

## HEIZANLAGENPACHTVERTRAG

Stand 14.04.2022

zwischen

Technische Werke Ludwigshafen AG, Industriestraße 3, 67063  
Ludwigshafen,

im Folgenden **Verpächterin** genannt,

und

Stadt Ludwigshafen, Rathausplatz 20, 67059 Ludwigshafen am Rhein,  
im Folgenden **Pächterin** genannt,

gemeinsam als **Vertragsparteien** bezeichnet,

wird nachfolgender Vertrag geschlossen:

### Präambel

Die Vertragsparteien sind derzeit Partner in einem Contractingmodell („Energiebewirtschaftungsvertrag Contracting 34 Schulen“), in dem die öffentlichen Schulen der Stadt Ludwigshafen am Rhein von der Verpächterin mit Wärme versorgt werden. Die Vertragsparteien beabsichtigen, die Wärmeversorgung städtischer Schulen in einer kommunalen Dienstleistungsgesellschaft, der Kommunalen Dienstleistungsgesellschaft Ludwigshafen mbH (KDL), im Wege eines sog. Portfoliocontractingvertrages zu bündeln. Hierzu sollen alle erforderlichen Heizanlagen ausschließlich von der Pächterin auf die KDL übertragen werden. Damit dies gesamtheitlich erfolgen kann, verpachtet die Verpächterin die vertragsgegenständlichen Heizanlagen an die Pächterin. Die Pächterin verpachtet sodann ein Anlagenportfolio, bestehend aus in ihrem Eigentum stehenden Heizanlagen sowie von der Verpächterin gepachteten Heizanlagen, an die KDL.

Die Einzelheiten zum Contracting an den Heizanlagen regelt der Portfoliocontractingvertrag zwischen KDL und der Pächterin.

Zu diesem Zweck schließen die Vertragsparteien einen Anlagenpachtvertrag, der die Verpachtung der vertragsgegenständlichen Heizanlagen von der Verpächterin auf die Pächterin regelt.

### § 1 Vertragsgegenstand

Dieser Vertrag regelt die gegenseitigen Rechte und Pflichten der Verpächterin und der Pächterin an den verpachteten Heizanlagen nach **Anlage 1** einschließlich der hierfür erforderlichen und nützlichen Nebenanlagen und Einrichtungen (im Folgenden: Heizanlagen). Die technischen Daten sowie die technische Ausführung derselben sind in **Anlage 1** näher beschrieben.

### § 2 Pachtgegenstand

- (1) Die Verpächterin verpachtet der Pächterin die in **Anlage 1** näher bezeichneten Heizanlagen für die Laufzeit dieses Vertrages.
- (2) Die Heizanlagen befinden sich zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in den in **Anlage 1** näher beschriebenen Liegenschaften der Pächterin.

### § 3 Pachtzins

- (1) Für die Pacht der Heizanlagen zahlt die Pächterin einen Pachtzins in Höhe von **1,00** EUR netto zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19%) pro Jahr und Heizanlage an die Verpächterin.
- (2) Der Pachtzins ist zum 30.06.2022 für die gesamte Vertragslaufzeit fällig und auf nachstehendes Konto der Verpächterin zu zahlen:  
**[Bankverbindung angeben]**
- (3) Sollte eine Heizanlage nach **Anlage 1** vorzeitig aus dem Anwendungsbereich dieses Vertrages ausscheiden, ist der bereits gezahlte Pachtzins nach den vorstehenden Ziffern anteilig zu erstatten.

### § 4 Rechte und Pflichten der Pächterin

- (1) Die Pächterin ist berechtigt, die Heizanlagen im Rahmen des ordentlichen Gebrauchs nach eigenem Belieben und in eigener wirtschaftlicher Verantwortung, im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu nutzen. Die Pächterin ist insbesondere berechtigt, die Betriebsweise der jeweiligen Heizanlage eigenverantwortlich zu bestimmen, Heizanlagen anzupassen, Anlagen (-teile) auszutauschen bzw. stillzulegen oder durch andere zu ersetzen.

- (2) Die Pächterin übernimmt die Wartung und Inspektion an den Heizanlagen. Sie trägt sämtliche, in Zusammenhang mit Maßnahmen nach Ziffer (1) sowie Ziffer (2) Satz 1 anfallenden Kosten. Sie ist insbesondere berechtigt, zur Erbringung dieser Verpflichtungen einen Dritten zu beauftragen.
- (3) Die Pächterin übernimmt jedwede Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahme der Heizanlagen und trägt die Kosten der jeweiligen Maßnahme.
- (4) Die Pächterin ist insbesondere berechtigt, die Heizanlage an die KDL zu verpachten.

## **§ 5 Rechte und Pflichten der Verpächterin**

- (1) Die Gefahr der zufälligen Beschädigung oder des zufälligen Untergangs der Heizanlagen oder von deren Bestandteilen trägt die Verpächterin.
- (2) Die Verpächterin ist verpflichtet, der Pächterin sämtliche, ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche an dem Pachtgegenstand mitzuteilen.

## **§ 6 Laufzeit; Kündigung**

- (1) Die Laufzeit dieses Vertrages beginnt am 01.06.2022 und endet für jede Heizanlage individuell zu dem in **Anlage 1** festgelegten Zeitpunkt. Zu diesem Zeitpunkt scheidet die jeweilige Heizanlage aus dem Anwendungsbereich dieses Vertrages aus; der Vertrag wird mit den jeweils verbleibenden Heizanlagen weitergeführt.
- (2) Sofern ein vollständiger Austausch einer der vertragsgegenständlichen Heizanlagen oder wesentlicher Komponenten einer Heizanlage vor dem Ende dieses Vertrages erforderlich wird, hat die Pächterin der Verpächterin dies unverzüglich anzuzeigen. In diesem Fall haben beide Vertragsparteien das Recht, diesen Vertrag bezüglich der betreffenden Heizanlage außerordentlich zum Monatsende zu kündigen.
- (3) Die Verpächterin ist berechtigt, den Vertrag hinsichtlich einzelner Heizanlagen mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende zu kündigen. Das Recht zur ordentlichen Kündigung ist im Übrigen ausgeschlossen. Unberührt hiervon bleibt das gesetzliche Recht zur außerordentlichen Kündigung.
- (4) Die Kündigung bedarf der Schriftform.

## § 7 Höhere Gewalt

- (1) Wird den Vertragsparteien die Erfüllung der Leistungspflichten durch unvorhersehbare Umstände, auf die sie keinen Einfluss haben und deren Abwendung mit einem angemessenen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand nicht erreicht werden kann (insbesondere höhere Gewalt wie z. B. Naturkatastrophen, Krieg, Arbeitskampfmaßnahmen, hoheitliche Anordnungen, Pandemien), wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht, so sind die Vertragsparteien von ihren vertraglichen Leistungspflichten befreit, solange diese Umstände und deren Folgen nicht endgültig beseitigt sind. In allen oben genannten Fällen der Leistungsbefreiung können die Vertragsparteien keinen Anspruch auf Schadensersatz geltend machen, es sei denn, es liegt ein Verschulden der Partei vor, die sich auf höhere Gewalt beruft.
- (2) Die Vertragsparteien sind verpflichtet, sich unverzüglich unter Darlegung der sie an der Vertragserfüllung hindernden Umstände schriftlich zu benachrichtigen; sie werden darüber hinaus das Leistungshindernis so schnell wie möglich beseitigen.

## § 8 Haftung

- (1) Die Haftung der Vertragsparteien sowie ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden ist ausgeschlossen, soweit der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt wurde; dies gilt nicht bei
  - a) Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,
  - b) der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, d. h. solcher Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Eigentümer regelmäßig vertrauen darf (sog. Kardinalpflichten).
- (2) Im Falle einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, welche auf anderen Umständen als Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit beruht, beschränkt sich die Haftung der jeweiligen Vertragspartei oder ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen auf den Schaden, den die Vertragspartei bei Abschluss des Vertrages als mögliche Folge der Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder unter Berücksichtigung der Umstände, die sie kannte oder kennen musste, hätte voraussehen müssen.

- (3) Die Ersatzpflicht der Vertragsparteien nach dem Haftpflichtgesetz wegen Sachschäden ist gegenüber einer juristischen Person des öffentlichen Rechts, einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen oder einem Kaufmann ausgeschlossen.
- (4) Die geschädigte Partei hat der anderen Vertragspartei einen Schaden unverzüglich mitzuteilen.
- (5) Die geschädigte Vertragspartei wird auf Wunsch der anderen Vertragspartei unverzüglich über die mit der Schadensverursachung zusammenhängenden Tatsachen Auskunft geben, wenn sie ihr bekannt sind oder von ihr in zumutbarer Weise aufgeklärt werden können.
- (6) Die Bestimmungen des Produkthaftungsgesetzes bleiben unberührt.

### **§ 9 Endschafftsklausel**

- (1) Die Pächterin ist verpflichtet, die Heizanlage nach Beendigung des Pachtverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der einer bis zur Rückgabe fortgesetzten ordnungsmäßigen Bewirtschaftung entspricht.
- (2) Die Pächterin kann die vertragsgegenständlichen Heizanlagen nach Ende dieses Vertrages von der Verpächterin erwerben. In diesem Fall werden die Vertragsparteien einen angemessenen Kaufpreis vereinbaren. Dabei sind die von der Pächterin nach § 4 Ziffer 2 und 3 erbrachten Aufwendungen zu berücksichtigen. Anhaltspunkt für die Ermittlung des Kaufpreises kann der Sachzeitwert bzw. der Restbuchwert der Heizanlage sein. Das gilt auch im Fall des § 6 Abs. 2.

### **§ 10 Datenschutz**

Die Datenschutzerklärung der Verpächterin ist beigefügt als **Anlage 2**.

### **§ 11 Schlussbestimmungen**

- (1) Sollten einzelne oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen oder der Vereinbarung im Ganzen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll eine wirksame und durchführbare Bestimmung treten, die dem Sinn und Zweck der weggefallenen Bestimmung im Kontext mit den übrigen Bestimmungen des Vertrages weitestgehend entspricht. Entsprechendes gilt für eventuelle Regelungslücken.

14.04.2022

- (2) Nachträgliche Änderungen und/oder Ergänzungen dieses Vertrages einschließlich der Vertragsunterlagen, die Bestandteil dieses Vertrages sind, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht weitergehende gesetzliche Formvorschriften gelten. Dies gilt auch für die Änderung oder Aufhebung der Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (3) Für die Durchführung des Vertragsverhältnisses und sich daraus ergebender Ansprüche gilt ausschließlich deutsches Recht.
- (4) Bestandteil dieses Vertrages sind folgende Anlagen:

**Anlage 1:** Beschreibung der Heizanlagen

**Anlage 2:** Datenschutz

.....  
Ludwigshafen , den

.....  
Ludwigshafen , den

.....  
Verpächterin

.....  
Pächterin

14.04.2022

## Anlagenverzeichnis