

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen und Leistungsbeschreibung**

Stand: 01.11.2011

Sehr geehrte /r Kundin/Kunde,

im Folgenden finden Sie unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen sowie unsere Leistungsbeschreibungen.

Das Leistungsspektrum umfasst den

**Grundservice,  
Verbrauchwerteservice,  
Abrechnungsservice** sowie den  
**Garantiewartungsservice,  
Mietservice,  
Systempflegeservice,  
Eichwartungsservice** und den  
**Rauchwarnmelderservice.**

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Leistungsbeschreibungen regeln die rechtlichen Voraussetzungen unter denen EXTERN-Haustechnik, Albrecht Dern e.K., im Folgenden EXTERN genannt, die angebotenen Leistungen gegenüber dem Kunden erbringt.

## **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**

### **1. Vertragsschluss und Mitwirkung**

- 1.1. Die folgenden Bedingungen gelten für sämtliche von EXTERN zu erbringenden Lieferungen und Leistungen, sofern nicht etwas anderes zwischen dem Kunden und EXTERN vereinbart wurde. Mündliche Absprachen sind dabei nicht zulässig und nicht bindend. Von unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen nebst Leistungsbeschreibungen abweichende Bedingungen des Kunden haben keine Gültigkeit.
- 1.2. Haben Sie von unseren Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Regelung mit nicht vertretungsberechtigten Mitarbeitern unseres Hauses getroffen, werden diese nur dann Vertragsbestandteil, wenn EXTERN sie Ihnen gegenüber schriftlich bestätigt hat. Für den Auftragsinhalt ist ausschließlich unsere schriftliche Auftragsbestätigung maßgebend. Diese gilt als verbindlich, wenn Sie nicht innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt der Bestätigung widersprechen.

- 1.3. Als Kunde stellen Sie Ihrerseits die ordnungsgemäße Vertragsdurchführung sicher. Dazu gehört unter anderem auch, dass Sie mit Dritten abgeschlossene Verträge, die unsererseits zu erbringenden Leistungen betreffen, rechtzeitig vorher beenden und uns alle erforderlichen Daten vollständig und rechtzeitig zur Verfügung stellen (Fremdrechnungen, Adressen, Kündigungen, etc.), die wir benötigen, um unsere Leistungen erbringen zu können. Extern ist bei Erbringung der Leistungen nicht verpflichtet, die Fremdleistungen, einschließlich von Ihnen beauftragte Planungs- und Werkleistungen auf ihre Zweckmäßigkeit und Effizienz hin zu überprüfen, außer Extern wird hierzu ausdrücklich von Ihnen dazu beauftragt.
- 1.4. Auch im weiteren Verlauf unserer Geschäftsbeziehung müssen Sie uns rechtzeitig und vollständig über alle Umstände, die Einfluss auf die von uns zu erbringenden Leistungen haben (z. B. Änderung der Heizungsanlage, neue Heizkörper, Einrichtungen neuer Verbrauchsstellen, Nutzungsänderungen, etc.) unverzüglich schriftlich (per Brief, E-Mail, Fax etc.) unterrichten.
- 1.5. Neben diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten ebenfalls die detaillierten Leistungsbeschreibungen, abhängig davon, in welchem Umfang Sie unsere Leistungen in Anspruch nehmen wollen.

## **2. Lieferungen**

- 2.1. Höhere Gewalt, ungenügende Energie- oder Rohstoffversorgung, Arbeitskonflikte, Ausschuss von Arbeitsstücken sowie Hindernisse, die ohne Verschulden von EXTERN, unserer Erfüllungsgehilfen oder unserer Vorlieferanten eintreten, schieben die Fälligkeit des von uns benannten Liefer- oder Leistungsanspruches um die Dauer des Bestehens des Hindernisses hinaus.
- 2.2. Die angegebenen Preise der jeweils gültigen Preisliste, gelten ab Lager und verstehen sich ausschließlich notwendiger Nebenkosten (Verpackung, Fracht, Porto, Versicherung, etc.) zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer. EXTERN behält sich das Recht vor, die Preise ihrer Leistungen den jeweiligen wirtschaftlichen Bedingungen anzupassen und Sie davon zu unterrichten.
- 2.3. Im Falle des Versandes geht die Gefahr gegenüber Handelspartnern mit dem Absenden der Ware auf den Kunden über.

## **3. Zahlungsbedingungen**

- 3.1. Zahlungsansprüche von EXTERN sind innerhalb von 10 Tagen nach Rechnungsdatum ohne Abzug fällig, sofern wir nichts anderes mit Ihnen vereinbart haben. Auch Ansprüche aus Teillieferungen oder Teilleistungen kann EXTERN vollständig fällig stellen. Kleinlieferungen bis zu einem Wert von 75,00 € können per Nachnahme ausgeführt werden.

EXTERN weist darauf hin, dass gemäß § 286 Abs. 3 BGB Rechnungen 30 Tage nach Zugang fällig werden und der Verzug ohne weitere Mahnung der Rechnungssumme eintritt und daher mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz zu verzinsen ist (§ 247 BGB).

- 3.2. Ihre Zahlungen verrechnen wir stets, entsprechend der gesetzlichen Regelung, auf die älteste bestehende offene Forderung. Einen Anspruch des Kunden auf Annahme von Wechseln oder Schecks besteht nicht. Eine etwaige Annahme solcher Zahlungsmittel erfolgt nur erfüllungshalber. Diskont- und Wechselspesen sowie sonstige der EXTERN entstehenden Kosten sind von Ihnen zu tragen.
- 3.3. Gegen unsere Forderungen können Sie nur dann aufrechnen, wenn die betroffene Forderung rechtskräftig festgestellt, unbestritten und unsererseits anerkannt ist. Die Abtretung von Forderungen ohne unsere vorherige Zustimmung ist ausgeschlossen.
- 3.4. Sind Sie Kaufmann, so steht Ihnen kein Zurückbehaltungsrecht, auch nicht das des § 369 HGB zu. Sind Sie kein Kaufmann, steht Ihnen ein Zurückbehaltungsrecht zu, sofern dieses auf demselben Vertragsverhältnis beruht.
- 3.5. Mit Eintritt des Zahlungsverzuges, bei Kaufleuten mit Fälligkeit, ist der Rechnungsbetrag mit 5 % über dem jeweiligen Basiszinssatz der Deutschen Bundesbank zuzüglich der Umsatzsteuer per anno verzinslich. EXTERN hat jedoch die Möglichkeit einen höheren Schaden nachzuweisen und geltend zu machen. Sie haben als Kunde die Möglichkeit der Herabsetzung des Zinsbetrages nur insoweit zu verlangen, wenn Sie beweisen, dass EXTERN in dieser Höhe kein Schaden entstanden ist. Die gesetzlichen Rechte zum Rücktritt und zur Geltendmachung von Schadensersatz statt der Leistung bleiben unberührt.
- 3.6. Geraten Sie mit mehr als 10 % der fällig gestellten Forderung um mehr als 10 Tage in Verzug, entfallen alle zwischen EXTERN und Ihnen vereinbarten Stundungsabreden und Fälligkeitshinausschiebungen. Dies gilt auch für andere mit Ihnen und EXTERN abgeschlossenen vertraglichen Rechtsgeschäften. Von EXTERN erbrachte Teilleistungen, sind in diesem Fall sofort zu vergüten, auch wenn Sie nach dem abgeschlossenen Vertrag noch nicht zu vergüten sind.
- 3.7. Vertraglich geschuldete Leistungen kann EXTERN verweigern, bis Sie die notwendigen Gegenleistungen und Zahlungen erbracht haben oder entsprechende Sicherheiten geleistet haben. Die gleichen Rechte stehen EXTERN zu, wenn Sie in Vermögensverfall geraten, insbesondere bei Verschlechterung Ihrer Zahlungsverhältnisse, bei Zahlungseinstellungen, sowie bei Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens. In solchen Fällen ist

EXTERN nur noch zur Leistung Zug-um-Zug oder gegen Sicherheitsleistungen verpflichtet.

### 3.8. Fehlgeschlagene Abbuchungen

Für den Fall, dass die vereinbarte Abbuchung trotz der von Ihnen erteilten Einzugsermächtigung fehlschlägt, wird Ihr Rechnungskonto mit einer Kostenpauschale laut jeweiliger Preisliste belastet. In diesem Fall gilt die Abbuchungserlaubnis als widerrufen. Sie sind verpflichtet, unverzüglich den offenen Rechnungsbetrag und die Ihnen dann in Rechnung gestellten Kosten für die fehlgeschlagene Abbuchung auf das Konto von EXTERN zu überweisen. EXTERN ist berechtigt, die Leistung zu verweigern bis zum Eingang des entsprechenden Geldbetrages, einschließlich der Kosten der fehlgeschlagenen Abbuchung.

## 4. Gewährleistung

- 4.1. Binnen einer Woche nach Lieferung von Sachen oder sonstigen Leistungen haben Sie alle bei einer ordnungsgemäßen Untersuchung erkennbaren Mängel schriftlich bei uns anzuzeigen. Später auftretende Mängel haben Sie unmittelbar nach Ihrer Entdeckung EXTERN gegenüber unverzüglich spätestens 8 Tage nach Auftreten des Mangels, schriftlich zu rügen.
- 4.2. Bei berechtigter und fristgerechter Mängelrüge beheben wir den Mangel im Wege der Nacherfüllung nach unserer Wahl durch Beseitigung des Mangels oder Lieferung einer mangelfreien Sache oder durch Erbringen einer mangelfreien Leistung. Bei Druck-, Schreib- und Rechenfehlern werden wir den Fehler kostenlos berichtigen. Wir sind berechtigt, nach gesetzlichen Bestimmungen eine Nacherfüllung zu verweigern. Sie als Kunde sind zum Rücktritt oder zur Minderung (Herabsetzung der Vergütung) gemäß den Bestimmungen des nachfolgenden Absatzes für die Fälle berechtigt, sofern EXTERN die Nacherfüllung verweigert, diese fehlschlägt oder diese für Sie unzumutbar ist.
- 4.3. Zum Rücktritt vom Vertrag, soweit der Rücktritt nicht gesetzlich ausgeschlossen ist, oder zur Minderung der Vergütung sind Sie erst nach erfolglosem Ablauf einer von Ihnen gesetzten angemessenen Frist zur Nacherfüllung berechtigt, es sei denn, die Fristsetzung ist nach den gesetzlichen Bestimmungen entbehrlich. Im Fall des Rücktritts haften Sie für die Verschlechterung, den Untergang und nicht gezogene Nutzung nicht nur mit der eigenüblichen Sorgfalt, sondern für jedes Verschulden.

## 5. Haftung

- 5.1. Für den Fall von Pflichtverletzungen durch EXTERN, seien diese nun vorvertraglich, vertraglich oder außervertraglicher Art, auch bei einer mangelhaften Lieferung **oder sonstigen Leistung**, unerlaubten Handlung und

Produzentenhaftung, haftet EXTERN auf Schadens- und Aufwendungsersatz nur im Falle des Vorsatzes und der groben Fahrlässigkeit.

Diese Haftung gilt nur vorbehaltlich weiterer vertraglicher oder gesetzlicher Haftungsvoraussetzungen. EXTERN haftet darüber hinaus auch für leichte Fahrlässigkeit im Falle der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht bzw. einer Vertragspflicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszweckes grundsätzlich gefährdet.

- 5.2. Die Haftung von EXTERN ist mit Ausnahme des Falles des Vorsatz, auf den bei Vertragsschluss voraussehbaren, vertragstypischen Schaden beschränkt.
- 5.3. Außerhalb der Verletzung wesentlicher Pflichten ist – in Ausnahme von Verzögerungsschäden - eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen, im jedem Fall aber auf die Höhe des Kaufpreises beschränkt. Für Verzögerungsschäden haftet EXTERN zwar auch bei leichter Fahrlässigkeit, jedoch nur in Höhe von bis zu 5 % des mit EXTERN vereinbarten Kaufpreises oder der Vergütung für sonstige Leistungen.

Die Produkthaftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Gleiches gilt für die Haftung von Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

- 5.4. Ein Haftungs- und Gewährleistungsanspruch besteht nicht, wenn der Mangel und der daraus möglicherweise weiter entstehende Schaden darauf beruht, dass Einbauvorschriften, Betriebsanleitungen oder anerkannte Regeln der Technik durch Sie als Kunden nicht beachtet oder vorgeschriebene Leistungen überschritten werden oder Sie die Anlage eigenmächtig ändern oder einen Mangel durch Sie selbst oder durch Dritte zu beseitigen versucht haben.
- 5.5. Die Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach §§ 195, 199 BGB.
- 5.6. Etwaige Ansprüche Ihrerseits wegen Mängeln bei der Abrechnung durch EXTERN verjähren innerhalb von 12 Monaten ab gesetzlichem Verjährungsbeginn. Dies gilt nicht für den Fall, dass wir oder einer unsere Erfüllungsgehilfen die Mängel vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

## 6. **Eigentumsvorbehalt**

- 6.1. EXTERN behält sich das Eigentum an den angelieferten Waren bis zur vollständigen Erfüllung aller Forderungen aus dem Vertragsverhältnis vor.
- 6.2. Für den Fall, dass Sie Kaufmann sind, besteht der Eigentumsvorbehalt bis zur vollständigen Erfüllung der Forderungen aus unserer Geschäftsbeziehung.

- 6.3. Bei Pfändung oder sonstigen zwangsvollstreckungsrechtlichen Eingriffen Dritter in unser Eigentum ist EXTERN unverzüglich durch Sie zu benachrichtigen. Die Kosten einer notwendigen rechtlichen Intervention haben Sie als Kunde zu tragen. Als Kunde dürfen Sie vorbehaltlich unseres Widerrufs, für den Fall, dass Sie in Zahlungsverzug geraten, über die unter unserem Eigentumsvorbehalt stehenden Waren im ordnungsgemäßen Geschäftsverkehr verfügen, mit Ausnahme von Verpfändungen und Sicherungsübereignung. Letztere dürfen Sie nicht vornehmen.
- 6.4. Sie treten hiermit im Voraus alle Forderungen aus dem Weiterverkauf, der Verarbeitung, dem Einbau oder der sonstigen Verwertung der von uns gelieferten Waren an uns zur Sicherung aller Forderungen aus unserer Geschäftsverbindung **an EXTERN** ab.
- 6.5. Übersteigt der wirtschaftliche Wert der abgetretenen Forderung unsere Ansprüche aus unserer Geschäftsverbindung um mehr als 20 %, so sind wir auf Verlangen verpflichtet, die darüber hinausgehenden Sicherheiten an Sie zu übertragen bzw. abzugeben.
- 6.6. Kommen Sie mit mehr als 10 % einer fälligen Forderung mehr als 8 Tage in Verzug, so hat EXTERN das Recht, aufgrund des vorbehaltenen Eigentums die als Gegenleistung gelieferten und geleisteten Gegenstände bis zur vollständigen Bezahlung der Schuld wieder an sich zu nehmen.
- 6.7. Daneben hat EXTERN das Recht, den Gegenstand von Leitungen und Befestigungen zu trennen. Ist der Gegenstand wesentlicher Bestandteil einer Sache des Kunden geworden, so haben Sie die Trennung in dieser Sache zu dulden und Sie wieder zurück an uns zu übereignen. Die hierbei anfallenden Kosten und Wertminderung der abgebauten Geräte haben Sie zu tragen.
- 6.8. Die Rücknahme der Ware durch uns, Firma EXTERN, gilt nur dann als Rücktritt vom Vertrag, wenn das Gesetz dies zwingend vorschreibt.
- 6.9. **Übernahme, Rücknahme/Rückgabekosten**  
EXTERN ist berechtigt, Schadensersatz wegen Nichterfüllung zu verlangen, wenn die Rückgabe einwandfreier Ware erfolgt. EXTERN kann in diesem Fall 20 % des vereinbarten Preises als Entschädigung ohne Nachweis fordern, sofern nicht nachweislich nur ein geringerer Schaden entstanden ist. EXTERN behält sich vor, einen höheren Schaden Ihnen gegenüber geltend zu machen, falls die Rückgabe unberechtigt erfolgt ist.

## **7. Kündigung**

- 7.1. **Sämtliche der von Ihnen mit uns geschlossenen Verträge sind hinsichtlich der Laufzeit individuell vereinbart. Die Laufzeit des Vertrages ergibt sich aus den entsprechenden Vertragsunterlagen, die Ihnen nach Zustandekommen des**



Vertrages überlassen wurden. Der Vertrag kann zum Ende der vereinbarten Laufzeit mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.

- 7.2. Sind Sie Kaufmann, verlängert sich der mit Ihnen geschlossene Vertrag nach Ablauf der Festlaufzeit jeweils erneut um den Zeitraum der vereinbarten Laufzeiten des Vertrages.
- 7.3. Für den Fall, dass Sie Verbraucher sind und der Vertrag eine Werkleistung oder Dienstleistung zum Inhalt hat, verlängert er sich jeweils um 1 Jahr, sofern nicht fristgerecht der Vertrag gekündigt wird.
- 7.4. Sofern die mit Ihnen geschlossenen Verträge eine Gerätemiete zum Inhalt haben, verlängert sich der Vertrag nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Laufzeit erneut um die ursprüngliche Vertragslaufzeit, es sei denn, es handele sich um einen Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von 10 Jahren.  
  
In diesem Fall verlängert sich der Mietvertrag nur bei einem Kaufmann um jeweils 8 Jahre.
- 7.5. Im Falle der ordnungsgemäßen und fristgerechten Kündigung erbringt EXTERN für Sie die vereinbarten Leistungen bis zum vertraglichen Kündigungstermin. Diese sind von Ihnen zu vergüten.
- 7.6. Im Falle einer unberechtigten außerordentlichen Kündigung durch Sie, ist EXTERN berechtigt die Dienstleistungen einzustellen. EXTERN ist sodann berechtigt, die bis zum Ende der regulären Laufzeit geschuldete Vergütung sofort in Rechnung zu stellen. Dabei erfolgt zu Ihren Gunsten eine Abzinsung zu banküblichen Konditionen. Des Weiteren bringt EXTERN, außer bei dem Gerätemietservice, die ersparten Aufwendungen in Abzug.
- 7.7. Wegen des hohen Fixkostenanteils der bei EXTERN bestehenden Kosten, betragen die ersparten Aufwendungen im Regelfall nicht mehr als 15 % der EXTERN zustehenden Vergütung. Der Nachweis, dass unsere ersparten Aufwendungen höher oder niedriger sind, bleibt hiervon unberührt.
- 7.8. Sie als Kunde sind im Falle der Veräußerung des Ihnen gehörenden Anwesens verpflichtet, sämtliche mit uns geschlossenen Verträge auf den neuen Eigentümer zu übertragen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie vor Veräußerung Ihres Anwesens auch uns unterrichten müssen, für den Fall, dass der Erwerber nicht bereit ist, die mit uns abgeschlossenen Dienst- und Werkverträge zu übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer Nichtübertragung oder vorzeitigen Kündigung der mit Ihnen geschlossenen Verträge Sie verpflichtet sind, die Vergütungsleistungen bis zum Ende der Vertragslaufzeit uns gegenüber zu leisten.

Sollten Sie die vertraglichen Leistungen bewusst oder unbewusst dem neuen Erwerber nicht übertragen haben, haften Sie auch für dieses Versehen gegenüber EXTERN in vollem Umfang mit dem positiven Interesse mindestens in Höhe von 50 % der ursprünglich vereinbarten Vertragssumme zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

## **8. *Datenschutz***

EXTERN verpflichtet sich sämtliche Anforderungen des Datenschutzgesetzes hinsichtlich des Datenschutzes und der Datensicherheit zu beachten. Dabei wird vorausgesetzt, dass auch eine entsprechende Beachtung der datenschutzrechtlichen Rechtsvorschriften durch Sie als Kunden gegenüber Ihren Nutzern erfolgt. Die von uns ermittelnden Daten und die von Ihnen mitgeteilten Informationen werden regelmäßig und ausschließlich für die nach diesem Vertrag vorgesehenen Zwecke elektronisch gespeichert.

## **9. *Gerichtsstandsvereinbarung***

Für Kaufleute wird als Gerichtsstand für alle Auseinandersetzungen wegen Lieferungen und Leistungen - auch wegen Ansprüchen aus Wechseln und Schecks - Mannheim/Baden vereinbart.

Mannheim, den 01. November 2011



## SERVICE- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNGEN

### **A. Grundservice**

- 1.1. Der Grundservice stellt die Grundlage für alle angebotenen Leistungen von EXTERN zur Erfassung der Bereiche Wärme, Warmwasser, Kaltwasser, Klima, weitere Betriebskosten wie z.B. Versicherungen, Steuern, Müllabfuhr, etc. dar. Im Rahmen des Grundservices erfassen wir mit unseren Kenntnissen die Versorgungs- und Nutzungsstruktur Ihrer Liegenschaft und dokumentieren sämtliche Daten und Vereinbarungen, die wir mit Ihnen getroffen haben. Sie als Kunde sind verpflichtet, uns sämtliche Entnahmestellen vollständig zu nennen.
- 1.2. Im Rahmen des vertraglich festgelegten Dienstleistungsumfanges geht EXTERN davon aus, dass Ihre haustechnische Anlage dem allgemein anerkannten Stand der Technik entspricht und nach dem Stand der einschlägigen Vorschriften geplant und ausgeführt wurde, sowie nach den Regeln der Technik von Ihnen betrieben wird.
- 1.3. Eine Überprüfung dieses allgemein technischen Standards einschließlich der Wärmetechnischen Berechnungen nimmt EXTERN nur auf ausdrücklichen Wunsch des Kunden vor. Bei technischen Besonderheiten Ihrer Anlage ist es Ihre Verpflichtung, EXTERN vor Inbetriebnahme der Messtechnik darauf hinzuweisen, damit eine umfassende Analyse und Ermittlung der optimalen Erfassungstechnik durch EXTERN erfolgen kann.
- 1.4. EXTERN ist dabei auf aktuelle, verbindliche Informationen als Grundlage einer exakten Verbrauchsabrechnung angewiesen. Sie sind als Kunde daher verpflichtet, uns rechtzeitig Änderungen bei der individuellen Versorgungs- und Nutzerstruktur Ihrer Liegenschaft unverzüglich schriftlich (per Brief, E-Mail Fax etc.) mitzuteilen bzw. spätestens mit der Kostenaufstellung und Nutzerliste.  
Für die Richtigkeit der gemachten Angaben sind Sie als Kunde verantwortlich.  
  
Auf Grundlage der aktuellen Datenbasis erbringen wir im Rahmen des Vertrages regelmäßige Ablese- und Abrechnungsdienstleistungen und leiten die Ergebnisse wie im Einzelnen vertraglich vereinbart, an Sie als Kunden weiter.
- 1.5. Dieser Basisservice ist Grundlage für das
  - Erfassung und Abrechnung von Wärme.
  - Erfassen und Abrechnen von Warmwasser
  - Erfassung und Abrechnung von Kaltwasser
  - Abrechnung weiterer Betriebskosten
  - Erfassen von Klimaanlage

- 1.6. Bei der Erfassung und Abrechnung von Wärme gehen wir von einer Standardanlage aus, mit der Warmwasser- und Zweirohrheizung mit maximaler Auslegungsvorlaufemperatur von 90° C. Sie besteht ausschließlich aus einem Heizkreis/Regelkreis, an dem alle Nutzer mit Messstellen angeschlossen sind.
- 1.7. Im Falle besonderer Anlagen sind Sie als Kunde EXTERN gegenüber verpflichtet, darauf schriftlich hinzuweisen. Erfolgt kein Hinweis, haben Sie für später erforderliche Anpassungsarbeiten der technischen Messanlagen in vollem Umfang aufzukommen. Schadensersatzforderungen gegen EXTERN aufgrund des unterlassenen Hinweises und der dadurch möglicherweise hervorgerufenen mangelhaften Abrechnung bestehen in diesem Fall nicht.

## 2. Sonderformen

- 2.1. Auch bei besonderen Anlagen erfasst EXTERN die Besonderheiten und erstellt dabei eine anlagenspezifische Skizze über die technische Ausstattung zur Abrechnung die als Grundlage für die zu erbringende Leistung verwendet wird.
- 2.2. Eine solche Sonderform liegt z.B. vor, wenn die Heizanlage
- aus mehreren Heizkreisen besteht
  - Nutzer oder Nutzergruppen mit unterschiedlichen Mess- oder Verteilgeräten und/oder mit spezifisch unterschiedlichem Wärmebedarf versorgt werden
  - Sondergeräte/Verbraucher ohne separaten Heizkreis versorgt sind
  - teilweise mit Wärmepumpen, Solaranlagen oder Rückgewinnungsanlagen oder Wärme-Kältetruhen versorgt wird
  - das Brauchwasser über eine gesonderte Kesselanlage aufbereitet wird
  - Einrohrheizanlagen mit ungedämmten, in den Böden- oder Geschossdecken verlegte nicht ausreichend isolierten Leitungsrohren (VDI 2077)
- 2.3. Nicht mit Heizkostenverteilern nach dem Verdunstungsprinzip dürfen Anlagen ausgerüstet werden, die
- als horizontale Einrohrheizanlage mit mehr als einem Nutzer je Heizschleife ausgeführt sind;
  - mit Heizkörpern ohne Regulierventil ausgestattet sind;
  - mit einer mittleren Auslegungs-, Heizmediumtemperatur kleiner als 60° Celsius (Niedertemperaturanlagen, größer 90° Celsius zum Beispiel Heisswasser- bzw. Dampfanlagen betrieben werden;
  - bei einer mittleren Auslegungs-, Heizmediumtemperatur zwischen 90° und 130° Celsius sind besondere messtechnische Anforderungen zu beachten.

### **3. Sonderarten Wasserversorgung**

- 3.1. Eine Sonderart im Bereich der Wasserversorgung liegt dann vor, wenn die Anlage
- Nutzergruppen und Nutzer mit unterschiedlichen Mess- oder Verteilgeräten und/oder mit spezifisch unterschiedlichem Verbrauch versorgt werden;
  - Sondergeräte-/Verbraucher ohne separater Messung versorgt werden;
  - Solaranlagen zur Teil-/Vollversorgung mit Warmwasser.
- 3.2. In diesen Fällen wird EXTERN die Besonderheiten der Anlage und die messtechnische Ausstattung separat erfassen und als Grundlage für die Abrechnung verwenden. Die Besonderheiten werden Ihnen als Kunden gesondert mitgeteilt.

### **4. Dokumentationsmaterial**

- 4.1. Zu jeder Anlage wird von EXTERN eine Leistungsbeschreibung und Vertragsbestätigung mit den vereinbarten Inhalten und der technischen Aufnahmen der Liegenschaft einschließlich der abrechnungstechnischen Voraussetzungen erstellen. Für die einzelnen Nutzer können wir Ihnen auf Wunsch eine gesonderte Nutzeraufnahme zur Verfügung stellen.
- 4.2. Diese enthält alle wichtigen Daten und Informationen zu der jeweiligen Nutzereinheit / Wohnung/Gewerbeinheit. Sie sind verpflichtet, diese Ihnen überlassenen Unterlagen auf Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen. Bei Fragen und Ergänzungen zu diesen Bestätigungsunterlagen sollten Sie sich an uns wenden. EXTERN setzt dabei voraus, dass Sie Einwände zu den übersandten Unterlagen bis spätestens 4 Wochen nach deren Erhalt bei EXTERN geltend machen. Danach geht EXTERN davon aus, dass die aufgenommenen Daten und Umstände richtig festgehalten sind. Sie werden von EXTERN zur Grundlage der zu erstellenden Abrechnungen gemacht.
- 4.3. An den von EXTERN erstellten Kostenvoranschlägen, Zeichnungen und Entwürfen sowie deren rechnerische Grundlagen behält EXTERN das Eigentums- und Urheberrecht. Die Unterlagen dürfen nur mit Einwilligung von EXTERN, Dritten zugänglich gemacht werden.

## **B. Montage / Datenaufnahme**

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

### **Montage**

- 1.1. Die Montage umfasst den ordnungsgemäßen Einbau der Messgeräte entsprechend den anerkannten Regeln der Technik und der geltenden Montage- und Einbauvorschriften.
- 1.2. Die Montagetermine werden jedem Nutzer durch Benachrichtigung durch sie schriftlich mindestens 8 Tage zuvor mitgeteilt, nach vorheriger Absprache mit EXTERN.
- 1.3. Für den Fall, dass eine mitgeteilte Montage nicht durchgeführt werden konnte, weil die Nutzeinheit nicht zugänglich war, wird jeder weitere Montagetermin und die sich daraus ergebenden zusätzlichen Kosten Ihnen gesondert in Rechnung gestellt.
- 1.4. Diese zusätzlichen Kosten sind von der Auftragsbestätigung nicht umfasst. Für den Fall, dass die Leistungen auch im zweiten Termin von EXTERN nicht erbracht werden konnte, werden Sie durch ein Anschreiben über die Gründe hiervon informiert. Sie erteilen EXTERN anschließend einen kostenpflichtigen Nachmontageauftrag. Solche Nachmontagen werden nur durch EXTERN vorgenommen, wenn eine Beauftragung durch Sie vorliegt.
- 1.5. Zusätzlicher Material- und Arbeitsaufwand, der zum Zeitpunkt der Auftragserteilung nicht erkennbar war, wird Ihnen durch EXTERN gesondert in Rechnung gestellt.

### **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 Anlagenänderung fachgerecht auf. EXTERN errechnet datenverarbeitungsgestützte Umrechnungsfaktoren oder Multiplikatoren für jeden Heizkörper.

### **Programmierung**

Die Programmierung beinhaltet die Vorbereitung und Anpassung der messtech-nischen Geräte an die Gegebenheiten vor Ort, bezogen auf die jeweilige Nutzungs-einheit und Abrechnungszeitraum. Hierzu gehört insbesondere die Festlegung des Stichtages an dem der Jahresverbrauchswert festgehalten werden soll. Ohne Angabe durch Sie stellt EXTERN den Stichtag jeweils auf den 31.12. ein.

### **Inbetriebnahme und Datenaufnahme**

- 4.1. Die Inbetriebnahme der durch EXTERN gelieferten und montierten Mess- und Erfassungsgeräte umfasst
  - die Aufnahme der kundenspezifischen Daten;
  - Aufnahme sämtlicher Erfassungsgeräte und Zähler;
  - Aufnahme der zählerspezifischen Daten, wie Typ, Type, Eich- und Neueichungsjahr;

- gegebenenfalls Einsetzen der Batterien;
  - Funktionsprüfung der Erfassungs- bzw. Messgeräte;
  - Verplombung des Volumenmessteiles;
  - Verplombung der Temperaturfühler;
  - Verplombung der Batterie/des Netzteiles;
  - Aufnahme 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 für die Überprüfung der ordnungsgemäßen Montage und für die anschließende Verplombung zusätzliche Kosten nach Zeit und Aufwand berechnet werden. Sollte der Kunde einen entsprechenden 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 und dessen Beauftragten vorinstalliert wurden. In diesem Fall geht EXTERN davon aus, dass die Herstellerangaben zur Montage der Messgeräte eingehalten wurden.
- 4.3 Zum Rücktritt ist EXTERN berechtigt, wenn – ohne dass EXTERN davon informiert wurde – in dem Objekt bereits Messgeräte, Einbaustrecken oder Zubehörteile installiert sind, die nicht mehr lieferbar sind oder nicht zum Lieferprogramm von EXTERN gehören.

### **Datenübernahme**

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

### **Anfahrt**

Die Mitarbeiter von EXTERN sowie die im Auftrag von EXTERN tätigen Partner erbringen den Grundservice - Montage und Datenaufnahme zeitnah vor Ort. Hierbei fallen allgemein Rüst- und Regiekosten sowie Anfahrtszeiten an. Diese werden entsprechend dem anzufahrenden Ziel berechnet. Sind in einer Liegenschaft mehrere Aufträge an einem Termin erfüllbar, werden diese spezifischen Anfahrtskosten auf die einzelnen Aufträge verteilt.

### **Konstruktionsänderungen**

EXTERN ist berechtigt, Konstruktions-, Form- und Farbänderungen an den bestellten Produkten vorzunehmen. Notwendige Nach- oder Ersatzlieferungen werden nach den jeweils gültigen Preislisten von EXTERN berechnet.

### **Montage durch den Kunden**

- 8.1. EXTERN geht bei der Auftragserteilung grundsätzlich davon aus, dass die Montage der Heizkostenverteiler und Wärmezähler ausschließlich durch

geschultes Personal von EXTERN vorgenommen wird. Sollten Sie jedoch als Kunde die Montage von Wasser- und Wärmezählern durch einen von Ihnen Beauftragten durchführen, haben Sie selbst dafür Sorge zu tragen, dass die Montagevorschriften 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. Eine Überprüfung der Richtigkeit der Montage durch EXTERN ist für Sie in einem solchen Fall kostenpflichtig.
- 8.3. Bei Nichtbeachtung der Richtigkeit der Montagevorschriften ist die Haftung für EXTERN für die Richtigkeit der Ablesung und der Abrechnung von vornherein ausgeschlossen. Dies gilt auch für daraus resultierende Folgeschäden.
- 8.4. Für den Fall, dass EXTERN feststellt, dass die Montagevorschriften durch den vom Kunden beauftragten Fachhandwerker nicht eingehalten wurden oder eine fehler-hafte Montage der Mess- und Erfassungsgeräte vorliegt, teilt EXTERN dies dem Kunden mit. Der Kunde ist verpflichtet, unverzüglich 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 die daraus resultierenden Folgeschäden.

### ***Prüfverpflichtung des Kunden***

Sie prüfen als Kunde, ob in Ihrer Anlage sämtliche Verbrauchsstellen, insbesondere alle Heizkörper, Heizkreise, Kalt- oder Warmwasserzapfstellen durch Erfassungsgeräte, Messgeräte, etc. erfasst sind. Sollten später auftretende Nachmontagen oder Ergänzung der Ausstattung vorgenommen werden müssen, sind diese gesondert mit Ihnen als Kunden von EXTERN abzurechnen.

## **C. Verbrauchswerteservice**

### **1. Ermittlung und Feststellung der Verbrauchswerte**

#### **1.1 Benachrichtigung**

- 1.1.1. 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 informiert - auf Wunsch kostenpflichtig durch EXTERN.
- 1.1.2. Bei unvorhersehbaren Umständen ist EXTERN berechtigt, den angekündigten Ablesetermin kurzfristig zu verschieben. Ist eine Ablesung trotz Ankündigung nicht erfolgt, sollten Sie EXTERN hiervon umgehend in Kenntnis setzen.



## 1.2. Ablesung der Mess- und Verteilgeräte

- 1.2.1. Bei Ablesung müssen die Messgeräte für die Ableser der Firma EXTERN ungehindert zugänglich sein, das heißt, die Nutzer müssen dafür sorgen, dass die Ablesung z. B. nicht durch Heizkörperverkleidung oder durch Zustellen mit Möbeln erschwert oder gar unmöglich gemacht ist. Zusätzlicher Arbeitsaufwand wird insoweit gesondert in Rechnung gestellt.
- 1.2.2. 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, Ihnen nachträglich mitgeteilt und gegebenenfalls auf gesonderten Auftrag durch Sie anschließend behoben.
- 1.2.3. Bei nicht elektronisch auslesbaren Geräten werden die Daten manuell erfasst. Die manuelle Erfassung wird in der Regel durch den Nutzer bestätigt und mit seiner Unterschrift versehen.
- 1.2.4. Die Datenaufnahme der einzelnen Ablesewerte pro Nutzeinheit kann auch elektronisch erfolgen. In diesem Fall werden Belege für die erfolgte Ablesung nicht erstellt. Maßgebend für die Abrechnung sind die in dem mobilen Erfassungsgerät aufgenommenen oder eingegebenen Werte. Die Ablesewerte werden auf der Einzelabrechnung für die Nutzer individuell ausgewiesen.
- 1.2.5. Sind Liegenschaften durch EXTERN mit funk- und fernablesefähigen Geräten ausgestattet, gelten die besonderen mit EXTERN hier zu getroffenen Vereinbarungen.

## 2. **Kostenpflichtige Zusatzleistung bei der Ablesung**

- 2.1. Sollte EXTERN wegen eines Geräteausfalles oder aus anderen zwingenden Gründen den Wärme- oder Wasserverbrauch einer Nutzeinheit nicht erfassen können, wird EXTERN diesen Anteil gemäß DIN 4713 unter Berücksichtigung der von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen schätzen.
- 2.2. Beruht die Notwendigkeit der Schätzung auf Ursachen die EXTERN nicht zu vertreten hat (z.B.: durch die vom Nutzer oder durch Sie verursachte Unzugänglichkeit einzelner Messgeräte), wird die durchzuführende Schätzung Ihnen separat in Rechnung gestellt.

## 3. **Nachablesung**

- 3.1. 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 diese Frist nicht eingehalten, entsteht ein zusätzlicher, kostenpflichtiger Aufwand durch die fachlich notwendige Anpassung bzw. Rückrechnung der Verbrauchswerte auf die Ablesewerte der Hauptablesung.

- 3.2. 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 der Hindernisse 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 EXTERN erteilen. Wenn EXTERN eine Zwischenablesung durchführt, wird Ihnen diese gesondert berechnet. Soweit nichts Abweichendes vereinbart wird, werden diese Kosten dann mit der Abrechnung dem ausziehenden Mieter oder Nutzer als **Direktkosten** belastet.

Bitte beachten Sie als Kunde, dass Sie die Gebühren für Zwischenablesung und Nutzerwechsel Ihren Nutzern nur dann weiter belasten können, wenn Sie dies mit den Nutzern vereinbart haben.

#### **5. *Nachträglicher Ampullentausch für Heizkostenverteiler - Verdunstungsprinzip***

- 5.1. Für den Fall, dass eine angekündigte Ablesung nicht durchgeführt werden konnte, weil die Nutzereinheit 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.
- 5.2. Wenn dieser Zeitpunkt nicht eingehalten wird, kann beim nächsten Ampullentausch das festgehaltene Ableseergebnis nicht mehr für die Abrechnung verwendet werden. EXTERN wird in diesem Fall Schätzwerte gegen Sonderkosten ermitteln. Ohne einen Messampullentausch muss bei Geräten nach dem Verdunstungsprinzip auch im Folgejahr wiederum eine Schätzung durchgeführt.

#### **6. *Leistungsbeschreibung für Gewerbeeinheiten***

Ergänzend zu den vorstehenden allgemeinen Leistungsbeschreibungen gelten die nachfolgenden Bestimmungen für Gewerbeeinheiten.

## 6.1 Gewerbeeinheiten

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

## 6.2. Verbrauchswertermittlung Gewerbe

6.2.1 Gewerbeeinheiten verursachen aufgrund der Struktur der Liegenschaft bei der Ablesung der messtechnischen Ausstattung einen erheblich höheren Aufwand als bei Standardwohneinheiten. Berücksichtigt wird hierbei der höhere Aufwand bei der Erstellung der Abrechnung, der durch die komplexe Struktur der Liegenschaft entsteht.

6.2.2. Sollte es notwendig sein, dass für 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 anlagenspezifischen Besonderheiten der Gewerbeliegenschaft besteht ein Mehraufwand bei der Erstellung der abrechnungs- und anlagentechnischen Aufnahme gegenüber der einer Standardliegenschaft. Bei Auftragserteilung werden Ihnen diesbezügliche Besonderheiten auch preislich mitgeteilt.

## 7. ***Kostenpflichtige Sonderleistungen***

7.1. Sollten in der Liegenschaft befindliche Mess- bzw. Erfassungsgeräte, die aufgrund Ihres Montageortes **bisher schwer zugänglich** (z. B.: Hallen- oder Deckenbereich, Zwischendecken, Sicherheitsbereichen, Versorgungsschächten, etc.) sein, stellt dies einen Mehraufwand bei der Ablesung, **Austausch und Neueichung** dar. Diese Geräte werden bei der technischen Aufnahme der Liegenschaft als schwer zugänglich gekennzeichnet. Sollten für die Ablesung durch EXTERN sonstige Hilfsmittel wie zum Beispiel Leitern oder Hebebühnen für die Ablesung benötigt werden, sind Sie verpflichtet, diese bereit zu stellen und **bereit zu halten** am Termin der Ablesung.

7.2. Für den Fall, dass die Ablesung solcher schwer zugänglichen Mess- und Erfassungsgeräte nur unter Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften möglich ist, haben Sie die Verpflichtung, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Ablesung ohne Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche 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. In diesem Fall ist EXTERN berechtigt, den Verbrauch **dieser Messstelle** zu schätzen und als Schätzwert in die Abrechnung mit einzubeziehen. EXTERN ist in einem

solchen Fall auch berechtigt, die vertragsgemäß vereinbarte Leistung in Rechnung zu stellen.

- 7.3. Sollten während einer Abrechnungsperiode Änderungen in der Liegenschaft, zum Beispiel die veränderte Aufteilung der Nutzfläche oder ähnliches veranlasst werden, hat dies Auswirkungen auf die Abrechnung. Sie sind verpflichtet, uns hiervon unverzüglich schriftlich (per Brief, E-Mail, Fax etc.) in Kenntnis zu setzen. Die insoweit veränderte Datenaufnahme und Datennachbereitung ist kostenpflichtig.
- 7.4. Die Feststellung einer Änderung bzw. Gerätezugehörigkeit durch uns bei der Ablesung bzw. bei der Geräteaufnahme in der Liegenschaft nach Bekanntgabe der Änderung durch Sie wird durch EXTERN dokumentiert und findet Eingang in das Abrechnungssystem von EXTERN. Dies erfolgt mit gesonderter Rechnungsstellung.
- 7.5. Sollte bei der Ablesung in der Liegenschaft festgestellt werden, dass ein Mess- oder Erfassungsgerät einen 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 € übersteigen, ist es jedenfalls notwendig, hierzu vorher ihre Beauftragung zu erbitten.
- 7.6. EXTERN ist zu solchen sofortigen Reparaturmaßnahmen berechtigt, aber nicht verpflichtet. Für den Fall, dass 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. Nur so kann die zukünftige Abrechnungsfähigkeit der Liegenschaft gewährleistet bleiben.

## **8. Selbstabletung**

EXTERN übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit von Ihnen selbst, durch Sie oder Ihre Nutzer/Mieter oder Beauftragte vorgenommene Ablesung. Die Ergebnisse der Selbstabletung benötigt EXTERN spätestens bei Übermittlung der Heizkosten-zusammenstellung bzw. der Nutzerlisten für den jeweiligen Abrechnungszeitraum. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Abrechnung auf Basis von selbst abgelesenen Werten übernimmt EXTERN nur insoweit, als das Abrechnungsergebnis sich auf diese Daten bezieht. Fehler der Abrechnung aufgrund fehlerhafter abgelesener und festgestellter Verbrauchswerte durch Sie übernimmt EXTERN nicht.

## **D. Abrechnungsservice**

### **1. Nutzerlisten und Kostenaufstellung**

- 1.1. Sie erhalten für die von EXTERN zu erstellende Abrechnung jeweils vorbereitet eine Nutzerliste und eine Kostenaufstellung. In beiden Vordrucken sind die von uns zuletzt bekannten Daten Ihrer Liegenschaft bereits ausgewiesen. Diese Angaben sind von Ihnen sorgfältig zu prüfen gegebenenfalls zu ergänzen bzw. 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 erweitert.
- 1.2. Die ausgefüllten Formulare sind an EXTERN unverzüglich und **verbindlich unterzeichnet** zurück zu geben. Für die korrekte Feststellung **aller Kosten** und die Ermittlung des Brennstoffrestes **insbesondere der Mengenangaben, die Richtigkeit der gemachten Angaben** und die rechtzeitige Hereingabe **der Nutzerlisten** und **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 Kostenaufstellungen an EXTERN nicht übermittelt wurden. Für deshalb verspätete erstellte Abrechnungen ist EXTERN nicht haftbar zu machen.

### **2. Bearbeitungszeit**

- 2.1. Sobald die Verbrauchsdaten sowie die Nutzerlisten und die Kostenaufstellungen EXTERN vorliegen und keine weiteren Rückfragen erforderlich sind, erhalten Sie die Abrechnung in der Regel innerhalb von 4 Wochen. Sollten Ihnen 6 Wochen nach Rücksendung der Nutzerlisten und Kostenaufstellungen noch keine Abrechnung übermittelt sein, so bitten wir Sie EXTERN hierüber zu benachrichtigen.
- 2.2. Sie haben die Möglichkeit einen Wunschtermin mit EXTERN zu vereinbaren, zu dem Sie die jährlichen Abrechnungen 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. Weitergabe der Abrechnung**

- 3.1. Sie erhalten eine Gesamtabrechnung der Liegenschaft und für jeden Nutzer eine Einzelabrechnung. Die Abrechnung enthält neben der nachvollziehbaren Darstellung der Kosten und der Aufteilung, eine ausführliche Aufstellung der zur Abrechnung verwandten Messstellen mit den zugehörigen

Verbrauchswerten zum Ende des Abrechnungszeitraumes bzw. des Nutzerwechseldatums.

- 3.2. Für den Fall, dass für einen Nutzerwechsel keine Zwischenablesung gemacht wurde, wird der Jahresverbrauch der Geräte nach Kalendertagen oder nach VDI-Gradtagtabelle auf die Teilnutzungszeiträume verteilt.
- 3.3. Im Rahmen der Abrechnungserstellung prüft EXTERN die eingegebenen Daten auf Plausibilität. Im Falle der Abweichung vom allgemeinen Durchschnitt teilt EXTERN Ihnen dies gesondert bei der Übersendung der Abrechnung mit.
- 3.4. Bevor Sie die Einzelabrechnungen an die Nutzer weitergeben, überprüfen Sie die Abrechnung auf offensichtliche Unrichtigkeiten, insbesondere im Hinblick auf Kosten, Nutzernamen sowie Ein- und Auszugsdaten sowie die Höhe der geleisteten Vorauszahlungen.

#### **4. Änderungen an der haustechnischen Anlage / Streitigkeiten**

Sie sind verpflichtet, uns über Änderungen der haustechnischen Anlage, bauliche Veränderungen an der Nutzeinheit in der Liegenschaft und fehlende oder defekte Geräte sofort **schriftlich (per Brief, E-Mail, 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 **in vertretbarem Umfang** bemühen, die Fragen zu beantworten bzw. die Differenzen durch kurze Erläuterungen beizulegen. Sollte es über die Abrechnung gerichtliche Auseinandersetzungen geben, sind wir bereit, Sie oder gegebenenfalls Ihren Rechtsbeistand mit fachlichen Informationen zu unterstützen.

**EXTERN behält sich vor, gerichtlichen Auseinandersetzungen als Streithelfer beizutreten.**

#### **5. Abrechnung der Heiz- und sonstigen Betriebskosten**

- 5.1. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HKVO). Sofern sich aus den Besonderheiten der Liegenschaft oder den mit Ihnen getroffenen Vereinbarungen nichts anderes ergibt, verfährt EXTERN bei der Erstellung der Abrechnung wie folgt:
- 5.2. Die Heiz- 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 Vereinbarungen auf Grundlage der mietrechtlichen Vorschriften



des Bürgerlichen Gesetzbuches, der Neubaumietenverordnung und **§ 2 Betriebskostenverordnung**).

- 5.4. Die jeweils abzurechnende Kostenart wird nach den zwischen Ihnen und Ihren Nutzern getroffenen Vereinbarungen (Mietverträge, Teilungserklärungen, etc.) bzw. 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 belastet. Wir gehen davon aus, dass zur Vermeidung von Schäden auch leerstehende Nutzeinheiten beheizt werden. Sollte dies nicht der Fall sein, sind Sie verpflichtet, uns hierüber unverzüglich entsprechende Mitteilung zu machen.

## **7. Allgemein genutzte Flächen/Räume**

- 7.1. Der Verbrauch an Wärme für gemeinschaftlich genutzte Räume (z. B. Hausflur, Treppenhaus, Waschküche, etc.) als auch der Verbrauch für der gemeinschaftlichen Nutzflächen (z. B. Gartenwasser, usw.) wird von uns in der Regel nicht gesondert erfasst (§ 4 Abs. 3 HKVO).
- 7.2. Eine Erfassung muss nur dann erfolgen, wenn es sich um Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingtem hohem Verbrauch handelt oder diese Räume bzw. Flächen nur einem Teil der Nutzer zugänglich sind. Sie sollten dies vor der Montage der Geräte mit EXTERN absprechen. Solche Kosten werden nur erfasst, wenn Sie separat mit EXTERN eine entsprechende Vereinbarung hierüber getroffen haben.

## **8. Kostenpflichtige Zusatzleistung bei 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 (z. B. Wasserzähler, etc.).
- 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. Ungeeignet sind Werte von Verbrauchserfassungsgeräten nach Verdunstungsprinzip, die nicht einem Gradtaganteil von mindestens 400 ./.. höchstens 800 ./.. gemäß den anzusetzenden Gradtagzahlen für die Monate zwischen Haupt- und Zwischenablesung entsprechen.

8.1.4 Die Grundkosten für Heizung werden nach Gradtagzahlen, die Grundkosten der sonstigen Betriebskosten werden nach Kalendertagen auf die Nutzer aufgeteilt. Die Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel wird jeweils mit **einer Gebühr** für die einziehende und für die ausziehende Partei berechnet, sofern Sie uns nicht über eine andere Verteilung in Kenntnis setzen.

## 8.2. Nutzergruppenabrechnung

8.2.1. Wenn eine Liegenschaft **verschiedene Ausstattungen** zur Verbrauchserfassung (z. B. Wärmezähler und Heizkostenverteiler) 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 gemäß § 5 HKVO durchgeführt.

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

## 8.3. **Verspäteter Dateneingang**

Wenn die zur Durchführung der Abrechnung erforderlichen Angaben von Ihrer Seite nicht innerhalb von 6 Monaten nach der erfolgten Ablesung bzw. nach Beendigung des jeweils vereinbarten Abrechnungszeitraumes bei EXTERN eingehen, werden nach erfolgloser Mahnung 50 % für die Abrechnung in Rechnung gestellt.

Bitte berücksichtigen Sie hierbei, dass erheblich Grundkosten und Vorhaltekosten unsererseits erforderlich sind, damit eine ordnungsgemäße Abrechnung entsprechend der mit Ihnen getroffenen Regelung zügig erfolgen kann. Dabei sind die von uns ermittelnden Abrechnungswerte bereits in die Datenverarbeitungsanlage eingegeben und erhebliche Vorleistungen unsererseits erbracht. Die Ablesekosten sind **unter Berechnung des Mehraufwandes für die Datenaktualisierung nach Zeit und Aufwand** jedenfalls vollständig zu entrichten.

## 9. **Gebühren**

**Die derzeit gültigen Preise und Gebühren stehen auf unserer Internetseite und verstehen sich einschliesslich der gesetzlichen Umsatzsteuer, die jedoch vom Gesetzgeber entsprechend angepasst werden kann. Grundlage unserer künftigen Gebührenrechnung ist dann die jeweils gültige und auf unserer Internetseite veröffentlichte Preisliste. Preis- und Gebührenerhöhungen, die auf einer Veränderung der preisbildenden Faktoren beruhen z.B. gestiegene**

Lohn- und Materialkosten, unbekannte oder noch nicht wirksame Kostenerhöhungen durch Steuern, Abgaben, Umlagen etc. behalten wir uns künftig vor.

## 9.1 Grundservice- und Schlussrechnung

9.1.1. Die **Gebühren**, die bei Ermittlung der vereinbarten Verbrauchswerte entstehen, werden Ihnen mit der Kostenzusammenstellung und Nutzerliste in Form einer Grundservicerechnung übermittelt. Diese **Vorabrechnung** ist erst dann fällig, wenn unsere Hauptablesung erfolgt ist. **Batterien der messtechnischen Anlage werden gegebenenfalls erneuert und ausgetauscht.**

9.1.2. Mit der Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung bekommen Sie die Schlussrechnung von EXTERN übersandt, 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 Preisberechnung unserer Zusatzleistungen entnehmen Sie bitte den entsprechenden Ihnen bereits überlassenen Unterlagen.**

**Die auf Mieter und Nutzer zu verteilenden Gesamtkosten der Abrechnung bestehen aus der Vorab- und Schlussrechnung.**

## 9.2 Gebühren für die Heiz- und Betriebskostenabrechnung

Die Gebühr für die Heizkostenabrechnung wird von EXTERN automatisch in der Abrechnung auf die Nutzer verteilt. Die Gebühren für die Betriebskostenabrechnung werden nicht automatisch auf die Abrechnung auf die Nutzer verteilt. Hierzu bedarf es einer gesonderten Vereinbarung mit Ihnen.

Eine Ausnahme bilden nur die Gebühren für die Ermittlung und die Verteilung der Kaltwasserkosten.

## **E. MIET-, GARANTIEWARTUNGS- UND EICHWARTUNGSSERVICE**

Die Firma EXTERN weist darauf hin,

- dass der Mietservice grundsätzlich erbracht wird, um die von uns Ihnen gegenüber zu erbringenden Leistungen im Form einer Heizkosten- und Betriebskostenabrechnung zu erbringen.
- **dass im Rahmen des Mietservice 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 haben Sie als Kunde die Geräte in einem Zustand

zurückzugeben, der dem Zustand der Anlieferung unter Berücksichtigung des normalen Verschleißes entspricht. Sie haben den Mietzins bis zur Rückgewähr der vereinbarten Höhe nach weiter zu entrichten, solange sich die Geräte in Ihrem Besitz befinden und nicht an EXTERN zurückgegeben sind (§ 546 a BGB).

- dass die Ersatzansprüche des Vermieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung innerhalb von 6 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren.

Aufgrund der kurzen gesetzlichen Verjährungsfrist der Ersatzansprüche der Firma EXTERN wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache weisen wir ausdrücklich darauf hin, dass EXTERN berechtigt ist, bei einer vorzeitigen Beendigung des Mietservicevertrages wegen übermäßiger Verschlechterung der Mietsache durch den vorzeitigen Aus- und Abbau aus Ihrer Liegenschaft berechtigt ist, Ersatzansprüche geltend zu machen.

## 1. Leistungsumfang Mietservice

1.1. Der Mietservice umfasst folgende Leistungen:

- Überlassung der EXTERN gehörenden Geräte zum vertragsgemäßen Gebrauch. Die Geräte werden während der Mietzeit ausschließlich von EXTERN unterhalten oder erneuert.
- Montage der Erfassungsgeräte (Heizkostenverteiler) und der Messgeräte (Wasser- und Wärme- und Kältezähler) ausser bei einer Erstausrüstung mit Mess- und Erfassungsgeräten.
- Beseitigung von im Zuge der weiteren von EXTERN zu erbringenden Leistungen festgestellten oder während der Vertragsdauer vom Kunden gemeldeten Mängel soweit EXTERN diese Mängel zu vertreten hat. Etwaige Mängel werden durch uns behoben soweit diese von uns zu vertreten sind oder keine der unten in den Bedingungen weiter aufgeführten kostenpflichtigen Ausnahmen darstellen. Von Ihnen festgestellte Mängel haben Sie EXTERN sofort schriftlich mitzuteilen.

1.2. Sie sind als Mieter während der Vertragslaufzeit verpflichtet, unverzüglich über Reparaturen, Betriebsstörungen, -unterbrechungen und Beschädigungen an den gemieteten Geräten EXTERN zu informieren. Sie haben die Geräte sorgsam zu behandeln und ausreichend gegen Beschädigung und Diebstahl zu sichern und zu versichern. Im Einzelfall sind Sie verpflichtet, den Versicherungsschutz der Geräte uns nachzuweisen.

1.3. Bei Änderung der gesetzlichen Voraussetzung im Zusammenhang mit der verbrauchsabhängigen Abrechnung sind wir berechtigt und verpflichtet, Ihnen erforderliche Änderungen im Bereich der gemieteten Geräte vorzuschlagen. Sie als Mieter sind verpflichtet, eine 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.

- 1.4. Sie sind als Kunde verpflichtet, unverzüglich Änderungen im Gerätebestand und auch der Heizungsanlage EXTERN mitzuteilen. Insoweit verweisen wir auf unsere Allgemeinen Vertragsbedingungen.
- 1.5.1. Grundsätzlich möchten wir darauf hinweisen, dass das Mietverhältnis durch eine Veräußerung der Liegenschaft nicht aufgehoben wird. Das Mietverhältnis besteht mit Ihnen weiter. Bei einer Veräußerung der Liegenschaft sind Sie verpflichtet, EXTERN, hiervon unverzüglich zu unterrichten und dem Rechtsnachfolger den Eintritt in den bestehenden Mietvertrag aufzuerlegen. Gleiches gilt für Sie, wenn Sie Erbbauberechtigte, Nießbraucher oder Inhaber ähnlicher Rechte sind oder wenn Sie den Besitz aufgeben oder die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis verlieren sollten. Bis zum Eintritt eines Rechtsnachfolgers oder einer Kündigung bleiben Sie im vollen Umfang aus dem Mietvertrag verpflichtet. Sollte das Mietverhältnis aus von Ihnen zu vertretenden Gründen unberechtigt vorzeitig gekündigt werden, wird der gesamte Restmietzins sofort fällig und von EXTERN Ihnen in Rechnung gestellt. Darüber hinaus werden Vorfälligkeitsgebühren entsprechend der jeweils gültigen Preisliste fällig.
- 1.5.2. Sie sind verpflichtet, als Wohnungseigentümergeinschaft Name und Anschrift der jeweiligen Eigentümer bei Beginn des Vertragsverhältnisses mitzuteilen und spätestens einmal jährlich mitzuteilen, ob und inwieweit sich Veränderungen der Adressen der Eigentümer etc. ergeben haben.

Weiterhin gehen wir davon aus, dass im Rahmen der Teilungserklärung oder im Rahmen der zwischen den Eigentümern getroffenen Regelungen einer Wohnungseigentümergeinschaft das Sondereigentum an den von EXTERN vermieteten Mess- und Erfassungsgeräten entsprechend rechtlich dahingehend abgesichert ist, dass EXTERN als Vermieter den ungehinderten Zugriff auf die EXTERN gehörenden Geräte besitzt und die Kosten der Miete entsprechend durch die Wohnungseigentümergeinschaft übernommen werden.

- 1.6. Die Laufzeit eines Mietvertrages ist grundsätzlich einzelvertraglich geregelt. Der Mietvertrag beginnt mit der Übergabe der Geräte an Sie oder an von Ihnen Beauftragte oder sofern die Geräte schon montiert sind mit dem 01. des Monats, der auf das Wirksam werden des Mietvertrages folgt.
- 1.7. Wir möchten darauf hinweisen, dass der Mietvertrag vorzeitig aus wichtigem Grund gekündigt werden kann. Solche wichtigen Gründe sind insbesondere der ganze oder teilweise Verzug mit zwei Mietraten oder einer anderen Zahlung aufgrund des zwischen uns und Ihnen bestehenden Vertragsverhältnisses; die Zahlungseinstellung oder die Beantragung oder Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über Ihr Vermögen sowie die Verletzung

anderer wesentlicher Vertragspflichten, die Sie trotz schriftlicher Abmahnung nicht einhalten.

- 1.8. Nach Ablauf des Vertrages ist EXTERN berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Geräte, die Sie gemietet haben, zu entfernen. Bei Vertragsende sind die gemieteten Geräte EXTERN frei Haus zur Verfügung zu stellen.

## **2. Garantiewartungsservice**

2.1. Die Garantiewartung umfasst nachfolgende Leistung:

- Überwachung der Eichgültigkeit und der technischen Gerätesicherheit (Warmwasser-, Wärme-, Kaltwasser- und **Kältezähler**) entsprechend der Eichgültigkeitsdauer, elektronische Heizkostenverteiler und messtechnische Sammeleinrichtungen entsprechend der technischen Laufzeit ab Erstmontage, **sofern EXTERN mit der Ablesung der Mess- und Erfassungsgeräte durch Sie als Kunden beauftragt ist;**
- regelmäßiger Austausch der Geräte bei Ablauf der Eichgültigkeit bzw. nach der üblichen technischen Nutzungsdauer. Für alle Geräte, die einen Eingriff in das Leitungssystem durch das Fachhandwerk erfordern, gilt im Zusammenhang mit der Gewährleistung und dem Austausch die Zusatzleistungsbeschreibung;
- Austausch defekter Geräte während der Vertragslaufzeit, es sei denn, der Defekt ist auf höhere Gewalt zurück zu führen oder es greift eine der unten angegebenen kostenpflichtigen Ausnahmen. Von Ihnen festgestellte Mängel sind von Ihnen EXTERN sofort schriftlich mitzuteilen

2.2. Klarstellend möchte EXTERN weiterhin darauf hinweisen, dass

- **im Falle einer Selbstableserung der Mess- und Verbrauchserfassungsgeräte Sie mit der Überwachung der Eichgültigkeit und der Funktionsfähigkeit der Mess- und Erfassungsgeräte selbst betraut sind und Fehler der Messgeräte uns unverzüglich schriftlich, per Fax, E-Mail, Brief etc. mitgeteilt werden müssen;**
- sich die Austauschverpflichtung bei Vertragsablauf nur auf solche Geräte bezieht, deren Eichgültigkeit zu diesem Zeitpunkt bereits endet.

## **3. Eichwartungsservice**

3.1. Die Eichwartung umfasst

- Überwachung der Eichgültigkeit bei Wasser- und Wärmezähler entsprechend der jeweiligen Eichgültigkeitsdauer;
- den regelmäßigen Austausch der Geräte bei Ablauf der Eichgültigkeit;
- Austausch defekter Geräte während der Vertragslaufzeit nach Auftragserteilung durch Sie.



- 3.2. Durch EXTERN oder von Ihnen festgestellte Mängel werden gegen Berechnung behoben. Dies schließt Schäden, die auf höhere Gewalt oder auf eine der nachfolgend angegebene kostenpflichtigen Ausnahmen zurück zu führen sind, mit ein.
- 3.3. Bei Vertragsablauf bezieht sich die Austauschverpflichtung von EXTERN nur auf solche Geräte, deren Eichgültigkeit zu diesem Zeitpunkt endet.

#### **4. Systempflegeservice**

4.1. Die Systempflege umfasst:

- Überwachung der technischen Funktionsfähigkeit der nicht eichpflichtigen Erfassungsgeräte;
- den regelmäßigen Austausch der Geräte bei Ablauf deren technischer Nutzungsdauer entsprechend der Herstellerangaben;
- Austausch defekter Geräte während der Vertragslaufzeit.

4.2. Durch EXTERN oder von Ihnen festgestellte Mängel werden während der Vertrags-laufzeit behoben. Dies schließt Schäden, die auf höhere Gewalt oder auf eine der nachfolgend angegebenen kostenpflichtigen Ausnahmen zurückzuführen sind, nicht mit ein.

4.3. Die Austauschverpflichtung von EXTERN bezieht sich bei Vertragsablauf nur auf solche Geräte, die zu diesem Zeitpunkt nicht mehr funktionsfähig sind oder deren technische Nutzungsdauer zu diesem Zeitpunkt bereits endet.

#### **5. Gerätetausch**

5.1. Alle auszutauschenden Geräte werden gegen solche ausgewechselt, die nach den gesetzlichen Vorschriften entsprechend beglaubigt sind und in ihrer Bauart und Technologie diesen Geräten entsprechen. Das ausgetauschte Altgerät wird Eigentum von EXTERN.

5.2. Batterien werden während des Vertragsverhältnisses entsprechend des Batteriegesetzes und der Verordnung zur Durchführung des Batteriegesetzes ausgetauscht und ordnungsgemäß entsorgt.

#### **6. Miet-, Garantiewartungs-, Eichwartungs- und Systempflegekosten**

6.1. Die Miet-, Garantiewartungs-, Eichwartungs- und Systempflegekosten werden Ihnen jeweils jährlich im Voraus in Rechnung gestellt. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Beginn der Berechnung ist der Zeitpunkt der Montage oder der Lieferung. Ist der Leistungszeitraum kürzer oder länger als ein Jahr, erfolgt eine zeitanteilige Berechnung unserer Leistung.

- 6.2. Sind Geräte zu Vertragsbeginn bereits eingebaut und ist der nach Vertragsbeginn verbleibende Garantiewartungszeitraum kürzer als der gerätetechnisch bedingte oder eichrechtlich bestimmte Regelzeitraum der Geräte oder stimmen Eichwartungs-, Intervall- und Vertragslaufzeit nicht überein, so werden trotz dieser verkürzten Laufzeit die Gebühren der regulären Laufzeit in voller Höhe **laut Eichgesetz** fällig.
- 6.3. Erstellt EXTERN für Sie die Abrechnung wird EXTERN die entsprechenden Kosten auf die Nutzer, soweit rechtlich zulässig, umlegen. **EXTERN weist ausdrücklich darauf hin, dass Sie verpflichtet sind, für den Fall, dass Sie eine bestehende Energieversorgungsanlage mit Messgeräten der Firma EXTERN ausstatten und diese Geräte anmieten wollen, Sie verpflichtet sind, Ihre Nutzer über die entstehenden Zusatzkosten zu informieren (§ 4 Abs. 2 Heizkostenverordnung). Die Anmietung und die Maßnahme sind unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer ihr innerhalb eines Monats widerspricht. Entscheiden Sie sich daher für den Kauf der Messtechnik, haben Sie die Möglichkeit gemäß § 559 Abs. 1 BGB die Kosten für die erstmalige Anschaffung von Messgeräten mit einer Erhöhung der jährlichen Wohnungskaltmiete um maximal 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten auf die Mieter umzulegen.**
- 6.4. **Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie die Umlagefähigkeit im Rahmen der rechtlichen Vorgaben und Verträge mit Ihren Nutzern bzw. Eigentümern zu klären haben.**
- 6.5. **EXTERN übernimmt keine Gewährleistung für die Umlagefähigkeit der entsprechenden Kosten.**
- 6.6. Erbringt EXTERN den Miet-, Garantiewartungs-, Eichwartungs- und Systempflege-service ohne die Abrechnung der Liegenschaft zu erstellen, werden Fahrt- und Versandkostenanteil sowie Gebühren für die Stammdatenpflege und Benachrichtigung neben den entsprechenden Miet-/Garantiewartungs- und Eichwartungskosten berechnet. Hinzu kommen die Kosten eines eventuell notwendigen Batteriewechsels und die Gebühren für die Ermittlung der Ablesewerte pro Gerät.
- 6.7. Bei reinen Mietserviceliegenschaften berechnen wir eine jährliche Kostengebühr für die Stammdatenpflege. Bei den vorgenannten beschriebenen Leistungen macht EXTERN Ausnahmen, die nachfolgend aufgeführt sind. Diese nachfolgenden aufgeführten Leistungen können nicht kostenfrei für Sie erbracht werden. Dies gilt für
- Kosten, die durch vergebliche Anreise unserer angemeldeten Mitarbeiter entstehen;
  - Kosten einer von Ihnen in Auftrag gegebenen Geräteüberprüfung, die nicht zum Zeitpunkt der Ablesung statt findet und bei der kein Schaden festgestellt wird;

- Kosten die für notwendige Stromquellen, Batterien und deren Wechsel anfallen;
- Kosten zur Beseitigung von Schäden, die durch außergewöhnliche Umwelt-einflüsse (z. B.: Feuer oder Frost) hervorgerufen wurden.

## **7. Vorbehalt des Austausch**

EXTERN behält sich vor, Messgeräte gegebenenfalls auch unterjährig zu tauschen.

## **8. Entfallen des Garantiewartungs- und Eichwartungsaustausches**

- 8.1. Sind Geräte aus von EXTERN nicht zu vertretenden Umständen trotz aller angemessenen Bemühungen nicht austauschbar, werden Sie durch EXTERN rechtzeitig von den gegebenen Hinderungsgründen in Kenntnis gesetzt, damit von Ihnen weitere Maßnahmen veranlasst werden können (z. B.: einen Auftrag an einen Fachhandwerker zu vergeben).
- 8.2. EXTERN wird Ihnen nach Ablauf der Eichgültigkeit für die alten Geräte neue Geräte zum Austausch zur Verfügung stellen.  
Folgende Umstände können Ihren Austauschanspruch beeinträchtigen oder entfallen lassen. Solche Umstände können sein:
  - die Geräte wurden während der Laufzeit des Vertrages durch Dritte ausgetauscht oder eingebaut und nicht durch EXTERN in Betrieb genommen;
  - aufgrund nachträglicher veränderter Einbaubedingungen (z. B.: nachträgliche Vorwandsinstallation, Fliesen, Putz, Einbauküche, Versiegelung, etc.) sind die Geräte nicht mehr ohne zusätzlichen Aufwand zu tauschen;
  - aufgrund falscher Betriebsbedingungen (z. B.: falsche Druckverhältnisse, Fremdkörper im Leitungsnetz, Verschmutzung, Magnetit, Korrosion, Kalk oder sonstige chemische, elektrische oder elektrolytische Einflüsse) sind Geräte zerstört worden oder können nicht mehr gelöst werden;
  - wegen mangelhafter und fehlender Absperrvorrichtungen und übermäßiger Spannungen im Leitungsnetz unmittelbar am Messgerät können diese nicht getauscht werden;
  - die Geräte können nicht mehr ausgebaut oder gelöst werden, ohne eine Beschädigung des Leitungsnetzes oder eine Zerstörung der unmittelbaren ein Hindernis darstellenden, Umgebung zu verursachen oder der Zustand des Leitungsnetzes (defekt, porös, ungenügende Befestigung, etc.) lässt einen Austausch nicht mehr zu.
  - Für den Fall, dass die Montage solcher schwer zugänglichen Mess- und Erfassungsgeräte nur unter Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften (z.B. Messgeräte > DN 50) möglich ist, haben Sie die Verpflichtung, die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass eine Montage ohne Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften möglich ist. Sollte Ihnen dies nicht möglich sein, steht es Ihnen frei, eigenhändig die Montage vorzunehmen. EXTERN ist in einem solchen Fall berechtigt, die Montage

zu verweigern. In diesem Fall ist EXTERN berechtigt, den Verbrauch dieser Messstelle zu schätzen und als Schätzwert in die Abrechnung mit einzubeziehen. EXTERN ist in einem solchen Fall auch berechtigt, die vertragsgemäß vereinbarte Leistung in Rechnung zu stellen.

- 8.3. EXTERN informiert Sie über die Hinderungsgründe und das Entfallen des Austauschanspruches.
- 8.4. EXTERN weist vorsorglich darauf hin, dass es Ihnen als Kunden obliegt, die Hindernisse für einen Austausch nicht entstehen zu lassen, z.B. durch eine regelmäßige Überprüfung des Leitungsnetzes und Kontrolle und Bewegung der Absperrventile selbst oder durch von Ihnen beauftragte Personen. EXTERN empfiehlt, dass Absperrvorrichtungen 2 - 3 mal pro Jahr komplett zu- und aufgedreht werden sollten. Für Defekte in diesem Bereich kann EXTERN keine Garantie übernehmen.

## **9. Zusatzleistungsbeschreibung**

- 9.1. Bestimmte von EXTERN gesondert genannte Geräte können durch EXTERN nicht ausgetauscht werden, da hierzu ein Eingriff in das Rohrleitungsnetz notwendig ist, den EXTERN gemäß der Handwerksordnung nicht vornehmen darf. Mit dem Austausch muss daher ein Fachhandwerker durch Sie beauftragt werden oder wird durch EXTERN auf Ihre Kosten beauftragt.
- 9.2. Für den Fall, dass ein Austausch von schwer zugänglichen Mess- und Erfassungsgeräten nur unter Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften möglich ist, haben Sie die Verpflichtung, die Voraussetzung dafür zu schaffen, dass ein Austausch ohne Verstoß gegen arbeitsschutzrechtliche Vorschriften möglich ist. Notwendige Gerätschaften wie Hebebühnen etc. sind auf Ihre Kosten hierzu EXTERN zur Verfügung zu stellen. Für den Fall, dass EXTERN von Ihrer Seite mit diesen Vorarbeiten beauftragt wird, werden diese Ihnen in vollem Umfang in Rechnung gestellt. Die Zusatzleistungen umfassen lediglich den Austausch der Zähler. Veränderungen am Bauwerk und nachträgliche Reparaturarbeiten werden von EXTERN am Bauwerk und oder Leistungsnetz nicht vorgenommen. Diese haben Sie eigenständig zu beauftragen.
- 9.3. Die hierbei entstehenden Lohn- und eventuell zusätzlich anfallenden Materialkosten sind nicht durch die Garantiewartungs- bzw. Miet – und Systempflegegebühren abgedeckt. Eine Beratung hierzu kann auf Wunsch durch EXTERN erfolgen. Diese Zusatzleistungen umfassen die Bereitstellung eines Zählers bei einem Defekt, sofern nicht eine kostenpflichtige Ausnahme gemäß der Leistungsbeschreibung in Betracht kommt;
- die Bereitstellung eines Zählers nach Ablauf der Eichgültigkeit;
  - nach Austausch und Einbau des neuen Zählers, die Inbetriebnahme des Zählers.
- 9.4. Darüber hinaus gilt der oben beschriebene Leistungsumfang.

## **F. SONDERLEISTUNGEN**

### ***Umprogrammierung zum Stichtag***

Wenn die Abrechnungszeit für eine Liegenschaft, die mit elektronischen Erfassungsgeräten ausgestattet ist, sich verschiebt, machen Sie EXTERN bitte rechtzeitige Mitteilung, damit die Geräte an den neuen Zeitraum angepasst werden können. Die Umprogrammierung aus Gründen, die EXTERN nicht zu vertreten hat (z.B.: Änderung des Abrechnungszeitraumes des Versorgers) wird Ihnen gesondert berechnet.

### ***Ausfüllung der Abrechnungsunterlagen***

Sollten Sie Hilfe bei der Zusammenstellung der Kosten Ihrer Liegenschaft oder Erstellung der Nutzerlisten benötigen und die direkte Unterstützung von EXTERN vor Ort durch unsere Mitarbeiter anfordern, berechnet EXTERN dafür einen zeitabhängigen Kosten-betrag gemäß geltender Preisliste, sowie eventuelle Fahrtkosten.

### ***Kurzfristige Umstellung des Abrechnungszeitraumes***

Für die Erstellung der Planungsunterlagen und der zugehörigen Ableseinformation benötigt EXTERN einen Vorlauf von ca. 10 Wochen. Sollten Sie EXTERN kurzfristig einen neuen Abrechnungszeitraum nennen, und die Vorbereitung zur Ablesung bereits begonnen haben, so berechnen wir die bis zum Zeitpunkt des Informationseinganges entstandenen Aufwendungen.

Ist die Ablesung zum Zeitpunkt der Information bereits durchgeführt, wird der gesamte Betrag der Rechnung für Ablesung und die Vorbereitung der Daten und Eingabe der Daten in die EDV-Anlage Ihnen in Rechnung gestellt, zuzüglich der Gebühr für die zusätzlichen verwaltungstechnischen Aufwendungen.

### ***Wiederholung der Abrechnung/Korrektur***

- 4.1. EXTERN führt selbstverständlich eine kostenlose Korrekturabrechnung durch, sofern ein Fehler in der Abrechnung durch EXTERN zu vertreten ist. Schlägt diese Maßnahme fehl oder sollte eine Korrektur zu aufwendig sein, so wird Ihnen die Abrechnungskostenrechnung gut geschrieben.
- 4.2. Aus den bei EXTERN archivierten Daten und Akten können kostenpflichtige Kopien aller zur Abrechnung gehörigen Belege erstellt werden. Voraussetzung ist, dass die Abrechnungen und die abrechnungsrelevanten Unterlagen sich bereits bei EXTERN befinden. Andernfalls können Kopien von der Gesamtabrechnung oder ein Wiederholungslauf mit Neuausdruck der

gesamten Abrechnung durchgeführt werden. Ist die Wiederholung einer Abrechnung aus Gründen, die EXTERN nicht zu vertreten hat, notwendig, so stellt EXTERN die mit dieser Zweitabrechnung verbundene Leistung separat in Rechnung.

## **5. Reparatur / Befundprüfung**

- 5.1. EXTERN weist darauf hin, dass aus technischen Gründen Reparaturen und auch Überprüfungen der Messgeräte fast immer mit einer Zerstörung der Geräte technisch unvermeidlich verbunden sind. EXTERN wird in einem Fall der Fehlerhaftigkeit oder Mangelhaftigkeit eines Messgerätes, das eichpflichtig ist, dies gegen ein neuwertiges Gerät austauschen. Die hierfür entstehenden Kosten tragen Sie als Kunde. Sie erteilen uns hierzu den entsprechenden Auftrag.
- 5.2. Wird EXTERN mit einer Befundprüfung in eine Prüfstelle oder Eichbehörde beauftragt, weisen wir darauf hin, dass Sie verpflichtet sind, den Messeinsatz, die Messpatronen oder Messkapsel mit dem dazugehörigen Anschlussgehäuse anzuliefern und dafür Sorge zu tragen, dass das Gerät feucht gehalten und mit einer Wasserprobe versehen ist. Nur in Ausnahmefällen darf entgegen der TR-W19 Nr. 2.1. Buchstabe D an Messeinsätzen, Messpatronen, Messkapseln eine Befundprüfung ohne zugehöriges Anschlussgehäuse durchgeführt werden. Von Seiten der Prüfstelle oder der Eichbehörde wird dann die Befundprüfung mit einem schriftlichen Vermerk versehen, dass die Befundprüfung ohne das dazu gehörige Anschlussgehäuse durchgeführt wurde und über die Einhaltung der Verkehrsfehlergrenzen des Messgerätes vor Ort damit keine Aussagen gemacht werden können.

## **G. RAUCHWARNMELDERSERVICE**

### **Leistungsbeschreibung**

- 1.1. Die Firma EXTERN übernimmt im Falle der Beauftragung der Ausstattung des Anwesens mit Rauchwarnmeldern, das heißt, deren Montage und Inbetriebnahme. Es besteht die Möglichkeit, dass auch eine jährliche Funktionsprüfung Ihrerseits uns in Auftrag gegeben wird. Dies entbindet Sie als Eigentümer nicht von der Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, dass Sie insbesondere zum dauerhaften Betrieb der Rauchwarnmelder die Sie treffenden Pflichten als Eigentümer einhalten.
- 1.2. Die jährliche Funktionsprüfung ermöglicht Ihnen eine erhöhte Wahrscheinlichkeit, dass die Geräte auch bis zum nächsten Prüfungstermin betriebsbereit bleiben, wobei wir Sie darauf hinweisen müssen, dass die Funktionsprüfung alleine dafür keine ausreichende Gewähr bietet. Wir müssen



Sie darauf hinweisen, dass durch Sondereinflüsse, wie zum Beispiel vermehrte Staubentwicklung, Renovierungsarbeiten, Nikotinkondensat bei starken Raucher etc. die Gebrauchstauglichkeit der von uns bei Ihnen eingebauten Rauchwarnmelder beeinträchtigt werden können.

1.3. Sie sind daher verpflichtet, selbst oder aufgrund entsprechender Vereinbarungen mit Ihren Nutzern/Mietern sicherzustellen, dass der dauerhafte Betrieb zwischen zwei Funktionsprüfungen jedenfalls gewährleistet ist. Dies gilt auch im Hinblick auf mögliche Nutzungsänderungen der Nutzungseinheit, die dazu führen, dass die Räume, die nicht mit Rauchmeldern ausgestattet werden mussten, aufgrund ihrer erneuten Funktion der Ausstattungspflicht unterliegen.

## **2. Montage**

2.1 Die Standardmontage von Rauchmelder erfolgt bis zu einer maximalen Raumhöhe von 3,50 m an einer nicht beweglichen Deckenkonstruktion. Sofern Sie andere Montagearten wünschen, wird sie als Sondermontage behandelt und gemäß der aktuellen Preisliste zu berechnen sein.

2.2. Hinsichtlich der Termine für die Erstmontage verweisen wir auf die Allgemeinen vorstehenden Geschäftsbedingungen. Werden zwei Montagetermine durch Ihre Nutzer nicht wahrgenommen, wird von uns ein dritter und gegebenenfalls weitere Montagetermine nur durchgeführt, wenn ein entsprechender kostenpflichtiger Nachmontageauftrag Ihrerseits, der Firma Extern, erteilt wird.

## **3. Miete**

Sollten Sie für die Ausstattung Ihres Objektes sich dazu entschließen, die Rauchwarnmelder zu mieten, umfasst dies neben der Montage und Inbetriebnahme ausschließlich die reine Gebrauchsüberlassung der Rauchwarnmelder. Von der Miete ist nicht die Überprüfung der Funktionstauglichkeit umfasst.

## **4. Funktionsprüfung**

4.1. Sie können uns damit beauftragen, in jährlichem Abstand Funktionsprüfungen durchzuführen. Dabei erfolgt die visuelle Prüfung durch eine Inaugenscheinnahme vom Boden aus, ohne dass dazu der Rauchwarnmelder von der Decke entfernt wird. Wir kontrollieren in diesem Zusammenhang, ob der ursprünglich montierte Rauchwarnmelder noch vorhanden ist, grobe Verschmutzungen oder Verstopfungen des Rauchwarnmelders vorliegen oder ob er äußerliche Beschädigungen aufweist. Für die Alarmprüfung wird über die Prüftaste ein Probealarm ausgelöst. Für Räume mit einer Deckenhöhe über

2,75 m und in denen die Inaugenscheinnahme nicht ausreicht, wird eine Funktionsprüfung mit Aerosol durchgeführt, die kostenpflichtig einen Mehraufwand darstellt. Dieser wird Ihnen in Rechnung gestellt.

4.2. Im Rahmen der Funktionsprüfung wird EXTERN als defekt oder entfernt festgestellte Rauchwarnmelder sofort durch ein neues, gleichwertiges Gerät ersetzen, soweit dies ohne zusätzlichen Montageaufwand (zum Beispiel erneutes Bohren) möglich ist. Wir werden Sie als Kunden über diesen Austausch unverzüglich informieren und sofern der Gerätetausch nicht durch EXTERN zu vertreten ist, werden die Kosten hierfür entsprechend der aktuellen Preisliste berechnen. Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass wir aus gesetzlichen Gründen keine Gewähr dafür übernehmen können, dass nach der von EXTERN durchgeführten Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder bis zur nächsten Funktionsprüfung einsatzbereit bleibt. Auf die vorstehenden Einschränkungen verweisen wir insoweit.

4.3. Sollten Sie uns mit der Miete der Geräte beauftragt haben, werden wir während der Mietzeit kostenlos einen Austausch der Batterien vornehmen, mit Ausnahme, dass der Batteriewechsel nicht durch die Firma EXTERN zu vertreten ist, sondern von Ihrer oder von dritter Seite verursacht wurde.

## **5. Dokumentation**

Sämtliche von uns erbrachten Leistungen zur Montage werden wir Ihnen in einer Dokumentation nachweisen. Diese Dokumentation enthält für Sie alle relevanten Informationen, wie sie zum Zeitpunkt der Aufnahme und Montage bestanden haben. In diesem Zusammenhang bitten wir Sie diese Dokumentation sorgfältig zu prüfen und EXTERN gegenüber die Richtigkeit schriftlich zu bestätigen. Sollten sich Änderungen zwischenzeitlich ergeben haben, sind diese durch Nachmontage-aufträge kostenpflichtig Firma EXTERN gegenüber zu erteilen.

## **6. Kostenverteilung**

Die Kosten für Funktionsprüfung von Rauchwarnmelder werden, sofern Sie dies gegenüber Firma EXTERN beauftragt haben, in den Betriebskostenabrechnungen auf Ihre Nutzer/Mieter verteilt. Dabei geht Firma EXTERN davon aus, dass Sie entsprechende Vereinbarungen mit Ihren Mietern getroffen haben. Die Kosten der Miete von Rauchwarnmeldern sind nach dem derzeitigen Recht allerdings nicht als Betriebskosten auf Ihre Nutzer und Mieter umlegbar.

## **7. Fälligkeit**

Mietzahlungen für Rauchwarnmelder und die Funktionsprüfungskosten werden jährlich im Voraus Ihnen in Rechnung gestellt.

## **8. Störungen**

Firma EXTERN ist zu den üblichen Geschäftszeiten telefonisch zur Entgegennahme von Störungen erreichbar. Außerhalb der Geschäftszeiten können Sie Störungsmeldungen auf Anrufbeantworter hinterlassen. Innerhalb einer Frist von 5 Tagen werden wir uns unverzüglich mit Ihnen in Verbindung setzen und einen zeitnahen Überprüfungstermin vereinbaren. Sollte die Überprüfung ergeben, dass eine Störung nicht vorliegt oder die Störungsmeldung eine Manipulation, Beschädigung, unsachgemäße Benutzung oder Bedienung des Rauchwarnmelders oder andere Ursachen zugrunde liegen, die von EXTERN nicht zu vertreten sind, werden wir Ihnen die Kosten dieser Überprüfung separat berechnen.

Mannheim, den 01. November 2011