

Allgemeine Geschäftsbedingungen der DOMETA GmbH Freital Oktober 2017

I. Geltungsbereich

1. Die nachfolgenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen (kurz: AGB) gelten für alle Miet-, Dienst-, Werk- und Kaufverträge bzw. sonstige Geschäftsbeziehungen, mit Ausnahme der Verträge über die WEG-Verwaltung, die zwischen der DOMETA, Gesellschaft für Objektmanagement mbH (kurz: DOMETA), und einem Verbraucher im Sinne von § 13 BGB sowie einem Unternehmer im Sinne von § 14 BGB (kurz: Kunde) abgeschlossen werden.

2. Entgegenstehende und von diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen abweichende Bedingungen des Kunden werden nicht anerkannt. Das gilt nicht, soweit die DOMETA abweichende Geschäftsbedingungen ausdrücklich schriftlich anerkennt.

II. Allgemeine Regelungen

1. Auftragsabwicklung im Allgemeinen

1.1. Jeder Vertrag bedarf der Textform. Dies gilt auch für Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung eines bestehenden Vertrages sowie für Nebenabreden, Erklärungen und Zusicherungen, seien sie von oder gegenüber Vertretern oder Mitarbeitern der DOMETA erklärt oder abgegeben worden.

1.2. Soweit ein Dritter für den Kunden Erklärungen gegenüber der DOMETA abgibt, weist dieser seine Vertretungsberechtigung durch Vorlage einer Vollmacht im Original nach.

1.3. Das Vertragsverhältnis beginnt mit Abschluss des Vertrages gem. 1.1., es sei denn, es wird ausdrücklich ein anderer Zeitpunkt vertraglich vereinbart.

Die Leistungspflicht der DOMETA beginnt mit Abschluss des Vertrages und bei Verbrauchern nach Ablauf der Widerrufsfrist nach § 355 BGB.

Das gilt nicht für Fernabsatzverträge i.S.v. 356 Abs.2 Nr.1 a-d BGB.

Erweist sich ein Vertrag ganz oder teilweise aus Gründen, die in der Sphäre des Kunden liegen, als nicht durchführbar, ist die DOMETA berechtigt, ganz oder teilweise vom Vertrag zurückzutreten.

1.4. Der Leistungsumfang und die Leistungspflichten der DOMETA und des Kunden ergeben sich aus den Vertragsunterlagen und diesen AGB.

1.5. Die DOMETA darf zur Erfüllung ihrer Vertragspflichten Dritte als Erfüllungsgehilfen beauftragen.

1.6. Der Kunde ist dafür verantwortlich, DOMETA ungehinderten Zutritt zu den betreffenden Räumen und Messgeräten (kurz: Nutzereinheiten) zu gewähren und dass DOMETA all diejenigen Informationen erhält, welche zur Durchführung ihrer vertraglichen Verpflichtung benötigt werden. Die DOMETA wird ihre Dienste den Nutzern im angemessenen Zeitraum vorher ankündigen. Entsteht der DOMETA infolge der vom Kunden zu vertretenden Nichtbeachtung der Pflichten aus S. 1 ein zusätzlicher Aufwand, kann dies dem Kunden extra in Rechnung gestellt werden.

2. Eigentumsvorbehalt/Eigentumsrechte

2.1. Bei Kaufverträgen mit Kunden, welche Verbraucher sind, behält sich die DOMETA das Eigentum an der Ware bis zur vollständigen Kaufpreiszahlung vor.

2.2. Bei Kaufverträgen mit Kunden, die Unternehmer sind, behält sich die DOMETA das Eigentum an der Ware bis zur vollständigen Begleichung aller Forderungen aus der laufenden Geschäftsbeziehung vor.

3. Vertragslaufzeit/Vorzeitige Beendigung aus wichtigem Grund

3.1. Die Vertragslaufzeit wird mit dem Kunden individuell ausgehandelt. Eine ordentliche Kündigung ist in der Zeit ausgeschlossen. Jeder Vertrag kann zum Ende der vereinbarten Festlaufzeit bzw. zum Ablauf der nachfolgend beschriebenen Verlängerungszeiträume mit einer Frist von drei Monaten gekündigt werden. Ist der Kunde Kaufmann, verlängert sich der abgeschlossene Vertrag nach Ablauf der Festlaufzeit jeweils um den Zeitraum der Festlaufzeit. Ist der Kunde Verbraucher und hat der Vertrag Werk- oder Dienstleistungen zum Inhalt (z.B. Abrechnungs- oder Hausverwaltervertrag), verlängert er sich nach Ablauf der Festlaufzeit jeweils um ein weiteres Jahr. Ist der Kunde Verbraucher und hat der mit dem Kunden abgeschlossene Vertrag eine Gerätemiete zum Inhalt, verlängert sich der Vertrag nach Ablauf der Festlaufzeit jeweils erneut um den Zeitraum der Festlaufzeit, es sei denn, es handelt sich um einen Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von zehn Jahren. In diesem Fall verlängert sich der Mietvertrag jeweils um acht Jahre.

3.2. Beide Vertragsparteien haben das Recht, den Vertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes fristlos zu kündigen. Ein wichtiger Grund für die DOMETA ist insbesondere gegeben,

– wenn der Kunde mit der Zahlung der vertraglich vereinbarten Vergütung länger als zwei Monate insgesamt in Verzug gerät,

– wenn der Kunde seine Zahlungen einstellt, Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens über sein Vermögen stellt, ein außergerichtliches Vergleichsverfahren eingeleitet oder die Zwangsverwaltung oder -versteigerung der in dem Vertrag bezeichneten Liegenschaft angeordnet wird und dadurch Ansprüche der DOMETA gefährdet werden

3.3. Im Fall der vorzeitigen Auflösung des Vertrages durch fristlose Kündigung, richtet sich die Haftung des Kunden nach den gesetzlichen Bestimmungen.

4. Preise/Preis Anpassung

Maßgeblich sind die im Vertrag vereinbarten Preise. Soweit nichts anderes vereinbart ist, gelten die jeweils zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aktuellen Preise. Bei Verbrauchern verstehen sich die Preise zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die DOMETA behält sich vor, eine angemessene Preiserhöhung bzw. -reduzierung vorzunehmen, soweit sich bei Dauerschuldverhältnissen (Miet-, Eichservice-, Abrechnungs- und Verwaltungsverträge) vier Monate nach Vertragsschluss die preisbildenden Faktoren wie z. B. Lohn- und Materialkosten, durch Einführung oder Änderung von Steuern, Abgaben und Umlagen, ändern, die nach Vertragsschluss eingetreten sind. Die Gewichtung des jeweiligen Preisfaktors innerhalb der Gesamtpreisbildung sowie der Zeitraum der Veränderung des jeweiligen Preisfaktors sind dabei zu berücksichtigen.

Die DOMETA ist in diesem Fall berechtigt, den Preis nach vorheriger angemessener Ankündigung von dem Zeitpunkt an, an dem die Verteuerung oder Verbilligung in Kraft tritt, entsprechend dem Umfang der Änderung anzupassen.

Soweit eine von DOMETA zu vertretende Preisänderung mehr als 5 % des zuletzt gültigen Gesamtpreises beträgt, kann der Kunde den Vertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Ende eines laufenden Vertragsjahres kündigen. Bis zum Wirksamwerden der Kündigung gelten die alten Preise.

5. Haftung

Im Fall einer vorvertraglichen, vertraglichen und außervertraglichen Pflichtverletzung, auch bei einer mangelhaften Lieferung oder sonstigen Leistung und unerlaubten Handlung, haftet die DOMETA im Fall

des Vorsatzes, der groben Fahrlässigkeit sowie im Falle der leichten fahrlässigen Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Vertragspflicht, deren Verletzung die Erreichung des Vertragszweckes gefährdet). Die Haftung der DOMETA ist - ausgenommen der Fall des Vorsatzes - auf den bei Vertragsschluss voraussehbaren vertragstypischen Schaden beschränkt. Außerhalb der Verletzung wesentlicher Pflichten ist - mit Ausnahme von Verzögerungsschäden - eine Haftung für leichte Fahrlässigkeit ausgeschlossen.

Für Verzögerungsschäden haftet die DOMETA zwar auch bei leichter Fahrlässigkeit, jedoch nur in Höhe von bis zu 5% des mit der DOMETA vereinbarten Kaufpreises oder der Vergütung für die sonstige Leistung. Die Produkthaftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Gleiches gilt für die Haftung von Schäden aus Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

6. Veräußerung der Liegenschaft

6.1. Der Kunde ist bei Veräußerung der Liegenschaft und, soweit der Vertrag mit der DOMETA die Vermietung von Messtechnik, von Rauchwarnmeldern, den Eichservice oder die Abrechnung der Heiz- und Betriebskosten zum Gegenstand hat, verpflichtet, DOMETA hiervon unverzüglich zu unterrichten und darauf hinzuwirken, dass der Rechtsnachfolger in den bestehenden Vertrag eintritt.

6.2. Entsprechendes gilt, wenn der Kunde Erbbauberechtigter, Nießbraucher oder Inhaber ähnlicher Rechte ist oder wenn er den Besitz aufgibt oder die Verfügungs- und/oder Verwaltungsbefugnis verliert.

6.3. Wird der Vertrag nicht durch den Erwerber übernommen, ist der Kunde zur Zahlung der vertraglich vereinbarten Miete/Vergütung bis zum Ende der Vertragslaufzeit verpflichtet.

III. Besondere Bestimmungen Vermietung von Messtechnik/Messgeräten/Rauchwarnmeldern (Mietobjekte, Gerätetechnik)

1. Leistungsumfang

Der Vertrag umfasst die Vermietung einschließlich Lieferung und Montage/Inbetriebnahme von Gerätetechnik zur Erfassung des Wärme- und Wasserverbrauchs oder von Rauchwarnmeldern.

2. Vergütung Sonderleistungen

Der Kunde hat nachfolgende Leistungen besonders zu vergüten, soweit sie aus seiner Risikosphäre stammen:

- Aufwendungen, die aufgrund nicht fachgerechter bzw. nachträglich veränderter Installation oder Einbaubedingungen und mangelhafter oder fehlender Funktion von Absperrorganen sowie fehlende Zugänglichkeit entstehen
- Arbeiten zur Beseitigung von Mängeln/Schäden an dem Mietobjekt, die durch unsachgemäße Eingriffe und Bedienung sowie die Nichtbeachtung von Installations- und Bedienungsvorschriften notwendig werden
- Aufwendungen, die durch falsche Betriebsbedingungen, Fremdkörper im Leitungsnetz oder Verschmutzung und Ablagerungen notwendig werden
- Kosten, die durch eine vergebliche Anreise unseres angemeldeten Kundendiensttechnikers entstehen
- Sofern aus vom Kunden zu vertretenden Gründen noch Maßnahmen zur Beseitigung von Hindernissen erforderlich sind, so tritt die Leistungserfüllung der DOMETA mit Übergabe der Geräte an den Kunden ein

Diese Leistungen werden auf Grundlage der jeweils gültigen Preisliste bzw. nach dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet. Im Übrigen gilt II. 1.6.

3. Eigentumsverhältnisse

Mietweise überlassene Gerätetechnik verbleibt im Eigentum der DOMETA. Der Einbau erfolgt stets nur im Sinne von § 95 BGB zu dem vorübergehenden Zweck der Nutzung während der Dauer des Mietvertrages. Die DOMETA ist berechtigt, die installierte Gerätetechnik als ihr Eigentum zu kennzeichnen.

4. Pflichten des Kunden

4.1.

Der Kunde darf die Mietobjekte nur am Installationsort nutzen und keine Änderung daran vornehmen. Die Gefahr des Unterganges, Verlustes oder der Beschädigung des Mietobjektes trägt der Kunde. Der Kunde darf über das Mietobjekt nicht verfügen, es insbesondere nicht verpfänden, belasten bzw. Dritten überlassen. Bei Vertragsende ist die Gerätetechnik an die DOMETA durch den Kunden herauszugeben. Die Verpflichtung entfällt, wenn der Kunde den Vertrag verlängert bzw. im Fall von II.6., der Erwerber den bestehenden Vertrag übernimmt oder einen neuen Mietvertrag über Gerätetechnik abschließt. Nutzt der Kunde die Gerätetechnik ohne rechtliche Grundlage z. B. nach einer Kündigung weiter, schuldet er bis zur Herausgabe der Gerätetechnik eine anteilige Nutzungsentschädigung in Höhe des vereinbarten Mietzins.

4.2.

Der Kunde wird bei Betrieb der vermieteten Gerätetechnik in regelmäßigen Abständen die Funktionsweise bzw. das Zählerwerk der Messeinheit (nur Sichtkontrolle) kontrollieren und die DOMETA unverzüglich informieren, wenn Betriebsstörungen oder Unterbrechungen und Beschädigungen an der Gerätetechnik festzustellen sind.

5. Zahlungsbedingungen

Der Mietzins wird für die Gerätetechnik für ein Abrechnungsjahr im Voraus erhoben. Das Abrechnungsjahr gemäß HKVO bzw. BetriebskostenVO bezieht sich auf den Zeitraum von 12 Monaten. Die Jahresmiete ist mit Abschluss des Vertrages zur Zahlung fällig. Liegt Vertragsbeginn oder -ende innerhalb eines Abrechnungsjahres, erfolgt eine anteilige Berechnung, wobei für jeden begonnenen Kalendertag innerhalb des Leistungszeitraums ein 365-tel der jährlichen Miete berechnet wird.

In den auf den Vertragsabschluss nachfolgenden Abrechnungsjahren ist der Jahresmietzins nach Rechnungslegung zur Zahlung fällig.

6.

Besteht zwischen der DOMETA und dem Kunden ein Abrechnungsvertrag über Heiz-, Warmwasser- und/oder Betriebskosten, übernimmt die DOMETA keine Gewährleistung für die Umlagefähigkeit der Mietkosten gegenüber den Mietern.

IV. Besondere Bestimmungen Eichservice an Messtechnik/Messgeräten

1. Leistungsumfang

Der Vertrag umfasst nachfolgende Leistungen der DOMETA:

- jährliche Überwachung der Eichgültigkeitsdauer lt. Eichgesetz und Lieferung und Tauschmontage der Geräte zum Vertragsende, spätestens jedoch zum Ablauf der Eichgültigkeitsdauer
- Austausch defekter Geräte während der Vertragslaufzeit, Störungen und Ausfälle sind vom Kunden sofort mitzuteilen
- Eich- und/oder Beglaubigungsgebühren lt. Eichgesetz

Eichpflichtige Geräte werden gegen solche ausgetauscht, die den gesetzlichen Vorschriften entsprechend beglaubigt sind und in ihrer Bauart und Technologie dem auszutauschenden Gerät entsprechen.

2. Vergütung Sonderleistung

Sonderleistungen werden gesondert in Rechnung gestellt, analog gilt III.2.

3. Zahlungsbedingungen

3.1

Die Gebühren werden für die Leistungen für ein Abrechnungsjahr im Voraus erhoben. Das Abrechnungsjahr gemäß HKVO bzw. BetriebskostenVO bezieht sich auf den Zeitraum von 12 Monaten. Die Jahresgebühr ist mit Abschluss des Vertrages zur Zahlung fällig. Liegt der Vertragsbeginn innerhalb eines Abrechnungsjahres, erfolgt eine anteilige Berechnung, wobei für jeden begonnenen

Kalendertag innerhalb des Leistungszeitraums ein 365-tel der jährlichen Miete berechnet wird.

In den auf den Vertragsabschluss nachfolgenden Abrechnungsjahren ist die Jahresgebühr nach Rechnungslegung zur Zahlung fällig. Liegt das Vertragsende innerhalb eines Abrechnungsjahres, erfolgt ebenso eine anteilige Berechnung.

3.2

Eine vorzeitige Kündigung des Eichservicevertrages ist für beide Parteien nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes in Textform möglich. In diesem Fall wird DOMETA mit der Kündigung sofort von sämtlichen vertraglichen Verpflichtungen befreit. Dies gilt insbesondere für die Austauschverpflichtung.

4.

Besteht zwischen der DOMETA und dem Kunden ein Abrechnungsvertrag über Heiz- und Warmwasser- und/oder Betriebskosten (V.), können hierbei die Eichservicegebühren auf die Mieter umlagefähig sein.

5.

Bei Vertragsabschluss bezieht sich die Austauschverpflichtung nur auf die vertraglich gebundenen Geräte, deren Eichgültigkeit zu diesem Zeitpunkt endet.

V. Besondere Bestimmungen Abrechnungsvertrag über Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten

1. Leistungsumfang Heiz- und

Warmwasserkostenabrechnung

1.1.

Der Abrechnungsvertrag umfasst die Erstellung der Abrechnung für Heiz-, Warmwasser- und ggf. Hausnebenkosten für einen Abrechnungszeitraum anhand der vom Kunden genannten Kosten und der von DOMETA abgelesenen/erfassten Verbrauchswerte. DOMETA erstellt eine Gesamtabrechnung und eine Einzelabrechnung für jeden Nutzer. Die Abrechnungen stellt DOMETA dem Kunden zur Verfügung.

Die Ablesung der Mess- und Verteilergeräte wird jährlich zum Ende des vereinbarten Abrechnungszeitraums durchgeführt. Den Ablesetermin teilt die DOMETA der jeweiligen Hausgemeinschaft mindestens zehn Tage vor dem Termin durch Aushang oder auf anderen geeigneten Informationswegen mit. Zwischenablesungen, etwa bei Auszug eines Mieters, und die Inanspruchnahme des Kundendienstes der DOMETA müssen gesondert in Auftrag gegeben werden und werden separat berechnet.

1.2.

Die Heizkostenabrechnung wird in der Regel bis 6 Wochen nach vollständiger Ablesung und Eingang der ordnungsgemäß ausgefüllten und unterzeichneten Nutzerliste und Übermittlung der Informationen gemäß V.3.1 erstellt.

2. Leistungsumfang Betriebskostenabrechnung

2.1

Wird die DOMETA auch mit der Erstellung der Betriebskostenabrechnung für eine Liegenschaft beauftragt, erstellt die DOMETA diese Abrechnung für einen Abrechnungszeitraum anhand der vom Kunden genannten Kosten u. Verteilungsschlüssel. DOMETA stellt dem Kunden je eine Gesamtabrechnung und eine Einzelabrechnung für jeden Nutzer zur Verfügung.

3. Pflichten des Kunden

3.1.

Ist die DOMETA mit der Erstellung der Heiz- und/oder Betriebskostenabrechnung beauftragt, verpflichtet sich der Kunde, alle zur Erstellung der Abrechnung(en) erforderlichen Angaben auf den Vordrucken der DOMETA oder in anderer vereinbarter Form ausgefüllt und unterschrieben an die DOMETA zurückzusenden. Zu den erforderlichen Angaben im Sinne von S. 1 gehören neben weiteren Angaben insbesondere die Namen der Nutzer, die zu verteilenden Kosten, der Verteilerschlüssel, die Liegenschaft, die Fläche der relevanten Räume und Angaben zur Heizungsanlage sowie ggf. die Vorauszahlungen des Kunden im Nutzungszeitraum.

3.2.

Der Kunde ist verpflichtet, der DOMETA jede Änderung an Heizungsanlagen, Räumlichkeiten und Nutzungsarten mitzuteilen, wenn diese Änderungen Einfluss auf die Heizkostenabrechnung haben.

3.3.

Weichen Rechnungs- und Abrechnungszeiträume erheblich voneinander ab, übernimmt die DOMETA keine Haftung für die aus erforderlichen Abgrenzungs- oder Hochrechnungen ermittelten Kosten.

3.4

Der Kunde trägt die Verantwortung dafür, dass die von ihm an die DOMETA übermittelten Informationen aus V.3.1. S.2 im Einklang mit den gesetzlichen Regelungen bzw. den vertraglichen Vereinbarungen mit den Nutzern stehen.

Die DOMETA ist zur Überprüfung der Richtigkeit der vom Kunden angegebenen Informationen nicht verpflichtet, prüft insbesondere nicht, ob die übermittelten Angaben mit den vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Kunden und den Nutzern im Einklang stehen. Die DOMETA haftet nicht für daraus entstandene Fehler.

3.5

Werden haushaltsnahe Dienstleistungen in den Abrechnungen ausgewiesen, übernimmt die DOMETA keine Gewährleistung für deren steuerliche Anerkennung.

4. Zahlungsbedingungen

4.1.

Die Rechnung für die Dienste gemäß V.1. und 2. wird i. d. R. zusammen mit der Nutzerliste/Kostenaufstellung zum Ende des Abrechnungszeitraums übersandt und ist zur angegebenen Fälligkeit, jedoch spätestens nach dem Hauptabgabetermin fällig.

4.2.

Die Schlussrechnung, die alle zu einem Abrechnungszeitraum gehörigen Gebühren enthält, wird mit der fertigen Abrechnung übersandt und ist sofort bzw. zum angegebenen Fälligkeitstermin fällig. Bereits in vorherigen Rechnungen (Anmelderechnung) erhobene Gebühren für Dienstleistungsanteile werden in der Schlussrechnung berücksichtigt, sodass keine Doppelbelastung erfolgt.

VI. Hausverwaltungsvertrag

1. Leistungsumfang/Pflichten

Der Leistungsumfang, Vertragslaufzeit bzw. die sonstigen Verpflichtungen der DOMETA und des Kunden ergeben sich aus dem Verwaltervertrag.

VII. Datenschutz

Die DOMETA verpflichtet sich, die einschlägigen datenschutzrechtlichen Bestimmungen der Bundesrepublik Deutschland einzuhalten. Die DOMETA wird die vom Kunden übergebenen personenbezogenen Daten nur vertragsgemäß im Rahmen ihrer Aufgabenerfüllung erheben, verarbeiten und nutzen. Der Kunde erklärt sich mit der Verwendung der Daten im gesetzlichen Rahmen ausdrücklich einverstanden.

VIII. Sonstige Bestimmungen

1.

Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt dies nicht die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen.

2. Gerichtsstand

Gerichtsstand für alle Streitigkeiten ist der Geschäftssitz der DOMETA (Freital), sofern der Kunde Kaufmann, eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögens ist.

3. Streitbeilegung Verbraucherschlichtungsstelle

Die DOMETA ist gesetzlich nicht verpflichtet, an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen und nimmt an einer solchen auch nicht freiwillig teil. Das Gesetz über die alternative Streitbeilegung in Verbrauchersachen fordert aber, dass wir Sie trotzdem auf eine für Sie zuständige Verbraucherschlichtungsstelle hinweisen:

*Allgemeine Verbraucherschlichtungsstelle des Zentrums für Schlichtung e. V., Straßburger Str. 8 in 77694 Kehl
Internet: www.verbraucher-schlichter.de*

4. Änderung AGB

Änderungen dieser AGB bzw. Neufassungen unserer Allgemeinen Geschäftsbedingungen werden Vertragsbestandteil, wenn der Kunde nicht innerhalb von sechs Wochen nach deren Zusendung schriftlich widerspricht.