

Sonderbedingungen zum Leistungsmodul „Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie anderer Betriebskosten“

(Stand Mai 2018 © facilimesstec GmbH)

1. Leistungsumfang für das Objekt (Liegenschaft)

- Vertragsgegenstand ist die
- 1.1 Erstellung der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten für die bezeichnete Liegenschaft (Erstellung und Zusendung der zur Abrechnungsdatenerfassung erforderlichen Formulare);
 - 1.2 Manuelle Ablesung der Messgeräte vor Ort oder Fernauslesung der Messgeräte je nachdem, welche Messgeräteart verbaut wurde;
 - 1.3 Zusendung der beauftragten Abrechnung. Die Abrechnung erfolgt aufgrund der vom **Auftraggeber/in (=AG)** ausgefüllten Nutzerliste und Kostenmeldung.
 - 1.4 Darüber hinausgehende Leistungen werden nur gegen gesonderte Beauftragung und Vergütung erbracht.
 - 1.5 Die Auftragnehmerin darf zur Erfüllung der vorgenannten Vertragspflichten Dritte als Erfüllungsgehilfen beauftragen.

2. Anlagentechnische Voraussetzungen

- 2.1 Bei der Abrechnung geht die Auftragnehmerin davon aus, dass die Heizanlage den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht und nach dem Stand der einschlägigen Vorschriften geplant und ausgeführt ist sowie entsprechend betrieben wird. Der AG informiert die Auftragnehmerin über technische Besonderheiten in seiner Anlage, damit die Auftragnehmerin diese überprüfen kann, um eine ordnungsgemäße messtechnische Ausstattung sicherstellen zu können.
- 2.2 Als Standardanlage sieht die Auftragnehmerin eine Warmwasser-Zweirohrheizung mit maximaler Auslegungsvorlauftemperatur von 90°C an. Sie besteht ausschließlich aus dem Heizkreis (Regelkreis), an dem alle Nutzer mit allen Messgeräten angeschlossen sind.
- 2.3 Eine Sonderform liegt vor, wenn eine Heizanlage:
 - a) aus mehreren Heizkreisen besteht;
 - b) Nutzer oder Nutzergruppen mit unterschiedlichen Mess- oder Verteilgeräten und/oder mit spezifisch unterschiedlichem Wärmebedarf versorgt;
 - c) Sondergeräte/-verbraucher ohne separaten Heizkreis versorgt;
 - d) teilweise Wärmepumpe, Solaranlage oder Wärmerückgewinnungsanlage versorgt;
 - e) das Brauchwasser über eine gesonderte Kesselanlage aufbereitet.In diesen Fällen wird eine abrechnungstechnische Skizze erstellt, die die Besonderheiten der Anlage und der messtechnischen Ausstattung wiedergibt und als Grundlage für die Abrechnung verwendet wird.

3. Mitwirkungspflichten des AG

3.1 Dokumentationen

- 3.1.1 Nur unter vertraglich und technische einwandfreien Bedingungen ist eine rechtlich haltbare und nachprüfbare Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung möglich. Die Auftragnehmerin erstellt zu jedem Objekt eine Vertragsbestätigung mit den vereinbarten Inhalten und ein technisches Datenblatt. Dieses technische Datenblatt enthält Angaben über die vorhandenen Messstellen sowie die Zuordnung der Heizkörper zu den Nutzern inklusive Angaben über Bauart und Abmessung zum Zeitpunkt der Datenaufnahme.
- 3.1.2 Der AG prüft die ihm zugesandten Bestätigungsunterlagen. Wenn bis spätestens vier Wochen nach deren Erhalt keine Einwände seitens des AG vorliegen, geht die Auftragnehmerin davon aus, dass die aufgenommenen Daten richtig dokumentiert sind.

3.2 Anmeldung/Ablesung/Auslesung

- 3.2.1 Der AG ist dafür verantwortlich, dass der Auftragnehmer bei manueller Ablesung vor Ort zum Ablesetermin Zutritt zu den betreffenden Räumen und Messgeräten hat. Die Auftragnehmerin kündigt den Ablesetermin bei den Mietern im Voraus an. Die Nutzer/Mieter werden entweder einzeln oder durch Aushang an gut sichtbarer Stelle, z.B. im Treppenhaus, benachrichtigt. Für die beim ersten Ablesetermin nicht zugänglichen Wohnungen wird ein zweiter Ablesetermin durchgeführt. Wird von dem Mieter für den zweiten Termin eine individuelle Abstimmung gewünscht und weicht dieser Wunschtermin erheblich von der Routenplanung ab, ist dieser Wunschtermin kostenpflichtig. Die Auftragnehmerin unterrichtet den AG, bleibt auch der zweite Ablesetermin erfolglos. Weitergehende Verpflichtungen von der Auftragnehmerin bestehen nicht. Die gerichtliche Durchsetzung des Ableserechts oder ein dritter Versuch obliegen – auch hinsichtlich der Kosten – dem AG.
- 3.2.2 Bei der Ablesung müssen die Messgeräte für den Servicetechniker der Auftragnehmerin ohne Schwierigkeiten zugänglich sein, d.h. die Nutzer müssen dafür Sorge tragen, dass die Ablesung nicht durch Heizkörperverkleidungen oder durch Zustellen von Möbeln unmöglich gemacht wird. Zusätzlicher Mehraufwand geht zu Lasten des AG. Bei der Ablesung werden die Geräte hinsichtlich Montage und Funktion überprüft und, soweit vorgesehen und erforderlich, neu verplombt. Die einzelnen Ablesewerte pro Nutzereinheit werden in Ablesunterlagen eingetragen und vom Nutzer durch Unterschrift bestätigt. Im Zweifelsfall sind die Werte der Ablesunterlagen maßgebend. Eine Durchsicht der Ablesunterlagen wird dem Nutzer ausgehändigt.
- 3.2.3 Bei kabelgebundenen und Funkanlagen erfolgt die Auslesung über Karte, PC oder mittels Fernauslesung über Modem. In diesen Anlagen sind im Zweifelsfall die Werte auf den Messgeräten maßgebend. Die Auslesedateien können auf Verlangen eingesehen werden.

3.3 Schätzungen

- 3.3.1 Die Auftragnehmerin teilt dem AG unverzüglich mit, wenn der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann, damit der AG seinem Bestimmungsrecht nachkommen kann.
- 3.3.2 Weiterhin teilt die Auftragnehmerin dem AG unverzüglich mit, wenn einzelne Messgeräte bzw. ganze Nutzer nicht abgelesen werden konnten, damit der AG seinem Bestimmungsrecht nachkommen kann.
- 3.3.3 Sollte der AG von seinem Bestimmungsrecht nicht binnen 14 Tagen Gebrauch machen, geht die Auftragnehmerin davon aus, dass der Verbrauch dieser Messgeräte bzw. Nutzer nach den Richtlinien der einschlägigen Rechtsvorschriften ermittelt werden soll.

Sonderbedingungen zum Leistungsmodul „Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten sowie anderer Betriebskosten“

(Stand Mai 2018 © facilimesstec GmbH)

3.4. Nutzerlisten/Kostenmeldung

- 3.4.1. Für die zu erstellende Abrechnung versendet die Auftragnehmerin vorbereitete Nutzerlisten und Kostenmeldungen an den AG. In beiden Vordrucken sind die zuletzt bekannten Daten (m²-Wohnfläche, Personenzahl usw.) des Objekts bereits ausgewiesen. Diese Daten sind vom AG sorgfältig zu prüfen, zu ergänzen, zu korrigieren und gegenzuzeichnen.
- 3.4.2. Die Vordrucke müssen bearbeitet an die Auftragnehmerin zurückgesandt werden. Für die Feststellung der auf die Abrechnungsperiode entfallenden Kosten sowie die Ermittlung der Anfangsbestände (Erstabrechnung) und des Brennstoffrestes bei nicht leitungsgebundenen Brennstoffen (Öl, Flüssiggas, Holzpellets usw.) ist der AG verantwortlich.
- 3.4.3. Die Kosten der Ablesung/Auslesung/Abrechnung werden von der Auftragnehmerin automatisch in der Abrechnung berücksichtigt.

3.5. Abrechnung

- 3.5.1. Die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten erfolgt nach den Vorschriften der HeizkostenVO. Der AG legt den Beginn des Abrechnungszeitraumes fest. Dieser beträgt in aller Regel zwölf Monate und **ist unabhängig vom Ablesetermin/Auslesetermin**. Der AG wählt den Verteilungsschlüssel für die Kostenberechnung (Wohnfläche, Heizkostenverteiler u.a. Registriergeräte, Personenzahl etc.). Ist aufgrund der vom AG getroffenen Wahl eine zweckmäßige Durchführung der Abrechnung technisch oder wirtschaftlich nicht möglich, teilt die Auftragnehmerin dies dem AG mit und unterbreitet gesetzeskonforme Alternativvorschläge.
- 3.5.2. Ist die zentrale Heizungsanlage mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, erfolgt die Kostenermittlung für die Wassererwärmung nach den entsprechenden Vorschriften der HeizkostenVO.
- 3.5.3. Die Grundkosten leerstehender Nutzereinheiten sowie die für die Zeit des Leerstandes ermittelten Verbräuche für Wärme und Warmwasser gehen zu Lasten des AG. Die Auftragnehmerin geht davon aus, dass zur Vermeidung von Schäden auch leerstehende Nutzereinheiten beheizt werden.
- 3.5.4. Der Wärmeverbrauch für gemeinschaftlich genutzte Räume (z.B. Hausflur, Treppenhaus, Waschküche usw.) wird von der Auftragnehmerin nicht gesondert erfasst. Eine Erfassung muss nur dann erfolgen, wenn es sich um Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärmeverbrauch handelt oder diese Räume nur einem Teil der Nutzer zugänglich sind. Dies soll der AG vor der Montage mit dem Service der Auftragnehmerin absprechen.
- 3.5.5. Im Zuge der Abrechnung erhält der AG eine Sammelliste und für jeden Nutzer eine Einzelabrechnung. Im Rahmen der Abrechnung prüft die Auftragnehmerin die eingegebenen Daten auf Plausibilität. Wenn Werte vom allgemeinen Durchschnitt stark abweichen, teilt die Auftragnehmerin dies dem AG in einem separaten Begleitbrief zur Abrechnung mit. Bevor der AG die Einzelabrechnungen an die Nutzer weitergibt sollte er diese auf offensichtliche Unrichtigkeiten hin überprüfen, insbesondere Kosten, Nutzernamen, Ein- und Auszugsdaten sowie Vorauszahlungen.
- 3.5.6. Bei Fehlern in der Abrechnung die durch die Auftragnehmerin zu vertreten sind, wird selbstverständlich und unverzüglich eine Korrekturabrechnung erstellt. Schlägt diese Maßnahme fehl oder sollte eine Korrektur zu aufwendig sein, vereinbart der AG mit der Auftragnehmerin eine der Situation angemessene Regelung.
- 3.5.7. Ändern sich die Bezugsgrößen für die jeweilige Abrechnung am Vertragsobjekt (Anzahl und Größe der beheizten Räume, Anzahl und Größe der Heizkörper, Veränderungen der Heizungsanlage, Umstellung auf Niedertemperaturbetrieb) oder kommt es zu Änderungen/Beschädigungen an den Messgeräten, wird der AG dies der Auftragnehmerin unverzüglich mitteilen.

3.6. Sonderleistungen

- 3.6.1. Bei einem Nutzerwechsel ist eine Zwischenablesung/Zwischenauslesung obligatorisch, wenn kein mietvertraglicher Ausschluss vereinbart wurde.
Wenn der Ablesedienst der Auftragnehmerin eine Zwischenablesung/Zwischenauslesung durchführt, wird diese dem AG in Rechnung gestellt. In der Regel werden die Kosten dann in der Abrechnung dem ausziehenden Nutzer belastet.
- 3.6.2. Wenn in einer Liegenschaft verschiedene Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (z.B. Wärmehäufiger und Heizkostenverteiler) installiert werden oder wenn unterschiedliche Nutzung- und Gebäudearten (z.B. Wohnräume und Gewerberäume) vorhanden sind, wird im Rahmen der Heizkostenabrechnung zunächst eine anteilmäßige Vorverteilung der Kosten auf einzelne „Nutzergruppen“ durchgeführt. Eine Nutzergruppenabrechnung wird im Übrigen von der Auftragnehmerin auch durchgeführt, wenn aufgrund der Angaben des AG oder bei einer Überprüfung der Liegenschaft durch die Auftragnehmerin festgestellt wird, dass dies notwendig ist.