



# Wärme und Warmwasser.

Maßgeschneiderte Versorgungskonzepte für Mehrfamilien- und Geschäftshäuser.



## Wärmelieferung für kühle Rechner.

Zu einem zeitgemäßen Gebäudemanagement gehören Versorgungskonzepte, die sowohl wirtschaftlich als auch in puncto Zuverlässigkeit höchste Anforderungen erfüllen. E.ON Westfalen Weser steht Ihnen dabei zur Seite – mit maßgeschneiderten Lösungen für die professionelle Versorgung Ihrer Gebäude mit Wärme und Warmwasser.

Davon profitieren zuerst einmal Sie: beispielsweise, indem wir Sie von zeitaufwändigen, immer wiederkehrenden Abrechnungsarbeiten entlasten. Vorteile ergeben sich auch für die Nutzer Ihrer Immobilie: durch die präzise, individuelle Messung der Verbräuche.

Unsere Leistungen reichen von der qualifizierten Beratung, der Planungsunterstützung und dem Bau neuer Heizungsanlagen über deren Finanzierung bis hin zur regelmäßigen Wartung und Reparatur. Ohne den Einsatz eigener Investitionsmittel profitieren Sie von neuester Gerätetechnik und einem zuverlässigen Service. Fest kalkulierbare Kosten für die gesamte Dauer der Vertragslaufzeit schaffen Planungsspielraum und entlasten Ihr Budget. Ein 24-Stunden-Bereitschaftsdienst gewährleistet höchste Versorgungssicherheit für Sie und Ihre Mieter.

Gute Argumente also für eine Partnerschaft mit uns, sei es für den reinen Anlagenbetrieb (ab einer beheizten Wohnfläche von 300 m<sup>2</sup>) oder als Komplettpaket einschließlich Finanzierung und Erstellung (ab einer beheizten Wohnfläche von 450 m<sup>2</sup>). Näheres dazu auf den folgenden Seiten.



### Wärmelieferung – So funktioniert's

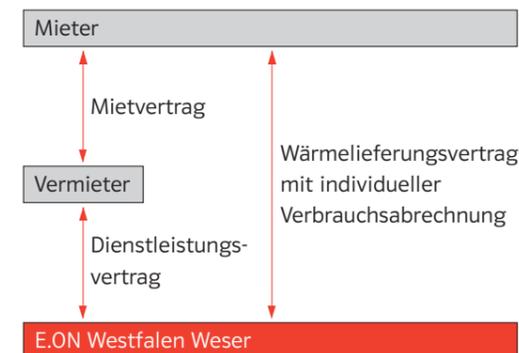
Sie schließen mit uns einen Dienstleistungsvertrag, in dem sämtliche Details der Wärmelieferung vereinbart werden. Mit Ihren Mietern schließen wir einen Wärmelieferungsvertrag, auf dessen Basis wir die Wärmekosten individuell abrechnen.

Eine Umstellung auf Wärmelieferung durch E.ON Westfalen Weser ist problemlos möglich, falls die gewerbliche Lieferung von Wärme durch Dritte im bestehenden Mietvertrag bereits vorgesehen wurde oder wenn Ihre Mieter der Änderung zustimmen.

Mustertexte und Kostenvergleichsrechnungen für Sie und Ihre Mieter senden wir Ihnen gerne zu.

### Ihre Vorteile auf einen Blick

- Alle Dienstleistungen aus einer Hand
- Gewährleistung für die von E.ON Westfalen Weser gelieferte Anlage über die gesamte Vertragslaufzeit
- 24-Stunden-Anlagenbetreuung in Kooperation mit dem lokalen Fachhandwerk
- Kalkulierbare Kosten
- Direkte Verbrauchsabrechnung mit den Mietern
- Kein Inkassorisiko



## Unser Service für Ihr Zeit- und Finanzmanagement.

### Gewinnen Sie Zeit für Wichtiges

Durch das wohlhabendste Zusammenspiel von ausführlicher Beratung, sorgfältiger Planung und Ausführung bieten Ihnen unsere Wärmeprodukte eine willkommene Entlastung im Tagesgeschäft. Sie können sich voll und ganz den spannenden Seiten Ihrer Arbeit widmen, während wir uns um die Technik und die Routineaufgaben kümmern.

### Gehen Sie auf Nummer Sicher

Ganz gleich, für welches Wärmeprodukt von E.ON Westfalen Weser Sie sich entscheiden: Über die gesamte Vertragslaufzeit tragen wir sämtliche Kosten für Inspektionen, Wartungen und den technischen Bereitschaftsdienst, ebenso für die Messgeräte einschließlich der Verbrauchsabrechnung mit Ihren Mietern.

Bei unseren „plus“-Produkten übernehmen wir außerdem die Investition für den Wärmeerzeuger und dessen Regelungstechnik – bei Warmwasserlieferung auch für den Wasserspeicher – und reparieren diese Anlagenteile über die gesamte Vertragslaufzeit auf unsere Kosten. So schonen Sie Ihre Rücklagen aus der Kaltmiete. Mit unserem Service sparen Sie also nicht nur Zeit, sondern gewinnen auch Sicherheit und finanziellen Spielraum.

### So setzen sich die Wärmepreise zusammen

Der Wärme-Arbeitspreis beinhaltet die Kosten für:

- die eingesetzte Energie
- den sicheren Anlagenbetrieb
- die regelmäßige Wartung
- die 24-Stunden-Anlagenbetreuung

Den Wärme-Messpreis berechnen wir für:

- die Bereitstellung der Messgeräte
- deren Wartung, Austausch und Eichung
- das Ablesen und Rechnungserstellung
- das Inkassorisiko

Der Wärme-Grundpreis (bei „plus“-Produkten) beinhaltet die Kosten für:

- die von uns getätigten Investitionen
- die Reparatur und Instandsetzungsarbeiten an den von uns gelieferten Anlagenteilen

Weil die Kosten für den Ersatz und die Reparatur einer Heizungsanlage üblicherweise in der Kaltmiete enthalten sind, können wir den Grundpreis der „plus“-Produkte nur dann mit Ihren Mietern abrechnen, wenn eine Wärmelieferung und Abrechnung aller umlagefähigen Kosten laut Betriebskostenverordnung im laufenden Mietvertrag vereinbart wurde. Ist dieses nicht der Fall, lesen Sie auf der folgenden Seite, welche Möglichkeiten Sie dennoch haben, sich für unsere „plus“-Produkte zu entscheiden.



## Fragen zur Wärmelieferung.

### Wie wird der Grundpreis bei „plus“-Produkten abgerechnet?

- Haben Sie im Mietvertrag mit Ihren Mietern eine Wärmelieferung vereinbart, rechnen wir sämtliche mit der Wärmelieferung verbundenen Kosten (einschließlich Grundpreis) direkt mit den Mietern ab. Da keine Rücklagen erforderlich sind, senken Sie die Kaltmiete um den dafür vorgesehenen Anteil.
- Falls Sie eine Wärmelieferung in den bestehenden Mietverträgen nicht ausdrücklich vereinbart haben, rechnen wir den Grundpreis mit Ihnen ab. Sie können diese Kosten mit dem Anteil der Kaltmiete verrechnen, aus dem Sie ansonsten Rückstellungen für Reparaturen und den Austausch der Wärmeerzeugung bilden müssen.

### Wo liegen die Vorteile für Sie?

- Abhängig vom Produkt übernehmen wir die Investitionskosten
- Die Verantwortung für den Betrieb der Anlage trägt E.ON Westfalen Weser
- Keine Belastung durch Aufgaben wie Heizkostenabrechnung, Inkasso oder Instandhaltungsarbeiten
- Reduzierung der Schnittstellen auf einen Ansprechpartner
- Nachhaltige Einhaltung der Richtlinien der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) und der Energieeinsparverordnung (EnEV)

### Was muss beim Abschluss von Mietverträgen beachtet werden?

- Nur wenn bei Neuabschluss von Mietverträgen eine Wärmelieferung vereinbart wird oder entsprechender Vereinbarung im bestehenden Mietvertrag eine solche bereits besteht, rechnen wir die Kosten der Wärmelieferung direkt mit Ihren Mietern ab (siehe auch Seite 9).
- Bei Umstellung auf die Wärmelieferung durch E.ON Westfalen Weser muss die Zustimmung der Mieter eingeholt werden sofern eine Wärmelieferung nicht im Mietvertrag vereinbart wurde.

### Welche Vorteile haben Ihre Mieter?

- Verbesserte Betriebssicherheit durch moderne Anlagen
- Wegfall der Modernisierungsumlage
- Gegebenenfalls Senkung der Kaltmiete – bei „plus“-Produkten
- Zuverlässige Verbrauchserfassung durch präzise Messtechnik





## Unsere Wärmeprodukte für Sie.

### wärme.ideal und wärme.ideal plus

#### Effiziente Energienutzung mit Erdgas

erhalten Sie mit unseren Produkten E.ON Westfalen Weser wärme.ideal und E.ON Westfalen Weser wärme.ideal plus.

Bei beiden erzeugen wir Wärme und Warmwasser in Erdgas-Kesselanlagen. Modernste Heiztechnik und regelmäßige Wartungs- und Inspektionsarbeiten sorgen für Zuverlässigkeit, einen hohen Wirkungsgrad und geringe Umweltbelastung. Über 15.000 Kunden in 2.000 Gebäuden wissen diese Leistung zu schätzen – viele davon schon seit mehr als 20 Jahren.

#### wärme.ideal

In Ihrem Gebäude mit mindestens 300 m<sup>2</sup> beheizter Wohnfläche ist bereits eine Erdgas-Kesselanlage vorhanden. Doch Sie möchten sich um deren Betrieb und Wartung und um die Heizkostenabrechnung nicht mehr kümmern. Dann ist wärme.ideal die passende Lösung. Wir montieren Messgeräte zur genauen Verbrauchserfassung Ihrer Mieter und betreiben die Kesselanlage.

Darüber hinaus erstellen wir für jede Wohn- und Geschäftseinheit individuell die jährliche Energierechnung – und tragen das Inkassorisiko.

#### wärme.ideal plus

Sie planen ein neues Wohn- oder Geschäftshaus mit einer beheizten Grundfläche von mindestens 450 m<sup>2</sup> oder möchten die vorhandene Heizanlage erneuern? Wenn Sie dabei die Baukosten für die Wärme- und Warmwassererzeugung sparen und damit Ihre Kaltmiete senken wollen, ist wärme.ideal plus die richtige Wahl.

Hierbei übernehmen wir zusätzlich zu den Leistungen von wärme.ideal wir die Investitionen für den Erdgas-Hausanschluss, die Brennwert-Kesselanlage einschließlich Regelungstechnik und den Warmwasserspeicher. Als Ihr Partner für Wärmelieferung reparieren wir diese Anlagenteile auf unsere Kosten. Und sollte der komplette Austausch erforderlich sein, kommen wir während der Vertragslaufzeit auch dafür auf.



### wärme.umwelt und wärme.umwelt plus

#### Wärme aus der Umwelt

bieten wir mit den Produkten E.ON Westfalen Weser wärme.umwelt und E.ON Westfalen Weser wärme.umwelt plus an.

Dabei erzeugen wir die Wärme mit elektrischen Wärmepumpen, die nur zum Antrieb Strom benötigen, während drei Viertel der Heizwärme mittels Tiefbohrung oder Flächenkollektor, aus einer Brunnenanlage oder aus der Luft gewonnen wird. Daher sind die jährlichen Kosten für die Wärmelieferung deutlich geringer als bei konventionellen Erdgas- oder Heizölanlagen.

wärme.umwelt und wärme.umwelt plus sind also die ideale Lösung, wenn Sie Wohn- und Geschäftsräume mit niedrigen Verbrauchskosten anbieten wollen.

Auch mit Blick auf die energetische Bewertung der Anlagentechnik gemäß Energie-Einsparverordnung (EnEV) bieten Wärmepumpen Vorteile. Weil sie nur sehr wenig Primärenergie verbrauchen, ist das Ziel, Fördermittel oder zinsgünstige Kredite für Energiesparmaßnahmen zu bekommen, schneller erreichbar.

#### wärme.umwelt

Sie bauen ein neues Wohn- oder Geschäftsgebäude oder modernisieren eine bestehende Liegenschaft und setzen eine Wärmepumpe als Wärmeerzeuger ein? Unabhängig davon, aus welcher Quelle die Wärme kommt, übertragen Sie den Betrieb der Anlage auf uns.

Wie beim Produkt wärme.ideal übernehmen wir alle dafür notwendigen Arbeiten und Kosten und rechnen die gelieferte Wärme direkt mit Ihren Mietern ab. So sind sie von allen administrativen Tätigkeiten rund um die Heizungsanlage befreit.

#### wärme.umwelt plus

Sie wollen nicht die gesamte Investition für den Bau einer Wärmepumpenanlage und die Erschließung der Wärmequelle tragen, aber dennoch die Vorteile von wärme.umwelt nutzen? Dann entscheiden Sie sich für wärme.umwelt plus. Wir installieren die Wärmepumpe nebst Zubehör und betreiben die Anlage auf unsere Rechnung. Sie zahlen einmalig einen Anschlusskostenbeitrag, der sich nach der verwendeten Anlagentechnik richtet. Die Heizkosten rechnen wir direkt mit Ihren Mietern ab.



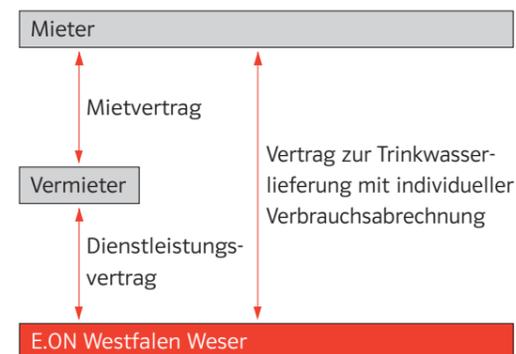
## Trinkwasser individuell abgerechnet.

### trinkwasser.ideal plus

Im Trinkwasser-Netzgebiet von E.ON Westfalen Weser bieten wir Hauseigentümern und Eigentümergemeinschaften, Bauträgern und Wohnungsverwaltungen das Produkt trinkwasser.ideal plus an. Dabei wird der Wasserverbrauch jeder Wohn- oder Geschäftseinheit über einen separaten Zähler gemessen und individuell abgerechnet. Pauschale Umlagen nach Quadratmetern oder Personenzahl sind damit Vergangenheit. Für die Bewohner bedeutet dies mehr Gerechtigkeit und eine genaue Verbrauchskontrolle, für Sie weniger Aufwand und Kosten.

Bei trinkwasser.ideal plus schließen Sie mit uns einen Dienstleistungsvertrag. Mit Ihren Mietern schließen wir darauf einen Vertrag zur individuellen Trinkwasserabrechnung.

Wird ein Mietvertrag neu abgeschlossen oder ist im bestehenden Mietvertrag eine entsprechende



Vereinbarung enthalten, ist die Umstellung auf trinkwasser.ideal plus ohne weiteres möglich. Bei bestehenden Mietverträgen ohne Änderungsklausel müssen die Mieter der Umstellung zustimmen.

Im nächsten Schritt übernehmen wir die Investition für die Wasserzähler und deren Einbau. Damit der Verbrauch über die Jahre präzise gemessen werden kann, ist die regelmäßige Wartung und Eichung erforderlich. Auch dafür – und für etwaige Reparaturen an den Wasserzählern – trägt E.ON Westfalen Weser die Kosten.

Den gemessenen Verbrauch rechnen wir über einen Arbeits- und Grundpreis direkt mit den Bewohnern oder Ihren gewerblichen Mietern ab und übernehmen zudem das Inkassorisiko. Ebenso vorteilhaft für Sie: Bei Fragen zur Trinkwasserabrechnung sind wir für die Nutzer Ihrer Immobilie der unmittelbare Ansprechpartner.

**So setzt sich der Preis bei trinkwasser.ideal plus zusammen**  
Der Arbeitspreis beinhaltet die Kosten für den Trinkwasserverbrauch

Den Grundpreis berechnen wir für:

- die Bereitstellung der Messgeräte
- deren Wartung, Austausch und Eichung
- das Ablesen und die Rechnungserstellung
- das Inkassorisiko

## Alles, was Recht ist.

### Stichwort Modernisierung

Vor der Modernisierung Ihres Gebäudes oder eines Gebäudeteils, zum Beispiel der Heizungsanlage, stellt sich die Frage, ob die geplante Maßnahme tatsächlich eine Modernisierung ist oder lediglich eine Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme.

Die Sanierungskosten können nur dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn es sich um eine Modernisierung im Sinne des BGB-Paragraphen 559 Abs. 1 (NK 1) handelt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn die Arbeiten dazu dienen, das Gebäude, die Wohnung oder das Grundstück auf Dauer zu verbessern. Als Modernisierung anerkannt werden aber auch alle Maßnahmen zur nachhaltigen Heizenergie- oder Wassereinsparung.

Zwei Monate vor Beginn der Arbeiten müssen die Mieter schriftlich darüber informiert werden, ebenso über die daraus folgende Mietererhöhung. Sind alle Bedingungen für eine Modernisierung erfüllt, können bis zu elf Prozent der Aufwendungen auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden.

Zu den umlagefähigen Modernisierungsaufwendungen zählen die Kosten für Material und Handwerker sowie Eigenleistungen, nicht jedoch die Zinsen für einen Kredit oder Kosten für die Koordinierung, Projektierung oder das Überwachen der Arbeiten. Herausgerechnet werden müssen zudem die Kosten für zeitgleich durchgeführte Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten.

### Stichwort Umstellung

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist die Umstellung auf Contracting (Wärmelieferung) in einem laufenden Mietverhältnis nur dann zulässig, wenn hierfür im Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung getroffen wurde oder der Mieter der Vertragsänderung zustimmt (BGH VII ZR 54/04).

Bei Neuvermietung einer Wohnung hat der Vermieter das Recht, zwischen der Wärmeversorgung im Eigenbetrieb oder durch einen Wärmelieferanten zu wählen. Entscheidet er sich für eine Wärmelieferung, so ist bei der Ausgestaltung des Mietvertrags darauf zu achten, dass nicht nur die Eigenbetriebskosten, sondern alle nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kostenarten mit den Mietern abgerechnet werden können.

Das Landgericht München II hat in einem Urteil vom 5. August 1997 entschieden, dass der Vermieter gemäß § 6 Abs. 4 Nr. 3 HeizkV den Abrechnungsmaßstab – nach Erklärung gegenüber den Mietern – von § 7 Abs. 2 HeizkV (Eigenbetrieb) dann auf § 7 Abs. 4 HeizkV (Wärmelieferung) umstellen darf, wenn er Sanierungsmaßnahmen durchführt, die nachhaltige Energieeinsparungen bewirken.

Gemäß dem BGB-Paragraphen 556 Abs. 3 S. 1 2. HS hat der Vermieter bei der Abrechnung der Nebenkosten das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten. Er muss sich also an die Grundsätze einer „ordnungsgemäßen Bewirtschaftung“ halten und darf deshalb keine überflüssigen Maßnahmen oder Kosten auf den Mieter umlegen (Palandt/Weidenkaff, BGB, 66. Aufl., § 556 Rdnr. 9; Schmid, Mietrecht, 2006, Rdnr. 25 vor § 556, Blank/Börstinghaus, aaO, § 556 Rdnr. 105).

Für den preisgebundenen Wohnungsbau können andere rechtliche Vorgaben gelten.





## Referenzen.

### wärme.ideal plus

#### Hochwertige Eigentumswohnungen in Salzkotten

Für ein geplantes Objekt in Salzkotten suchte die Eigentümer-Gemeinschaft einen Partner für die Wärmelieferung. Weil es nicht nur darum ging, Wärme zu liefern, zu messen und abzurechnen, fiel die Wahl auf E.ON Westfalen Weser – dank eines Leistungspakets, das in seinem Umfang auf dem Wärmemarkt sonst nicht angeboten wird.

Ziel war es, die komplette Versorgung mit Raumwärme, Warmwasser und Trinkwasser in einer Hand zu bündeln, die auch für die technischen Lösungen, deren Finanzierung und die Verbrauchsabrechnung verantwortlich zeichnet.

E.ON Westfalen Weser beauftragte den Innungsbetrieb, der bereits den Zuschlag für das hausinterne Wärmeverteilnetz erhalten hatte, mit dem Bau der Anlage. Zum Einsatz kommt ein hoch effizienter Erdgas-Brennwertkessel mit einer Leistung von 40 Kilowatt (kW). Die Investitionskosten für sämtliche Anlagenkomponenten vom Erdgas-Hausanschluss über die Wärmeerzeugung und -speicherung bis zu den Mengenzählern für Heizenergie und Wasser übernahm E.ON Westfalen Weser.

Abgerundet wird das Betriebskonzept durch einen Servicevertrag, bei dem der ausführende Handwerksbetrieb sämtliche Wartungs- und Inspektionsarbeiten leistet und mittels 24-Stunden-Bereitschaftsdienst die zuverlässige Versorgung sicherstellt. Dazu gehört auch, dass die Kessel-Verschleißteile im Vierjahresturnus erneuert werden.

Von all dem merken die Hausbewohner nichts. Sie erhalten von E.ON Westfalen Weser die jährliche Abrechnung nach dem individuell gemessenen Verbrauch und haben in uns den universellen Ansprechpartner für alle Fragen rund um die Wärme- und Wasserversorgung.

#### Daten auf einen Blick

Wohneinheiten	6
Wohnfläche	548 m <sup>2</sup>
Gebäudebaujahr	2002
Energieart	Erdgas
Kesselleistung	40 kW
Technik	Brennwert
Wärmelieferung p.a. (Heizwärme und Warmwasser)	53.000 kWh



### wärme.umwelt

#### Modernisiertes Wohnhaus in Borchen

Nach dem damals üblichen Standard in puncto Wärmedämmung entstand das Gebäude Mitte der 1970-er Jahre. Vor der Modernisierung im Jahr 2006 untersuchte ein Energieberater den baulichen Zustand und plante daraufhin die wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen.

Danach wurden sämtliche Fenster und die Haustür ausgetauscht, die Geschosdecke zum Dachstuhl sowie die Kellerdecke gedämmt. Statt der bisher vorhandenen Nachtspeicherheizgeräte kommt nun eine Sole-/Wasser-Wärmepumpe mit konventionellen Heizkörpern zum Einsatz. Mittels Wärmetauscher zieht die Wärmepumpe Energie aus dem 8 °C kalten Grundwasser, das über einen Wärmetauscher geleitet wird und bereitet damit Heizwasser mit bis zu 55 °C Vorlauftemperatur. Die ausgesprochen günstige Energiebilanz: Jedes Kilowatt Antriebsleistung erzeugt circa vier Kilowatt Raumwärme.

#### Daten auf einen Blick

Wohneinheiten	3
Wohnfläche	320 m <sup>2</sup>
Gebäudebaujahr	1974
Modernisierung	2006
Wärmequelle	Grundwasser
Heiztechnik	Sole-/Wasser-Wärmepumpe
Heizleistung	17,1 kW



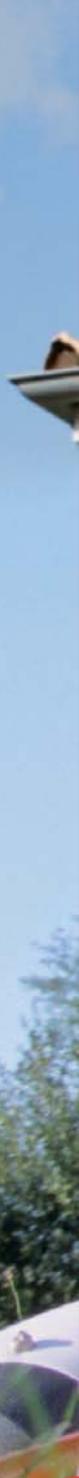
#### Neues Wohn- und Geschäftshaus in Delbrück

Das Gebäude wurde 2007 fertiggestellt und erfüllt die hohen Anforderungen, die im Zeichen des Klimaschutzes an die Wärmedämmung gestellt werden. Der Bauherr suchte eine dazu passende Heizungsanlage und wählte eine Wärmepumpe, die Heizenergie aus der Umgebungsluft gewinnt. Zwar ist der Wirkungsgrad je eingesetzter Kilowattstunde etwas geringer als bei den Wärmequellen Erdreich oder Grundwasser, dafür erübrigen sich die aufwändigen Flächenkollektoren, die Tiefbohrung bzw. die Brennanlage.

#### Daten auf einen Blick

Wohneinheiten	4 + 1 Ladenlokal
Wohn-/Nutzfläche	330 m <sup>2</sup>
Gebäudebaujahr	2007
Wärmequelle	Umgebungsluft
Heiztechnik	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Heizleistung	15,4 kW

In beiden Fällen haben sich die Hauseigentümer für den komfortablen Service von E.ON Westfalen Weser und das Produkt wärme.umwelt entschieden. Wir installieren die Wärmemessgeräte und tauschen sie turnusmäßig alle fünf Jahre aus, ermitteln den Verbrauch und rechnen ihn individuell mit den Nutzern ab. Für die reibungslose Funktion der Anlagen bürgen die von uns beauftragten Fach-Handwerksbetriebe – mit sorgfältiger Wartung und einem Bereitschaftsdienst, der rund um die Uhr zur Verfügung steht, um etwaige Störungen rasch zu beheben.



**E.ON Westfalen Weser AG** Tegelweg 25 33102 Paderborn  
Kontakt T 0 52 51-503-76 01 F 0 52 51-503-75 99  
privatkunden@eon-westfalenweser.com www.@eon-westfalenweser.com