

ABG – Abrechnungsauftrag

I. Vertragsgegenstand

1. Abrechnung

Der Auftragnehmer erstellt eine Gesamtabrechnung der Liegenschaft und für jeden Nutzer eine Einzelabrechnung. Der Auftragnehmer erstellt die Abrechnung in der Regel in einem Bearbeitungszeitraum von 10 Kalenderwochen ab Zugang der vollständigen Kostenmitteilung vom Auftraggeber.

1.1. Verbrauchsabrechnung für Heiz- und Warmwasserkosten

Die Abrechnung enthält neben der transparenten Darstellung der Kosten und deren Aufteilung eine ausführliche Listung der zur Abrechnung verwandten Messstellen mit den zugehörigen Verbrauchswerten zum Ende des Abrechnungszeitraums bzw. Nutzerwechseldatums.

Ist für einen Nutzerwechsel keine Zwischenablesung erfolgt oder nach den Regeln der Technik nicht verwendbar, wird der Jahresverbrauch der Geräte nach Kalendertagen oder der VDI-Gradtagtabelle auf die Teilzeiträume verteilt. Die Abrechnung erfolgt nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung.

1.2. Verbrauchsabrechnung für Trinkwasserversorgung und Grundstücksentwässerung

Die Abrechnung enthält neben der transparenten Darstellung der Kosten und deren Aufteilung eine ausführliche Listung der zur Abrechnung verwandten Messstellen mit den zugehörigen Verbrauchswerten zum Ende des Abrechnungszeitraums bzw. Nutzerwechseldatums.

Ist für einen Nutzerwechsel keine Zwischenablesung erfolgt, wird der Jahresverbrauch der Geräte nach Kalendertagen auf die Teilzeiträume verteilt. Die Abrechnung erfolgt in der Regel vollständig nach dem erfassten Verbrauch, es sei denn, vom Auftraggeber wird ausdrücklich bestimmt, dass verbrauchsunabhängig entstehende Kosten ganz oder teilweise nach einem anderen Maßstab verteilt werden. Verbrauchsschätzungen erfolgen analog § 9a HeizkV.

1.3. Verbrauchsunabhängige Abrechnung weiterer Betriebskosten

Der Auftragnehmer erstellt eine Abrechnung über Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung unter Verwendung der vom Auftraggeber bestimmten Umlagemaßstäbe. Die Abrechnung enthält die transparente Zusammenstellung der umlagefähigen Gesamtkosten, die Darstellung des Umlagemaßstabs und den Ausweis des Kostenanteils des jeweiligen Nutzers.

2. Ablesung

Die Ermittlung der Verbrauchsdaten erfolgt nach Vorgabe des Auftraggebers durch manuelle Ablesung vor Ort, Fernablesung oder Bereitstellung der Daten in maschinenlesbarer Form durch den Auftraggeber.

2.1. Manuelle Ablesung vor Ort

Der Auftragnehmer übernimmt die Ablesung der Verbrauchsdaten vor Ort an den Verbrauchserfassungsgeräten. Den Ablesetermin kündigt der Auftragnehmer in geeigneter Weise in der Regel 10 Tage im Voraus an. Die Anündigung erfolgt gemäß Festlegung auf dem Deckblatt zum Vertrag. Ist in einzelnen Nutzeinheiten zum angegebenen Termin eine Ablesung nicht möglich, wird innerhalb von 14 Tagen – nach vorheriger schriftlicher Anündigung – ein zweiter Ableseversuch unternommen. Ist dieser wiederum erfolglos, wird der Verbrauch der betreffenden Nutzeinheit gemäß § 9a Heizkostenverordnung und den anerkannten Regeln geschätzt. Für die Ablesung und Überprüfung müssen die Erfassungsgeräte frei zugänglich sein.

2.2. Fernablesung

Soweit die Verbrauchserfassungsgeräte fernablesbar sind und der Auftraggeber eine Fernablesung beauftragt, erfolgt eine Fernablesung nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung durch den Auftraggeber.

2.3. Bereitstellung der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber

Wenn eine Bereitstellung der Verbrauchsdaten durch den Auftraggeber vereinbart ist, übergibt er Verbrauchsdaten in einem maschinenlesbaren Format, das auch die Zuordnung zu Geräten und Nutzeinheiten enthält.

2.4. Datenplausibilisierung

Wird bei der Plausibilisierung festgestellt, dass Erfassungsgeräte defekt sind und/oder keine plausiblen Verbrauchswerte liefern, erfolgt eine Verbrauchsschätzung nach den Vorgaben des § 9a HeizkV. Für den Fall, dass bei der Abrechnung eine zu geringe Erfassungsquote der Heizkostenverteiler festgestellt wird, wird der Auftragnehmer die Korrektur nach dem Beiblatt Rohrwärme zur VDI 2077 vornehmen, soweit dies nach § 7 Abs. 1 S. 3 HeizkV zulässig ist. Die Wahl des Korrekturverfahrens liegt beim Auftragnehmer. Der Auftraggeber wird dem Auftragnehmer alle notwendigen Informationen für die Korrektur zur Verfügung stellen.

3. Abrechnung und Ausweis von haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und Dienstleistungen gem. § 35a EStG

Die Abrechnung und der Ausweis von haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und Dienstleistungen gem. § 35a EStG in den Einzelabrechnungen erfolgt, soweit dies vom Auftraggeber bestellt wird, in dessen Auftrag und vom Auftragnehmer ungeprüft. Die Dienstleistung stellt keine steuerliche Würdigung, Bewertung oder steuerrechtliche Beratung dar. Ob die vom Auftraggeber mitgeteilten Kosten für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und Dienstleistungen unter die Bestimmungen des § 35a EStG fallen oder nicht, obliegt allein der Klärung zwischen dem Steuerpflichtigen und der für ihn zuständigen Finanzbehörde.

4. Nutzergruppenabrechnung

Wenn in einer Liegenschaft verschiedene Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (z. B. Wärmehäufiger und Heizkostenverteiler) installiert oder wenn unterschiedliche Nutzungs- bzw. Gebäudearten (z. B. Wohnräume und Gewerberäume) vorhanden sind, wird im Rahmen der Heizkostenabrechnung in Abstimmung mit dem Auftraggeber zunächst eine anteilmäßige Vorverteilung der Kosten auf die einzelnen „Nutzergruppen“ gemäß § 5 HeizkV durchgeführt. Eine Nutzergruppenabrechnung wird im Übrigen immer dann erstellt, wenn aufgrund der Angaben des Auftraggebers oder bei Überprüfung der Liegenschaft festgestellt wird, dass dies zur gerechten Aufteilung einer Kostenart notwendig ist.

5. Datenvorhaltung

Der Auftragnehmer hält die Abrechnungsunterlagen und -daten drei Jahre ab Abrechnungsdatum zur Verfügung. Verlangt der Auftraggeber die Herausgabe dieser Unterlagen nicht innerhalb der vorgenannten Frist, so vernichtet der Auftragnehmer diese Unterlagen.

6. Abrechnung besonderer Heizungsanlagen

Als optionale Leistungen können die Ermittlung der umlagefähigen Wärmeerzeugungskosten von KWK-Anlagen gemäß VDI 2077 Bl. 3.1, die Kostenaufteilung bei Solaranlagen gemäß VDI 2077 Bl. 3.3, die besondere Berücksichtigung und Kostenaufteilung bei Wärmepumpen, raumlufttechnischen Anlagen und multienergetischen Anlagen vereinbart werden. Bei diesen besonderen Anlagen ist eine gesonderte Beauftragung notwendig. Die Vergütung ist aufwandsabhängig. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Auftragnehmer frühzeitig davon in Kenntnis zu setzen, wenn eine der vorstehend beschriebenen Besonderheiten in der abzurechnenden Heizungsanlage zu berücksichtigen ist.

7. Mitwirkung des Auftraggebers

Für den jährlichen Erfassungs- und Abrechnungsservice übersendet der Auftragnehmer dem Auftraggeber Formulare zur Übermittlung der für die Abrechnungserstellung erforderlichen Angaben. Die Formulare können vom Auftragnehmer, nach dessen Wahl, auch auf einer Internetseite zur Verfügung gestellt werden. Der Abrechnungsservice kann nur durchgeführt werden, wenn der Auftraggeber diese Formulare mit verbindlichen Angaben über die abzurechnenden Kosten und die eingetretenen Änderungen in den Nutzerverhältnissen mindestens 12 Wochen vor dem Ende der Abrechnungsfrist ausgefüllt an den Auftragnehmer zurückgegeben hat. Im Falle der Nichteinhaltung der vorgenannten Frist durch den Auftraggeber haftet der Auftragnehmer nicht für eventuelle dem Auftraggeber daraus entstehende Schäden, es sei denn, der Auftragnehmer hat die Schäden vorsätzlich oder fahrlässig verursacht.

Der Auftraggeber stellt die Flächen- bzw. Raumangaben für die Verteilung der Grundkosten zur Verfügung und teilt dem Auftragnehmer die zu verwendenden Abrechnungsmaßstäbe und Umlageschlüssel mit.

Tritt während eines Abrechnungszeitraums ein Nutzerwechsel ein, wird der Auftraggeber dies dem Auftragnehmer rechtzeitig anzeigen, wenn eine Zwischenablesung durch den Auftragnehmer durchgeführt werden soll.

Alle Veränderungen, die die Durchführung der Abrechnung beeinflussen könnten (z. B. Abrechnungstichtag, Anzahl Wasseranschlüsse, Änderung der Wohnfläche, Änderung der Warmwassertemperatur oder Änderungen am Heizkörper (Reparatur, Austausch, Änderungen der Anzahl oder der Leistung)), sind dem Auftragnehmer unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

II. Vertragslaufzeit, Kündigung

Die Laufzeit des Vertrages über Verbrauchsabrechnung ist individuell vereinbart. Der Vertrag beginnt mit dem Ende des ersten Abrechnungszeitraums. Die Vertragslaufzeit verlängert sich, wenn der Vertrag nicht gekündigt wird, jeweils um ein Jahr. Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Ende der Vertragslaufzeit. Kündigungen bedürfen der Schriftform.

III. Preise/Preis Anpassung

1. Die Preise ergeben sich aus der beigefügten Preisliste und verstehen sich zuzüglich der jeweils gültigen gesetzlichen Umsatzsteuer.
2. Die Dienstleistungspreise sind für die Dauer der vereinbarten Erstvertragslaufzeit unveränderlich.
3. Bei einer Vertragsverlängerung besteht für den Auftragnehmer zum Beginn der Vertragsverlängerung ein einseitiges Preisbestimmungsrecht für die anschließende Vertragsperiode. Er ist insoweit an das billige Ermessen gemäß § 315 BGB gebunden. Preisänderungen sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen.
4. Hat der Auftragnehmer die Notwendigkeit einer Schätzung oder Nachablesung nicht zu vertreten, so trägt der Auftraggeber die entstehenden Kosten.
5. Für die Ablesung und Wartung müssen die Geräte frei zugänglich sein. Ist dies nicht der Fall, wird dem Auftraggeber der zeitliche Mehraufwand zusätzlich berechnet.
6. Ergänzend gilt für zusätzliche Leistungen die jeweils aktuelle Preisliste des Auftragnehmers.

IV. Zahlungsweise/Verzug

1. Das Entgelt wird mit Rechnungslegung fällig. Die Zahlung ist, ohne jeglichen Abzug an den Auftragnehmer zu leisten.
2. Der Auftragnehmer ist berechtigt, erbrachte Teilleistungen abzurechnen.
3. Werden die Unterlagen gemäß 1.7. nicht oder nicht rechtzeitig oder unvollständig eingesandt, ist der Auftragnehmer berechtigt, 6 Monate nach dem Ende der vereinbarten Abrechnungsperiode die bis dahin erbrachten Leistungen dem Auftraggeber anteilig in Rechnung zu stellen (Abschlagsrechnung).

Gehen die Unterlagen erst zu, nachdem die Abschlagsrechnung erstellt wurde, so ist der Auftragnehmer berechtigt, vom Auftraggeber neben den noch nicht abgerechneten Leistungen einen angemessenen Verspätungszuschlag zu verlangen.

4. Aufrechnungsrechte stehen dem Auftraggeber nur zu, wenn die ihm zustehende Gegenforderung rechtskräftig festgestellt, unbestritten oder anerkannt ist.

V. Gewährleistung/Haftung

1. Der Auftragnehmer haftet nicht für falsche Verbrauchswerte, die auf Mängeln der Verbrauchserfassungsgeräte beruhen. Eine Haftung des Auftragnehmers ist darüber hinaus ausgeschlossen bei fehlerhaft durch den Auftraggeber übermittelten Verbrauchsdaten und bei fehlerhafter Eigenablesung durch den Nutzer oder den Auftraggeber.
2. Eine Haftungsbeschränkung für wesentliche Vertragspflichten (sog. Kardinalpflichten), Lebens-, Gesundheits- oder Körperverletzungen sowie für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, findet nicht statt. In den übrigen Fällen wird die Haftung der Parteien beschränkt auf den nach der Art der Leistung vorhersehbaren, vertragstypischen, unmittelbaren Durchschnittsschaden. Das gilt auch bei leicht fahrlässigen

Pflichtverletzungen des gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen.

3. Es obliegt dem Auftraggeber, vor Weiterleitung der Einzelabrechnung zu prüfen, ob die von ihm vorgegebenen Angaben über die abzurechnenden Kosten und die eingetretenen Änderungen in den Nutzerverhältnissen mit den vom Auftragnehmer zugrunde gelegten Daten übereinstimmen und an den Auftragnehmer bei Unstimmigkeiten die Unterlagen umgehend zurückzusenden.

Mit Weiterleitung der Einzelabrechnungen erkennt der Auftraggeber die diesen zugrunde gelegten Daten über die abzurechnenden Kosten und die eingetretenen Änderungen in den Nutzerverhältnissen als richtig an. Die Haftung des Auftragnehmers ist insoweit ausgeschlossen.

4. Erkennbare Mängel hat der Auftraggeber unverzüglich nach Zugang der Abrechnungen dem Auftragnehmer anzuzeigen.
5. Der Auftragnehmer haftet nicht für Mängel der Durchsetzbarkeit von Forderungen, die aus der Gestaltung von Verträgen des Auftraggebers mit Dritten herrühren (Mietvertrag, Gemeinschaftsordnungen usw.).
6. Soweit Mängel an der Abrechnung von Dritten (Nutzern) geltend gemacht werden, obliegt es dem Auftraggeber, den Auftragnehmer darüber unverzüglich zu informieren.

Kommt der Auftraggeber dem nicht nach, sind eventuelle Regressansprüche des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer ausgeschlossen.

7. Werden Fehler an der Abrechnung festgestellt, hat der Auftragnehmer, soweit er den Fehler zu vertreten hat, ein Nachbesserungsrecht.

VI. Vertragsbeendigung/Rechtsnachfolge

1. Bei ordentlicher Vertragsbeendigung erstellt der Auftragnehmer noch die Abrechnung für den zum Beendigungszeitpunkt abgelaufenen bzw. ablaufenden Abrechnungszeitraum.
2. Bei einer unberechtigten außerordentlichen Kündigung durch den Auftraggeber ist der Auftragnehmer berechtigt, seine Leistungen einzustellen und die bis zum Ende der regulären Laufzeit geschuldete Vergütung nach der Maßgabe des § 648 BGB sofort in Rechnung zu stellen.
3. Im Falle eines Wechsels der Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft bleibt der Anspruch gegen den Auftraggeber bestehen, es sei denn, dass der Erwerber durch schriftliche Nachfolgeeintrittserklärung gegenüber dem Auftragnehmer in die Rechte und Pflichten dieses Vertrages auf Auftraggeberseite eintritt.
4. Tritt anstelle des bisherigen Auftragnehmers ein anderes Unternehmen in die sich aus dem Vertragsverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein, so bedarf es hierfür nicht der Zustimmung des Auftraggebers. Der Wechsel des Auftragnehmers ist dem Auftraggeber bekanntzugeben. Der Auftraggeber ist berechtigt, das Vertragsverhältnis aus wichtigem Grund mit zweiwöchiger Frist auf das Ende des der Bekanntgabe folgenden Monats zu kündigen.
5. Der Auftragnehmer wird mit Abschluss der letzten Abrechnung sämtliche erhobenen Daten der letzten Abrechnungsperiode an den Auftraggeber in Papierform herausgeben und auf Wunsch des Auftraggebers im eigenen System löschen. Der Auftragnehmer ist längstens für zwei Kalenderjahre nach der letzten Abrechnung zur Vorhaltung von Verbrauchsdaten verpflichtet.

VII. Vertretungsverhältnisse

1. Im Falle von Personenmehrheiten auf der Seite des Auftraggebers versichert der Unterzeichner, zur Vertretung berechtigt zu sein. Die Auftraggeber bevollmächtigen sich gegenseitig, Erklärungen des Auftragnehmers mit Wirkung für den jeweils anderen entgegenzunehmen zu dürfen.
2. Soweit der Vertrag mit einem Wohnungseigentumsverwalter als Vertreter einer Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen wird, bindet er auch bei Mängeln an der Bestellung des Verwalters die Wohnungseigentümergeinschaft, wenn der Verwalter zur Legitimation eine Verwaltervollmacht vorgelegt hat.

VIII. Sonstige Bestimmungen

1. Der Auftragnehmer verpflichtet sich, die einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Er wird die vom Auftraggeber übergebenen personenbezogenen Daten nur vertragsgemäß im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung erheben, verarbeiten und nutzen. Weiterhin wird der Auftragnehmer bei der Erhebung, Verarbeitung und Nutzung personenbezogener Daten ausschließlich Personal einsetzen, das auf das Datengeheimnis verpflichtet ist. Weitergehende Regelungen finden sich in der Vereinbarung über Auftragsverarbeitung nach § 28 Abs. 3 DSGVO.
2. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen der Schriftform sowie auch die Abbedingung der Schriftformabrede bedürfen der Schriftform.
3. Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen. Unwirksame Regelungen werden durch wirksame Regelungen ersetzt, die dem wirtschaftlich Gewollten entsprechen.
4. Gerichtsstand für alle im Zusammenhang mit diesem Vertrag stehenden Streitigkeiten ist der Sitz des Auftragnehmers, sofern der Auftraggeber Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist.

IX. Information nach dem Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG)

Der Auftragnehmer ist nicht bereit und verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen.

X. Widerrufsrecht für Verbraucher/Belehrung

Sie haben als Verbraucher das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns

Schuka GbR – Memminger Straße 18 – 89257 Illertissen – Telefon 07303/9041270 – Fax 07303/9041271 – E-Mail: info@schuka.com

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Sie können dafür das beigefügte Muster-Widerrufsformular verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zu Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

Muster-Widerrufsformular

Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es zurück an

Schuka GbR, Memminger Straße 18, 89257 Illertissen,
Telefon 07303 / 9041270, Fax 07303 / 9041271, E-Mail info@schuka.com:

Hiermit widerrufe(n) ich/wir (*) den von mir/uns (*) abgeschlossenen Vertrag über die Miete der folgenden Waren (*) / die Erbringung der folgenden Dienstleistung (*):

(Bezeichnung des Vertrages)

— Bestellt am (*) / erhalten am (*) _____

— Name des/der Verbraucher(s) _____

— Anschrift des/der Verbraucher(s) _____

— Datum _____

— Unterschrift des/der Verbraucher(s) _____
(nur bei Mitteilung auf Papier)

(*) Unzutreffendes streichen.