

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für Abrechnungsservices und Messdienstleistungen

1. Allgemeines

Allgemeine Geschäftsbedingungen des Kunden werden nicht Bestandteil dieses Vertrages, auch wenn diese beigelegt sind.

1.1 Messdienstleistungen und Abrechnungsservices

Im Sinne dieser Bedingungen umfassen Messdienstleistungen und Abrechnungsservices die Ablesung von Messtechnik, die Aufbereitung und Verarbeitung sowie das Übermitteln von Gerätedaten. Darüber hinaus gehören das Verarbeiten oder Übermitteln von Ablesewerten und die Erstellung einer Heizkostenabrechnung durch das Unternehmen Ch. Mittendorf GmbH (nachfolgend „Mittendorf“) zu diesen Dienstleistungen.

Zusätzlich wird die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen oder anderen beauftragten Abrechnungsarten/-leistungen als Teil der Messdienstleistungen/-abrechnungsservices betrachtet. Diese Leistungen können unabhängig in verschiedenen Verträgen (Vertragsarten) vereinbart oder in einem Vertrag zusammengefasst werden. Sofern keine separate Vereinbarung getroffen wird, gilt die Zusammenfassung der gewünschten Messdienstleistungen und Abrechnungsservices als Standard. Anstelle einzelner Verträge kann auch ein Rahmenvertrag abgeschlossen werden, der sämtliche Bedingungen für spezifisch benannte Liegenschaften regelt.

1.2 Dienstleistungen

Im Sinne dieser Bedingungen umfassen „Services“ alle notwendigen oder beauftragten Leistungen, die rund um die Erbringung von Messdienstleistungen und Abrechnungsservices sowie für andere Zwecke erforderlich sind.

2. Leistungsumfang

2.1 Leistungsbeschreibung

Zu den Messdienstleistungen und Abrechnungsservices gehören alle erforderlichen Leistungen, wie die Ablesung von Messtechnik, die Aufbereitung und Verarbeitung von Liegenschafts- und Gerätedaten, das Verarbeiten und Übermitteln von Ablesewerten sowie die Erstellung einer Heizkostenabrechnung. Des Weiteren umfasst diese Leistungsbeschreibung die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen und anderen beauftragten Abrechnungsarten- und -leistungen.

2.2 Zugang zu Ablesegeräten

Für die Durchführung von Ablesungen müssen die Messgeräte für das Servicepersonal von Mittendorf frei zugänglich sein. Der Kunde gewährleistet den Zutritt zu Gebäuden, Nuteinheiten und Erfassungsgesamtheiten. Termine kündigt Mittendorf schriftlich mindestens sieben Tage im Voraus an. Hierfür sind zwingend alle Nutzernamen erforderlich. Der Kunde oder Verwalter muss Mittendorf zeitnah über Nutzerwechsel informieren. Sollten Mittendorf die Nutzernamen nicht bekannt sein, werden die Terminbenachrichtigungen an die letzte bekannte Geschäftsadresse des Kunden oder „An die Bewohner des Hauses“ als Benachrichtigung gerichtet.

Ist zum angegebenen Termin eine Ablesung oder Reparatur nicht möglich, gibt Mittendorf einen zweiten Termin in Textform bekannt.

Wird auch an diesem Termin kein Zutritt ermöglicht, behält sich Mittendorf das Recht vor, den Verbrauch der betreffenden Nuteinheit gemäß der Heizkostenverordnung und den anerkannten Regeln zu schätzen oder einen weiteren kostenpflichtigen Termin anzubieten. Der Eigentümer oder Verwalter wird darüber informiert. Der Verwalter, Eigentümer oder Nutzer kann einen neuen kostenpflichtigen Termin bei Mittendorf beauftragen. Die Kosten dafür werden dem Kunden berechnet.

2.3 Wiederholte Zutrittsverweigerung

Sollte trotz individueller Terminvereinbarung kein Zutritt möglich sein, werden die Regie- und Anfahrtskosten sowie der Arbeitsausfall in Rechnung gestellt. Zudem erfolgt eine Schätzung des Verbrauchs der Nuteinheit in der Heizkostenabrechnung.

2.4 Vergütungsanspruch

Wird die Durchführung der Ablesung aus Gründen verhindert, verzögert oder vorzeitig beendet, die nicht von Mittendorf zu vertreten sind, bleibt unser Vergütungsanspruch unberührt. Ein Anspruch auf Erstattung besteht in solchen Fällen nicht.

2.5 Zutrittsbedingungen

In Wohnungen, die stark verschmutzt, vermüllt oder vollgestellt sind, kann das Servicepersonal den Zutritt verweigern. Freilaufende Tiere, Reptilien oder Insekten müssen während des Termins durch den Halter so verwahrt oder vom Servicepersonal in einem kontrollierten Abstand gehalten werden, dass ein Kontakt mit dem Servicepersonal ausgeschlossen und eine ungehinderte Arbeit möglich ist. Kann diese Sicherheit nicht gewährleistet werden, ist auch hier der Zutritt durch das Servicepersonal nicht möglich. Verbrauchswerte für Wohneinheiten, bei denen aus diesem Grund keine Ablesungen stattfinden konnten, werden geschätzt.

2.6 Funkübertragbare Erfassungsgeräte

Für Erfassungsgeräte, die bestimmungsgemäß mittels Funkübertragung ablesbar sind, jedoch deren Signale nicht empfangen werden konnten, stellt Mittendorf die verbrauchsgerechte Abrechnung gegebenenfalls durch eine manuelle Ablesung des Servicepersonals sicher. Alternativ bietet Mittendorf Ablesekarten oder andere Möglichkeiten an, mit denen der Nutzer seinen Verbrauchswert übermitteln kann. Erhält Mittendorf in diesem Fall innerhalb der vorgegebenen angemessenen Frist keine Verbrauchsstände, ist Mittendorf berechtigt, den Verbrauch der betroffenen Geräte gemäß § 9a HKVO zu schätzen.

2.7 Informationspflicht des Kunden/Verwalters

Der Kunde oder Verwalter ist verpflichtet, Mittendorf zeitnah über Nutzerwechsel (Nuteinheit, Name, Einzugsdatum, Auszugsdatum), demontierte Heizkörper und den Austausch von Fremd- oder Hauszählern zu informieren. Änderungen und/oder Ergänzungen an der Heizungsanlage müssen ebenfalls mitgeteilt werden.

2.8 Datenübermittlung

Einmal jährlich erhält der Kunde von Mittendorf eine Aufforderung, die abzurechnenden Kosten sowie Informationen über Änderungen der Nutzerverhältnisse zu übermitteln. Für Kunden, die unser Kundenportal oder den Datenaustausch nicht nutzen, wird ein Formular bereitgestellt, in dem die Daten einzutragen sind. Eigenständig erstellte Formate werden nicht akzeptiert. Eine Einreichung von Belegen zur Erstellung der Kostenmeldung durch Mittendorf wird ebenfalls nicht anerkannt. In beiden Fällen werden nicht konforme Formulare und Belege an den Absender zurückgesandt.

2.9 Abschlagsberechnung und -fristen

Zum Zeitpunkt der Aufforderung gemäß Abschnitt 2.8 ist Mittendorf berechtigt, dem Kunden einen angemessenen Abschlag auf seine Vergütung in Rechnung zu stellen.

Der Kunde hat die angeforderten Daten bis zum Ablauf des neunten Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes (Abrechnungsschichttag) zu übermitteln. Sollte diese Frist überschritten werden, kann Mittendorf die fristgerechte Erstellung der Abrechnung nicht garantieren. Für aus dieser Verzögerung resultierende, nicht eintreibbare Nebenkostennachzahlungen von Mietern ist Mittendorf nicht verantwortlich. Sechs Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes ist Mittendorf berechtigt, eine Abschlussrechnung gemäß Preisliste über die durchgeführten Arbeiten zu erstellen, wenn der Kunde die angeforderten Daten nicht übermittelt hat. Erhält Mittendorf die erforderlichen Informationen erst nach Ausstellung einer Abschlussrechnung, wird für die erbrachte Gesamtleistung eine reguläre Servicerechnung erstellt, in der ein Mehraufwand gemäß der jeweils gültigen Preisliste berechnet wird. Eine bereits bezahlte Abschlussrechnung wird dabei angerechnet.

Reicht der Kunde die abzurechnenden Kosten nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf des Abrechnungszeitraums ein, ist Mittendorf berechtigt, die erfassten Werte zu vernichten und nicht mehr verpflichtet, eine Abrechnung zu erstellen. Bis zum Leistungsschichttag (Abrechnungsschichttag), erbrachte Leistungen oder erforderliche Vorbereitungen für diese Leistungen sind mindestens mit den Grundkosten je Liegenschaft und Nutzungseinheit kostenpflichtig.

2.10 Neue Dienstleistungen

Im Vertrag können neue Dienstleistungen sowie daraus resultierende Kostenpositionen, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben auftreten, ohne vorherige Abstimmung mit dem Kunden in die zu erbringenden Leistungen aufgenommen werden. Die Einführung dieser Kostenpositionen ist nicht Bestandteil der Kalkulation, für die unter Punkt 12.2 genannten Gründe zur vorzeitigen Kündigung.

2.11 Rücktrittsrecht

Sollte sich der Auftrag ganz oder teilweise aus Gründen, die im Verantwortungsbereich des Kunden liegen, als nicht ausführbar erweisen, ist Mittendorf berechtigt, Leistungen anzupassen oder vom Vertrag zurückzutreten.

3. Vertragslaufzeiten, Kündigung

3.1 Ein Vertrag kommt durch die Annahme bzw. Bestellung unseres Angebots in Textform zustande. Nach erfolgter Bestellung erhält der Kunde von Mittendorf eine Auftrags-/Annahmestätigung.

3.2 Der Abrechnungsservicevertrag wird, sofern im Einzelvertrag nicht anders vereinbart, mindestens für zwei Jahre geschlossen und beginnt mit dem im Vertrag vereinbarten ersten Leistungs-/Abrechnungszeitraum.

3.3 Ist der Kunde Unternehmer, verlängert sich der Abrechnungsservicevertrag nach Ablauf jeweils um den Zeitraum der im Vertrag vereinbarten Vertragslaufzeit, es sei denn, er wird mit einer Frist von sechs Monaten zum Ablauf gekündigt.

3.4 Ist der Kunde Verbraucher, verlängert sich der Abrechnungsservicevertrag nach Ablauf der vereinbarten Vertragslaufzeit jeweils auf unbestimmte Zeit, sofern er nicht mit einer Frist von einem Monat vor Ablauf kündigt.

3.5 Eine Vertragserklärung ist per Brief oder E-Mail (vertrag@ch-mittendorf.de) an Mittendorf zu richten und gilt erst mit dem Eingangsdatum bei Mittendorf als zugestellt. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere:

- wenn sich der Kunde mehr als drei Monate ganz oder teilweise, trotz schriftlicher Mahnung, im Zahlungsverzug befindet.

- bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die, trotz schriftlicher Aufforderung, nicht unterlassen werden.

3.6 Eventuelle Schadensersatzforderungen aus einer vorzeitigen Vertragsbeendigung, die nicht von Mittendorf zu verantworten sind, können gegebenenfalls geltend gemacht werden.

4. Veräußerung / Verwalterwechsel

4.1 Veräußert der Kunde die Liegenschaft, so ist er, sofern die Vertragslaufzeit noch nicht beendet ist, berechtigt, die Übernahme dieses Vertrages durch seinen Rechtsnachfolger herbeizuführen. Mittendorf wird der Übertragung dieses Vertrages auf den Erwerber zustimmen, solange keine wesentlichen Einwände entgegenstehen.

4.2 Der Kunde oder Verwalter ist verpflichtet, einen Verwalterwechsel unverzüglich anzuzeigen.

5. Zahlungsverzug, Aufrechnung

Die zweite und jede weitere Mahnung wird gemäß unserer aktuellen Preisliste berechnet. Die Geltendmachung weiterer Ansprüche wegen Verzugs bleibt vorbehalten. Nach erfolgloser dritter Mahnung wird eine Inkassogesellschaft mit dem Einzug beauftragt. Alle entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Kunden.

6. Allgemeine Regelungen zur Gewährleistung und Haftung

6.1 Mittendorf haftet ohne Einschränkung (i) bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, (ii) bei Verletzung von Leben, Leib oder Gesundheit, (iii) nach den Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes sowie (iv) bei etwaig übernommenen Garantien. Bei einfach oder leicht fahrlässig verursachten Sach- und Vermögensschäden haftet Mittendorf nur bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten. Die Haftung ist jedoch derart und in der Höhe auf die bei Vertragsschluss vorhersehbaren und vertragstypischen Schäden beschränkt. Wesentliche Vertragspflichten sind solche, deren Erfüllung den Vertrag prägt und auf die der Kunde vertrauen darf.

6.2 Die Haftungsbeschränkungen gelten auch zugunsten von Personen, deren Verschulden Mittendorf zu vertreten hat.

6.3 In jedem Fall, mit Ausnahme der Ersatzpflicht gemäß Ziffer 6.1, ist die Haftung von Mittendorf für Vermögensschäden aus einer Abrechnung auf 50 % der Jahresvergütung Mittendorfs für die betroffene Liegenschaft beschränkt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für Abrechnungsservices und Messdienstleistungen

7. Ergänzende Gewährleistungsregelungen für die Abrechnung

7.1 Der Kunde ist verpflichtet, die von Mittendorf erstellte Abrechnung innerhalb einer angemessenen Frist von bis zu 6 Wochen nach Erhalt zu prüfen. Erkennt der Kunde nach dieser Prüfung die Abrechnung nicht an, so muss er Mittendorf unverzüglich schriftlich unter Angabe der Gründe darüber informieren.

7.2 Im Falle eines Mangels an der Abrechnung, der von Mittendorf zu vertreten ist, kann der Kunde verlangen, dass Mittendorf die Abrechnung unentgeltlich korrigiert. Ist eine Korrektur nicht möglich, so hat der Kunde das Recht, die Erstellung einer verbrauchsunabhängigen Abrechnung von Mittendorf zu fordern.

8. Datenschutz und Datenverarbeitung

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt im Rahmen der zwischen Mittendorf und den Kunden geschlossenen Verträge über die jeweils vereinbarten Vertragslaufzeiten. Der Kunde ist allein dafür verantwortlich, die Rechte der Betroffenen (seiner Nutzer) zu wahren, und hält Mittendorf von Schadensersatzansprüchen in diesem Zusammenhang schadlos.

Mittendorf handelt gemäß den vertraglich vereinbarten Regeln und Anweisungen des Kunden und sorgt dafür, dass die Daten vertraulich behandelt werden, insbesondere dass sie nicht unbefugt an Dritte übermittelt werden. Die Personen, die mit der Verarbeitung der Daten betraut sind, wurden zur Vertraulichkeit verpflichtet.

Mittendorf ist berechtigt, die zur Erledigung des Vertragszwecks erhaltenen personenbezogenen Daten der Kunden und deren Nutzer im Rahmen der Artikel 28 der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) zulässigen Möglichkeiten zu speichern und zu verarbeiten (Auftragsverarbeitung). Der Kunde erteilt hierzu sein Einverständnis. Der Umfang, die Art und der Zweck der Datenerhebung ergeben sich aus den bestehenden Verträgen.

Der Kunde weist Mittendorf an, die erforderlichen technischen und organisatorischen Maßnahmen gemäß Artikel 32 DSGVO umzusetzen. Mittendorf ergreift die erforderlichen Datenschutz- und Datensicherheitsmaßnahmen und informiert darüber auf www.ch-mittendorf.de.

Der Kunde erlaubt, dass auch Unterauftragnehmer in die Verarbeitung oder Nutzung personenbezogener Daten einbezogen werden. Mittendorf verpflichtet sich, die vertraglichen Vereinbarungen mit Unterauftragnehmern so zu gestalten, dass sie den Datenschutzbestimmungen im Vertragsverhältnis zwischen Mittendorf und den Kunden entsprechen.

Mittendorf unterstützt seine Kunden bei Anfragen und Ansprüchen von Betroffenen sowie bei der Meldung von Datenschutzverletzungen.

Die Löschung personenbezogener Daten erfolgt nach Vertragsbeendigung und nach Ablauf der gesetzlichen Aufbewahrungs- und Verjährungsfristen. Mittendorf gewährt seinen Kunden die gemäß DSGVO zustehenden Kontrollrechte und informiert sie, falls eine seiner Weisungen gegen geltendes Datenschutzrecht verstößt.

Die Verarbeitung der Daten findet hauptsächlich in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder in einem Vertragsstaat des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum statt. Sollte eine Datenübermittlung an Unternehmen stattfinden, deren Server sich teilweise in den USA befinden, geschieht dies auf der Grundlage der Standarddatenschutzklauseln der EU-Kommission.

9. Gerichtsstand

Soweit der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder eines öffentlich-rechtlichen Sondervermögens ist, ist Bergisch Gladbach Gerichtsstand bzw. – bei Zuständigkeit des Landgerichts – ist Köln Gerichtsstand. Mittendorf nimmt an keinem Verbraucherstreitbeilegungsverfahren teil.

10. Rechnungen

10.1 Wird der Steuersatz für die Mehrwertsteuer nach Vertragsschluss geändert, so bleibt die Nachbelastung oder Rückvergütung eines zu wenig oder zu viel berechneten Umsatzsteuerbetrages vorbehalten, sofern gesetzlich keine andere Regelung vorgeschrieben ist. Diese Preisanpassungsbestimmung gilt auch, wenn künftig erhöhte und/oder neue Steuern, Abgaben oder andere staatlich veranlasste Belastungen oder Entlastungen, die unsere Lieferungen und Leistungen unmittelbar betreffen, wirksam werden.

10.2 Der Kunde kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen gegenüber Mittendorf aufrechnen. Das Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 BGB steht dem Kunden nur zu, wenn der Gegenanspruch aus demselben Vertragsverhältnis stammt.

11. Änderungen von Bedingungen oder Leistungen

11.1 Mittendorf ist berechtigt, Änderungen oder Neufassungen dieser Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorzunehmen, sofern sie unter Berücksichtigung unserer Interessen dem Kunden zumutbar sind. Eine Änderung ist nur dann zumutbar, wenn ein triftiger Grund vorliegt. Ein triftiger Grund ist beispielsweise die Notwendigkeit, etwaige Regelungslücken zu schließen, Äquivalenzstörungen zu beseitigen oder sich ändernde technische oder ablauftechnische Gegebenheiten abzubilden. Mittendorf wird dem Kunden spätestens zwei Monate vor dem Gültigkeitszeitpunkt die Änderungen mitteilen, die triftigen Gründe benennen und ihn auf die Folgen einer stillschweigenden Entgegennahme der Mitteilung hinweisen. Die Änderung gilt als angenommen, wenn der Kunde nicht innerhalb eines Monats nach Erhalt der Mitteilung widerspricht. Maßgeblich für die Rechzeitigkeit eines Widerspruchs ist der Eingang bei Mittendorf.

11.2 Mittendorf ist berechtigt, Änderungen an den Vertragsleistungen vorzunehmen, die:

- (a) unerheblich sind,
- (b) handelsüblich sind oder
- (c) die technische Weiterentwicklung in der Branche nachvollziehen (z. B. infolge der Einführung neuer technischer Standards, Normen oder Technologien betreffend die Übertragungswege, Signale, Empfangsgeräte, Datensicherheit oder Ähnliches), soweit dies dem Kunden zumutbar ist. Mittendorf wird den Kunden über Änderungen gemäß Punkt (c) der Vertragsleistungen im nächstmöglichen Angebot informieren.

11.3 Hat der Kunde mit Mittendorf im Rahmen der Geschäftsbeziehung einen elektronischen Kommunikationsweg vereinbart (z. B. über E-Mail, Kundenportal oder Datenaustausch), können die Änderungen auch auf diesem Wege angeboten bzw. mitgeteilt werden.

12. Preise, Zahlungsbedingungen

12.1 Für Ables-, Abrechnungs- und Wartungsleistungen gelten die jeweils gültigen Listenpreise, sofern nicht anders vereinbart. Preislisten werden im ersten Quartal jedes Kalenderjahres von Mittendorf nach billigem Ermessen gemäß § 315 BGB aktualisiert und dem Kunden auf Anfrage zugesandt. Anderenfalls werden die aktuellen Listenpreise dem Kunden mit der Übersendung der Formblätter bzw. der Eingabeaufforderung bekannt gegeben.

12.2 Bei einer Preiserhöhung, die den Anstieg der marktüblichen Preise nicht unerheblich übersteigt, hat der Kunde auch bei vereinbarter Laufzeit das Recht, den Vertrag sofort oder zu einem gewünschten Zeitpunkt zu kündigen. Dieses Kündigungsrecht muss innerhalb eines Monats nach Kenntnisnahme der Preisanpassung wahrgenommen werden.