

# Grundsätze für die Ermittlung und Abrechnung der Nebenkosten für die Wohnheime des Studentenwerks im Saarland e.V. in Saarbrücken und Homburg - Stand: Februar 1993 -



In Ergänzung zu den Festlegungen im Mietvertrag wird zwischen den Mietern und dem Studentenwerk als Vermieter folgendes vereinbart:

## A. Nebenkostenpauschbeträge

### 1. Für folgende Nebenkosten wird ein Pauschbetrag festgelegt:

a) Hausmeisterkosten	Schlüssel 1 -
b) Aufzugskosten (Wartungskosten, TÜV-Gebühren u.ä.)	Schlüssel 1 -
c) Stromkosten, soweit sie nicht individuell gemäß Abschnitt B erhoben werden	Schlüssel 1 -
d) Wasserkosten, soweit sie nicht individuell gemäß Abschnitt B erhoben werden	Schlüssel 1 -
e) Gaskosten	Schlüssel 1 -
f) Heizkosten (einschließlich Wartung, Schornsteinfegergebühren)	Schlüssel 4 -
g) sonstige Energiekosten (Benzin für Rasenmäher, Öl u. ä.)	Schlüssel 1 -
h) Wäschereinigung (Matratzenbezüge, Decken, Kissen, Vorhänge, ohne Bettwäsche)	Schlüssel 1 -
i) Müllabfuhr	Schlüssel 1 -
j) Straßenreinigungsgebühr	Schlüssel 1 -
k) Fremdreinigungskosten (insbesondere für Ungezieferbekämpfung)	Schlüssel 1 -
l) Reinigungskosten (Löhne und Reinigungsmaterial bzw. Kosten des Reinigungsinstituts)	Schlüssel 2 -
m) Rundfunk- und Fernsehgebühren der Gemeinschaftsräume	Schlüssel 1 -
n) Grundsteuer	Schlüssel 3 -
o) Versicherungen	Schlüssel 1 -
p) Mietausfallwagnis	Schlüssel 1 -

### 2. Aufgliederung der Kosten

Die angefallenen Nebenkosten werden pro Heim ermittelt und nach folgenden Schlüsseln aufgeteilt:

- Schlüssel 1 = Aufgliederung pro Person;
- Schlüssel 2 = Aufgliederung pro Person, jedoch nur soweit Reinigungsleistungen erbracht werden;
- Schlüssel 3 = Aufgliederung pro Person, soweit Grundsteuer auf Wohnungen erhoben wird;  
Grundsteuer für Hausmeisterwohnungen wird auf alle Bewohner aufgeteilt;  
Grundsteuer auf sonstige Wohnungen wird diesen Wohneinheiten einzeln zugeordnet;
- Schlüssel 4 = Heizungskosten werden nach qm Wohnfläche aufgeteilt.

### 3. Abrechnungsperioden

Die Kosten werden gleichmäßig auf eine Periode von jeweils 12 Monaten verteilt. Die Periode beginnt am 1.1. und endet am 31.12. Die gleichmäßige Aufteilung bezieht sich auch auf die Heizungskosten ohne Rücksicht darauf, ob tatsächlich in einzelnen Monaten Heizungskosten anfallen oder nicht. Die Kosten werden auch dann erhoben, wenn Wohnraum nicht genutzt wird.

Die Nebenkostenpauschbeträge werden von Bezugsfertigkeit des Hauses an bis zum Ende des darauffolgenden Kalenderjahres als eine Abrechnungsperiode behandelt.

## B. Nebenkostenabrechnung nach Zählerständen

1. Soweit Verbrauchskosten individuell ermittelt werden, wird jeweils eine Vorauszahlung erhoben. Die Höhe der Vorauszahlung wird entsprechend den durchschnittlichen Verbrauchswerten festgelegt. Maßstab ist das zuletzt abgeschlossene Kalenderjahr. Bei Neubezug werden Erfahrungswerte vergleichbarer Häuser zugrundegelegt. Im übrigen wird auf § 3 Abs. 4 der Allgemeinen Mietbedingungen verwiesen.

### 2. Abrechnungsmodus

In regelmäßigen Abständen wird der individuelle Wasser- und Stromverbrauch (in cbm/kwh) ermittelt. Als Preis wird der durchschnittliche cbm/kwh-Preis aus der letzten Abrechnung der Lieferanten zugrundegelegt, die mindestens 12 Monate umfassen muß. Zwischenzeitlich eingetretene Preisänderungen werden dabei preiserhöhend bzw. preismindernd berücksichtigt. Bei Neubezug werden Erfahrungs- bzw. Schätzwerte zugrundegelegt.

Über den individuellen Wasser- und Stromverbrauch wird vom Studentenwerk eine Abrechnung erstellt und dem Mieter zugesandt. Differenzbeträge müssen mit der nächsten Mietzahlung ausgeglichen werden bzw. werden beim Einzugsverfahren im Folgemonat berücksichtigt.

## C. Sonderregelungen einzelner Heime

### 1. Heim D

Die Nebenkosten werden für die Bewohner des Heimes D im letzten Obergeschoß (Neubauteil) gesondert ermittelt. Soweit Nebenkosten über gesonderte Zähler ermittelt werden (Strom, Wasser) werden sie für den Neubauteil nach individuellem Verbrauch abgerechnet. Der Allgemestrom und der Allgemeinwasseranteil werden nach den Ergebnissen anderer Heime geschätzt. Für die Warmwasserbereitung wird der Energieverbrauch nach der Heizkostenverordnung (§ 9 Abs. 2) ermittelt, bis Zählerwerte und volle Kalenderjahre eine exaktere Berechnung ermöglichen. Die Heizkosten werden für den Neubauteil wegen der besseren Wärmeisolierung nur mit 50 % der Kosten pro qm Wohnfläche gegenüber dem Altbauanteil angesetzt. Bei den Reinigungskosten werden die anteiligen Kosten für die allen Bewohnern zugängigen Gemeinschaftsräume auf alle Bewohner (Altbauanteil und Neubauteil) gleichmäßig aufgeteilt.

### 2. Heime Homburg

Die Kosten der in den Homburger Heimen pro Etage durch die Bewohner genutzten Telefonanschlüsse werden auf alle Bewohner gleichmäßig aufgeteilt.