

ALLGEMEINE GESCHÄFTS- BEDINGUNGEN (AGB)



V 1.0 / Stand: Juni 2026

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Allgemeine Regelungen

1. Geltungsbereich
2. Begriffsbestimmungen
3. Vertragsschluss
4. Leistungsumfang
5. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers
6. Digitale Leistungen und Kundenportal
7. Preise und Zahlungsbedingungen
8. Preisanpassungen
9. Leistungsfristen
10. Höhere Gewalt
11. Eigentum
12. Datenschutz
13. Vertraulichkeit
14. Gewährleistung
15. Haftung
16. Vertragslaufzeit
17. Kündigung
18. Rechtsnachfolge
19. Schlussbestimmungen

Teil B – Besondere Bedingungen

- B1 Kauf von Messgeräten
- B2 Miete von Messgeräten
- B3 Montage und Demontage
- B4 Gateway- und IoT-Systeme
- B5 Funkbasierte Fernablesung
- B6 Heizkostenabrechnung
- B7 Nebenkostenabrechnung
- B8 Unterjährige Verbrauchsinformation
- B9 Rauchwarnmelder
- B10 Digitale Dienstleistungen

Anlagen

- Widerrufsbelehrung
- Widerrufsformular
- Datenschutzinformationen
- AV-Vertrag

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

§ 1 Geltungsbereich

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (nachfolgend „AGB“) gelten für sämtliche gegenwärtigen und zukünftigen Verträge zwischen der **HEA GmbH** (nachfolgend „HEA“ oder „Auftragnehmer“) und ihren Kunden (nachfolgend „Auftraggeber“), soweit nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde.

(2) Diese AGB gelten insbesondere für

- Lieferung von Messgeräten
- Verkauf von Messtechnik
- Vermietung von Messgeräten
- Installation
- Inbetriebnahme
- Wartung
- Eichwechsel
- Austauschservice
- Gatewaylösungen
- Funknetze
- IoT-Dienstleistungen
- Fernablesung
- Heizkostenabrechnungen
- Nebenkostenabrechnungen
- Rauchwarnmelder
- Trinkwasserzähler
- Wärmezähler
- Heizkostenverteiler
- Wasserzähler
- digitale Portaldienstleistungen
- Softwarelösungen
- unterjährige Verbrauchsinformationen
- sonstige Mess- und Energiedienstleistungen

(3) Entgegenstehende oder von diesen AGB abweichende Allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers finden keine Anwendung, es sei denn, ihrer Geltung wurde durch HEA ausdrücklich in Textform zugestimmt.

(4) Individuelle Vereinbarungen haben Vorrang vor diesen AGB.

(5) Gesetzliche Vorschriften bleiben unberührt, soweit in diesen AGB keine zulässige abweichende Regelung getroffen wird.

§ 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser AGB gelten folgende Definitionen:

Auftraggeber

natürliche oder juristische Personen, Wohnungseigentümergeinschaften, Hausverwaltungen, Wohnungsunternehmen, Kommunen oder sonstige Vertragspartner der HEA GmbH.

Nutzer

Mieter, Eigentümer, Bewohner oder sonstige Personen, welche Verbrauchseinrichtungen innerhalb einer Liegenschaft nutzen.

Liegenschaft

sämtliche Gebäude einschließlich aller technischen Einrichtungen, für welche Leistungen der HEA erbracht werden.

Messgeräte

insbesondere

- Heizkostenverteiler
- Wärmezähler
- Kaltwasserzähler
- Warmwasserzähler
- Rauchwarnmelder
- Sensoren
- IoT-Komponenten
- Gateways
- Funkmodule
- Datenlogger
- sonstige Erfassungsgeräte

Gateway

stationäre oder mobile Kommunikationskomponente zur automatisierten Übertragung von Messwerten.

Portal

sämtliche Internetplattformen, Apps und Softwarelösungen der HEA.

Arbeitstage

Montag bis Freitag mit Ausnahme gesetzlicher Feiertage am Sitz der HEA GmbH.

§ 3 Vertragsschluss

(1) Angebote der HEA sind freibleibend und unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich als verbindlich bezeichnet werden.

(2) Ein Vertrag kommt zustande durch

- schriftliche Auftragsbestätigung,
- elektronische Auftragsbestätigung,
- beidseitige Unterzeichnung,
- oder tatsächliche Leistungsaufnahme durch HEA.

(3) Änderungen des Leistungsumfangs bedürfen der Bestätigung durch HEA.

(4) Soweit gesetzliche Änderungen, technische Entwicklungen oder Änderungen der anerkannten Regeln der Technik eine Anpassung des Leistungsumfangs erforderlich machen, ist HEA berechtigt, eine angemessene Vertragsanpassung vorzunehmen, sofern hierdurch der Vertragszweck gewahrt bleibt und die Interessen des Auftraggebers angemessen berücksichtigt werden.

(5) Die elektronische Kommunikation per E-Mail oder über das Kundenportal genügt für sämtliche vertragsbezogenen Erklärungen, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften eine strengere Form verlangen.

§ 4 Leistungsumfang

(1) HEA erbringt sämtliche vereinbarten Leistungen nach den anerkannten Regeln der Technik.

(2) Maßgeblich sind insbesondere

- Heizkostenverordnung
- MessEG
- MessEV
- Gebäudeenergiegesetz
- DSGVO
- BGB
- einschlägige DIN-Normen
- VDI-Richtlinien
- OMS-Standards
- technische Herstellervorgaben.

(3) HEA ist berechtigt, gleichwertige technische Systeme einzusetzen, soweit hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung für den Auftraggeber entsteht.

(4) HEA darf sich zur Vertragserfüllung jederzeit qualifizierter Subunternehmer bedienen.

(5) Ein Anspruch auf den Einsatz bestimmter Mitarbeiter, bestimmter Fabrikate oder bestimmter Hersteller besteht nicht.

(6) Technische Weiterentwicklungen, Softwareupdates sowie Gerätegenerationen gelten als vertragsgemäße Leistung, sofern die vereinbarte Funktion erhalten bleibt oder verbessert wird.

§ 5 Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber ist verpflichtet, sämtliche Voraussetzungen zu schaffen, die für eine ordnungsgemäße Leistungserbringung durch die HEA GmbH erforderlich sind.

(2) Insbesondere hat der Auftraggeber

- sämtliche für die Leistung erforderlichen Informationen vollständig und richtig zur Verfügung zu stellen,
- Änderungen der Eigentums-, Nutzer- oder Verhältnisse oder Verwaltungsbeziehungen unverzüglich mitzuteilen,

- technische Änderungen an Heizungs-, Warmwasser-, Kälte-, Lüftungs- oder Energieanlagen unverzüglich anzuzeigen,
- Änderungen der Gebäudeinfrastruktur mitzuteilen, soweit diese Auswirkungen auf installierte Messsysteme oder Kommunikationskomponenten haben.

(3) Der Auftraggeber gewährleistet den ungehinderten Zugang zu sämtlichen Messstellen, technischen Anlagen, Installationsorten sowie gemeinschaftlichen Gebäudebereichen.

(4) Ist der Zugang zu einzelnen Nutzungseinheiten erforderlich, verpflichtet sich der Auftraggeber, diesen rechtzeitig sicherzustellen.

(5) Kann ein vereinbarter Termin aus Gründen, die der Auftraggeber oder dessen Erfüllungsgehilfen zu vertreten haben, nicht durchgeführt werden, ist HEA berechtigt, den entstandenen Mehraufwand nach der jeweils gültigen Preisliste zu berechnen.

(6) Verzögert sich die Leistungserbringung infolge fehlender Mitwirkung des Auftraggebers, verlängern sich sämtliche vereinbarten Fristen angemessen. Weitergehende gesetzliche Rechte der HEA bleiben unberührt.

§ 6 Zutrittsrecht und Durchführung von Arbeiten

(1) Zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Leistungen ist HEA berechtigt, nach angemessener vorheriger Ankündigung Grundstücke, Gebäude, Technikräume sowie Nutzungseinheiten zu betreten.

(2) Die Terminankündigung erfolgt grundsätzlich mindestens zehn Kalendertage vor Durchführung der Arbeiten, sofern keine kürzere Frist aufgrund gesetzlicher Vorgaben oder besonderer Umstände erforderlich ist.

(3) Ist ein Zutritt trotz ordnungsgemäßer Terminankündigung nicht möglich, wird ein weiterer Termin angeboten.

(4) Weitere Anfahrten, Wartezeiten oder zusätzliche Termine können gesondert berechnet werden, soweit der Auftraggeber die Ursache hierfür zu vertreten hat.

(5) HEA ist berechtigt, Arbeiten abzubrechen, wenn Sicherheitsrisiken bestehen oder die technischen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Durchführung nicht gegeben sind.

§ 7 Digitale Leistungen, Kundenportal und Software

(1) Soweit HEA digitale Leistungen bereitstellt, erfolgt dies über Online-Portale, mobile Anwendungen,

Datenschnittstellen oder sonstige elektronische Kommunikationssysteme.

(2) Ein Anspruch auf eine ununterbrochene Verfügbarkeit besteht nicht. HEA gewährleistet jedoch eine durchschnittliche Systemverfügbarkeit von **99 % im Jahresmittel**, ausgenommen:

- angekündigte Wartungsfenster,
- Sicherheitsupdates,
- höhere Gewalt,
- Ausfälle von Telekommunikationsnetzen,
- Leistungen Dritter,
- Cyberangriffe oder sonstige Ereignisse außerhalb des Einflussbereiches der HEA.

(3) Wartungsarbeiten dürfen durchgeführt werden, soweit sie zur Gewährleistung eines sicheren und ordnungsgemäßen Betriebs erforderlich sind.

(4) Der Auftraggeber erhält ausschließlich ein einfaches, nicht übertragbares Nutzungsrecht an den bereitgestellten digitalen Anwendungen.

(5) Sämtliche Urheberrechte, Markenrechte, Datenbankrechte, Quellcodes, Softwarebestandteile, Firmware, Dokumentationen sowie sonstige Schutzrechte verbleiben ausschließlich bei der HEA GmbH oder den jeweiligen Rechteinhabern.

(6) Reverse Engineering, Dekompilierung, Manipulation oder sonstige Eingriffe in Software oder Hardware der HEA sind unzulässig, soweit sie nicht zwingend gesetzlich erlaubt sind.

§ 8 Preise und Vergütung

(1) Es gelten die im Zeitpunkt des Vertragsschlusses vereinbarten Preise.

(2) Soweit keine Individualvereinbarung besteht, gilt die jeweils aktuelle Preisliste der HEA GmbH.

(3) Alle Preise verstehen sich zuzüglich der jeweils geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer.

(4) Zusätzliche Leistungen, die aufgrund nachträglicher Änderungswünsche des Auftraggebers oder aufgrund geänderter technischer oder gesetzlicher Anforderungen erforderlich werden, werden gesondert vergütet.

(5) Werden Leistungen außerhalb der üblichen Geschäftszeiten oder unter erschwerten Bedingungen erbracht, kann HEA angemessene Zuschläge berechnen, sofern diese vorab angekündigt wurden oder sich aus der Preisliste ergeben.

§ 9 Preisanpassung

(1) Bei Dauerschuldverhältnissen mit einer Laufzeit von mehr als zwölf Monaten ist HEA berechtigt, die vereinbarten Vergütungen anzupassen, soweit sich nach Vertragsschluss Kostenfaktoren wesentlich verändern.

Hierzu gehören insbesondere:

- Lohnkosten,
- Materialkosten,

- Energiepreise,
- Transportkosten,
- Entsorgungskosten,
- Kosten für Telekommunikationsleistungen,
- gesetzliche Abgaben,
- Steuern,
- Gebühren,
- Änderungen technischer oder regulatorischer Anforderungen.

(2) Preisanpassungen dürfen nur erfolgen, soweit die Kostenänderung Auswirkungen auf die vertraglich geschuldete Leistung hat und die Anpassung insgesamt angemessen ist.

(3) Die Preisänderung wird mindestens sechs Wochen vor ihrem Inkrafttreten in Textform mitgeteilt.

(4) Übersteigt die Erhöhung zehn Prozent der bisherigen Vergütung, kann der Auftraggeber den betroffenen Vertrag innerhalb von sechs Wochen nach Zugang der Mitteilung außerordentlich zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Preisänderung kündigen.

§ 10 Rechnungsstellung und Zahlungsbedingungen

(1) Rechnungen sind, sofern nichts anderes vereinbart wurde, innerhalb von 14 Kalendertagen nach Zugang ohne Abzug zur Zahlung fällig.

(2) HEA ist berechtigt, Abschlags- oder Teilrechnungen entsprechend dem

Leistungsfortschritt zu stellen, soweit dies für den Auftraggeber zumutbar ist.

(3) Zahlungen sind ausschließlich auf die in der Rechnung angegebenen Konten zu leisten.

(4) Im Verzugsfall gelten die gesetzlichen Verzugszinsen. Daneben kann HEA den nachweislich entstandenen Verzugschaden geltend machen.

(5) Der Auftraggeber kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen. Ein Zurückbehaltungsrecht besteht nur, soweit es auf demselben Vertragsverhältnis beruht.

§ 11 Eigentum, Eigentumsvorbehalt und Geräteüberlassung

11.1 Eigentumsverhältnisse

(1) Sämtliche von der HEA GmbH mietweise, leihweise oder im Rahmen eines Dienstleistungsvertrages überlassenen Geräte verbleiben während der gesamten Vertragslaufzeit sowie darüber hinaus bis zu ihrer ordnungsgemäßen Rückgabe im alleinigen Eigentum der HEA GmbH, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.

(2) Dies gilt insbesondere für

- Heizkostenverteiler
- Wärmezähler
- Wasserzähler

- Kältezähler
- Rauchwarnmelder
- Gateways
- Funkmodule
- Antennen
- Repeater
- Datenlogger
- Kommunikationsmodule
- Netzteile
- SIM-Karten
- Zubehör
- Software
- Firmware
- Konfigurationsdaten

(3) Der Auftraggeber erwirbt an diesen Gegenständen keinerlei Eigentums-, Lizenz- oder sonstige Verwertungsrechte, soweit diese nicht ausdrücklich schriftlich eingeräumt wurden.

11.2 Eigentumsvorbehalt beim Verkauf

(1) Gelieferte Waren bleiben bis zur vollständigen Bezahlung sämtlicher Forderungen aus der Geschäftsbeziehung Eigentum der HEA GmbH.

(2) Der Auftraggeber ist verpflichtet, Vorbehaltsware pfleglich zu behandeln und gegen Verlust sowie Beschädigung angemessen zu sichern.

(3) Eine Verpfändung oder Sicherungsübereignung ist unzulässig.

(4) Zugriffe Dritter auf Vorbehaltsware sind der HEA unverzüglich mitzuteilen.

(5) Bei vertragswidrigem Verhalten, insbesondere Zahlungsverzug, ist HEA berechtigt, nach den gesetzlichen Voraussetzungen vom Vertrag zurückzutreten und die Herausgabe der Vorbehaltsware zu verlangen.

§ 12 Mietgeräte

12.1 Vertragsgegenstand

(1) Gegenstand des Mietvertrages ist die zeitlich befristete Gebrauchsüberlassung der im jeweiligen Vertrag bezeichneten Geräte.

(2) Die Geräte werden entsprechend dem jeweils aktuellen Stand der Technik bereitgestellt.

(3) Ein Anspruch auf Lieferung eines bestimmten Fabrikates oder Modells besteht nicht.

12.2 Pflichten des Auftraggebers

Der Auftraggeber verpflichtet sich,

- die Geräte ausschließlich bestimmungsgemäß zu verwenden,
- Eingriffe an Hard- oder Software zu unterlassen,
- Geräte vor Beschädigungen zu schützen,
- Verlust unverzüglich anzuzeigen,
- notwendige Wartungen zu ermöglichen,

- erforderliche Zugänge sicherzustellen.

12.3 Beschädigung

Der Auftraggeber haftet nach den gesetzlichen Vorschriften für Schäden, die durch vorsätzliche oder fahrlässige Beschädigung, Entfernung oder zweckwidrige Nutzung der Geräte entstehen.

Normale alters- und gebrauchsbedingte Abnutzung bleibt hiervon unberührt.

12.4 Austausch

HEA ist berechtigt,

- Geräte technisch weiterzuentwickeln,
- Gerätegenerationen auszutauschen,
- Eichwechsel vorzunehmen,
- Softwareupdates einzuspielen, soweit hierdurch die vereinbarte Funktion erhalten bleibt oder verbessert wird.

§ 13 Montage und Demontage

13.1 Leistungsumfang

Die Montage umfasst je nach Auftrag insbesondere

- Installation
- Inbetriebnahme
- Parametrierung
- Funktionsprüfung
- Dokumentation
- Kennzeichnung
- Einweisung

13.2 Montagevoraussetzungen

Der Auftraggeber stellt sicher,

- freien Zugang,
- ausreichende Arbeitsflächen,
- Stromversorgung,
- Internetanschluss (soweit erforderlich),
- technische Betriebsbereitschaft der Anlagen.

13.3 Fehlgeschlagene Montage

Kann eine Montage trotz ordnungsgemäßer Terminvereinbarung aus Gründen, die der Auftraggeber zu vertreten hat, nicht durchgeführt werden, kann HEA den entstandenen Aufwand einschließlich Anfahrt, Wartezeit und Personalaufwand nach der gültigen Preisliste berechnen.

13.4 Demontage

Nach Vertragsende ist HEA berechtigt, sämtliche im Eigentum der HEA stehenden Geräte abzubauen.

Der Auftraggeber ermöglicht hierzu den erforderlichen Zugang.

Normale Bohrlöcher, Dübellöcher sowie übliche Gebrauchsspuren stellen keinen Sachmangel dar.

Eine Verpflichtung zur Wiederherstellung dekorativer Oberflächen (Tapeten, Anstriche, Verkleidungen oder

Fassadenbeschichtungen) besteht nicht, soweit Schäden unvermeidbare Folge einer fachgerechten Montage oder Demontage sind.

§ 14 Gateways und IoT-Infrastruktur

14.1 Leistungsumfang

HEA kann zur Fernablesung und Digitalisierung von Gebäuden Gateways, Funknetze sowie sonstige IoT-Komponenten installieren und dauerhaft betreiben.

Diese dienen insbesondere

- der Verbrauchserfassung,
- der Fernauslesung,
- der Geräteüberwachung,
- der Zustandsüberwachung,
- Softwareaktualisierung,
- technischen Diagnose.

14.2 Eigentum

Gateways verbleiben unabhängig von ihrer Verbindung mit dem Gebäude im Eigentum der HEA.

Soweit gesetzlich erforderlich, vereinbaren die Parteien bereits jetzt, dass ein etwaiger Eigentumsübergang auf den Grundstückseigentümer durch einen schuldrechtlichen Anspruch auf Wertsersatz ersetzt wird.

14.3 Kommunikationsdienste

HEA darf zur Vertragserfüllung öffentliche oder private Telekommunikationsnetze sowie Dienste Dritter einsetzen.

Ein Anspruch auf Nutzung eines bestimmten Mobilfunkanbieters besteht nicht.

14.4 Änderungen

HEA ist berechtigt,

- Funkfrequenzen,
- Netzbetreiber,
- Kommunikationswege,
- Serverstandorte innerhalb der EU,
- Verschlüsselungsverfahren,
- Sicherheitsmechanismen, anzupassen, soweit dies aus technischen, sicherheitsrelevanten oder gesetzlichen Gründen erforderlich ist und dem Auftraggeber hierdurch keine wesentlichen Nachteile entstehen.

14.5 Cybersecurity

HEA setzt angemessene technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz ihrer Systeme ein.

Eine vollständige Verhinderung sämtlicher Cyberangriffe, Schadsoftware, Distributed-Denial-of-Service-Angriffe (DDoS), Angriffe auf Telekommunikationsnetze oder sonstiger Eingriffe Dritter kann jedoch nach dem Stand der Technik nicht garantiert werden.

Soweit derartige Ereignisse außerhalb des Einflussbereiches der HEA liegen, stellen sie keine Pflichtverletzung der HEA dar.

§ 15 Mitwirkungspflichten beim Gatewaybetrieb

Der Auftraggeber verpflichtet sich,

- eine dauerhafte Stromversorgung sicherzustellen,
- den Betrieb nicht zu unterbrechen,
- Geräte nicht umzusetzen,
- keine Antennen zu verändern,
- keine SIM-Karten zu entfernen,
- keine Gehäuse zu öffnen,
- Software nicht zu manipulieren,
- notwendige Wartungen zu ermöglichen,
- Störungen unverzüglich mitzuteilen.

Bei Verstößen haftet der Auftraggeber nach den gesetzlichen Vorschriften für hierdurch verursachte Schäden.

Teil B Besondere Geschäftsbedingungen

§ 16 Messdienstleistungen und Verbrauchserfassung

16.1 Leistungsumfang

(1) HEA erbringt Messdienstleistungen für die Erfassung, Verarbeitung und Bereitstellung von Verbrauchsdaten insbesondere für

- Wärme,
- Kälte,
- Warmwasser,
- Kaltwasser,
- Strom,
- Gas,
- sonstige Medien,
- Rauchwarnmelder sowie
- weitere gebäudetechnische Anlagen.

(2) Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus dem jeweiligen Vertrag, der Leistungsbeschreibung sowie den gesetzlichen Vorgaben.

(3) Die Leistungen können insbesondere umfassen:

- Lieferung und Montage von Messgeräten,
- Austausch und Eichwechsel,
- Inbetriebnahme,
- Fernablesung,
- Plausibilisierung von Messdaten,
- Wartung,
- Störungsbeseitigung,
- Datenbereitstellung,
- Verbrauchsinformationen,
- Heiz- und Betriebskostenabrechnungen,
- Dokumentation,
- digitale Auswertungen.

(4) HEA schuldet die fachgerechte Erbringung der vereinbarten Leistungen, nicht jedoch einen bestimmten wirtschaftlichen Erfolg oder Einsparungen beim Energieverbrauch.

§ 17 Fernablesung

17.1 Allgemeines

HEA ist berechtigt, Messwerte automatisiert mittels Funk-, Gateway-, Mobilfunk-, Internet- oder sonstiger geeigneter Kommunikationstechnologien zu erfassen. Ein Anspruch auf ein bestimmtes Übertragungsverfahren besteht nicht.

17.2 Datenübertragung

Die Datenübertragung erfolgt verschlüsselt nach dem Stand der Technik.

HEA ist berechtigt, Kommunikationswege anzupassen, soweit

- gesetzliche Anforderungen,
- technische Entwicklungen,
- Sicherheitsanforderungen,
- Herstelleränderungen dies erforderlich machen.

17.3 Einschränkungen

Eine vollständige und jederzeit störungsfreie Datenübertragung kann insbesondere beeinträchtigt werden durch

- bauliche Veränderungen,
- Abschirmungen,
- Stromausfälle,
- Mobilfunkstörungen,
- Internetausfälle,
- Naturereignisse,
- Eingriffe Dritter,
- technische Defekte.

HEA wird Störungen nach Kenntnisnahme innerhalb angemessener Frist bearbeiten.

§ 18 Heizkostenabrechnung

18.1 Leistungsumfang

HEA erstellt Heiz- und Warmwasserkostenabrechnungen auf Grundlage

- der vom Auftraggeber bereitgestellten Stammdaten,
- der erfassten Verbrauchsdaten,
- der gesetzlichen Vorschriften,
- der Heizkostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung.

18.2 Mitwirkung

Der Auftraggeber ist verpflichtet,

- sämtliche Abrechnungsdaten vollständig und richtig bereitzustellen,
- Nutzerwechsel unverzüglich mitzuteilen,
- Flächenänderungen,
- Nutzungsänderungen,
- Leerstände,
- Kostenarten,

- Umlageschlüssel rechtzeitig mitzuteilen.

18.3 Haftung für Stammdaten

HEA haftet nicht für Fehler, die auf unrichtigen oder unvollständigen Angaben des Auftraggebers beruhen.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, die Abrechnung nach Erhalt unverzüglich auf offensichtliche Fehler zu prüfen.

18.4 Nachberechnung

Werden nach Erstellung der Abrechnung neue oder geänderte Informationen bekannt, kann HEA auf Wunsch des Auftraggebers eine Korrekturabrechnung gegen gesonderte Vergütung erstellen, soweit die Ursache nicht von HEA zu vertreten ist.

§ 19 Betriebskostenabrechnungen

Soweit vereinbart, erstellt HEA Betriebskostenabrechnungen auf Grundlage der vom Auftraggeber gelieferten Daten.

HEA übernimmt keine rechtliche Prüfung der Umlagefähigkeit einzelner Kostenpositionen.

Die Verantwortung für

- die Vollständigkeit,
- die Richtigkeit,
- die Umlagefähigkeit,
- den zugrunde gelegten Mietvertrag verbleibt beim Auftraggeber.

§ 20 Unterjährige Verbrauchs-information (uVI)

(1) Soweit gesetzlich vorgeschrieben oder vertraglich vereinbart, stellt HEA dem Auftraggeber oder den berechtigten Nutzern unterjährige Verbrauchsinformationen bereit.

(2) Die Bereitstellung kann erfolgen über

- Kundenportal,
- App,
- E-Mail,
- elektronische Schnittstellen,
- sonstige digitale Medien.

(3) Die Verbrauchsinformation dient ausschließlich Informationszwecken.

Sie stellt insbesondere

- keine Abrechnung,
- keine Zahlungsaufforderung,
- keine verbindliche Verbrauchsprognose dar.

§ 21 Rauchwarnmelder

21.1 Leistungsumfang

Soweit vereinbart, liefert, installiert und betreibt HEA Rauchwarnmelder nach den jeweils geltenden gesetzlichen und technischen Anforderungen.

21.2 Funktionsprüfung

Die Funktionsprüfung kann erfolgen

- vor Ort,
- automatisiert,

- per Funk,
- durch Ferninspektion, soweit gesetzlich zulässig.

21.3 Mitwirkungspflichten

Der Auftraggeber gewährleistet,

- freien Zugang,
- ungehinderte Funkverbindung,
- unveränderte Montageorte,
- Schutz vor Beschädigung.

21.4 Eingriffe

Ein Ausbau, eine Manipulation oder das Überkleben von Rauchwarnmeldern ist unzulässig. Festgestellte Manipulationen sind HEA unverzüglich mitzuteilen.

§ 22 Smart Building und digitale Zusatzleistungen

HEA kann zusätzliche digitale Dienstleistungen anbieten, insbesondere

- Energiemonitoring,
- ESG-Reporting,
- CO₂-Auswertungen,
- Smart-Building-Anwendungen,
- Schnittstellen zu ERP-, CAFM- oder Immobilienverwaltungssystemen,
- API-Dienste,
- Dashboards,
- Alarmierungsfunktionen.

Der konkrete Leistungsumfang ergibt sich aus der jeweiligen Leistungsbeschreibung. Perfekt. Jetzt folgt der juristisch sensibelste Teil. Hier entscheidet sich regelmäßig, ob AGB einer gerichtlichen Überprüfung standhalten. Ich habe die folgenden Klauseln bewusst an der aktuellen Rechtsprechung des BGH und den §§ 305 ff. BGB ausgerichtet und die teils zu weitgehenden Haftungsausschlüsse aus älteren AGB-Vorlagen vermieden.

§ 23 Datenschutz und Datenverarbeitung

23.1 Grundsätze

(1) HEA verarbeitet personenbezogene Daten ausschließlich im Rahmen der jeweils geltenden datenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO), des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) sowie weiterer einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen.

(2) Art, Umfang, Zweck und Rechtsgrundlagen der Datenverarbeitung ergeben sich ergänzend aus den Datenschutzhinweisen der HEA in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

(3) Soweit gesetzlich erforderlich, schließen die Parteien eine Vereinbarung über die Auftragsverarbeitung gemäß Art. 28 DSGVO.

23.2 Verarbeitung von Verbrauchsdaten

HEA ist berechtigt, Verbrauchs-, Betriebs- und Gerätedaten zu erfassen, zu speichern, auszuwerten und zu verarbeiten, soweit dies erforderlich ist

- zur Vertragserfüllung,
- zur gesetzlichen Verbrauchsabrechnung,
- zur Bereitstellung unterjähriger Verbrauchsinformationen,
- zur Geräteüberwachung,
- zur Fehlerdiagnose,
- zur Qualitätssicherung,
- zur Erfüllung gesetzlicher Nachweis- und Aufbewahrungspflichten.

23.3 Einsatz von Dienstleistern

HEA ist berechtigt, zur Vertragserfüllung sorgfältig ausgewählte Unterauftragnehmer und technische Dienstleister einzusetzen. Soweit diese personenbezogene Daten verarbeiten, werden die datenschutzrechtlichen Anforderungen, insbesondere nach Art. 28 DSGVO, eingehalten.

23.4 Löschung

Personenbezogene Daten werden gelöscht oder anonymisiert, sobald gesetzliche Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind und der jeweilige Verarbeitungszweck entfällt.

§ 24 Informationssicherheit

24.1 Technische und organisatorische Maßnahmen

HEA trifft angemessene technische und organisatorische Maßnahmen zum Schutz der verarbeiteten Daten gegen

- Verlust,
- Manipulation,
- unbefugten Zugriff,
- Offenlegung,
- Zerstörung,
- sonstige unbefugte Verarbeitung.

Diese Maßnahmen orientieren sich am Stand der Technik, dem Schutzbedarf der verarbeiteten Daten sowie den gesetzlichen Anforderungen.

24.2 Sicherheitsupdates

HEA ist berechtigt, Software, Firmware, Gateways und digitale Systeme jederzeit mit Sicherheits- und Funktionsupdates zu versehen, soweit dies erforderlich ist. Der Auftraggeber darf diese Updates nicht verhindern oder beeinträchtigen, soweit dadurch die Sicherheit oder Funktionsfähigkeit der Systeme gefährdet würde.

24.3 Cyberangriffe

HEA haftet nicht für Beeinträchtigungen, die auf Cyberangriffe, Schadsoftware, Manipulationen Dritter,

Telekommunikationsstörungen oder vergleichbare Ereignisse zurückzuführen sind, soweit diese trotz angemessener Sicherheitsmaßnahmen nicht verhindert werden konnten. Die gesetzlichen Haftungsregeln bleiben im Übrigen unberührt.

§ 25 Gewährleistung

25.1 Allgemeines

Für Sach- und Rechtsmängel gelten die gesetzlichen Vorschriften, soweit nachfolgend nichts anderes geregelt ist.

25.2 Mängelanzeige

Der Auftraggeber hat erkennbare Mängel unverzüglich nach deren Feststellung in Textform anzuzeigen.

Unternehmer trifft daneben die gesetzliche Untersuchungs- und Rügeobliegenheit nach § 377 HGB, soweit diese anwendbar ist.

25.3 Nacherfüllung

HEA ist berechtigt, nach eigener Wahl

- nachzubessern,
- Ersatz zu liefern,
- mangelhafte Geräte auszutauschen,
- Software zu aktualisieren oder
- sonstige geeignete Maßnahmen zur Mangelbeseitigung zu treffen, soweit dies dem Auftraggeber zumutbar ist.

25.4 Ausschluss der Gewährleistung

Gewährleistungsansprüche bestehen insbesondere nicht, wenn Mängel verursacht wurden durch

- unsachgemäße Bedienung,
- eigenmächtige Veränderungen,
- nicht autorisierte Reparaturen,
- fehlerhafte Montage durch Dritte,
- äußere Einwirkungen,
- Überspannung,
- Brand,
- Wasser,
- Frost,
- Blitzschlag,
- Vandalismus,
- höhere Gewalt,
- normalen Verschleiß.

§ 26 Haftung

26.1 Grundsatz

HEA haftet unbeschränkt

- bei Vorsatz,
- bei grober Fahrlässigkeit,
- bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit,
- nach dem Produkthaftungsgesetz,
- soweit eine Garantie übernommen wurde,
- soweit zwingende gesetzliche Vorschriften eine Haftung vorsehen.

26.2 Kardinalpflichten

Bei der leicht fahrlässigen Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten) ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Wesentliche Vertragspflichten sind solche Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf.

26.3 Sonstige Pflichtverletzungen

Im Übrigen ist die Haftung für leicht fahrlässig verursachte Schäden ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

26.4 Datenverlust

Bei Datenverlust haftet HEA nur für den Aufwand, der bei ordnungsgemäßer und regelmäßiger Datensicherung durch den Auftraggeber zur Wiederherstellung der Daten erforderlich gewesen wäre, soweit der Datenverlust von HEA zu vertreten ist.

26.5 Haftung für Dritte

Soweit Leistungen von Telekommunikationsunternehmen, Energieversorgern, Cloud-Anbietern oder sonstigen Drittunternehmen für die Vertragserfüllung erforderlich sind, haftet HEA nicht für Leistungsstörungen dieser Unternehmen, sofern HEA diese nicht zu vertreten hat.

§ 27 Höhere Gewalt

(1) Keine Partei haftet für die Nichterfüllung oder verspätete Erfüllung ihrer Vertragspflichten, soweit diese auf Ereignissen höherer Gewalt beruhen.

(2) Als höhere Gewalt gelten insbesondere

- Naturkatastrophen,
- Sturm,
- Hochwasser,
- Feuer,
- Pandemien,
- Epidemien,
- Krieg,
- Terrorismus,
- Sabotage,
- Streik,
- rechtmäßige Aussperrung,
- behördliche Maßnahmen,
- Ausfall öffentlicher Versorgungsnetze,
- Energieengpässe,
- Lieferkettenstörungen,
- erhebliche Materialengpässe,
- Cyberangriffe von erheblichem Ausmaß,
- flächendeckende Telekommunikationsstörungen.

(3) Die betroffene Partei informiert die andere Partei unverzüglich über Beginn und voraussichtliche Dauer des Ereignisses.

(4) Dauert das Ereignis länger als drei Monate an, können beide Parteien den betroffenen Vertragsteil mit angemessener Frist kündigen.

§ 28 Verjährung

(1) Für Ansprüche wegen Sach- und Rechtsmängeln gelten die gesetzlichen Verjährungsfristen.

(2) Soweit gesetzlich zulässig und der Auftraggeber Unternehmer ist, beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Werk- und Dienstleistungen ein Jahr ab Abnahme.

(3) Unberührt bleiben Ansprüche wegen Vorsatz, grober Fahrlässigkeit, Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit, Arglist sowie Ansprüche nach dem Produkthaftungsgesetz.

§ 29 Vertragslaufzeit

29.1 Beginn

(1) Der Vertrag beginnt mit dem in der Auftragsbestätigung genannten Zeitpunkt, spätestens jedoch mit der erstmaligen Leistungserbringung durch die HEA GmbH.

(2) Bei Mietverträgen beginnt die Vertragslaufzeit mit der betriebsbereiten Installation der jeweiligen Geräte.

29.2 Laufzeit

Soweit keine Individualvereinbarung getroffen wurde, werden Verträge auf unbestimmte Zeit geschlossen.

Zeitlich befristete Verträge enden mit Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

29.3 Automatische Verlängerung

Verträge mit einer festen Laufzeit verlängern sich jeweils um ein weiteres Jahr, sofern sie nicht mit einer Frist von drei Monaten zum Vertragsende gekündigt werden, soweit gesetzlich zulässig und keine Verbraucherschützenden Vorschriften entgegenstehen.

§ 30 Kündigung

30.1 Ordentliche Kündigung

Die ordentliche Kündigung bedarf mindestens der Textform.

30.2 Außerordentliche Kündigung

Beide Parteien können den Vertrag aus wichtigem Grund kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

- der Auftraggeber trotz Mahnung mit fälligen Zahlungen in Verzug bleibt,
- erhebliche Vertragsverletzungen trotz Fristsetzung nicht beseitigt werden,
- eine nachhaltige Behinderung der Leistungserbringung vorliegt,

- ein Insolvenzverfahren eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird,
- gesetzliche oder behördliche Vorgaben die Vertragsdurchführung dauerhaft unmöglich machen.

30.3 Folgen der Vertragsbeendigung

Nach Vertragsende sind sämtliche im Eigentum der HEA stehenden Geräte auf Verlangen herauszugeben oder deren Ausbau zu ermöglichen.

Bereits entstandene Zahlungsansprüche bleiben unberührt.

§ 31 Eigentümerwechsel und Rechtsnachfolge

(1) Veräußert der Auftraggeber die vertragsgegenständliche Liegenschaft, hat er die HEA GmbH hierüber unverzüglich in Textform zu informieren.

(2) Der Auftraggeber wird den Erwerber auf bestehende Verträge mit der HEA hinweisen und sich bemühen, eine Vertragsübernahme herbeizuführen.

(3) Bis zum Wirksamwerden einer Vertragsübernahme bleibt der ursprüngliche Auftraggeber Vertragspartner der HEA.

(4) Die Vertragsübernahme bedarf der Zustimmung der HEA sowie des Erwerbers.

§ 32 Abtretung und Vertragsübertragung

(1) Der Auftraggeber darf Ansprüche aus dem Vertragsverhältnis nur mit vorheriger Zustimmung der HEA abtreten, soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen.

(2) HEA ist berechtigt, Rechte und Pflichten aus dem Vertrag auf mit ihr verbundene Unternehmen im Sinne der §§ 15 ff. AktG oder auf Rechtsnachfolger zu übertragen, sofern dadurch die berechtigten Interessen des Auftraggebers nicht beeinträchtigt werden.

§ 33 Vertraulichkeit

(1) Die Parteien verpflichten sich, alle ihnen im Rahmen der Vertragsdurchführung bekannt werdenden vertraulichen Informationen geheim zu halten.

(2) Als vertraulich gelten insbesondere

- technische Unterlagen,
- Kalkulationen,
- Preislisten,
- Software,
- Quellcodes,
- Konfigurationen,

(3) Die Verpflichtung gilt auch über das Vertragsende hinaus für einen Zeitraum von fünf Jahren, soweit keine längeren gesetzlichen Geheimhaltungspflichten bestehen.

§ 34 Compliance

Der Auftraggeber verpflichtet sich,

- sämtliche anwendbaren Gesetze einzuhalten,
- Korruption zu unterlassen,
- keine Geldwäschehandlungen vorzunehmen,
- keine Sanktionen oder Embargovorschriften zu verletzen,
- keine unzulässigen Manipulationen an Messsystemen vorzunehmen.

HEA ist berechtigt, bei schwerwiegenden Compliance-Verstößen den Vertrag aus wichtigem Grund zu kündigen.

§ 35 Elektronische Kommunikation

(1) Soweit gesetzlich zulässig, erfolgt die Kommunikation zwischen den Parteien in Textform.

(2) Erklärungen können insbesondere erfolgen durch

- E-Mail,
- Kundenportal,
- elektronische Signatur,
- elektronische Rechnung,
- sonstige digitale Kommunikationswege.

(3) Der Auftraggeber stellt sicher, dass die angegebenen Kommunikationsdaten aktuell gehalten werden.

§ 36 Exportkontrolle und Sanktionen

Soweit Lieferungen oder Leistungen exportkontrollrechtlichen oder sanktionsrechtlichen Beschränkungen unterliegen, sind beide Parteien verpflichtet, die jeweils geltenden nationalen und internationalen Vorschriften einzuhalten.

§ 37 Anwendbares Recht

Es gilt ausschließlich das Recht der Bundesrepublik Deutschland unter Ausschluss des UN-Kaufrechts (CISG), soweit dessen Anwendung wirksam ausgeschlossen werden kann.

Zwingende Verbraucherschutzvorschriften des Staates, in dem ein Verbraucher seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat, bleiben unberührt.

§ 38 Gerichtsstand

§ 39 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen mindestens der Textform, soweit nicht zwingende gesetzliche Formvorschriften entgegenstehen.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieser AGB ganz oder teilweise unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung gelten die gesetzlichen Vorschriften. Entsprechendes gilt für Regelungslücken.

(3) Individuelle Vereinbarungen zwischen den Parteien gehen diesen AGB vor.

Anlage 1 – Widerrufsbelehrung (Verbraucher)

Sofern der Vertrag mit einem Verbraucher außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossen wird und kein gesetzlicher Ausschluss des Widerrufsrechts besteht, gilt die gesetzliche Widerrufsbelehrung nach Art. 246a EGBGB in der jeweils geltenden Fassung.

Anlage 2 – Muster-Widerrufsformular

Dem Verbraucher wird das gesetzlich vorgesehene Muster-Widerrufsformular zur Verfügung gestellt.

HEA GmbH
Hauptstraße 4
D-74677 Dörzbach

Telefon +49
E-Mail: info@hea-digital.de
www.hea-digital.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB
Ust-IDNr. DE

Volksbank Neckar Odenwald Main Tauber eG
BIC
IBAN

- Vertragsinhalte,
- Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse

ausschließlicher Gerichtsstand der Sitz der HEA GmbH.
HEA ist daneben berechtigt, den Auftraggeber an dessen allgemeinen Gerichtsstand zu verklagen.