

Service- und Leistungsbeschreibung	Seite
1. Datenerfassungsservice	1
a. Liegenschaftsdatenerfassung	1-2
b. Montage- und Datenaufnahmeservice	2-5
c. Verbrauchswerteservice	5-9
d. Abrechnungsservice	9-14
e. Datenpflege	14-16
Miet-, Funktions- und Eichwartungsservice	
1. Leistungsumfang Mietservice	17
2. Funktionsgarantie	17-18
3. Funktionswartungsservice	18-19
4. Eichwartungsservice	19
5. Haftung	19
6. Systempflegeservice	19-20
7. Rauchwarnmelderservice	20-23
8. Gerätetausch	23
9. Kostenregelung für Miet-, Funktionswartung-, Eich- wartungs- und Systempflegevereinbarung	23-25

Service- und Leistungsbeschreibung

1. Datenerfassungsservice Der Datenerfassungsservice gliedert sich auf in die Erfassung sämtlicher für die Abrechnung erforderlichen Datengrundlagen. Im Rahmen des Datenerfassungsservice werden auch sämtliche Verbräuche in Bereich-en Wärme, Warmwasser, Kaltwasser, Klima etc. durch Extern erfasst.

a. Liegenschaftsdatenerfassungsservice

1.1. Der Datenerfassungsservice stellt die Grundlage für alle angebotenen Leistungen von Extern zur Erfassung der Bereiche Wärme, Warmwasser, Kaltwasser, Klima sowie weitere Betriebskosten, wie z.B. Versicherung, Steuern, Müllabfuhr etc., dar. Im Rahmen des Datenerfassungsservice erfassen wir mit unseren Kenntnissen die Versorgungs- und Nutzungsstruktur Ihrer Liegenschaft und dokumentieren sämtliche Daten und Vereinbarungen, die wir mit Ihnen getroffen haben. Als Kunde sind Sie uns gegen-über verpflichtet, sämtliche Entnahmestellen vollständig zu nennen und zu dokumentieren.

1.2. Im Rahmen des einzelvertraglich festgelegten Dienstleistungsumfanges geht Extern davon aus, dass Ihre haustechnische Anlagen dem allgemeinen anerkannten Stand der Technik entsprechen und nach dem Stand der einschlägigen Vorschriften geplant und ausgeführt werden, sowie nach den Regeln der Technik von Ihnen betrieben werden.

1.3. Eine Überprüfung dieses allgemeinen technischen Standards einschließlich der wärmetechnischen Berechnung nimmt Extern nur auf ausdrücklichen Wunsch des Kunden gegen Entgelt vor. Bei techni-schen Besonderheiten Ihrer Anlage ist es Ihre Verpflichtung, Extern vor Inbetriebnahme der Messtech-nik darauf hinzuweisen, damit eine umfassende Analyse und Ermittlung der optimalen Erfassungs-technik durch Extern erfolgen kann. Wir sind dabei auf verbindliche aktuelle Informationen als Grundlage einer exakten Datenerfassung und Verbrauchsabrechnung angewiesen. Als Kunde sind sie daher verpflichtet, sämtliche Änderungen der individuellen Versorgungs- und Nutzerstruktur in Ihrer Liegen-schaft Extern unverzüglich schriftlich per Brief, eMail oder Fax mitzuteilen spätestens mit der Kostenauf-stellung und Nutzerliste.

1.4. Für die Richtigkeit der gemachten Angaben sind ausschließlich Sie als Kunde verantwortlich. Wir sind nicht dafür haftbar zu machen, dass Sie uns nicht richtig, nicht vollständig, nicht umfassend, nicht zeitnah mit den für die Datenerfassung und Abrechnung erforderlichen Voraussetzungen informiert haben.

1.5. Aufgrund Grundlage dieser aktuellen Datenbasis erbringen wir im Rahmen der mit Ihnen geschlossenen Verträge regelmäßige Datenerfassungs- und Abrechnungsdienstleistungen und leiten die Ergebnisse wie im einzeln vereinbart an Sie als Kunden weiter. Dieser Datenerfassungsservice ist Grundlage für die Erfassung und Abrechnung von Wärme, Warmwasser, Kaltwasser, die Abrechnung weiterer Betriebskosten, das Erfassen von Klimakosten.

1.6. Bei der Erfassung und Abrechnung von Wärme gehen wir von einer Standardanlage aus mit Warmwasser und Zweirohrheizung, mit einer maximalen Auslegungsvorlaufemperatur von 90° Celsius. Sie besteht ausschließlich aus einem Heiz-/ Regelkreis, an dem sämtliche Nutzer mit Verbrauchs-, Mess- und Datenerfassungsgeräten angeschlossen sind.

Im Falle von Besonderheiten der Anlagen hinsichtlich der Heizungsanlage (mehrere Heizkreise, Einrohrheizung in ungedämmten Böden- und Geschossdecken, Sondergeräte ohne separaten Heizkreis, Wärmepumpensolaranlagen, Rückgewinnungsanlagen, Wasseraufbereitungsanlagen, Solaranlagen zur Versorgung mit Warmwasser etc.) werden gesondert aufgenommen und erfasst.

1.7. Sofern Extern feststellt, dass Sonderformen der Anlagen vorliegen, werden Sie darauf hingewiesen. Hierzu fallen zusätzliche Kosten an. Das Angebot von Extern ist hierzu maßgeblich. Die Besonderheiten werden Ihnen als Kunde gesondert mitgeteilt.

b. Montage- und Datenaufnahmeservice

Nachfolgend beschreibt Extern die technischen Einzelleistungen hinsichtlich der Mess- und Erfassungsgeräte.

1. Montage Die Montage umfasst den ordnungsgemäßen Einbau der Messgeräte entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und der geltenden Montage- und Einbauvorschriften.

1.1. Die Montagetermine werden jedem Nutzer durch Benachrichtigung durch Sie als Kunden schriftlich mindestens 8 Tage zuvor mitgeteilt, nach vorheriger Absprache mit Extern.

1.2. Für den Fall, dass eine mitgeteilte Montage nicht durchgeführt werden konnte, weil die Nutzereinheit unzugänglich war, werden jeder weitere Montagetermin und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Kosten einschließlich Fahrt- und Rüstkosten Ihnen gesondert in Rechnung gestellt.

1.3. Vorstehende zusätzliche Kosten sind von der Auftragsbestätigung nicht umfasst. Für den Fall, dass die Leistungen auch im zweiten Termin von Extern nicht erbracht werden konnten, werden Sie durch eine Mitteilung über die Gründe hiervon informiert. Sie erteilen Extern anschließend einen kostenpflichtigen Nachmontageauftrag, wobei wir darauf hinweisen, dass solche Nachmontagen nur dann durch Extern vorgenommen werden, wenn Sie uns einen entsprechenden Auftrag hierzu erteilen.

1.4. Soweit bei der Montage zusätzlicher Material- und Arbeitsaufwand entsteht, der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung weder für Sie als Kunden noch für Extern erkennbar war, wird Ihnen dieser durch Extern gesondert in Rechnung gestellt.

2. Aufmaß der Heizkörper Die Wärmeleistung kann bei jedem Heizkörper größen- und bauartbedingt unterschiedlich sein. Daher nimmt der Monteur die notwendigen Daten des Heizkörpers auch bei späterer Anlageänderungen fachgerecht auf. Extern errechnet datenverarbeitungsgestützte Umrechnungsfaktoren oder -multiplikatoren für jeden in der Liegenschaft vorhandenen und eingebauten Heizkörper.

3. Programmierung Die Programmierung der Heizkostenverteiler und Messgeräte beinhaltet die Vorbereitung und Anpassung der messtechnischen Geräte an die Gegebenheiten vor Ort, bezogen auf die jeweilige Nutzereinheit und den Abrechnungszeitraum. Hierzu gehört insbesondere die Festlegung des Stichtages, an dem der Jahresverbrauchswert festgehalten werden soll. Ohne Angabe durch Sie stellt Extern den Stichtag auf den 31.12. ein, auch dann, wenn die Montage und Aufmaß nicht zum Ende oder zu Beginn eines Abrechnungszeitraumes vorgenommen wurde.

4. Inbetriebnahme und Datenaufnahme

4.1. Die Inbetriebnahme der durch Extern gelieferten und montierten Mess- und Erfassungsgeräte umfasst

- die Aufnahme der kundenspezifischen Daten
- die Aufnahme sämtlicher Erfassungsgeräte und Zähler
- die Aufnahme der zählerspezifischen Daten, wie Typ, Type, Eich-/Neueichungsjahr
- ggf. das Einsetzen der Batterien
- die Funktionsprüfung der Erfassungs- und Messgeräte
- die Verplombung des Volumenmessteils

- die Verplombung der Temperaturfühler
- die Verplombung der Batterie/Netzteils
- die Aufnahme und Feststellung des Zählerstandes

4.2. Extern nimmt auch durch den Kunden oder dessen beauftragte Fachhandwerker verplombte Mess- und Erfassungsgeräte in Betrieb, wobei Extern darauf hinweist, dass die Überprüfung der ordnungs-gemäßen Montage und für die anschließende Verplombung zusätzliche Kosten nach Zeit und Aufwand berechnet werden. Sollten Sie als Kunde einen Wunsch zur Überprüfung und Verplombung an Extern nicht erteilen, übernimmt Extern keinerlei Haftung für die richtige und sinnvolle Inbetriebnahme der messtechnischen Anlagen, soweit sie vom Kunden oder dessen Beauftragten vorinstalliert wurden. In diesem Fall geht Extern davon aus, dass die Herstellerangaben zur Montage der Messgeräte durch Sie oder durch Sie Beauftragte eingehalten wurde.

4.3. Extern ist zum Rücktritt berechtigt, wenn, ohne dass Extern hiervon informiert wurde, in dem Objekt bereits Messgeräte, Einbaustrecken oder Zubehörteile installiert sind, die nicht zum Lieferprogramm von Extern gehören. In diesem Fall wird Extern Sie als Kunden hiervon unverzüglich unterrichten und den Rücktritt vom Vertrag erklären.

5. Datenübernahme Die Datenübernahme umfasst die kostenpflichtige Aufnahme der vertrags-, liegenschafts-, nutzer- und gerätespezifischen Daten in das Abrechnungssystem von Extern.

6. Anfahrt Die Mitarbeiter von Extern sowie die im Auftrag von Extern tätigen Partner erbringen den Grundservice, Montage und Datenaufnahme zeitnah vor Ort. Hierbei fallen allgemeine Rüst- und Regie- sowie Anfahrtszeiten an. Diese werden entsprechend dem anzufahrenden Ziel berechnet. Sind in einer Liegenschaft mehrere Termine erfüllbar, werde diese Anfahrts- und Rüstkosten auf die einzelnen Aufträge verteilt.

7. Konstruktionsänderung Extern ist Ihnen gegenüber berechtigt, Konstruktions-, Form- und Farbänderungen an den bestellten Produkten vorzunehmen. Notwenige Nach- oder Ersatzlieferungen werden nach den jeweils gültigen Preislisten von Extern berechnet.

8. Montage durch den Kunden

8.1. Extern geht bei der Auftragserteilung grundsätzlich davon aus, dass die Montage der Heizkostenverteiler und -zähler ausschließlich durch geschultes Personal von Extern vorgenommen wird. Sollten Sie jedoch als Kunde die Montage von Wasser- und Wärme- und Kältezählern durch einen von Ihnen Beauftragten durchführen lassen wollen, haben Sie selbst dafür Sorge zu tragen, dass die Montagvorschriften des jeweiligen Herstellers und Betreibers, insbesondere der Verplombung bei der Montage eingehalten werden.

8.2. Die Prüfung und Beachtung der Richtigkeit der Montagevorschriften obliegt nicht Extern, sondern liegt in einem solchen Fall ausschließlich in Ihrer Hand. Für den Fall, dass Sie eine Überprüfung durch Extern wünschen, ist diese für Sie kostenpflichtig.

Bei Nichtbeachtung der Richtigkeit der Montagevorschriften ist die Haftung für Extern für die Richtigkeit der Datenerfassung und der Abrechnung von vornherein ausgeschlossen. Dies gilt auch für daraus resultierende Folgeschäden.

Für den Fall, dass Extern feststellt, dass Montagevorschriften durch den vom Kunden beauftragten Fachhandwerker nicht eingehalten wurde oder eine fehlerhafte Montage der Mess- und Erfassungsgeräte vorliegt, teilt Extern Ihnen dies unverzüglich als Kunden mit. Sie sind als Kunde verpflichtet, ohne schuldhaftes Zögern Abhilfe zu schaffen. Sollten Sie als Kunde diese Abhilfe nicht vornehmen, ist jegliche Haftung für die Richtigkeit der von Extern erstellten Abrechnung ausgeschlossen. Dies gilt auch für daraus resultierenden Folgeschäden.

9. Prüfverpflichtung durch den Kunden Als Kunde sind Sie verpflichtet zu prüfen, ob in Ihrer Liegenschaft und Anlage sämtliche Verbrauchsstellen, insbesondere alle Heizkörper, Heizkreise, kalt- oder warm bzw. Kaltwasserzapfstellen durch Erfassungsgeräte, Messgeräte, etc. erfasst sind. Sollten später auftretende Nachmontagen oder Ergänzungen der Ausstattung vorgenommen werden müssen, sind diese gesondert zu vereinbaren und die Kosten abzurechnen.

Die Montageleistung von Extern gilt abgenommen, wenn nicht innerhalb nach Mitteilung der Abschluss der Montagearbeiten von Ihnen als Kunde keine Beanstandung innerhalb einer Frist von 14 Tagen vorgenommen werden.

c. Verbrauchswerteservice

1. Ermittlung und Feststellung der Verbrauchswerte

1.1. Benachrichtigung. Die Hauptablesung der Mess- und Verteilgeräte wird jährlich zum Ende des mit Ihnen vereinbarten Rechnungszeitraums durchgeführt. Den Ablesetermin teilen wir Ihnen spätestens 10 Tage vorher mit. Die einzelnen Nutzer werden ebenfalls auf Wunsch kostenpflichtig durch Extern informiert.

Bei unvorhersehbaren Umständen ist Extern berechtigt, den angekündigten Ablesetermin kurzfristig zu verschieben. Ist die Ablesung trotz Ankündigung nicht erfolgt sollten Sie Extern hiervon umgehend in Kenntnis setzen.

1.1.2. Eine Änderung des Ablesetermins auf Ihren Wunsch hin ist nur innerhalb einer Frist bis zu 5 Tagen vor dem angekündigten Ablesetermin möglich. Sollte daher Ihnen und Ihren Nutzern der Termin nicht zusagen, sind Sie verpflichtet, uns unverzüglich hiervon zu unterrichten und mit uns, Extern, einen neuen kostenpflichtigen Ablesetermin verbindlich vereinbaren.

1.2. Ablesung der Mess- und Verteilgeräte Bei Ablesung müssen dies Messgeräte für Ableser der Firma Extern ungehindert zugänglich sein, d.h. die Nutzer müssen dafür sorgen, dass die Ablesung z.B. nicht durch Heizkörperverkleidung oder Zustellen mit Möbeln erschwert oder gar unmöglich gemacht ist. Zusätzlicher Arbeitsaufwand wird Ihnen insoweit gesondert in Rechnung gestellt. Sie haben im Falle von Vermietung dafür Sorge zu tragen, dass Sie hierüber Ihre Mieter/Nutzer informieren.

Die Geräte werden bei der Ablesung hinsichtlich der richtigen Montage und Funktion überprüft und soweit vorgesehen und erforderlich, kostenpflichtig neu verplombt. Fehler hinsichtlich Funktion und Montage werden festgehalten und Ihnen nachträglich mitgeteilt und gegebenenfalls auf gesonderten Auftrag durch Sie anschließend behoben.

Bei nicht elektronisch auslesbaren Geräten werden die Daten manuell erfasst. Die manuelle Erfassung wird in der Regel durch den jeweiligen Nutzer/Mieter bestätigt und mit seiner Unterschrift versehen.

Die Datenaufnahme und der einzelnen Ablesewerte pro Nutzungseinheit kann auch elektronisch erfolgen. In diesem Fall werden die Belege für die erfolgte Ablesung nicht erstellt. Maßgebend für die Abrechnung sind die in den mobilen Erfassungsgeräten aufgenommenen oder eingegebenen Werte. Die Ablesewerte werden auf der Einzelabrechnung der Nutzer individuell ausgewiesen.

Sind Liegenschaften durch Extern mit Funk oder fernablesefähigen Geräten ausgestattet, gelten die gesondert mit Extern hier zu getroffenen Vereinbarungen.

2. Kostenpflichtige Zusatzleistung bei Ablesung

Sollte Extern wegen eines Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen den Wärme-/Kälte- oder Wasserverbrauch einer Nutzereinheit nicht erfassen können, wird Extern diesen Anteil gemäß DIN 4713 und nach den einschlägigen Vorschriften der Heizkostenverordnung (HKoVO) unter Berücksichtigung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen schätzen.

Beruhet die Notwendigkeit der Schätzung auf Ursachen, die Extern nicht zu vertreten hat, z.B. durch die vom Nutzer oder durch Sie verursachte Unzulänglichkeit einzelner Messgeräte, wird die durchzuführende Schätzung Ihnen separat in Rechnung gestellt.

3. Nachablesung Wird der Hauptablesetermin vom jeweiligen Nutzer nicht eingehalten, kann mit Extern ein kostenpflichtiger individueller Termin hierzu vereinbart werden. Diese Nachablesung sollte innerhalb von 14 Tagen nach dem ersten Termin erfolgen. Wird die Frist nicht eingehalten, entsteht ein zusätzlicher kostenpflichtiger Aufwand durch die fachliche notwendige Anpassung und Rückrechnung der Verbrauchswerte auf die Ablesewerte der Hauptablesung. Dies ist kostenpflichtig.

Diese Regelung gilt auch für den Fall, dass aufgrund des Verhaltens des Nutzers die Durchführung der Ablesung für Extern als unzumutbar zu werten ist. Sie werden über Art und Umfang des Hindernisses unverzüglich informiert.

4. Zwischenablesung Zwischenablesewerte wegen Nutzerwechsels werden durch eine Ablesung innerhalb des Abrechnungszeitraumes durch Extern festgehalten und können über einen separaten Zwischenableseauftrag ermittelt werden, den Sie als Kunde Extern erteilen. Wenn Extern eine Zwischenablesung durchführt, wird Ihnen diese gesondert berechnet. Wir möchten darauf hinweisen, dass eine Umlage oder in Rechnung stellen auf Nutzer und Mieter nach den rechtlichen Feststellungen des Bundesgerichtshofes nicht zulässig ist.

5. Für den Fall, dass eine angekündigte Ablesung nicht durchgeführt werden konnte, weil die Nutzeinheit nicht zugänglich war und auch ein zweiter Ablesetermin nicht wahrgenommen wurde ist es Ihre Pflicht, Extern bei Geräten nach dem Verdunstungsprinzip innerhalb von weiteren 8 Tagen mit einem kostenpflichtigen nachträglichen Messampullentausch zu beauftragen. Nur dadurch kann sichergestellt werden, dass für den folgenden Abrechnungszeitraum die Erfassungsgeräte nach dem Verdunstungsprinzip weiterhin abrechnungsfähig sind. Wenn dieser Zeitpunkt nicht eingehalten wird, kann beim nächsten Ampullentausch das festgestellte Ableseergebnis nicht mehr für die Abrechnung verwendet werden. Hierauf weisen wir Sie ausdrücklich hin. Extern wird in diesem Fall Schätzwerte gegen Sonderkosten ermitteln. Ohne ein Ampullentausch muss bei Geräten nach dem Verdunstungsprinzip auch im Folgejahr wiederum eine Schätzung durchgeführt werden.

6. Leistungsbeschreibung für Gewerbeeinheiten Ergänzend zu den vorstehenden allgemeinen Leistungsbeschreibungen gelten nachfolgende Bestimmungen für Gewerbeeinheiten.

6.1. Gewerbeeinheiten sind Nutzeinheiten, die für überwiegend gewerbliche Zwecke genutzt werden. Diese werden gesondert aufgenommen und in der durch Extern erfolgten Datenaufnahme gesondert gekennzeichnet.

6.2. Verbrauchswerteermittlung Gewerbe Gewerbeeinheiten verursachen aufgrund der Struktur der Liegenschaft bei der Ablesung der messtechnischen Ausstattung einen erheblich höheren Aufwand als Standardwohneinheiten. Berücksichtigt wird hierbei der höhere Aufwand bei der Erstellung der Abrechnung, der durch die komplexe Struktur der Liegenschaft entsteht. Sollte es notwendig sein, dass durch die Ablesung der Gewerbeeinheiten ortskundiges Personal gestellt werden muss wird Extern dies im Vorfeld mit Ihnen gesondert vereinbaren.

6.3. Kostenpflichtige Sonderleistungen bei Gewerbeliegenschaften Aufgrund der anlage-spezifischer Besonderheiten der Gewerbeeinheit besteht ein Mehraufwand bei der Erstellung der abrechnungs- und anlagetechnischen Aufnahme gegenüber einer Standardliegenschaft. Bei Auftragserteilung werden Ihnen diesbezügliche Besonderheiten auch preislich mitgeteilt. Es gelten dann die mit Ihnen getroffenen individuellen Vereinbarungen.

7. Kostenpflichtige Sonderleistungen

7.1. Sollten der Liegenschaft befindliche Mess- oder Erfassungsgeräte, die aufgrund ihres Montageortes bisher schwerzugänglich sein, z.B. Hallen- oder Deckenbereich, Zwischendecken, Sicherheits-bereichen, Versorgungsschächten etc. stellt dies ein kostenpflichtigen Mehraufwand bei der Ablesung, Austausch und Neueichung dar. Diese Geräte werden bei der technischen Aufnahme der Liegenschaft als schwer-zugänglich gekennzeichnet. Sollte für die Ablesung durch Extern sonstige Hilfsmittel wie Leitern und Hebebühnen für die Ablesung benötigt werden sind Sie verpflichtet, als Kunde, diese bereitzustellen und bereitzuhalten am Termin der Ihnen mitgeteilten Ablesung.

7.2. Für den Fall, dass die Ablesung solcher schwerzugänglicher Mess- und Erfassungsgeräte nur unter Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften möglich ist, haben Sie die Verpflichtung, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass eine Ablesung ohne Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche und berufsgenossenschaftliche Vorschriften möglich ist. Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, steht es Ihnen frei, eigenhändig die Ablesung vorzunehmen. Extern ist in einem solchen Fall berechtigt, die Ablesung zu verweigern.

7.3. Sollte eine Ablesung ohne Verletzung der arbeitsschutzrechtlichen und berufsgenossenschaftlichen Vorgaben nicht möglich sein, ist Extern berechtigt, den Verbrauch dieser Messstelle zu

schätzen und als Schätzwert in die Abrechnung mit einzubeziehen. Auch in diesem Fall ist Extern berechtigt, die vertragsgemäß vereinbarten Leistungen Ihnen als Kunden in Rechnung zu stellen.

7.4. Sollten während der Abrechnungsperiode Änderungen in der Liegenschaft, z.B. veränderte Aufteilung der Nutzfläche oder ähnliches, durch Sie veranlasst werden, hat dies Auswirkung auf die Abrechnung.

7.5. Wir möchten Sie ausdrücklich darauf hinweisen, dass Sie in diesem Fall verpflichtet sind Extern hiervon unverzüglich schriftlich, per Brief, eMail, Fax etc. in Kenntnis zu setzen. Die insoweit veränderte Datenaufnahme und Datennachbereitung ist für Sie kostenpflichtig.

7.6. Die Feststellung einer Änderung bzw. Gerätezugehörigkeit durch Extern bei der Ablesung bzw. bei der Geräteaufnahme in der Liegenschaft nach Bekanntgabe der Änderung durch Sie als Kunden wird dies durch Extern dokumentiert und findet Eingang in das Abrechnungssystem von Extern. Diese Leistung wird gesondert abgerechnet.

7.7. Sollte bei der Ablesung der Liegenschaft festgestellt werden, dass ein Mess- oder Erfassungsgerät ein sofort zu behebenden Schaden aufweist, ist Extern berechtigt, diesen Schaden unverzüglich zu beheben, soweit dies für Sie als wirtschaftlich zumutbar angesehen werden kann. Sollten die Reparaturkosten 100,00 € pro Reparaturfall übersteigen ist es jedenfalls notwendig, hierzu vorher Ihre Beauftragung zu erbitten.

7.8. Wir sind als Dienstleister zu solchen sofortigen Reparaturmaßnahmen berechtigt, aber nicht verpflichtet. Für den Fall, dass durch Extern solche Schäden festgestellt werden, werden Sie jedenfalls über die getroffenen Maßnahmen informiert. Im Fall, dass die Reparatur durch Extern nicht vorgenommen wurde, sind Sie verpflichtet, unverzüglich einen entsprechenden Reparaturauftrag zu erteilen, da nur so die zukünftige Abrechnungsfähigkeit der Liegenschaft gewährleistet bleibt.

8. Selbstablesung Wir übernehmen als Extern keine Haftung für die Richtigkeit von Ihnen selbst, durch Sie oder Ihre Nutzer/Mieter oder Beauftragte vorgenommene Ablesungen. Ergebnisse einer von Ihnen als Kunden beauftragten oder selbst durchgeführten Ablesung benötigt Extern spätestens zum Zeitpunkt der Übermittlung der Heizkostenzusammenstellung bzw. der Nutzerlisten für den jeweiligen Abrechnungszeitraum. Wir können eine Gewähr für die Richtigkeit der Abrechnung auf Basis von selbst abgelesenen Werten nur insoweit übernehmen als das sich das Abrechnungsergebnis auf diese uns übermittelten Daten bezieht. Fehler der Abrechnung aufgrund fehlerhaft abgelesener oder festgestellter Verbrauchswerte durch Sie als Kunden übernehmen wir nicht.

9. Dokumentation In jedem Fall wird Extern sämtliche Besonderheiten der Anlage, der Liegenschaft, der messtechnischen Ausstattungen erfassen und als Grundlage für die zu erstellende/beauftragte Abrechnung verwenden. Besonderheiten werden Ihnen als Kunde gesondert mitgeteilt. Zu jeder Anlage wird von Extern eine Leistungsbeschreibung, eine Vertragsbestätigung mit den vereinbarten Inhalten, der technischen Datenaufnahme der Liegenschaft einschließlich der abrechnungstechnischen Voraussetzung erstellen. Für einzelne Nutzer können wir auf Wunsch gesonderte Nutzeraufnahmen zur Verfügung stellen.

Die Datenerfassung und Dokumentationsmaterial enthält sämtliche erforderlichen Daten und Informationen zu der jeweiligen Nutzereinheit/Wohnung, Gewerbeeinheit. Sie sind verpflichtet, diese Ihnen überlassenen Unterlagen auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Geeignetheit zu überprüfen. Bei Fragen und Ergänzungen sollten Sie sich unbedingt an uns und unsere Mitarbeiter wenden.

Wir setzen als Extern dabei voraus, dass Sie Einwände zu den übersandten Unterlagen spätestens nach Erhalt bei Extern geltend machen. Danach geht Extern davon aus, dass die aufgenommenen und festgestellten Daten und Umstände richtig und zutreffend festgehalten sind. Diese Daten werden von Extern zur Grundlage der zu erstellenden Abrechnung gemacht.

An von Extern erstellten Kostenvoranschlägen, Zeichnungen und Entwürfen sowie deren rechnerische Grundlage behält Extern das Eigentums- und Urheberrecht. Diese Unterlagen dürfen nur mit Einwilligung von Extern Dritten zugänglich gemacht werden. Im Falle, dass Sie weitere Leistungen von Extern nicht wünschen, können Ihnen sämtliche Daten, Datenerfassung und erfasste Verbrauchswerte zur Verfügung gestellt werden, wobei wir darauf hinweisen, dass eine solche Zurverfügungstellung, in welcher Form Sie das auch wünschen, kostenpflichtig ist.

d. Abrechnungsservice

1. Nutzerlisten und Kostenaufstellung Wir als Ihr Vertragspartner, die Firma Extern, ist darauf angewiesen, dass Sie uns sämtliche Posten Ihrer Liegenschaft und die Nutzer der Liegenschaft übermitteln.

1.1. Sie erhalten zu diesem Zweck für die von Extern zu erstellender Abrechnung jeweils vorbereitet eine Nutzerliste und eine Kostenaufstellung. Sie haben auch die Möglichkeit, die Daten online im Kundenportal von Extern einzugeben. In beiden Vordrucken/elektronischer Eingabe im Kundenportal sind die von uns zuletzt bekannten Daten der Liegenschaft bereits ausgewiesen. Diese Angaben sind von Ihnen sorgfältig zu überprüfen, gegebenenfalls zu ergänzen und zu korrigieren. Weicht der Abrechnungszeitraum nicht von der Heizkostenabrechnung ab, wird Extern die Abrechnung einer eventuell vereinbarten Betriebskostenabrechnung in Kombination zum gleichen Zeitpunkt erstellen. Hierzu ist die Nutzerliste und die Kostenaufstellung entsprechend für die Eintragung der Betriebskosten zu erweitern.

1.2. Ausgefüllte Formulare sind an Extern unverzüglich und verbindlich unterzeichnet zurückzugeben. Die elektronische Eingabe im Kundenportal ist von Ihnen nach Überprüfung von Ihnen, rechtzeitig freizugeben. Für die korrekte Feststellung aller Kosten, die Ermittlung des Brennstoffrestes insbesondere der Mengenangaben, die Richtigkeit der Kostenaufstellung sind ausschließlich Sie als Kunde verantwortlich. Extern möchte in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass eine Abrechnung nicht erstellbar ist, sofern die vollständig ausgefüllten Nutzerlisten und Kostenaufstellung nicht übermittelt werden. Sollten diese verspätet eingehen oder freigegeben werden und die gesetzlichen Fristen zur Erstellung von Heiz- und Betriebskostenabrechnung nicht eingehalten werden können, ist Extern hierfür nicht haftbar zu machen.

Für den Fall, dass Sie uns trotz Übersendung und Übermittlung von Kostenzusammenstellung und Nutzerlisten diese nicht ausgefüllt und unterzeichnet oder freigegeben zurücksenden, möchten wir darauf hinweisen, dass wir dann berechtigt sind, das Abrechnungsverhältnis zum Vertragsende zu kündigen und 100 % der Servicegebühren zum ordentlichen Vertragsende abzüglich der Abzinsung von 2 % p.a. und ersparten Aufwendungen mit 15 % in Rechnung zu stellen.

2. Bearbeitungszeit

2.1. Sobald die Verbrauchsdaten sowie die Nutzerlisten und die Kostenaufstellung unterzeichnet bei uns, der Firma Extern vorliegen und keine weiteren Rückfragen erforderlich sind, wird die Abrechnung in der Regel innerhalb von 4 Wochen nach Zugang erstellt. Sollte Ihnen dennoch nach 6 Wochen Rücksendung der Nutzerlisten und Kostenaufstellung keine Abrechnung übermittelt worden sein, so bitten wir Sie, Firma Extern hierüber zu benachrichtigen.

Sie sollten zur Übermittlung alle Wege, Fax, eMail, schriftlich etc. nutzen, die Ihnen von Extern insoweit zur Verfügung gestellt werden.

2.2. Sie haben die Möglichkeit, einen kostenpflichtigen Wunschtermin mit Extern zu vereinbaren, zu dem Sie die Abrechnung geliefert bekommen möchten. Dieser Termin wird von Extern gespeichert und verwaltet. Sollte sich der Termin ändern, bittet Extern um eine frühzeitige Mitteilung durch Sie.

3. Abrechnung und Weitergabe der Abrechnung

3.1. Sie erhalten eine Gesamtabrechnung Ihrer Liegenschaft und für jeden Nutzer eine Einzelabrechnung.

Die Abrechnung enthält neben der nachvollziehbaren Darstellung der Kosten und der Aufteilung einer ausführlichen Aufstellung der zur Abrechnung verwandten Messstellen mit den zugehörigen Verbrauchswerten zum Ende des Abrechnungszeitraums bzw. des Nutzerwechseldatums.

3.2. Für den Fall, dass Sie uns nicht im Falle des Nutzerwechsels mit einer Zwischenablesung beauftragt haben, wird der Jahresverbrauch der Geräte nach Kalendertagen oder nach VDI-Gradtagstabelle auf die Teilnutzungszeiträume verteilt.

Für den Fall, dass Nutzer hieraus Einwände gegen die Richtigkeit der Abrechnung erheben, übernimmt Extern hierfür keine Haftung.

3.3. Bei Erstellung der Abrechnung der Liegenschaft prüft Extern die eingegebenen und einzugebenden Daten kostenpflichtig auf ihre Plausibilität. Im Fall der Abweichung vom allgemeinen Durchschnitt teilt Extern Ihnen dies gesondert bei Übersendung der Abrechnung mit.

3.4. Sie sind als Auftraggeber verpflichtet, die Abrechnung vor Weitergabe an die Nutzer auf offensichtliche Unrichtigkeiten, insbesondere im Hinblick auf Kosten, Nutzernamen sowie Ein- und Auszugsdaten sowie die Höhe der geleisteten Vorauszahlungen, zu überprüfen.

4. Änderungen haustechnischer Anlage im Abrechnungszeitraum Sie als Auftraggeber sind verpflichtet, Extern über sämtliche Änderungen der haustechnischen Anlage, bauliche Veränderungen an der Nutzeinheit und fehlende oder defekte Erfassungsgeräte sofort schriftlich, per Brief, eMail, Fax etc. zu informieren, da Extern nur so eine ordnungsgemäße Abrechnung erstellen kann.

Informieren Sie Extern auch, wenn sich aus der Abrechnung Fragen ergeben oder sich bereits Streitigkeiten mit Ihren Nutzern abzeichnen.

Extern wird sich dann im vertretbaren Umfang bemühen, die Fragen zu beantworten und Differenzen durch kurze Erläuterungen beizulegen. Sie stellt keine Rechtsberatung im Sinne des Gesetzes dar.

Im Falle gerichtlicher Auseinandersetzungen, über die von Extern erstellten Abrechnungen, ist Extern bereit, Sie oder gegebenenfalls Ihren Rechtsbeistand mit fachlichem Informationen zu unterstützen. Extern behält sich im Falle gerichtlicher Auseinandersetzungen vor diesen als Streithelfer beizutreten.

5. Abrechnung der Heiz- und sonstigen Betriebskosten

5.1. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Vorschriften der jeweils gültigen Heizkostenverordnung. Sofern sich aus den Besonderheiten der Liegenschaften oder den mit Ihnen getroffenen Vereinbarungen sich nichts anderes ergibt, verfährt Extern bei der Erstellung der Abrechnung wie folgt verfahren:

5.2. Die Heizkosten und Warmwasserkosten werden zwischen 30 % und 50 % als Grundkosten nach festem Maßstab, die übrigen Kosten nach den Verbrauchswerten aufgeteilt.

5.3. Die Abrechnung der übrigen Betriebskosten erfolgt entsprechend der vertraglichen Vereinbarung auf Grundlage der mietrechtlichen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB), der Neubaumietenverordnung und § 2 der Betriebskostenverordnung.

5.4. Die jeweils abzurechnende Kostenart wird nach den zwischen Ihnen und Ihren Nutzern getroffenen Vereinbarung (Mietverträge, Teilungserklärung), die uns frühzeitig bekannt zu machen sind, bzw. nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Maßstab aufgeteilt.

6. Leerstehende Nutzeinheiten Die Grundkosten leerstehender Nutzeinheiten sowie die für die Zeit des Leerstandes ermittelten Verbräuche für Wärme und Warmwasser werden Ihnen als Auftraggeber belastet. Wir gehen davon aus, dass zur Vermeidung von Gebäudeschäden auch leerstehende Nutzeinheiten beheizt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind Sie verpflichtet, Extern hierüber unverzüglich zu informieren.

7. Allgemeinflächen / Räume

7.1. Der Verbrauch an Wärme für gemeinschaftlich genutzte Räume z.B. Hausflur, Treppenhaus, Waschküche, etc. als auch der Verbrauch für gemeinschaftliche Nutzflächen, z.B. Gartenwasser, usw. wird in der Regel nicht gesondert erfasst (§ 4 Abs. 3 HKVO).

7.2. Eine Erfassung wird nur dann erfolgen, wenn es sich um Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingtem hohem Verbrauch handelt oder diese Räume nur einem Teil der Nutzer zugänglich sind. Sie sind verpflichtet, vor Montage der Erfassungsgeräte dies mit Extern abzusprechen. Kosten in dieser Art werden nur erfasst, wenn Sie separat mit Extern hierüber eine entsprechende Vereinbarung getroffen haben.

8. Kostenpflichtige Zusatzleistungen bei Erstellung der Abrechnung

8.1. Nutzerwechsel

8.1.1. Bei einem Nutzerwechsel ist gemäß § 9 b HKVO eine Zwischenablesung verbindlich, wenn kein mietvertraglicher Ausschluss vereinbart wurde. Eine Zwischenablesung empfiehlt sich auch für

die übrigen Erfassungsgeräte im Bereich der sonstigen Betriebskosten, wie z.B. Wasser-, Wärme- und Kältezählern.

8.1.2. Bei Vorliegen von geeigneten Zwischenwerten aus der Zwischenablesung bzw. aus der Hauptablesung zum Ende des Abrechnungszeitraumes werden die Verbrauchskosten nach den Verbrauchswerten aufgeteilt. Andernfalls erfolgt eine Verteilung nach dem Maßstab der beschriebenen Grundkosten.

8.1.3. Extern weist darauf hin, dass Werte von Verbrauchserfassungsgeräten nach dem Verdunstungsprinzip, für eine Zwischenablesung ungeeignet sind, soweit sie nicht über nachvollziehbarer Gradtaganteile verfügen.

8.1.4. Die Grundkosten der Heizung werden nach Gradtagzahlen, die Grundkosten der sonstigen Betriebskosten nach Kalendertagen auf die Nutzer aufgeteilt.

8.2. Nutzergruppenabrechnung

8.2.1. Wenn eine Liegenschaft verschiedene Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (z.B. Wärmezähler und Heizkostenverteiler besitzt, installiert oder wenn unterschiedliche Nutzungs- bzw. Gebäudearten z.B. Wohnraumnutzung und Gewerberäume) vorhanden sind, wird im Rahmen der Heizkostenabrechnung zunächst eine anteilmäßige Vorverteilung der Kosten auf die einzelnen Nutzergruppen nach § 5 HKVO durchgeführt.

8.2.2. Eine Nutzergruppenabrechnung wird im Übrigen von uns immer dann zu erstellen sein, wenn wir aufgrund der Angaben Ihrerseits oder bei Überprüfung der Liegenschaft feststellen, dass dies zur gerechten Aufteilung einer Kostenart unverzichtbar notwendig ist. Die von uns zu erstellenden Nutzergruppenabrechnung ist kostenpflichtig und wird Ihnen gesondert als Auftraggeber in Rechnung gestellt.

9. Verspäteter Dateneingang Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass es Ihre Verpflichtung und Verantwortung ist, die zur Durchführung der Abrechnung erforderlichen Angaben innerhalb von sechs Monaten nach der erfolgten Ablesung bzw. nach Beendigung des vereinbarten Abrechnungszeitraumes Extern zu übermitteln. Werden die von erforderlich gemachten Angaben nicht innerhalb dieser Frist und nach erfolgloser Mahnung übermittelt, ist Extern berechtigt Ihnen 50 % der Abrechnungskosten zu belasten. Bitte berücksichtigen Sie hierbei, dass erhebliche Grundkosten und Vorhaltekosten seitens Extern erforderlich sind, um zu gewährleisten, dass ordnungsgemäße Abrechnung entsprechend der mit Ihnen getroffenen Vereinbarungen innerhalb der gesetzlichen Fristen erfolgen kann.

Die zu ermittelnden Abrechnungswerte sind bereits in die Datenverarbeitungsanlage eingegeben und damit erhebliche Vorleistungen seitens Extern erbracht. Die zusätzlichen Ablesekosten und Aufwendungen für die Abrechnung werden in Nachberechnung des Mehraufwandes für die Datenaktualisierung nach Zeit und Aufwand belastet und sind jedenfalls von Ihnen Extern zu erstatten.

10. Preise und Vergütung Die derzeitigen gültigen Preise der Sach- und Dienstleistungen entnehmen Sie dem Internetauftritt unter

<https://extern.de/informationen/allgemeines/preisliste-downloads/>

von Extern. Die dortigen Preise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer, soweit nicht anders angegeben. Grundlage unserer künftigen Vergütungsabrechnung ist dann die jeweils gültige und auf dem Internetauftritt von Extern veröffentlichte Preisliste.

Preis und Vergütungserhöhungen, die auf einer Veränderung der preisbildenden Faktoren beruhen (z.B. gestiegener Lohn- und Materialkosten, unbekannte und noch nicht wirksame Kostenerhöhungen durch Steuerabgaben, Umlagen etc.) bleibt zukünftig insoweit vorbehalten.

10.1. Grundservice und Schlussrechnung

10.1.1. Kosten und Vergütung, die bei der Ermittlung der vereinbarten Verbrauchswerte entstehen, werden Ihnen mit der Kostenzusammenstellung und der Nutzerliste in Form einer Grundservice-rechnung übermittelt. Diese Vorabrechnung ist erst dann fällig, wenn die Hauptablesung/Erfassung

erfolgt ist. Die im Zusammenhang mit der Erfassung ausgetauschten Batterien der messtechnischen Anlage, soweit sie erneuert und ausgetauscht wurden, werden Ihnen ebenfalls berechnet.

10.1.2. Mit der Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung erhalten Sie die Schlussrechnung von Extern, in der alle Standard-, Zusatz- und Sonderleistungen von Extern einzeln aufgeführt sind. Bereits vorher geleistete Zahlungen sowie bereits mit der Nutzerliste übersandte Rechnung und andere Zusatzleistungen werden dabei berücksichtigt. Die einzelnen Regelungen der Preis- und Leistungsberechnung unserer Zusatzleistungen entnehmen Sie den Ihnen bereits überlassenen Unterlagen und dem Internetauftritt von Extern. Die auf Mieter und Nutzer zu verteilenden Gesamtkosten der Abrechnung bestehen aus der Vorabrechnung (10.1.1.) und der Schlussrechnung.

10.2. Kosten und Vergütung für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung Die Vergütung für die Heizkostenabrechnung wird von Extern automatisch in der Abrechnung auf die Nutzer verteilt. Die Vergütung für die erstellte Betriebskostenabrechnung wird nicht automatisch auf die Abrechnung auf die Nutzer verteilt. Hierzu bedarf es einer gesonderten Vereinbarung mit Ihnen als Kunden. Eine Ausnahme bilden nur die Vergütung für die Ermittlung und die Verteilung der Kaltwasserkosten.

11. Vertragslaufzeit Sofern nichts anderes vereinbart, beträgt die Laufzeit des Vertrages über die Erstellung von Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen zwei Jahre. Der Vertrag beginnt mit dem Ende des ersten Abrechnungszeitraums.

11.1. Die Vertragslaufzeit verlängert sich, wenn der Vertrag nicht gekündigt wird um jeweils ein Jahr. Die Kündigungsfrist dieses Vertrages beträgt drei Monate zum Ende der Vertragslaufzeit.

11.2. Die Kündigung bedarf der Schriftform.

12. Haftung Extern haftet nicht für Mängel der Messgeräte. Eine Haftung Externs ist darüber hinaus ausgeschlossen bei fehlerhaft übermittelten Verbrauchsdaten und bei fehlerhafter Eigenablesung durch Sie oder durch Sie oder ihre Beauftragten.

12.1. Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen soweit Sie nicht auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Extern beruhen.

12.2. Es obliegt Ihnen vor Weiterleitung der Einzelabrechnung zu prüfen, ob die von Ihnen vorgegebenen Angaben und abzurechnenden Kosten und die eingetretenen Änderungen der Nutzungsverhältnisse mit den von Extern zugrunde gelegten Daten übereinstimmen. Im Falle von Unstimmigkeiten sind die Unterlagen umgehend mit entsprechenden Korrekturangaben an Extern zurückzusenden.

Mit der Weiterleitung der Einzelabrechnung durch Sie, erkennen Sie die durch Extern erstellten Abrechnung und die zugrunde gelegten Daten über die abzurechnenden Kosten und die eingetretenen Änderungen in den Nutzungsverhältnissen als richtig an. Die Haftung von Extern ist insoweit ausgeschlossen.

Erkennbare Mängel der Abrechnung haben Sie innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der Abrechnung Extern anzuzeigen.

12.3. Extern haftet nicht für Mängel der Durchsetzbarkeit von Forderungen, die aus der Gestaltung von Verträgen des Auftragsgebers mit Dritten herrühren (Mietverträge, Gemeinschaftsordnungen, etc.).

Soweit Mängel der Abrechnung von Dritten geltend gemacht werden, obliegt es Ihnen, Extern darüber unverzüglich zu informieren. Soweit Sie dem nicht nachkommen, sind Regressansprüche Ihrerseits gegenüber Extern ausgeschlossen.

Werden Fehler an der Abrechnung festgestellt, wird Extern soweit wir den Fehler zu vertreten haben, die Abrechnung korrigieren.

13. Vertragsbeendigung / Rechtsnachfolge

13.1. Bei ordentlicher Vertragsbeendigung erstellt der Auftragnehmer noch die Abrechnung für den zum Beendigungszeitpunkt abgelaufenen bzw. ablaufenden Abrechnungszeitraum.

13.2. Bei einer unberechtigten außerordentlichen Kündigung durch Sie ist Extern berechtigt, die Leistungen einzustellen und die bis zum Ende der regulären Laufzeit geschuldete Vergütung sofort in Rechnung zu stellen.

13.3. Im Falle des Wechsels der Eigentumsverhältnisse Ihrer Liegenschaft bleibt der Anspruch auf Vergütung von Extern gegenüber Ihnen bestehen, es sei denn, dass der Erwerber vollständig in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages eintritt und Sie Extern eine Nachfolgereintrittserklärung vorlegen.

13.4. Extern wird mit Abschluss der letzten Abrechnung sämtliche erhobene Daten der letzten Abrechnungsperiode an Sie in Papierform herausgeben und auf Wunsch von Ihnen im eigenen Datenverarbeitungssystem löschen. Extern ist längstens für zwei Kalenderjahre nach der letzten Abrechnung zur Vorhaltung der Verbrauchsdaten verpflichtet.

e. Datenpflege

1. Im Laufe des Vertragsverhältnis können sich die Grundlagen für die Feststellung der Messtechnik und auch die gesetzlichen Grundlagen zur Festlegung, Dokumentation und Übermittlung von Daten ändern.

1.1. Extern übernimmt nach Ihrem Auftrag die Datennachbearbeitung und überprüft nicht plausible Verbräuche und Daten. Diese werden so weit als möglich korrigiert und für den Fall, dass sich hieraus Konsequenzen für die Messtechnik ergeben, Ihnen Vorschläge und Angebote unterbreitet, um die festgestellten Mängel und Plausibilitätsprobleme auszuräumen.

1.1.1. Im Rahmen der Datenpflege übernimmt Extern die vollständige Dokumentation von Veränderungen bei den Messgeräten und Nutzeinheiten, sowohl in Wohn- als auch in Gewerbeobjekten.

Im beauftragten Umfang übernimmt Extern, im Rahmen der Datenpflege, die Anpassung und Überarbeitung der Datenformate für unterschiedliche Anforderungen zur Datenübermittlung.

Die Aufnahme und Verwaltung von Wunschterminen im Zusammenhang mit der Ablesung, Abrechnung und Austausch von Messgeräten und Erstellung von Ablesungen und Abrechnungen werden dokumentiert sowie überprüft, im Hinblick auf Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen.

2. Extern übernimmt hinsichtlich sämtlicher beauftragten Vertragsteile Plausibilitätsüberprüfungen. Im Falle von Fehlern werden diese Ihnen als Kunden mitgeteilt mit entsprechenden Angeboten zur Behebung der Fehler, um plausible Messergebnisse und Daten zu erlangen.

2.1. Im Rahmen der Datenpflege findet die Überwachung der Eichgültigkeiten für den Funktionsservice und für den Eichwartungsservice statt.

3. Ab Oktober 2020 schreibt die EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED energy efficiency directive) vor, dass fernablesbare Zähler zu installieren sind einschließlich von Heizkostenverteilern und monatliche Informationen zur verbrauchten Heizenergie für Hausbewohner und Hausbesitzer erfasst werden sollen. Diese Richtlinie der Europäischen Union muss in allen Ländern in nationales Recht umgesetzt werden. Die Heizkostenverordnung muss daher den europäischen Vorgaben angepasst werden. Sollte die Heizkostenverordnung verabschiedet werden, wird Extern Sie hierüber in Kenntnis setzen.

3.1. Durch die EED sollen noch transparentere Heizkostenabrechnungen ermöglicht werden. Durch die EED sind Vermieter und Hausverwalter dazu verpflichtet, den Bewohnern monatlich Verbrauchsinformationen zur Verfügung zu stellen. Ab dem 01.01.2027 sind sämtliche Zähler und Messgeräte fernauslesbar. Nicht fernablesbare Geräte müssen bis zum 01.01.2027 nachgerüstet werden. Seit Oktober 2020 besteht die Verpflichtung, wenn Sie Vermieter sind, den Mietern mindestens zwei Verbrauchsinformationen pro Jahr zukommen zu lassen. Ab Januar 2022 bedarf es der monatlichen Information. Die Heizkostenabrechnung enthält zukünftig mehr Informationen und Übersichtselemente, tatsächliche Energiepreise, Gesamtenergiekosten, Co2 Emissionsdaten, den eingesetzten Energiemix im klimabereinigten Vergleich zum Vorjahr und den klimabereinigten Vergleich mit einem durchschnittlichen Nutzer. Hinweisen darauf, dass neue Informationen verfügbar sind, müssen Sie den Bewohnern per E-Mail oder Push-Nachricht zukommen lassen. Mit den

regelmäßigen Informationen sollen Sie Bewohner für den eigenen Verbrauch sensibilisieren und Einsparpotenziale transparent werden lassen.

4. Extern wird dabei die ermittelten Daten per Fernablesung bereithalten und die Datenpflege im Sinne der Richtlinie EED kostenpflichtig vornehmen.

5. Aufgrund gesetzlicher Bestimmungen bedürfen neu eingebaute oder ausgetauschte Wärme- oder Kältezähler eine Inbetriebnahme nach den Vorschriften der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt (PTB) TR K9. Dies gilt für alle Haupt-, Gruppen- und Nutzerzähler. Bei der Inbetriebnahme werden die technischen Daten des Rechenwerks, des Volumenmessteils, des Tauchfühlers des Wärme- und Kältezählers erfasst. Darüber hinaus wird protokolliert in welcher Einbausituation der Zähler bzw. das Messgerät verbaut wurde und welche Auslegung der Zähler bzw. das Messgerät hat und wie das Gerät gegen Zugriffe von außen gesichert ist. Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmung sind die Vorgaben für die Inbetriebnahme genau festgelegt. Der Aufwand der Erfassung und Kontrolle der Messgeräte übersteigt den Aufwand einer bloßen Montage und deren Dokumentation. Extern übernimmt insoweit die Inbetriebnahme und fertigt Protokolle nach den Vorgaben der PTB TR K9 für alle Wärme- und Kältezähler vor unabhängig davon, ob Monteure der Extern die Messgeräte und Zähler installiert haben. Neben dem Erfassen dieser Daten zum gesetzlich vorgeschriebenen Protokoll archiviert Extern für Sie als Kunden die Protokolle für einen Zeitraum von 10 Jahre und übernimmt deren Datenpflege kostenpflichtig.

6. Nach dem Mess- und Eichgesetz bestehen für die Verwender von Messgeräten, die dem Mess- und Eichgesetz (MEG) unterliegen besonderer Vorschriften. Dabei müssen Nachweise und Daten über erfolgte Wartungen, Reparaturen und Eingriffe am Messgerät einschließlich entsprechender Softwareanpassung für den Zeitraum von bis zu drei Monaten nach Ablauf der Eichfrist aufbewahrt werden und auf Anfordern an die zuständigen Eichämter und Behörden weitergeleitet werden.

6.1. Im Sinne des MEG übernimmt Extern im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung der vorgeschriebenen Daten nach dem Mess- und Eichgesetz.

Miet-, Funktions- und Eichwartungsservice

Vorbemerkung : Fa. Extern weist auf folgende Umstände hin:

Dass der Mietservice wird grundsätzlich erbracht, um die von Extern Ihnen gegenüber zu erbringenden Leistungen in Form von Heizkosten- und Betriebskostenabrechnungen erbringen zu können.

Dass der im Rahmen des Mietservices dem Kunden Geräte überlassen werden, die dem anerkannten Stand der Technik und der üblichen Nutzungsdauer zur korrekten Erfassung von Energieverbräuchen entsprechen. Bei Beendigung des Mietvertrages sind Sie verpflichtet als Kunde, Extern die Geräte in einem Zustand zurückzugeben, der den Zustand der Anlieferung unter Berücksichtigung des normalen Verschleißes entspricht.

Sie haben den Mietzins bis zur Rückgabe in der vereinbarten Höhe weiter zu entrichten, solange sich die Geräte in Ihrem Besitz befinden und nicht zurückgegeben wurden (§ 546 a) BGB). Weiter weisen wir darauf hin, dass Ersatzansprüche des Vermieters, also Extern, auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattungen der Wegnahme einer Einrichtung innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren.

1. Leistungsumfang Mietservice Der Mietservice umfasst folgende Leistungen:

- Überlassung der Extern gehörenden Geräte zum vertragsgemäßen Gebrauch (Gebrauchsüberlassung).
- Beseitigung der während der Vertragsdauer von Kunden gemeldeten Mängel der vermieteten Geräte, soweit Extern die Mängel zu vertreten hat. Etwaige Mängel werden durch Extern behoben, sobald diese von Extern zu vertreten sind und keine der in den weiteren Bedingungen aufgeführten kostenpflichtigen Ausnahmen darstellen. Die von Ihnen festgestellten Mängel haben Sie Extern sofort schriftlich mitzuteilen.

2. Funktionsgarantie Extern verpflichtet sich, funktionstüchtige Geräte zu liefern. Die Montage hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Der Mieter hat dafür uneingeschränkt Sorge dafür zu tragen. Sollte während der Vertragslaufzeit die gesetzlichen Bestimmungen im Hinblick

auf Montage, Leistungsfähigkeit, Bestimmtheit der gemieteten Geräte, Änderungen erfolgen, so dass eine ordnungsgemäße Verbrauchsabrechnung nicht mehr mit den angemieteten Geräten möglich ist, so hat der Mieter nach entsprechendem Hinweis durch die Fa. Extern eine Anpassung an die gesetzlichen Bestimmungen zu veranlassen.

Sofern Extern mit der Montage der Heizkostenverteiler und Montage der Messgeräte beauftragt wurde, erfolgt die Montage nach den anerkannten Regeln der Technik.

2.1 Als Mieter sind Sie während der Vertragslaufzeit verpflichtet, unverzügliche Reparaturen, Betriebsstörungen, Unterbrechungen und Beschädigungen an den gemieteten Geräten Extern zu informieren. Darüber hinaus haben Sie die Geräte sorgsam zu behandeln und ausreichend gegen Beschädigung und Diebstahl zu sichern und zu versichern.

Im Einzelnen sind Sie verpflichtet, den Versicherungsschutz der Geräte gegenüber Extern nachzuweisen.

2.2 Bei Veränderung der gesetzlichen Voraussetzungen im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung ist Extern berechtigt und verpflichtet, Ihnen als Kunden die erforderlichen Änderungen im Bereich der gemieteten Geräte vorzuschlagen. Sie als Mieter sind verpflichtet einer Anpassung des Vertrages, auch einer dem Umfang der Veränderung entsprechenden Erhöhung des Mietzinses zuzustimmen. Sollten Sie dieser Verpflichtung und Ihrer Instandhaltungsverpflichtung nicht nachkommen, so sind wir als Vermieter zur Kündigung des Vertrages aus wichtigem Grund berechtigt.

2.2.1 Extern weist Sie ausdrücklich darauf hin, dass das Mietverhältnis durch eine Veräußerung der Liegenschaft nicht aufgehoben wird. Das Mietverhältnis besteht mit Ihnen als Kunden auch im Falle der Veräußerung der Liegenschaft weiterhin fort.

Als Kunde sind Sie verpflichtet, Extern unverzüglich davon zu unterrichten, dass die Liegenschaft veräußert wurde und Sie sind verpflichtet, im Rahmen des Vertrages dem Rechtsnachfolger den Eintritt in den bestehenden Mietvertrag aufzuerlegen. Diese Verpflichtung trifft Sie auch, wenn sie Erbaube-rechtiger, Nießbraucher oder Inhaber ähnlicher Rechte sind, oder wenn Sie den Besitz aufgeben, oder die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis verlieren sollten. Bis zum Eintritt des Rechtsnachfolgers, oder einer Kündigung bleiben Sie im vollen Umfang aus dem Mietvertrag verpflichtet.

Sollte das Mietverhältnis aus von Ihnen zu vertretenden Gründen ungerechtfertigt vorzeitig gekündigt werden, wird der gesamte Restmietzins für die Vertragslaufzeit sofort fällig und von Extern Ihnen in Rechnung gestellt. Darüber hinaus werden Vorfälligkeitsgebühren entsprechend der jeweils gültigen Preisliste von Extern fällig.

2.2.2 Sie sind verpflichtet, als Wohnungseigentümergeinschaft Name und Anschrift der jeweiligen Eigentümer bei Beginn des Vertragsverhältnisses mitzuteilen und spätestens einmal jährlich zu bestätigen, ob und inwieweit sich Veränderungen im Bereich der Eigentümergeinschaft ergeben haben. Extern geht davon aus, dass Extern als Vermieter den ungehinderten Zugriff auf die Extern gehörenden Geräte besitzt und weder durch Teilungserklärung oder im Rahmen zwischen den Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft getroffenen Regeln in das Eigentumsrecht von Extern an den von Ihnen gemieteten Geräten erfolgen kann. Die Kosten der Miete werden entsprechend durch die Wohnungseigentümergeinschaft übernommen.

2.3 Die Laufzeit eines Mietvertrages ist einzelvertraglich geregelt. Der Mietvertrag beginnt mit der Übergabe der Geräte oder ein von Ihnen Beauftragte, sofern die Geräte schon montiert sind, mit dem 01. des Monats, der auf das Wirksamwerden des Mietvertrages folgt.

2.4 Extern steht das Recht zu aus wichtigem Grund, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen. Solche wichtigen Gründe sind insbesondere der ganze oder teilweise Verzug mit zwei Mietraten oder einer anderen Zahlungsverpflichtung aufgrund der zwischen Extern und Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisse. Die Zahlungseinstellung oder die Beantragung, oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen sowie die Verletzung anderer wesentlicher Vertragspflichten, die trotz schriftlicher Mahnung Ihrerseits nicht eingehalten wurden, berechtigen Extern zur vorzeitigen außerordentlichen Kündigung.

2.5 Nach Ablauf des Vertrages ist Extern berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geräte, die von Ihnen als Kunden gemietet wurden zu entfernen. Bei Vertragsende sind die gemieteten Geräte Extern frei Haus zur Verfügung zu stellen.

2.6 Der Mietzins ist im Voraus für ein Jahr fällig. Die Höhe des Mietzinses ergibt sich aus der vertraglichen Vereinbarung. Die gelieferten und in der Montageliste aufgeführten Stückzahlen sind Grundlage der Mietzinsberechnung.

2.7 Für die Dauer der Mietzeit bleiben die Geräte im Eigentum des Vermieters. Die Verbindung mit einem Grundstück oder Gebäudeteil erfolgt nur zum vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 BGB.

3. Funktionswartungsservice

Die Funktionswartung erfasst folgende Leistungen:

- die Überwachung der Eichgültigkeit, Gerätesicherheit und Funktionsfähigkeit entsprechend der Eichgültigkeitsdauer, entsprechend der technischen Laufzeit ab Erstmontage, sofern Extern mit der Ablesung der Mess- und Erfassungsgeräte durch Sie als Kunden beauftragt ist;
- der regelmäßige Austausch der Geräte bei Ablauf der Eichgültigkeit bzw. nach der üblichen technischen Nutzungsdauer. Für alle Geräte, die einen Eingriff in das Leitungssystem durch einen Fachhandwerker erfordern, gilt im Zusammenhang mit der Gewährleistung und dem Austausch die Zusatzleistungsbeschreibung der Extern.
- Den Austausch defekter Geräte während der Vertragslaufzeit, es sei denn, der Defekt ist auf höhere Gewalt zurückzuführen oder es liegt eine der unten angegebenen kostenpflichtigen Ausnahmen vor.
- von Ihnen festgestellte Mängel sind Extern unverzüglich (sofort) schriftlich mitzuteilen.

4. Eichwartungsservice

4.1 Die Eichwartung umfasst die Überwachung der Eichgültigkeit bei Wasser- und Wärme- und Kältezählern entsprechend der jeweiligen Eichgültigkeitsdauer sowie den regelmäßigen Austausch der Geräte bei Ablauf der Eichgültigkeit.

Der Austausch defekter Geräte während der Vertragslaufzeit (Eichwartungsservice) erfolgt nach Auftragserteilung durch Sie als Kunden.

4.1 Durch Extern oder durch Sie als Kunden festgestellte Mängel werden gegen Berechnung behoben. Dies schließt Schäden, die auf höhere Gewalt oder einer der nachfolgenden angegebenen Ausnahmen zurückzuführen sind mit ein.

4.2 Bei Vertragsablauf bezieht sich die Austauschverpflichtung von Extern nur auf solche Geräte, deren Eichgültigkeit zu diesem Zeitpunkt endet. Es steht EXTERN aber frei, einzelne oder alle Geräte aus wirtschaftlichen Gründen frühzeitiger auszutauschen.

5. Haftung

Im Falle einer vorvertraglichen, vertraglichen und außervertraglichen Pflichtverletzung auch bei mangelhafter Lieferung oder sonstigen Leistungen im Rahmen der Vertragsausfüllung haftet Extern nur für den Fall des Vorsatzes, der groben Fahrlässigkeit sowie im Falle einer leichten Fahrlässigkeit bei Verletzung wesentlicher Vertragsverpflichtungen, die die Erreichung des Vertragszweckes gefährden. Die Haftung von Extern ist mit Ausnahme des Vorsatzes auf den bei Vertragsschluss voraussehbaren vertragstypischen Schaden beschränkt.

6. Systempflegeservice

Vorbemerkung: Die Systempflege umfasst die Überprüfung und die Überwachung der technischen Funktionsfähigkeit der nicht eichpflichtigen Erfassungsgeräte, den regelmäßigen Austausch der Geräte bei Ablauf derer technischen Nutzungsdauer entsprechend der Herstellerangaben den Austausch defekter Geräte während der Vertragslaufzeit.

1. Durch Extern oder von Ihnen festgestellten Mängel an den Erfassungsgeräten werden während der Vertragslaufzeit behoben. Dies schließt Schäden, die auf höherer Gewalt oder auf nachfolgend eingegebenen kostenpflichtigen Ausnahmen zurückzuführen sind, nicht mit ein. Solche kostenpflichtigen Ausnahmen sind:

- Veränderung der Liegenschaft,
- Wegfall von Verbrauchsstätten,

- Aus- und Umbaumaßnahmen, die durch Sie als Kunden an der Anlage durchgeführt wurden.

1.2. Die Austauschverpflichtung von Extern bezieht sich bei Vertragsablauf nur auf solche Geräte, die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht mehr funktionsfähig sind oder deren technische Nutzungsdauer zu diesem Zeitpunkt bereits endet.

7. Rauchwarnmelder-Service

7.1. Leistungsbeschreibung Rauchwarnmelder-Service Extern übernimmt nach Beauftragung für Sie entsprechend mit den getroffenen Vereinbarungen und den nachfolgenden Regelungen die Ausstattung Ihrer Immobilie mit Rauchwarnmeldern (RWM) vor. Darin ist enthalten die Montage, die Inbetriebnahme sowie die Inspektion der RWM. Sie als Auftraggeber bleiben aber im Übrigen verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sie die als Eigentümer/Vermieter treffenden Verpflichtungen insbesondere zum ordnungsgemäßen Betrieb der RWM eingehalten werden.

Die von Extern angebotene Inspektion der RWM erhöht zwar die Wahrscheinlichkeit, dass die RWM auch weiterhin zum nächsten Inspektionszeitraum betriebsbereit bleiben, bietet jedoch dafür keine ausreichende Gewähr.

Extern weist ausdrücklich darauf hin, dass durch vermehrte Staubentwicklung durch Renovierungsarbeiten, Nikotinkondensat bei Rauchern und Umgebungshindernissen, die das Eindringen von Brandrauch in den RWM zu verhindern, hier durch die Gebrauchstauglichkeit eines RWM beeinträchtigt werden kann. Extern nimmt ausdrücklich hierfür keine Gewähr dafür, dass nach einer durchgeführten Inspektion der RWM bis zum nächsten Überprüfungszeitraum Einsatzbereitschaft besteht. Sie als Auftraggeber müssen daher selbst und aufgrund entsprechender Vereinbarung mit ihren Nutzern sicherstellen, dass der ordnungsgemäße Betrieb der RWM zwischen zwei Inspektionsintervallen gewährleistet ist.

Für den Fall, dass Nutzungsänderungen erfolgen und dadurch Räume mit RWM ausgestattet werden müssen, haben Sie die Verpflichtung, Extern hierüber unverzüglich in Kenntnis zu setzen und Extern über die Ausstattungsverpflichtung zu informieren und zu beauftragen.

7.2. Neben den Allgemeinen Geschäftsbedingungen von Extern möchten wir darauf hinweisen, dass RWM nach den einschlägigen bauordnungsrechtlichen Bestimmungen ausschließlich dazu geeignet sind, Leben zu retten, nicht aber Brände zu verhindern oder Sachschäden zu vermeiden. Die Haftung von Extern ist durch den Schutzzweck dieser bauordnungsrechtlichen Bestimmung begrenzt.

Extern haftet nicht für in Folge der Montage auftretenden Schäden aufgrund von ungeeigneter/maroder Bausubstanz (z.B. Stroh-Lehmdecken) entstehen oder das Sie anstelle der von uns empfohlenen Schraubmontage eine Klebmontage wünschen.

Die gesetzlichen Haftungsbestimmungen, soweit nur durch die Allgemeinen Geschäftsbedingungen die Haftung auf leichte Fahrlässigkeit begrenzt ist, bleiben bestehen.

7.3. Montage und Austausch Als Auftraggeber haben Sie die Voraussetzung für die ungehinderte Montage durch Extern bzw. den Austausch der RWM zu erfüllen, wie z.B. die freie Zugänglichkeit der Montagestellen und eine feste Deckenkonstruktion. Extern befestigt in der Regel die RWM mittels Schraubmontage an der Decke und montieren die RWM bis zu einer maximalen Raumhöhe von 3,50 m. Bei Montagehöhen, die über 3,50 m liegen, haben Sie als Auftraggeber dafür Sorge zu tragen, dass Extern die erforderlichen Hilfsmittel bereit gestellt werden.

Termine für Erstmontage und Austausch werden jedem Nutzer regelmäßig acht Tage zuvor angekündigt. Für den Fall, dass angekündigte Installationen und Austausch von Geräten nicht durchgeführt werden, kann wird dem Nutzer durch eine weitere Benachrichtigung ein zweiter Termin angekündigt. Sollte dieser Termin erneut nicht durchgeführt werden können, werden Sie schriftlich darüber in Kenntnis gesetzt. Extern wird erst dann wieder auf ausdrücklichen Auftrag hin eine kostenpflichtige Nachmontage vornehmen.

7.4. Rauchwarnmelder-Miete Sollten Sie sich für das Angebot von Extern zur Rauchwarnmelder-Miete entscheiden, obwohl diese nach der Betriebskostenverordnung nicht auf Mieter umlegbar sind, umfasst diese Mietzahlung neben der Montage und Inbetriebnahme nur die reine

Gebrauchsüberlassung der RWM, nicht aber deren regelmäßige Inspektion. Bei gemieteten RWM wird Extern diese nach 10 Jahre gegen ein mindestgleichwertiges Model austauschen.

7.5. Durchführung der Inspektion Entsprechend des mit uns abgeschlossenen Auftrags werden wir entsprechend den DIN-Normen (DIN 14676) die Inspektion der Rauchwarnmelder abhängig von deren Bauweise wie folgt durchführen:

7.5.1. Bei RWM Standardbauweise und bei Fremdrauchmeldern, die nicht durch Extern vertrieben wurden, führt Extern die in Ziffer 6.2.2 nach DIN 14676 genannten Kriterien vor Ort alle 12 Monate mit einer Toleranz von bis zu drei Monaten durch.

7.5.2. Bei RWM mit Funk wird mit Ausnahme der Umfeldprüfung, das heißt, ob die RWM in Abstand von 0,5 m von der Umgebung Hindernisse hat, die Prüfung der übrigen in Ziffer 6.2.2 der DIN 14676 genannten Kriterien alle 12 Monate mit einer Toleranz von bis zu drei Monaten per Funk ohne Betreten der Nutzereinheit vorgenommen.

Zudem erfolgt bei diesen Funkrauchwarnmeldern dieser Kriterien eine monatliche Störungserkennung per Funk. Das Umfeld prüfen wir, wenn beauftragt, alle 36 Monate vor Ort. Sofern Extern nicht mit der Prüfung der Umgebung und des Umfeldes beauftragt ist, sind sie als Auftraggeber verpflichtet, eigenständig sicherzustellen, dass dies auf andere Weise erfolgt. Eine erste Inspektion vor Ort hinsichtlich der oben beschriebenen Verfahren kann vor Ablauf von 12 Monaten erfolgen, frühestens aber nach 9 Wochen nach Inbetriebnahme.

7.5.3. Bei RWM mit Ultraschallüberprüfung werden die in Ziffer 6.2.2 der DIN 14676 genannten Kriterien alle 12 Monate mit einer Toleranz von bis zu drei Monaten per Funk ohne Betreten der Nutzereinheit durchgeführt. Die Ultraschalltechnologie, die hierbei zum Einsatz kommt, kann nicht alle schallschluckenden Stoffe erkennen, da diese keine Reflektion erzeugen. Es ist daher Ihre Verantwortung als Auftraggeber Extern hierüber zu informieren, dass solche Stoffe verbaut sind. Sie haben in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass keine derartigen Stoffe sich im Umkreis von 0,5 m um den RWM befinden.

Bitte beachten Sie, dass die Inspektion per Funk voraussetzt, dass ein Funkkontakt zum RWM hergestellt werden kann. Sollte dies durch bauliche Veränderungen oder Funkstörungen bedingt nicht möglich sein, weist Extern daraufhin, dass solche Störungen daher unter Umständen erst im Rahmen der nächsten Inspektion festgestellt werden kann.

7.6. Extern übernimmt keine Verantwortung und Garantie für die Funktionstüchtigkeit von RWM, die nicht durch Extern montiert und geliefert wurden. Insoweit wird für die Funktionsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit keine Haftung durch Extern übernommen.

7.7. Auffälligkeiten, Sonderformen der Inspektion Sofern keiner anderweitigen Individualvereinbarungen getroffen wurden, ist Extern von Ihnen bereits jetzt damit beauftragt bei einer Inspektion oder Störungserkennung als defekt, beschädigt oder fehlend festgestellte RWM bzw. Fremd-RWM durch ein neuen gleichwertigen RWM zu ersetzen und einen solchen nach zu montieren sowie nicht normgerechte Installationen von Fremd-RWM zu korrigieren soweit diese Maßnahmen ohne zusätzlichen Aufwand möglich sind. Diese Montagetätigkeiten sind kostenpflichtig.

Sollten Sie abweichend hiervon Extern beauftragen, Fremd-RWM zu überprüfen beschränkt sich die Leistung von Extern nach erfolgter Vor-Ort-Inspektionen darauf, Sie als Auftraggeber dazu in Kenntnis zu setzen, ob einer der vorstehenden Defizite, die die Funktionsfähigkeit der RWM einschränken vorliegen. Diese Defizite werden nur beseitigt, wenn eine gesonderte Beauftragung hierzu erfolgt. Beauftragen Sie ein anderweitiges Unternehmen mit der Beseitigung der Störungen und Defizite, bedarf es für die künftige Durchführung der Vor-Ort-Inspektionen für die betreffenden Fremd-RWM einer neuen Beauftragung durch Sie.

Im Falle von Ummontagen sind Montagespuren am bisherigen Montageort nicht von Extern zu beseitigen. Sofern der Grund des RWM-Tausches nicht durch Extern zu vertreten ist, werden die Kosten für den Austausch entsprechend den aktuellen Preislisten von Extern Ihnen in Rechnung gestellt.

7.8. Sonderräume Für Räumlichkeiten mit einer Deckenhöhe ab 2,75 m und in Fällen, in denen eine Vorinspektion vom Boden aus anderen Gründen nicht sachgerecht erscheint, werden diese durch ein Aerosol durch Extern durchgeführt. Die hierdurch entstehenden Mehraufwendungen werden Ihnen separat in Rechnung gestellt.

7.9. Technische Dokumentation Zu jeder von Extern mit RWM ausgestatteten Liegenschaft erhalten Sie als Auftraggeber eine technische Dokumentation, der Sie alle Informationen (Zeitpunkt der Datenaufnahme, Durchführung des Regeltausches, etc.) entnehmen können. Die technische Dokumentation ist von Ihnen sorgfältig zu prüfen. Extern wird sowohl die Erstinstallation der RWM als auch bei etwaigen Austausch- und Austauschhindernissen (verweigerter Zutritt oder Unklarheiten über Ausstattungsverpflichtung eines Raumes) Sie hierauf hinweisen. Sie sind verpflichtet, in eigener Verantwortung die Ausstattungshindernisse und Unklarheiten zeitnah zu beseitigen und Extern mit einem kostenpflichtigen Nachmontageauftrag zu versehen.

7.10. Nutzungsänderung Sie als Auftraggeber haben die Verpflichtung unverzüglich mitzuteilen, wenn sich die Nutzung von bisher nicht mit RWM ausgestatteten Räumlichkeiten so ändert, dass eine Ausstattungsverpflichtung entsteht. Im Rahmen von Vor-Ort-Inspektionen ist Extern nicht damit beauftragt, zu prüfen, ob eine Ausstattungsverpflichtung besteht. Sie sind als Auftraggeber Extern gegenüber verpflichtet, aufgrund baulicher oder sonstiger Veränderungen, die eine Veränderung des Montageortes eines RWM zur Folge hat, hierüber in Kenntnis zu setzen und Extern mit der ordnungsgemäßen Anbringung der RWM zu beauftragen.

Extern ist nicht verpflichtet, im Rahmen der Inspektion vor Ort zu prüfen, ob Veränderungen ergeben sind. Nutzungsänderungen oder sonstige Veränderungen sind von Ihnen kostenpflichtig Extern gegenüber zu beauftragen.

Extern weist ausdrücklich darauf hin, dass es in der Rechtsprechung umstritten ist, ob die Kosten für die Miete und Inspektion von RWM in den von Extern erstellten Abrechnungen auf die Nutzer verteilt werden können. Eine Verteilung auf die Nutzer der Liegenschaft erfolgt daher nur aufgrund ausdrücklichen Auftrages. Extern geht davon aus, dass Sie als Auftraggeber Extern mit der Umlageung der Servicepreise und der RWM-Miete auf Ihre Nutzer beauftragen, da Sie in eigener Verantwortung sichergestellt haben, dass die Voraussetzung für die Umlagefähigkeit dieser Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung gegeben ist.

7.11. Störungsmeldungen Störungen der RWM sind Extern unverzüglich mitzuteilen. Extern ist zu den üblichen Geschäftszeiten telefonisch zur Entgegennahme derartiger Meldungen erreichbar. Außerhalb der Geschäftszeiten können Meldungen auf Anrufbeantworter oder auf elektronischem Wege (E-Mail, etc.) mitgeteilt werden. Ergibt eine hiernach durchgeführte Überprüfung durch Extern, dass keine Störung vorliegt oder der Meldung einer Manipulation, Beschädigung, unsachgemäße Benutzung/Bedingung des RWM oder eine andere Ursache zugrunde liegt die von Extern nicht zu vertreten sind, werden die Kosten der Überprüfung bzw. des RWM-Tausches Ihnen als Auftraggeber berechnet.

8. Gerätetausch

Vorbemerkung: Sofern Extern beauftragt ist Geräte zu tauschen oder aufgrund eingegangener Vertragsverpflichtungen (Funktionswahrungsservice) gelten die nachfolgenden Bedingungen für den Austausch der Geräte.

Alle auszutauschenden Geräte werden gegen solche ausgewechselt, die nach den eichgesetzlichen Vorschriften einschließlich, sofern erforderlich nach den Mess- und Eichgesetz entsprechend beglaubigt sind und ihrer Bauart und Technologie den auszutauschenden Geräten entsprechen. Das ausgetauschte Altgerät wird Eigentum von Extern.

Während des Vertragsverhältnisses hinsichtlich der von Ihnen beauftragten Serviceleistungen werden die Batterien entsprechend des Batteriegesetzes und der Verordnung zur Durchführung des Batteriegesetzes ausgetauscht und ordnungsgemäß entsorgt.

9. Kostenregelung für Miet-, Funktionswahrung-, Eichwahrungs- und System-Pflegevereinbarung

Die Miet-, Funktionswahrungs- und Eichwahrungs- sowie Systempflegekosten werden Ihnen jeweils im Voraus in Rechnung gestellt. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung ist der Zeitpunkt der

Montage bzw. Lieferung. Ist der Leistungszeitraum kürzer oder länger als ein Jahr erfolgt eine zeitanteilige Berechnung der Leistungen von Extern.

Sind bereits Geräte zu Vertragsbeginn eingebaut und ist der nach Vertragsbeginn verbleibende Funktionswartungszeitraum kürzer als der gerätetechnisch bedingte oder eichrechtlich bestimmte Regelzeitraum der Geräte oder stimmen Eichwartung, Intervall und Vertragslaufzeit nicht überein, so werden trotz dieser verkürzten Laufzeiten die Gebühren der regulären Laufzeit in voller Höhe fällig, wobei dies ausdrücklich auch für den Mess- und Eichgesetz unterliegenden Geräten gilt.

Sofern Sie sich für den Abrechnungsservice durch Extern entschieden haben, werden die von Ihnen beauftragten Vertragsteile einschließlich der dadurch entstehenden Kosten auf die Nutzer, soweit dies rechtlich zulässig ist, anteilmäßig umgelegt. Auf die Vorschriften der Betriebskostenverordnung weist Extern hier ausdrücklich hin.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass Sie als Auftraggeber für den Fall verpflichtet sind, dass Sie eine bestehende Energieversorgungsanlage mit Messgeräten der Firma Extern ausstatten oder diese Geräte anmieten wollen, Sie verpflichtet sind, Ihre Nutzer über die hierzu entstehenden Kosten entsprechend der Heizkosten- und Betriebskostenverordnung zu informieren. Wir möchten ausdrücklich auf die gesetzliche Regelung hinweisen, dass Maßnahmen wie Anmietung und Einbau von Geräten zur Verbrauchserfassung unzulässig sind, wenn die Mehrheit der Nutzer dieser Maßnahme innerhalb eines Monats widerspricht. Entscheiden Sie sich für den Kauf der Messtechnik, haben Sie die Möglichkeit nach § 559 Abs. 1 BGB die Kosten für die erstmalige Anschaffung von Messgeräten mit einer Erhöhung der monatlichen Kaltmiete um maximal 8 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Mieter umzulegen.

Extern übernimmt keine rechtliche Beratung hinsichtlich der Umlagefähigkeit und der Rechtswirksamkeit der mietrechtlichen Vereinbarung.

Extern weist darüber hinaus darauf hin, dass die Umlagefähigkeit im Rahmen der rechtlichen Vorgaben und Verträge mit Ihren Nutzern und Eigentümern zu klären sind.

Extern übernimmt keine Gewährleistung für die Umlagefähigkeit der entsprechenden Kosten.

Sofern Extern den Miet-, Funktionswartungs-, Eichwartungs- und Systempflegeservice ohne Abrechnung der Liegenschaft erbringt, werden Fahrt- und Versandkostenanteil sowie die Kosten für die Stammdatenpflege und der Benachrichtigung der einzelnen Nutzer der abzurechnenden Liegenschaft neben den entsprechenden Miet-, Funktionswartungs-, Eichwartungs- und Systempflegekosten berechnet. Hinzukommen die Kosten eines eventuell notwendigen Batteriewechsel sowie entsprechende Kosten für die Ermittlung der Ablesewerte pro Gerät.

Mannheim, den 01.06.2021