind ein selbstständiger Bestandteil und verbleiben im Eigentum von EQUANS. Das Eigentum von EQUANS endet an der in der **Schnittstellenbeschreibung Anlage SSB** beschriebenen Stelle, woran die Kundenanlage anschließt. Zähl- und Messeinrichtungen auch außerhalb des Eigentumsbereiches von EQUANS verbleiben als Zubehör zur WEA/KEA/WP ebenfalls im Eigentum der EQUANS.
- (2) Instandsetzungsbereich: EQUANS übernimmt im Rahmen des Betriebes der Anlagen auf eigene Kosten die Wartung gemäß den Herstellerintervallen, die Instandhaltung und die Instandsetzung dieser Anlagen innerhalb des Instandsetzungsbereiches der EQUANS gemäß Anlage SSB, sodass die Betriebsbereitschaft und -tüchtigkeit der technischen Anlagen während der Vertragsdauer erhalten bleibt. Diese Verpflichtung umfasst nicht jene Bereiche/Teile, die in der Anlage SSB ausdrücklich ausgenommen sind. Der Verbrauch von Energie, welcher auf Gebrechen außerhalb des Instandsetzungsbereiches von EQUANS zurückzuführen ist, geht zu Lasten des Kunden.
- (3) Kundenanlage: Alle technischen Teile und Leitungen außerhalb des Instandsetzungsbereiches der EQUANS stellen die Kundenanlage dar. Der Kunde verpflichtet sich zur regelmäßigen, ordnungsgemäßen Wartung, Instandhaltung und Instandsetzung der technischen Anlagen für die Wärme- /Kälteverteilung außerhalb des Instandsetzungsbereiches der EQUANS. Die dem Kunden obliegenden Arbeiten sind in der Anlage SSB angeführt. Erforderliche Reparaturen an der Kundenanlage sind rasch und durch befugte Professionisten vorzunehmen, um EQUANS die Erfüllung ihrer Versorgungspflicht zu ermöglichen.
- (4) Zwecks direkter und unmittelbarer Belieferung des Kunden erteilt der Kunde EQUANS für die Dauer dieses Vertrages das Recht zur Nutzung der Kundenanlage, soweit dies zur Belieferung an den Übergabestellen laut der Anlage SSB erforderlich ist.
- (5) Entsprechend der Betriebs- und Wartungspflicht von EQUANS ist der Kunde verpflichtet EQUANS den jederzeitigen Zugang zu sämtlichen Teilen im Instandsetzungsbereich der EQUANS zu gewährleisten, damit allenfalls notwendige Wartungs- und Reparaturarbeiten ohne Verzug durchgeführt werden können.

IV. Wärme-/Kältepreis, Wärme-/Kältemessung

- (1) Die Preise des Kunden setzen sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:
 - Gemeinsamer Grundpreis Wärme und Kälte aufgeteilt in Grundpreis 1 (GP1) und Grundpreis 2 (GP2)
 - Messpreis
 - Arbeitspreis Wärme
 - Arbeitspreis Kälte

Die Preise und die Wertsicherung sind im **Tarif- und Preisblatt Anlage TPBL** dargestellt. Der Kunde verpflichtet sich zur Zahlung der jeweils aktuellen, wertgesicherten Preise.

- (2) Die **Grundpreise und Messpreise** für Wärme und Kälte sind unabhängig von der gelieferten Wärme- und Kältemenge. Die Grundpreise und Messpreise sind auch bei Nichtabnahme von Wärme und Kälte zu bezahlen.
- (3) Der Grundpreis 1 (GP1) deckt die Errichtungs- und Finanzierungskosten sowie die Erhaltung und Verbesserung der Anlagen ab und der Grundpreis 2 (GP2) deckt die Betreuung, Wartung, den Ersatz von Verschleißteilen und den Betrieb der Anlagen ab.
- (4) Der Messpreis deckt die Wartung, Betreuung und Eichung der Zähler ab.
- (5) Die **Arbeitspreise** sind verbrauchsabhängig und decken die Energiekosten der EQUANS ab.
- (6) Der Kunde wird informiert, dass aufgrund der Errichtungsdauer bis zur Fertigstellung des Gebäudes infolge der Indexierung der Preise eine Preissteigerung eintreten wird.
- (7) Die Messung der an den Kunden gelieferten Wärme und Kälte erfolgt mittels geeichter Zähler an den Messstellen, welche in der **Schnittstellenbeschreibung Anlage SSB** beschrieben sind.

V. Verrechnungsmodalitäten

- (1) Die Verrechnung der Arbeitspreise beginnt mit dem Tag der Erstellung des Protokolls über die Zählerstände. Die Grund- und Messpreise werden erstmals für das auf die Erstellung des Zählerprotokolls folgende Monat verrechnet. Im Protokoll wird das Datum für den Beginn der Verrechnung des Grund-, Mess- und Arbeitspreises festgehalten. Die Arbeitspreise für das erste Rumpfmontat können gesondert verrechnet werden.
- (2) Die Messung der an den Kunden gelieferten Wärme und Kälte erfolgt mittels Hauptzähler für Wärme und Kälte im Technikraum gemäß **Schnittstellenbeschreibung Anlage SSB**. Bei Ausfall eines Zählers erfolgt die Errechnung des Verbrauchs nach dem Verbrauch aus den Vorperioden.
- (3) Die **Grundpreise und Messpreise** werden jeweils zum aktuellen, wertgesicherten Preis in Rechnung gestellt.
- (4) Der Verbrauch an den jeweiligen Hauptzählern für Wärme und Kälte wird zum jeweils aktuellen, wertgesicherten **Arbeitspreis** für Wärme und Kälte laut **Tarif- und Preisblatt Anlage TPBL** verrechnet.
- (5) Als Abrechnungsperiode für die Wärme- und Kältelieferung wird der Zeitraum von April bis März des Folgejahres festgelegt. Die gelieferte Energiemenge (Arbeitspreise) und der Grundpreis sowie Messpreis für die Abrechnungsperiode werden innerhalb von 6 Monaten nach Ablauf der Abrechnungsperiode in der Jahresabrechnung abgerechnet.
- (6) Während der Abrechnungsperiode sind an EQUANS Teilbeträge von 1/12 der zu erwartenden Jahreskosten (Grund-, Mess- und Arbeitspreis) als monatliche Akontozahlungen zu leisten. EQUANS teilt die Höhe der Akontozahlungen schriftlich mit. Die Vorschreibung ist im Vorhinein bis spätestens Fünften eines jeden Monats pünktlich und vollständig zu bezahlen. Für den Fall, dass der Fünfte des Monats ein Samstag, Sonntag oder gesetzlicher Feiertag ist, verschiebt sich die Fälligkeit auf den unmittelbar darauffolgenden Banktag.
- (7) Sollte eine Änderung der Jahreskosten von über 5 % zu erwarten sein, können EQUANS oder der Kunde eine Anpassung der Vorschreibung verlangen.
- (8) Der Differenzbetrag zwischen der Summe der Akontozahlungen und dem Rechnungsbetrag der Jahresabrechnung ist innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Jahresabrechnung auszugleichen.
- (9) Bei Zahlungsverzug hat der Verursacher - ohne Mahnung und unbeschadet weitergehender Ansprüche - Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu zahlen.

- (10) Dem Kunden wird empfohlen einen entsprechenden Einziehungsauftrag bei einer Bank einzurichten.

VI. Vertragsdauer, Kündigung

- (1) Gemäß § 15 Abs 1 Konsumentenschutzgesetz (KSchG) haben Verbraucher grundsätzlich das Recht Energielieferverträge, deren Dauer ein Jahr übersteigt, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwei Monaten zum Ablauf des ersten Jahres, nachher zum Ablauf eines halben Jahres, aufzukündigen. Da die Vertragserfüllung seitens EQUANS jedoch erhebliche Aufwendungen erfordert und diese dem Kunden vor Vertragsunterfertigung in Anlage IVS (**Aufzählung Investitionen**) bekannt gegeben wurden, wird in diesem Vertrag von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, gemäß § 15 Abs 3 KSchG abweichende Kündigungstermine und Kündigungsfristen zu vereinbaren.
- (2) Dieser Vertrag beginnt mit Unterfertigung. Aufgrund der von EQUANS für die Wärme- und Kälteversorgung getätigten Aufwendungen, welche in Anlage IVS aufgezählt sind, vereinbaren die Vertragspartner folgende Kündigungsmodalitäten und einen Kündungsverzicht: Jeder Vertragspartner kann diesen Vertrag unter Einhaltung einer zweimonatigen Frist zum 30.6. oder 31.12. jeden Jahres schriftlich aufkündigen. Für die Dauer von 25 Jahren gerechnet ab Inbetriebnahme der Anlage verzichten die Vertragsteile auf ihr ordentliches Kündigungsrecht, sodass die Kündigung erstmals nach 25 Jahren unter Einhaltung der Kündigungsfrist zum folgenden 30.6. oder 31.12. möglich ist. Das Inbetriebnahmedatum der WEA und der KEA wird im Zählerprotokoll für die Verrechnung des Grund-, Mess- und Arbeitspreises festgehalten.
- (3) Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen.
- (4) Eine außerordentliche, fristlose Kündigung dieses Vertrages ist weiterhin aus wichtigem Grund ohne vorherige Androhung der Kündigung zulässig.
- (5) Bei vorzeitiger, außerordentlicher Kündigung durch EQUANS oder durch den Kunden vor Ablauf von 25 Jahren, liegt es im Ermessen von EQUANS die WEA, KEA sowie WP abzubauen, sofern keine Vereinbarung über die Ablösung des Zeitwertes dieser Anlagen gefunden wird. Der Zeitwert der WEA und der KEA sowie WP berechnet sich nach der Richtlinie VDI 2067 zur Berechnung gebäudetechnischer Anlagen des Vereins Deutscher Ingenieure, im Rahmen derer die von EQUANS getätigten Investitionen unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Verwendungsdauer der Investitionen, längstens jedoch unter Zugrundelegung einer fünfundzwanzigjährigen Vertragsdauer, ermittelt werden. Die Berechnung nach der Richtlinie VDI 2067 wird in der Anlage IVS genauer erläutert.
- (6) Im Falle einer Kündigung (ordentlich oder außerordentlich) nach Ablauf von 25 Jahren ab Inbetriebnahme der Anlage ist EQUANS nicht verpflichtet die WEA und die KEA sowie die WP abzubauen.

VII. Haftung, Versicherung

- (1) Die Haftung von EQUANS ist - mit Ausnahme von Personenschäden oder der Verletzung der Wärme- und Kältelieferungspflicht - auf Fälle grober Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
- (2) EQUANS übernimmt keine Haftung für die Funktion der Wärme- und Kälteabnahmeanlagen und Verteilanlagen außerhalb des Instandsetzungsbereiches von EQUANS (siehe **Schnittstellenbeschreibung Anlage SSB**).
- (3) Der Kunde verpflichtet sich das Gebäude und die von EQUANS errichteten Anlagen im Rahmen einer Gebäude(haftpflicht)versicherung versichert zu halten. Der Kunde hat EQUANS über Ersuchen die aufrechte Versicherung nachzuweisen und eine entsprechende Versicherungsbestätigung auszuhändigen. Im Fall von versicherten Schäden hat der Kunde

unverzüglich eine Versicherungsmeldung zu erstatten und eine Versicherungsleistung an EQUANS zwecks Vornahme von Reparaturen zu überweisen.

VIII. Datenschutz, Kommunikation

- (1) EQUANS verarbeitet personenbezogene Daten zum Zwecke der Vertragsabwicklung und für die Erfüllung rechtlicher Verpflichtungen. Die Datenverarbeitung erfolgt auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen des Art 6 Abs 1 lit a (Vertragserfüllung) und lit c (rechtliche Verpflichtung) der DSGVO. Dabei handelt es sich um folgende Daten [Name, Anschrift, Wohnung (Top), beheizte/gekühlte Fläche, Wärmeverbrauchsdaten, Wasserverbrauchsdaten, Kälteverbrauchsdaten]. Diese Daten werden bis zum Ablauf der steuerrechtlichen Aufbewahrungsfrist (7 Jahre) gespeichert.
- (2) Dem Kunden stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zu. Anfragen sind zu richten an: EQUANS Energie GmbH, Leberstraße 120, 1110 Wien. Dem Kunden steht ein Beschwerderecht zu, das an die österreichische Datenschutzbehörde zu richten ist.
- (3) Falls EQUANS ein befugtes Abrechnungsunternehmen mit der Leistungserbringung aus diesem Vertrag beauftragt, schließt EQUANS mit diesem Dritten einen entsprechenden schriftlichen Vertrag zur Auftragsverarbeitung (vgl. Art 28 DSGVO) ab und übermittelt diesem die oben genannten Daten für die Zwecke der Abrechnung.
- (4) Der Kunde ist bis auf Widerruf einverstanden, dass die Kommunikation und Zusendung von Daten zwischen den Vertragspartnern über E-Mail in nicht verschlüsselter Form erfolgen kann, auch wenn diese personenbezogene Daten enthalten.

IX. Sonstiges

- (1) EQUANS ist berechtigt die Abrechnung und die Erbringung von Teilleistungen aus diesem Vertrag durch ein befugtes, konzessioniertes Abrechnungsunternehmen, wie z.B. die ista Österreich GmbH durchführen zu lassen. Das Abrechnungsunternehmen ist als Erfüllungsgehilfe von EQUANS zu qualifizieren und ist EQUANS somit vollumfänglich gemäß § 1313a ABGB zuzurechnen.
- (2) EQUANS ist weiters berechtigt diesen Vertrag nach vorheriger Ankündigung auf ein befugtes, konzessioniertes Abrechnungsunternehmen, wie z.B. die ista Österreich GmbH zu übertragen. Das Abrechnungsunternehmen tritt dann als Wärme- und Kälteabgeber auf und übernimmt vollumfänglich die vertraglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag gegenüber dem Kunden.
- (3) Es gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der internationalen Verweisungsnormen.

X. Belehrung zum Widerrufsrecht

- (1) Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) haben das Recht diesen Vertrag binnen 14 Tagen ohne Angabe von Gründen zu widerrufen.
- (2) Die Widerrufsfrist von 14 Tagen beginnt mit dem Tag des Vertragsabschlusses. Um das Widerrufsrecht auszuüben, muss der Kunde EQUANS mittels eindeutiger Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über seinen Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Der Widerruf kann z.B. formlos an EQUANS unter kundenmanagement.at@equans.com erklärt werden.
- (3) Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, wenn die Mitteilung vor Ablauf der Widerrufsfrist abgesendet wird.
- (4) Ein **Widerrufsformular** wird als Anlage FAGG-WR angeschlossen.

- (5) Wird das Widerrufsrecht fristgerecht ausgeübt, werden alle vom Kunden geleisteten Zahlungen binnen 14 Tagen zurückbezahlt. Der Kunde hat EQUANS bereits erbrachte Leistungen verhältnismäßig zu bezahlen.
- (6) Das vorgenannte Widerrufsrecht besteht nicht bei Fernabsatzverträgen, wenn der Anbieter - aufgrund ausdrücklichen Verlangens des Kunden sowie der Bestätigung des Kunden über die Kenntnis vom Verlust des Widerrufsrechts - noch vor Ablauf der Widerrufsfrist mit der Ausführung der Dienstleistung begonnen hat.

XI. Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag wird in 1 Ausfertigung errichtet.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen davon unberührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmungen oder Teile solcher Bestimmungen treten die jeweiligen gesetzlichen Regelungen.
- (3) Anlagen und vereinbarte, integrierende Bestandteile dieses Vertrages sind:
- | | |
|-----------------|-------------------------------|
| Anlage LBB: | Leistungsbeschreibung Betrieb |
| Anlage SSB: | Schnittstellenbeschreibung |
| Anlage TPBL: | Tarif- und Preisblatt |
| Anlage IVS: | Aufzählung Investitionen |
| Anlage FAGG-WR: | Widerrufsformular |

WIEN, am 09.03.2023

(Ort)



(Kunde)

DONOR EINS Immobilien GmbH

Mag. Maria Stefanich

Wien, am 22-03-2023

 EQUANS

EQUANS Energie GmbH
1110 Wien, Leberstraße 120
T +43 5740 36 7100

(EQUANS)

(vormals ENGIE Energie GmbH)

Tarif- und Preisblatt

Für das Objekt:

Wohnhausanlage Ketzergasse 99 am GST.NR.: .41, 192, EZ.: 270, KG 01808
Ketzergasse 99
1230 Wien

I. Folgender Wärme- und Kältepreis wird vereinbart

1. Der Wärme- und Kältepreis setzt sich zusammen aus zwei Grundpreisen, einem Messpreis und zwei Arbeitspreisen.
2. Der **Grundpreis 1 Wärme** $GP1_{W0}$ beträgt für die gesamte Liegenschaft

$GP1_{W0}$: 775,55 € pro Monat (inklusive MwSt.),

Informativ: bei einer Wohnnutzfläche von 1.208,68 m² (nach Angaben des Bauträgers bei Errichtung des Objektes) entspricht dies einem

$GP1_{W0}$: 0,642 €/m² pro Monat (inklusive MwSt.),

Er ist unabhängig von der gelieferten Wärmemenge zu zahlen.

3. Der **Grundpreis 2 Wärme** $GP2_{W0}$ beträgt für die gesamte Liegenschaft

$GP2_{W0}$: 964,95 € pro Monat (inklusive MwSt.),

Informativ: bei einer Wohnnutzfläche von 1.208,68 m² (nach Angaben des Bauträgers bei Errichtung des Objektes) entspricht dies einem

$GP2_{W0}$: 0,798 €/m² pro Monat (inklusive MwSt.),

Er ist unabhängig von der gelieferten Wärmemenge zu zahlen.

4. Der **Arbeitspreis Wärme** AP_{W0} gemessen an der Messstelle laut SSB beträgt:

AP_{W0} : 0,0552 €/kWh (inklusive MwSt.),

5. Der **Arbeitspreis Kälte** AP_{K0} gemessen an der Messstelle laut SSB beträgt:

AP_{K0} : 0,0552 €/kWh (inklusive MwSt.),

6. Der **Messpreis** MP_0 beträgt für ein Nutzungsobjekt mit je 1 Hybridzähler und 1 Wasserzähler (in Funkausführung) für die Eichung und Beistellung (OHNE Heizkostenabrechnung und Inkasso):

MP_0 : 14,40 €/Monat (inklusive MwSt.),

Mehrkosten für zusätzliche Zähler in einem bestehenden Nutzungsobjekt:
 pro Wärmemengenzähler: 9,60 EUR/Monat, pro Wasserzähler: 4,80 EUR/Monat, alle
 Preise inklusive MwSt.

7. Der **Messpreis** MP_0 beträgt für einen Wärmemengenhauptzähler (in Funkausführung) pauschal:

MP_0 : 43,20 €/Monat (inklusive MwSt.),

8. Der **Messpreis** MP_0 beträgt für einen Kältemengenhauptzähler (in Funkausführung) pauschal:

MP_0 : 38,40 €/Monat (inklusive MwSt.),

9. Die Preise sind veränderlich und werden nach den folgenden Regelungen angepasst:

Der Grundpreis 1 ändert sich nach der folgenden Formel:

$$GP1_w = GP1_{w0} \times VPI / VPI_0$$

Der Grundpreis 2 ändert sich nach der folgenden Formel:

$$GP2_w = GP2_{w0} \times VPI / VPI_0$$

Der Arbeitspreis Wärme ändert sich nach der folgenden Formel:

$$AP_w = AP_{w0} \times (0,20 \times \text{ÖSPI} / \text{ÖSPI}_0 + 0,24 \times EP_{SN} / EP_{SN0} + 0,25 \times CEGH / CEGH_0 + 0,31 \times EP_{GN} / EP_{GN0})$$

Der Arbeitspreis Kälte ändert sich nach der folgenden Formel:

$$AP_k = AP_{k0} \times (0,45 \times \text{ÖSPI} / \text{ÖSPI}_0 + 0,55 \times EP_{SN} / EP_{SN0})$$

Der Messpreis ändert sich nach der folgenden Formel:

$$MP = MP_0 \times VPI / VPI_0$$

In den Formeln bedeuten

Basisdatum:	01.12.2020
$GP1_w$	Grundpreis 1 Wärme im Abrechnungszeitraum
$GP1_{w0}$	Grundpreis 1 Wärme zum Basisdatum
$GP2_w$	Grundpreis 2 Wärme im Abrechnungszeitraum
$GP2_{w0}$	Grundpreis 2 Wärme zum Basisdatum

EP_{GN}	spezifische Verbrauchsabhängige Netzkosten Gas gemäß SNEV-Gas und sonstige Abgaben im Abrechnungszeitraum (monatlicher, verbrauchsgewichteter Preis)
EP_{GN0}	spezifische Verbrauchsabhängige Netzkosten Gas gemäß SNEV-Gas und sonstige Abgaben, (Basiswert 19,00 €/MWh)
AP_W	Arbeitspreis Wärme (Nutzenergiepreis) im Abrechnungszeitraum
AP_{W0}	Basis-Arbeitspreis Wärme zum Basisdatum
AP_K	Arbeitspreis Kälte (Nutzenergiepreis) im Abrechnungszeitraum
AP_{K0}	Basis-Arbeitspreis Kälte zum Basisdatum
CEGH	CEGH 1st Front Month Reference Index im Abrechnungszeitraum (monatlicher verbrauchsgewichteter Index) Einzusehen unter: http://www.cegh.at/cegh-futures-index
CEGH₀	CEGH 1st Front Month Reference Index - Dezember 2020; Basiswert: 58,282
ÖSPI	Österreichischer Strompreisindex im Abrechnungszeitraum (monatlicher, verbrauchsgewichteter Preis)
ÖSPI₀	Österreichischer Strompreisindex zum Basisdatum, (Basiswert 80,94)
EP_{SN}	spezifische Verbrauchsabhängige Netzkosten Strom gemäß SNEV-Strom und sonstige Abgaben im Abrechnungszeitraum (monatlicher, verbrauchsgewichteter Preis)
EP_{SN0}	spezifische Verbrauchsabhängige Netzkosten Strom gemäß SNEV-Strom und sonstige Abgaben, (Basiswert 74,97 €/MWh)
MP	Messpreis im Abrechnungszeitraum
MP₀	Messpreis zum Basisdatum
VPI	Verbraucherpreisindex 2010 (arithmetisches Mittel der Indexwerte der Abrechnungsmonate)
VPI₀	Verbraucherpreisindex 2010 zum Basisdatum (Basiswert: 121,1)

Preisänderungen gelten von dem Tage an, ab dem sich der jeweilige Index oder der Preis für die Primärenergie geändert hat. Indexänderungen bzw. die damit verbundenen Preiserhöhungen oder Preissenkungen werden an den Kunden weitergegeben. Wird der zur Wertsicherung herangezogene Index nicht mehr verlautbart, so wird die Wertsicherung auf Basis des von Amts wegen an dessen Stelle tretende Index berechnet. Macht EQUANS von der Möglichkeit der Änderung der Preise nicht oder zu einem

späteren Zeitpunkt Gebrauch, so wird das Recht zur Preisänderung dadurch nicht beeinträchtigt. Nachforderungen für bereits abgerechnete Abrechnungsjahre dürfen jedoch nicht erhoben werden.

II. Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse

Änderungen des Wärme- /Kältepreises, welche über die Wertsicherung nach Punkt I. hinausgehen, wird EQUANS dem Kunden mindestens zwei Monate vor dem vorgeschlagenen Zeitpunkt der Erhöhung des Wärme- /Kältepreises anbieten. Die Zustimmung des Kunden zu der vorgeschlagenen Wärme- Kältepreiserhöhung gilt als erteilt, wenn der Kunde bis zum vorgeschlagenen Zeitpunkt der Erhöhung des Wärme- /Kältepreises nicht widerspricht. Das Änderungsangebot wird dem Kunden schriftlich per Brief oder elektronisch per E-Mail (sofern der Kunde mit EQUANS die Kommunikation per E-Mail vereinbart hat) mitgeteilt. In diesem Änderungsangebot wird der Kunde auf die Erhöhung des Wärme- /Kältepreises, dessen Ausmaß, die Gründe für die Erhöhung sowie darauf hingewiesen, dass es sich um eine über die Wertsicherung nach Punkt I. hinausgehende Wärme- /Kältepreiserhöhung handelt. Im Änderungsangebot wird der Kunde auch darauf hingewiesen, dass sein Stillschweigen durch das Unterlassen eines Widerspruchs als Zustimmung zu der angebotenen Wärme- /Kältepreiserhöhung gilt. Eine über die Wertsicherung hinausgehende Wärme- /Kältepreiserhöhung auf die beschriebene Weise ist nur zulässig, wenn sie durch objektive, von EQUANS nicht beeinflussbare Gründe sachlich gerechtfertigt ist. Eine sachliche Rechtfertigung liegt vor, wenn

- (i) Änderungen der gesetzlichen Grundlagen für den Wärme- /Kältelieferungsvertrag oder für die Erbringung der aus dem Wärme- /Kältelieferungsvertrag von EQUANS geschuldeten Leistungen,
- (ii) die Entwicklung der auf den Wärme- /Kältelieferungsvertrag anwendbaren Judikatur,
- (iii) geänderte technische Vorgaben für die Erbringung der Leistungen von EQUANS oder
- (iv) ein Ansteigen der Kosten für die Wärme- /Kälteerzeugung und -lieferung in einem über die Wertsicherung hinausgehenden Ausmaß erhöhte Kosten für EQUANS verursachen.

Eine Entgelterhöhung nach diesem Punkt kann EQUANS höchstens einmal im Kalenderjahr durchführen; die Summe der Entgelterhöhungen nach Punkt I. und II. ist auf 10 % im Kalenderjahr beschränkt.

Sofern sich die angeführten Gründe (i bis iv) für eine Preiserhöhung wieder derart ändern, dass die vorgenommene Preiserhöhung nicht mehr oder nur mehr zum Teil gerechtfertigt ist (Wegfall oder Senkung der preiserhöhenden Faktoren), wird EQUANS eine Preissenkung im Verhältnis der Verminderung des ursprünglich preiserhöhenden Faktors vornehmen. Die Preissenkung wird ab dem Zeitpunkt wirksam, ab dem bei EQUANS eine Kostensenkung infolge der Änderung eintritt und wird in der Jahresabrechnung berücksichtigt. Das Recht des Kunden aufgrund der Verringerung des ursprünglich kostenerhöhenden Grundes eine Anpassung der Akonto-Vorschreibungen zu verlangen bleibt unberührt.

Aufzählung der Investitionen

Wärmeversorgungsanlage mit Temperierung für die Liegenschaften:

Wohnhausanlage Ketzergerasse 99 am GST.NR.: 41, 192, EZ.: 270, KG 01808
Ketzergerasse 99
1230 Wien

Die „Aufzählung der Investitionen“ dient ausschließlich zur Information. Sollten für die Wärmelieferung mit Temperierung über den vereinbarten Zeitraum von 25 Jahren weitere Anlagenteile erforderlich sein, so liegen diese – ohne Mehrkosten für die WEG – ebenso im Lieferumfang von EQUANS.

Folgende Investitionen werden von EQUANS Energie GmbH im Technikraum bis zur Wärmeübergabestelle getätigt:

- Planung, Bau- und Projektabwicklung samt gewerberechtlicher Einreichung der WEA mit Temperierung
- Verlegung einer Gasleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Technikraum (exkl. Grab- und Wiederherstellungsarbeiten)
- 1 Stück Wärmepumpe mit 4-Leiterbetrieb und Aufstellung auf dem Dach
- Errichtung einer Schallschutzmauer im Bereich der Wärmepumpe im Wert von 5.000,- EUR
- Verbindungsleitungen von der Wärmepumpe in die Technikzentrale
- Gasanschluss im Technikraum mit eigenem Zählerplatz und Übernahme der dazu entrichteten Netzbereitstellungsgebühr
- 1 Gasbrennwert Kesselanlage
- Abgasleitung vom Kessel bis zum bauseits zu errichtendem Kamin
- Warmwasserbereitungsanlage
- Pufferspeicher
- Heizungs- und Kältekomponenten im Technikraum (Pumpen, Regelarmaturen, Ausdehnungsanlage, Schmutzfänger, Thermometer, Manometer, Kesselfüll- und Entleerungshähne, Strangreguliertventile, Sicherheitsarmaturen)
- Heizanlagenbefüllung entspricht ÖNORM für den Wasseranteil der EQUANS-Anlage
- Rohrleitungen samt Fittings und sonstige Übergänge in der Technikzentrale
- Isolierarbeiten an den vorgenannten Komponenten
- DDC Regelungsanlage mit Datenfernüberwachung für die gesamte Technikzentrale
- Daten- Modem und Router
- 19 Hybridzähler
- 19 Warmwasserzähler
- 1 Kältemengenhauptzähler
- 2 Wärmemengenhauptzähler
- Fernaufschaltung auf die EQUANS Leitwarte
- Elektrikerarbeiten für die Technikzentrale
- Anschluss Potentialausgleich innerhalb des Technikraumes

INV: EUR 163.200,-

(in Worten: Einhundertdreißigtausendzweihundert) inkl. USt.

Die Ermittlung des Restwerts erfolgt gemäß folgendem Auszug aus der VDI 2067 Ausgabe 2012:

Auszug VDI-Richtlinie 2067 Ausgabe 2012, „Wirtschaftlichkeit gebäudetechnischer Anlagen“.

Der Restwert wird durch lineare Abschreibung des Investitionsbetrages bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes und Abzinsung auf den Beginn des Betrachtungszeitraumes ermittelt. Übersteigt der Betrachtungszeitraum T die Nutzungsdauer T_N der betrachteten Komponente, wird nicht der (Anfangs-)Investitionsbetrag linear abgeschrieben, sondern die Ersatzinvestition.

$$R_W = A_0 \cdot \overbrace{r^{(n \cdot T_N)}}^{\text{Preis zum Beschaffungszeitpunkt}} \cdot \overbrace{\frac{(n+1) \cdot T_N - T}{T_N}}^{\text{Lineare Abschreibung}} \cdot \overbrace{\frac{1}{q^T}}^{\text{Abzinsung auf Anfangszeitpunkt}}$$

Formel 1: gemäß VDI 2067-1 Ausgabe 2012, S17

R_W ... Restwert
 A_0 ... Investitionsbetrag
 r ... Preisänderungsfaktor
 n ... Anzahl der Ersatzbeschaffungen innerhalb des Betrachtungszeitraums
 T_N ... Nutzungsdauer der Anlagenkomponenten in Jahren
 T ... Betrachtungszeitraum in Jahren
 q ... Zinsfaktor

Gebühr in Höhe von € 14,30 entrichtet
Dr. Gerhard Schuessler | öffentlicher Notar
Wien - Innere Stadt

Hiemit bestätige ich:

zu B.R.Zl: 2694/2023/ak -----

die Echtheit der Firmazeichnung des Herrn Markus **HASLINGER**, geboren am 07.02.1978 (siebenten Februar neunzehnhundertachtundsiebzig), als selbständig vertretungsbefugter Geschäftsführer der **DONOR EINS Immobilien GmbH**, FN 434214a, mit dem Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Rubensgasse 1/2, 1040 Wien. -----

Gleichzeitig bestätige ich gemäß § 89a NO (Paragraf neunundachtzig a der Notariatsordnung) auf Grund der heute im elektronischen Weg vorgenommenen Einsicht in das Firmenbuch, dass Herr Markus **HASLINGER** berechtigt ist, die unter FN 434214a eingetragene **DONOR EINS Immobilien GmbH** selbständig rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 09.03.2023 (neunten März zweitausenddreißig). -----

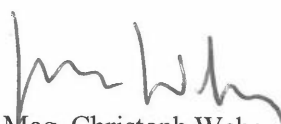
zu B.R.Zl: 2695/2023/ak -----

die Echtheit der Unterschrift der Frau Magister Maria **STEFANICH**, geboren am 01.03.1957 (ersten März neunzehnhundertsiebenundfünfzig), Fritz Konir-Gasse 20, 2384 Breitenfurt bei Wien. -----

Weiters bestätige ich, dass die Partei erklärt hat, dass sie den Inhalt der Urkunde kennt und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgt. -----

Wien, am 09.03.2023 (neunten März zweitausenddreißig). -----




Mag. Christoph Weber
Substitut des öffentlichen Notars
Dr. Gerhard Schuessler
Wien - Innere Stadt



