ImmoAdmin Daul
SMARTE HAUSVERWALTUNG

DaulOne
DIE 30-SEKUNDEN-VERWALTUNG

ImmoAdmin Daul
Herr Ariel Daul
Gartenstraße 125/1
71522 Backnang

0151 / 6708 1879
07191 / 2299 895
Daul@ImmoAdminDaul.de
www.ImmoAdminDaul.de
USt-IdNr: DE362270689

Fyrst Bank
IBAN: DE82600702140088202700
BIC: DEUTDESSP13

Mitglied im ivd

Stand 10/2026

ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN · HEIZKOSTENABRECHNUNG

Allgemeine Geschäftsbedingungen für die Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkostenabrechnung

Diese Bedingungen regeln, was ImmoAdmin Daul für Hausverwaltungen, Vermieter und Wohnungseigentümergemeinschaften abrechnet, was Sie dazu beitragen, was es kostet und wer wofür einsteht.

Kurz gesagt: Sie liefern vollständige Zahlen über das Portal, wir rechnen nach der Heizkostenverordnung, prüfen jede Abrechnung maschinell, und ein Mensch gibt sie frei. Keine Mindestlaufzeit. Fehler, die wir verursacht haben, berechnen wir neu – kostenfrei. Ihre Kunden werben wir nicht ab.

§ 1 Geltungsbereich und Vertragspartner

1. Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für alle Verträge über die Erstellung von Heiz-, Warmwasser- und Kaltwasserkostenabrechnungen sowie zugehörige Leistungen zwischen **ImmoAdmin Daul, Inhaber Ariel Daul, Gartenstraße 125/1, 71522 Backnang** (nachfolgend „wir“ oder „ImmoAdmin Daul“) und dem Auftraggeber (nachfolgend „Kunde“).
2. Kunden sind Hausverwaltungen, Vermieter und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (vertreten durch ihren Verwalter). Diese AGB richten sich an Unternehmer im Sinne des § 14 BGB, juristische Personen des öffentlichen Rechts und Gemeinschaften der Wohnungseigentümer. Schließt ein Verbraucher (§ 13 BGB) einen Vertrag, gelten diese AGB nur, soweit sie den gesetzlichen Verbraucherschutz nicht einschränken; Preise werden Verbrauchern einschließlich Umsatzsteuer genannt.
3. Abweichende oder ergänzende Bedingungen des Kunden werden nur Vertragsbestandteil, wenn wir ihnen in Textform zugestimmt haben.

4. Der Vertrag kommt zustande, wenn wir den Zugang des Kunden zum Portal freischalten oder den Auftrag in Textform bestätigen. Jede Liegenschaft, die der Kunde im Portal anlegt und für die er eine Abrechnung anfordert, wird von diesem Vertrag erfasst.

§ 2 Leistungen

1. Wir erstellen für die vom Kunden angelegten Liegenschaften die jährliche **Abrechnung der Kosten für Heizung, Warmwasser und Kaltwasser** nach der Heizkostenverordnung (HeizkostenV), dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO2KostAufG) und der Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der jeweils geltenden Fassung. Dazu gehören:
   - die **Gesamtabrechnung** der Liegenschaft mit Kostenaufstellung, Verteilschlüsseln und Summenprobe;
   - die **Einzelabrechnung je Nutzeinheit** mit allen Pflichtangaben nach § 6a HeizkostenV, Vorjahresvergleich und Vorauszahlungssaldo, soweit der Kunde Vorauszahlungen übermittelt hat;
   - die **Aufteilung der CO2-Kosten** zwischen Vermieter und Mieter nach dem Stufenmodell des CO2KostAufG je Nutzeinheit;
   - die **Aufteilung bei Nutzerwechsel** (§ 9b HeizkostenV) nach Zwischenablesung oder, soweit keine vorliegt, nach Gradtagszahlen und Zeitanteilen;
   - die **Schätzung** bei Geräteausfall oder fehlenden Ablesewerten (§ 9a HeizkostenV) nach den dort genannten Methoden, kenntlich gemacht in der Abrechnung;
   - den **Rechenweg** als Anhang: jeder Rechenschritt mit Formel, Eingangswerten, Ergebnis und Rechtsgrundlage;
   - die **monatliche Verbrauchsinformation** (§ 6a Abs. 1 HeizkostenV) für Nutzeinheiten mit fernablesbaren Geräten, wenn der Kunde diese Leistung bestellt und die Monatswerte bereitstellt;
   - das **Kundenportal** für den Kunden (Daten eintragen, Belege hochladen, Status, Abruf) und für Bewohner (eigene Abrechnung, eigene Werte);
   - den **Datenaustausch mit der Verwaltungssoftware** des Kunden im Standard der ARGE HeiWaKo/bved (Datei- oder Webservice-Austausch), soweit die Software des Kunden diesen Standard unterstützt;
   - die **Werte für die Buchhaltung** des Kunden (Beträge je Nutzeinheit).
2. Jede Abrechnung durchläuft eine dokumentierte **Regelprüfung** (Summenproben, Pflichtangaben, Plausibilität, Vorjahresvergleich, Eichfristen, Schätzanteil) und eine ergänzende maschinelle Plausibilitätsprüfung. **Freigegeben wird jede Abrechnung von einem Menschen.** Name und Zeitpunkt der Freigabe werden protokolliert.
3. Die Abrechnung wird als PDF im Portal bereitgestellt. Der Versand an Bewohner per Post oder E-Mail ist nur geschuldet, wenn er gesondert vereinbart ist.
4. **Nicht Gegenstand des Vertrags** sind, soweit nicht gesondert vereinbart: Verkauf, Vermietung, Montage, Eichung, Eichtausch und Wartung von Zählern, Heizkostenverteilern oder Funksystemen; die Ablesung vor Ort; die Erfassung von Zählerständen beim Bewohner; die Prüfung von Mietverträgen, Teilungserklärungen oder

Umlagevereinbarungen; die Rechtsberatung gegenüber dem Kunden, seinen Eigentümern oder Mietern (§ 2 RDG); die Erstellung der Jahres- oder Betriebskostenabrechnung des Kunden insgesamt.

5. Wir erläutern Rechenwege und Pflichtangaben. Ob und in welcher Höhe Kosten im Einzelfall auf Mieter oder Eigentümer umgelegt werden dürfen, entscheidet der Kunde in eigener Verantwortung; bei Zweifeln empfehlen wir rechtlichen Rat.

§ 3 Mitwirkung des Kunden

1. Der Kunde liefert die für die Abrechnung erforderlichen Daten vollständig und richtig über das Portal oder den vereinbarten Datenaustausch: Stammdaten der Liegenschaft (Flächen, Nutzeinheiten, Anlagenart, Verteilschlüssel), Nutzerliste mit Nutzungszeiten und Vorauszahlungen, Geräteliste mit Eichdaten, Ablesewerte zum Stichtag und bei Nutzerwechsel, Kosten mit Belegen sowie die Angaben des Brennstofflieferanten nach § 3 CO2KostAufG.
2. **Der Kunde ist für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gelieferten Daten verantwortlich.** Wir prüfen die Daten auf Plausibilität und melden Auffälligkeiten; eine inhaltliche Prüfung der Belege oder Nutzungsverhältnisse schulden wir nicht.
3. Nutzerwechsel, Änderungen an Geräten und an den Stammdaten teilt der Kunde unverzüglich mit, spätestens mit der Anforderung der Abrechnung.
4. Der Kunde stellt sicher, dass er zur Übermittlung der personenbezogenen Daten berechtigt ist und die Betroffenen nach Art. 13 und 14 DSGVO informiert sind. Den dafür erforderlichen Datenschutzhinweis zum Portal stellen wir bereit (§ 12).
5. Zugangsdaten zum Portal hält der Kunde geheim und gibt sie nur an Personen weiter, die für ihn handeln dürfen. Den Verdacht eines Missbrauchs meldet er uns sofort.
6. Fehlen Daten oder sind sie widersprüchlich, teilen wir das dem Kunden mit; die Abrechnung bleibt bis zur Klärung im Status „Rückfrage“.

§ 4 Fristen

1. **Ziel:** Nach Feststellung der Vollständigkeit aller Daten einer Liegenschaft stellen wir die geprüfte Abrechnung in der Regel am selben Tag, spätestens am nächsten Werktag bereit. Die Vollständigkeit stellt das Portal mit der Anforderung der Abrechnung fest; offene Rückfragen unterbrechen die Frist.
2. Diese Zusage ist eine Leistungsfrist, kein Fixgeschäft. Verzögert sich die Bereitstellung, geraten wir erst in Verzug, wenn der Kunde uns in Textform gemahnt und eine angemessene Nachfrist von mindestens drei Werktagen gesetzt hat.
3. **Abrechnungsfrist des Kunden:** Für die Einhaltung der Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 BGB gegenüber Mietern und für die Fristen aus dem Wohnungseigentumsrecht bleibt der Kunde verantwortlich. Er liefert die vollständigen Daten so rechtzeitig, dass die Abrechnung vor Fristablauf erstellt und zugestellt werden kann; wir empfehlen spätestens acht Wochen vor Ablauf der Frist. Gehen vollständige Daten erst innerhalb von vier Wochen vor Fristablauf ein, haften wir für einen Fristversäumnis-Schaden nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

4. Für Schäden aus einer von uns zu vertretenden Verzögerung gilt § 9.

§ 5 Prüfung durch den Kunden, Korrekturen

1. Der Kunde prüft die bereitgestellte Abrechnung vor dem Versand an seine Bewohner auf offensichtliche Unstimmigkeiten (Nutzer, Zeiten, Flächen, Vorauszahlungen) und meldet sie uns. Unterbleibt die Meldung, bleiben die gesetzlichen Rechte des Kunden unberührt.
2. **Beruht ein Fehler der Abrechnung auf unserer Leistung, berechnen wir die Abrechnung kostenfrei neu** und stellen die berichtigten Gesamt- und Einzelabrechnungen bereit. Beruht der Fehler auf unrichtigen oder unvollständigen Daten des Kunden, berechnen wir die Neuberechnung nach dem Preisblatt.
3. Einwendungen von Bewohnern beantwortet der Kunde. Wir liefern ihm dafür den Rechenweg und auf Anfrage eine Erläuterung einzelner Rechenschritte.

§ 6 Preise

1. Es gelten die Preise des **Preisblatts „Heizkostenabrechnung“** in der bei Anforderung der Abrechnung gültigen Fassung. Das Preisblatt ist Bestandteil des Vertrags und im Portal sowie auf immoadmindaul.de abrufbar.
2. Alle Preise verstehen sich netto zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, gegenüber Verbrauchern einschließlich Umsatzsteuer.
3. Preisänderungen teilen wir in Textform mit. Sie gelten erst für Abrechnungszeiträume, die nach Zugang der Mitteilung beginnen. Erhöht sich der Preis, kann der Kunde den Vertrag mit Wirkung zum Ende des laufenden Abrechnungszeitraums kündigen.
4. Gerätemiete, Ablesung vor Ort und Postversand sind in den Preisen nicht enthalten.
5. **Probeabrechnung:** Für eine Liegenschaft mit bis zu 20 Nutzeinheiten erstellen wir je Kunde einmal kostenlos eine Probeabrechnung für einen bereits abgerechneten Zeitraum, mit den Daten, die der Kunde dem bisherigen Abrechnungsdienst übermittelt hat. Die Probeabrechnung dient nur dem Vergleich, trägt den Vermerk „Probeabrechnung – nicht zur Umlage“ und darf nicht an Nutzer weitergegeben oder umgelegt werden. Eine Pflicht zur Beauftragung entsteht nicht.

§ 7 Zahlung

1. Die Abrechnungsleistung wird mit Bereitstellung der freigegebenen Abrechnung im Portal je Liegenschaft in Rechnung gestellt. Die Verbrauchsinformation und der White-Label-Zusatz werden monatlich, jeweils zum Monatsbeginn, abgerechnet.
2. Rechnungen sind innerhalb von 14 Tagen nach Zugang ohne Abzug zahlbar. Rechnungen werden elektronisch übermittelt.
3. Bei Zahlungsverzug gelten die gesetzlichen Verzugszinsen (§ 288 BGB). Bei Verzug mit mehr als einer Rechnung dürfen wir weitere Abrechnungen bis zum Ausgleich zurückstellen; den Kunden weisen wir darauf vorher in Textform hin.
4. Der Kunde kann nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen.

§ 8 Laufzeit und Kündigung

1. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Zeit. **Es gibt keine Mindestlaufzeit.**
2. Jede Partei kann den Vertrag insgesamt oder für einzelne Liegenschaften in Textform **mit Wirkung zum Ende des laufenden Abrechnungszeitraums** kündigen. Bereits angeforderte Abrechnungen werden fertiggestellt und vergütet.
3. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.
4. Mit Vertragsende stellen wir dem Kunden auf Wunsch alle Stammdaten, Ablesewerte, Kosten und Abrechnungen seiner Liegenschaften in einem gängigen Format (CSV, JSON, PDF, ARGE/bved) zum Herunterladen bereit. Die Löschung richtet sich nach dem Vertrag zur Auftragsverarbeitung und dem Löschkonzept.

§ 9 Haftung

1. Wir haften unbeschränkt bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit, für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, nach dem Produkthaftungsgesetz sowie im Umfang einer übernommenen Garantie.
2. Bei leichter Fahrlässigkeit haften wir nur für die Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, also solcher Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Kunde regelmäßig vertrauen darf. In diesem Fall ist die Haftung auf den vertragstypischen, bei Vertragsschluss vorhersehbaren Schaden begrenzt.
3. Nicht ersetzt werden bei leichter Fahrlässigkeit Schäden, die darauf beruhen, dass der Kunde Daten unrichtig, unvollständig oder verspätet geliefert hat (§ 3, § 4 Abs. 3), oder dass er eine von uns gemeldete Auffälligkeit nicht aufgeklärt hat.
4. Kürzungsbeträge, die Mieter nach § 12 HeizkostenV oder § 7 Abs. 4 CO2KostAufG geltend machen, ersetzen wir nur, soweit die Kürzung auf einem von uns zu vertretenden Fehler der Abrechnung beruht und der Kunde die Kürzung nicht durch zumutbare Mitwirkung (Berichtigung, Neuversand innerhalb der Frist) abwenden konnte.
5. Für den Verlust von Daten haften wir nur insoweit, als der Schaden auch bei ordnungsgemäßer Datensicherung durch den Kunden (eigene Kopie der gelieferten Daten und Belege) eingetreten wäre.
6. Die vorstehenden Beschränkungen gelten auch für unsere Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen.
7. Für Schäden an Daten und Systemen des Kunden durch den Datenaustausch mit seiner Verwaltungssoftware haften wir nur, soweit sie auf einem Fehler unserer Dateien oder Schnittstellen beruhen; für die Funktion der Software Dritter stehen wir nicht ein.

§ 10 Abwerbeverbot und Zweckbindung

1. **Wir werben keine Kunden der Hausverwaltung ab.** ImmoAdmin Daul verpflichtet sich, während der Laufzeit dieses Vertrags und für die Dauer von **zwei Jahren nach seinem Ende** keine Eigentümergemeinschaft, keinen Eigentümer, keinen Vermieter und keinen Mieter, deren Daten uns der Kunde im Rahmen dieses Vertrags übermittelt hat, für die Übernahme der Haus-, WEG- oder Mietverwaltung oder für eigene Verwaltungsleistungen anzusprechen oder ansprechen zu lassen.
2. Die vom Kunden übermittelten Daten verwenden wir ausschließlich für die Leistungen nach diesem Vertrag (§ 6b HeizkostenV, Art. 28 DSGVO). Eine Nutzung für eigene Werbung, Marktanalysen oder die Anbahnung anderer Geschäfte ist ausgeschlossen.
3. Das Abwerbeverbot gilt nicht, wenn ein Dritter ohne unsere Veranlassung und ohne Nutzung der nach Abs. 2 geschützten Daten an uns herantritt. Ein öffentlicher Werbeauftritt ohne Bezug auf Kunden des Auftraggebers ist kein Verstoß.
4. Verletzen wir das Abwerbeverbot, kann der Kunde den Vertrag fristlos kündigen; Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.

§ 11 White-Label-Zusatz

1. Auf Wunsch stellen wir das Portal für die Bewohner des Kunden mit Logo, Farben und Kontaktdaten des Kunden bereit („White-Label“). Die Bewohner sehen das Portal dann als Portal ihrer Verwaltung. Der Zusatz wird monatlich nach dem Preisblatt vergütet.
2. Der Kunde räumt uns für die Dauer des Zusatzes das einfache Recht ein, seine Kennzeichen zu diesem Zweck zu nutzen, und sichert zu, dass er dazu berechtigt ist.
3. Betreiber des Portals bleibt ImmoAdmin Daul. Impressum, Datenschutzhinweis und technische Angaben nennen uns als Betreiber und Auftragsverarbeiter; der Kunde wird als Verantwortlicher genannt.
4. Der White-Label-Zusatz kann von jeder Partei mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende in Textform gekündigt werden, ohne dass der übrige Vertrag berührt wird.

§ 12 Datenschutz

1. Für die Abrechnungen des Kunden ist der Kunde Verantwortlicher im Sinne der DSGVO; wir sind Auftragsverarbeiter. Die Einzelheiten regelt der **Vertrag zur Auftragsverarbeitung nach Art. 28 DSGVO** mit seinen Anlagen (technisch-organisatorische Maßnahmen, Unterauftragsverarbeiter), der Bestandteil dieses Vertrags ist.
2. Alle Daten werden ausschließlich auf Servern in der Europäischen Union verarbeitet. Eine maschinelle Plausibilitätsprüfung durch ein KI-System erfolgt nur über einen Endpunkt in der EU und nur mit Daten, aus denen Namen und Anschriften entfernt wurden.
3. Wir stellen einen Datenschutzhinweis für das Portal bereit, den der Kunde an seine Bewohner weitergeben kann. Die Informationspflicht gegenüber den Betroffenen liegt beim Kunden.

§ 13 Vertraulichkeit

Beide Parteien behandeln alle im Rahmen des Vertrags erlangten geschäftlichen Informationen der anderen Partei vertraulich und verwenden sie nur zur Durchführung des Vertrags. Die Pflicht gilt drei Jahre über das Vertragsende hinaus. Gesetzliche Offenlegungspflichten bleiben unberührt.

§ 14 Änderungen dieser Bedingungen

Änderungen dieser AGB teilen wir dem Kunden in Textform mindestens sechs Wochen vor Wirksamwerden mit. Widerspricht der Kunde nicht innerhalb dieser Frist, gelten die geänderten Bedingungen für Abrechnungszeiträume, die nach dem Wirksamwerden beginnen; auf diese Folge weisen wir in der Mitteilung hin. Widerspricht der Kunde, kann jede Partei zum Ende des laufenden Abrechnungszeitraums kündigen.

§ 15 Schlussbestimmungen

1. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland.
2. Ist der Kunde Kaufmann, juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtliches Sondervermögen, ist **Backnang** ausschließlicher Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag, soweit nicht ein ausschließlicher gesetzlicher Gerichtsstand besteht.
3. Änderungen und Ergänzungen des Vertrags bedürfen der Textform. Das gilt auch für die Aufhebung dieses Textformerfordernisses.
4. Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein oder werden, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt die gesetzliche Regelung.
5. Zur Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle sind wir nicht verpflichtet und nicht bereit.

Anlagen zum Vertrag

Anlage	Inhalt	Wo zu finden
Preisblatt	Preise je Liegenschaft, Nutzeinheit und Gerät, Zusatzleistungen	Portal · immoadmindaul.de/heizkostenabrechnung/
Vertrag zur Auftragsverarbeitung	Art. 28 DSGVO mit Anlage 1 (technisch-organisatorische Maßnahmen) und Anlage 2 (Unterauftragsverarbeiter)	Portal · Website
Datenschutzhinweis Portal	Information der Bewohner und Verwaltungen nach Art. 13/14 DSGVO	Portal (Fußzeile) · Website
Löschkonzept	Aufbewahrungs- und Löschfristen je Datenart	Website

ImmoAdmin Daul · Inhaber Ariel Daul · Gartenstraße 125/1 · 71522 Backnang · kontakt@immoadmindaul.de · immoadmindaul.de · USt-IdNr. DE362270689