

## Servicevertrag

zwischen

Wohngebiet Litermont Verwaltungs GmbH, Litermontstrasse 18, 66701 Beckingen

- im Folgenden: - Dienstleister -

und

Herr / Frau Vorname Zuname

Strasse

PLZ Ort

- im Folgenden: - Kunde -

### Präambel

Die Wohngebiet Litermont Verwaltungs GmbH (Dienstleister) stellt für die Anwohner im Wohngebiet Litermont Strom, Gas, Wasser über ein eigenes Leitungsnetz zu Verfügung; ebenso übernimmt sie die Abwasserentsorgung und stellt ein Straßen- und Wegenetz zur Verfügung. Des Weiteren erteilt sie jährlich allen Anwohnern Abrechnung für den Bezug der hier genannten Medien und die Nutzung der Straßen sowie für die durch die Instandhaltung der Netze und Straßen angefallenen Kosten. Über diese Serviceangebote soll jetzt ein schriftlicher Vertrag geschlossen werden.

Dies vorausgeschickt vereinbaren die Parteien was folgt:

### 1. Pflichten des Dienstleisters

1.1. Der Dienstleister verpflichtet sich, die hier genannten Serviceleistungen jederzeit zur Verfügung zu stellen und zu erbringen. Dem Kunden steht ein Wahlrecht zu, welche der im Folgenden beschriebenen Serviceleistungen er in Anspruch nimmt.

1.2. Der Dienstleister erteilt nach Ende des Kalenderjahres unverzüglich Abrechnung über die angefallenen Kosten und Entgelte und wird evtl. sich aus der Abrechnung ergebende Guthaben innerhalb von 14 Tagen auf Wunsch des Kunden auf ein von ihm zu benennendes Girokonto zurückerstatten. Eine eventuelle Restforderung wird der Kunde innerhalb von 14 Tagen ausgleichen.

### 2. Pflichten des Kunden

2.1. Der Kunde ist verpflichtet, die sich aus dem Vertrag ergebenden Kosten und Entgelte zu zahlen.

2.2. Auf die anfallenden Kosten ist monatlich eine Vorauszahlung zu erbringen, deren Höhe der Dienstleister immer im Voraus für das folgende Kalenderjahr festlegt und schriftlich mitteilt. Die Vorauszahlung ist am dritten Tag jedes Monats fällig.

2.3. Die Höhe der monatlichen Vorauszahlung richtet sich nach dem Vorjahresverbrauch der vom Dienstleister bezogenen Medien, sowie den Kosten für die weiteren Serviceleistungen im Vorjahr. Im ersten Abrechnungsjahr wird der zu erwartende Verbrauch geschätzt, um die Höhe der Vorauszahlung zu ermitteln.

### **3. Neue Kosten nach Vertragsschluss**

3.1. Ändern sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse gegenüber dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses so erheblich, dass die vereinbarten Preise und Bedingungen für den Servicelieferanten oder den Kunden nicht mehr zumutbar sind, so ist der Vertrag an die veränderten Verhältnisse anzupassen. Beispielhaft sei hier eine etwaige Erhöhung des MwSt.-Satzes genannt, der direkt ab dem Zeitpunkt der Erhöhung auch weiterberechnet werden kann.

3.2. Entstehen nach Vertragsschluss neue Versorgungskosten, die unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit erforderlich sind, so ist der Dienstleister berechtigt, diese Kosten durch Erklärung in Textform anteilig auf alle Kunden umzulegen. In der Erklärung ist der Grund für die Umlage zu erläutern.

3.3. Sofern Kosten oder Entgelte der Anlage 2 dauerhaft erhöht werden müssen, z.B. aufgrund allgemeiner Kostensteigerungen, so sind diese Erhöhungen mindestens 5 Monate (d.h. spätestens zum 31.7. des Jahres) vor Beginn des neuen Abrechnungszeitraums (vgl. 3. 1.) schriftlich anzukündigen. Sofern der Kunde nicht innerhalb einer Frist von 8 Wochen (d.h. spätestens zum 30.09. des Jahres) widerspricht, gelten diese Veränderungen als angenommen und werden Vertragsbestandteil. Ein etwaiger Widerspruch muss schriftlich per Einwurf-Einschreiben erfolgen. Erfolgt ein Widerspruch, stellt dies zugleich eine ordentliche Kündigung des Servicevertrages durch den Kunden dar.

### **4. Einsichtsrechte**

4.1. Dem Kunden steht ein Einsichtsrecht in die Abrechnungsunterlagen des Dienstleisters zu. Zur Wahrnehmung des Einsichtsrechts hat der Kunde – mit angemessener Vorlaufzeit - einen Termin mit dem Dienstleister zu vereinbaren.

4.2. Der Dienstleister hat dem Kunden mit jeder Jahresabrechnung eine geordnete Aufstellung zu übergeben, die eine übersichtliche und geordnete Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben für das Abrechnungsjahr in verständlicher Form enthält.

### **5. Vertragsbeginn und Laufzeit, Kündigung**

5.1. Der Vertrag beginnt am 01.01.2021. Die Laufzeit beträgt ein Jahr.

5.2. Wird der Vertrag nicht zu Jahresbeginn, sondern zu einem späteren Zeitpunkt während des Jahres abgeschlossen, läuft der Vertrag zunächst bis zum Ende des Jahres, in dem der Vertrag geschlossen wurde. Sofern der Kunde aus berechtigten Gründen (z.B. Verkauf des Grundstücks) unterjährig kündigen möchte, ist dies grundsätzlich möglich. Die zusätzlichen dafür anfallenden Kosten sind vom Kunden zu tragen. Die Schlussabrechnung erfolgt dennoch zum Jahresende.

5.3. Wird der Vertrag nicht mit einer Frist von 3 Monaten zum Ablauf des Kalenderjahres gekündigt, verlängert sich die Laufzeit des Vertrages automatisch um ein weiteres Kalenderjahr.

5.4. Beide Parteien können den Vertrag ohne Einhaltung einer Frist aus wichtigem Grund kündigen, insbesondere:

- wenn der Kunde seiner Zahlungspflicht aus diesem Vertrag trotz Mahnung mit Kündigungsandrohung und angemessener Nachfristsetzung nicht nachkommt;

- der Dienstleister trotz Mahnung mit Kündigungsandrohung und angemessener Nachfristsetzung seiner Pflicht zur Bereitstellung der Medien und Durchführung der Serviceleistungen nicht nachkommt;
- wenn über das Vermögen der anderen Partei das Insolvenzverfahren beantragt, eröffnet oder mangels Masse abgelehnt wird;
- wenn eine Anpassung des Vertrages nach Ziff. 3.1. nicht möglich ist.

## **6. Leistungsstörung, Gewährleistung, Haftung**

6.1. Bei dem Dienstleister handelt es sich nicht um den Grundversorger im Sinne des § 36 EnWG. Der Dienstleister betreibt kein allgemeines Energieversorgungsnetz und besitzt derzeit auch keine behördliche Genehmigung zur Versorgung des Gebietes mit Strom. Es besteht kein gesetzlicher Anspruch des Kunden auf Versorgung durch den Dienstleister.

6.2. Bei einer Unterbrechung oder bei Unregelmäßigkeiten in der Versorgung mit Strom, Gas, Wasser oder Abwasser ist, soweit es sich um Folgen einer Störung des Netzbetreibers oder des Zulieferers einschließlich des Netzanschlusses handelt, der Dienstleister von seiner Leistungspflicht befreit. Satz 1 gilt nicht, soweit die Unterbrechung auf nicht berechnete Maßnahmen des Dienstleisters, welche mit den in § 19 StromGVV angegebenen Maßnahmen vergleichbar sind, beruht. Der Kunde hat den Dienstleister über alle Unterbrechungen oder Unregelmäßigkeiten, die er bemerkt, unverzüglich zu informieren.

6.3. Sollte der Dienstleister durch höhere Gewalt an der Produktion, Beschaffung, Übertragung (inkl. Transport) oder der Verteilung von Strom, Gas und Wasser oder der Ableitung von Abwasser gehindert sein, so ruht die Verpflichtung des Dienstleisters zur Belieferung des Kunden während der Dauer der Behinderung sowie für den sich anschließenden Zeitraum, der für die Wiederaufnahme der Belieferung erforderlich ist. Gleiches gilt für sonstige Umstände, deren Beseitigung dem Dienstleister oder dem Netzbetreiber nicht möglich ist oder wirtschaftlich nicht zugemutet werden kann.

Als Umstände höherer Gewalt gelten Ereignisse, die unabhängig vom Willen der betroffenen Vertragspartei eintreten und dadurch die Erfüllung dieses Vertrages ganz oder teilweise unmöglich machen, wie insbesondere gesetzliche oder behördliche Verfügungen, Naturkatastrophen, Krieg und kriegsähnliche Ereignisse, terroristische Anschläge, Blockaden, Arbeitskampfmaßnahmen, fehlende Rohstoffversorgung oder sonstige Fälle höherer Gewalt beim Dienstleister oder dessen Zulieferern oder durch sonstige Umstände, die abzuwenden nicht in der Macht des Dienstleisters liegt bzw. die auch mit einem angemessenen technischen und wirtschaftlichen Aufwand nicht abgewendet oder ausgeglichen werden können.

6.4. Die an der Erfüllung des Vertrags gehinderte Vertragspartei ist verpflichtet, die andere Vertragspartei unverzüglich unter Darlegung der sie an der Erfüllung des Vertrages hindernden Umstände zu benachrichtigen; sie wird darüber hinaus alles in ihrer Macht Stehende unternehmen, um das Leistungs- bzw. Abnahmehindernis so schnell wie möglich zu beseitigen.

## **7. Unterbrechung der Serviceleistungen**

7.1. Der Dienstleister ist berechtigt, die Versorgung mit den Serviceleistungen ohne vorherige Androhung zu unterbrechen oder unterbrechen zu lassen, wenn der Kunde diesem Vertrag in nicht unerheblichem Maße schuldhaft zuwiderhandelt oder die Unterbrechung erforderlich ist um den Gebrauch unter Umgehung, Beeinflussung oder vor Anbringung der Messeinrichtung zu verhindern.

7.2. Bei anderen Zuwiderhandlungen, insbesondere bei der Nichterfüllung einer Zahlungspflicht trotz Mahnung, ist der Dienstleister berechtigt, die Versorgung vier Wochen nach Androhung zu unterbrechen oder unterbrechen zu lassen. Dies gilt nicht, wenn die Folgen der Unterbrechung außer

Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen oder der Kunde darlegt, dass hinreichend Aussicht besteht, dass er seinen Verpflichtungen nachkommt. Der Dienstleister kann mit der Mahnung zugleich die Unterbrechung der Versorgung androhen, sofern dies nicht außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung steht. Das Recht zur Kündigung aus wichtigem Grund nach Ziff. 5.4. dieses Vertrages bleibt unberührt.

7.3. Der Beginn der Unterbrechung der Serviceleistungen ist dem Kunden drei Werktage im Voraus anzukündigen.

7.4. Der Dienstleister hat die Serviceleistungen unverzüglich wiederaufzunehmen oder wiederherstellen zu lassen, sobald die Gründe für ihre Unterbrechung entfallen sind und der Kunde die Kosten der Unterbrechung und Wiederherstellung der Serviceleistung ersetzt hat.

## **8. Haftung**

8.1. Ansprüche wegen Schäden durch Unterbrechung oder bei Unregelmäßigkeiten der Serviceleistungen sind, soweit es sich um Folgen einer Störung des Netzbetriebs oder der Zulieferung durch den Versorger handelt, gegenüber dem Dienstleister und dem Versorger geltend zu machen. Der Dienstleister ist verpflichtet, dem Kunden auf Verlangen über die mit der Schadensverursachung durch den Netzbetreiber oder Zulieferer zusammenhängenden Tatsachen Auskunft zu erteilen, soweit sie ihm bekannt sind oder von ihm in zumutbarer Weise aufgeklärt werden können.

8.2. In allen übrigen Haftungsfällen ist die Haftung der Parteien sowie ihrer Erfüllungs- und Verrichtungsgehilfen für schuldhaft verursachte Schäden, ausgeschlossen, soweit der Schaden nicht durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit herbeigeführt wurde. Dies gilt nicht bei Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit oder der schuldhaften Verletzung wesentlicher Vertragspflichten.

8.3. Im Falle einer Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, welche auf andere Umstände als Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beruht, beschränkt sich die Haftung auf den Schaden, den die haftende Partei bei Abschluss des Vertrages als mögliche Folge der Vertragsverletzung vorausgesehen hat oder unter Berücksichtigung der Umstände, die er kannte oder kennen musste oder hätte voraussehen müssen. Gleiches gilt bei grob fahrlässigem Verhalten einfacher Erfüllungsgehilfen außerhalb des Bereichs der wesentlichen Vertragsverpflichtungen sowie der Lebens-, Körper- und Gesundheitsschäden.

## **9. Übergang der Verpflichtung**

Veräußert der Kunde das in seinem Eigentum stehende Grundstück, verpflichtet er sich, den Käufer zum Eintritt in den bestehenden Service-Vertrag zu bewegen. Für einen Zeitraum von 12 Monaten, gerechnet ab Eigentumsübergang, bleibt der Verkäufer neben dem Käufer Vertragspartei des Service-Vertrages und haftet für die anfallenden Kosten und Entgelte, es sei denn, der Käufer tritt durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Dienstleister in den bestehenden Service-Vertrag ein.

## **10. Schriftform**

Etwaige Begleitschreiben, Vermerke, Ergänzungen oder Änderungen sind nur gültig, wenn sie schriftlich niedergelegt und von beiden Vertragsparteien ordnungsgemäß unterzeichnet wurden; ein Verzicht auf diese Bedingung ist selbst nur gültig, wenn dieser schriftlich niedergelegt und von beiden Parteien ordnungsgemäß unterzeichnet wird. Das Versäumnis einer Vertragspartei, auf eine Forderung, einen Vorschlag oder eine Nachricht der anderen Partei zu reagieren oder zu antworten, wird in keinem Fall als Zustimmung zu oder Annahme einer solchen Forderung, eines solchen Vorschlags oder einer solchen Nachricht ausgelegt.

### **11. Salvatorische Klausel**

Sollte eine Bestimmung oder Bedingung dieses Vertrags rechtswidrig, ungültig oder auf andere Weise nicht durchsetzbar sein, werden die Vertragsparteien ihn durch einen alternativen Wortlaut ersetzen, der möglichst die gleichen wirtschaftlichen und vertraglichen Auswirkungen erzielt, die ursprünglich von den Vertragsparteien beabsichtigt wurden.

### **12. Rechtswahl und Gerichtsstand**

Der Vertrag unterliegt dem materiellen Recht der Bundesrepublik Deutschland.

Beckingen, den \_\_\_\_\_

Dienstleister:

Kunde:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Wohngebiet Litermont Verwaltungs GmbH

xxx

## **ANLAGE 1 zum Servicevertrag**

### **I. Grundlagen**

1. Der Kunde hat das Recht, von den hier angebotenen Serviceleistungen diejenigen auszuwählen, die er vom Dienstleister beziehen möchte. Diese Regelung gilt jedoch ausdrücklich nicht für folgende Service-Leistungen: Eintarifzähler Strom, Wasserzähler, Wegenutzung, Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung sowie der Geschäftsführung, kalkulatorische Verzinsung
2. Grundstücke gelten als bebaut im Sinne dieses Vertrages, ab dem 1.1. des Folgejahres, nachdem mit der Bebauung begonnen wurde. Die Bebauung gilt als begonnen, sobald die Fundamentarbeiten begonnen haben.

### **II. Strom, Gas, Wasser und Abwasser**

#### **1. Strom**

1.1. Der Dienstleister ist nicht Grundversorger im Sinne des Energiewirtschaftsrechts. Er betreibt kein allgemeines Energieversorgungsnetz und besitzt derzeit auch keine behördliche Genehmigung zur Versorgung des Gebietes mit Strom. Gleichwohl übernimmt es der Dienstleister übergangsweise, im Wege der Geschäftsführung ohne Auftrag, mit einem Versorger einen Bezugsvertrag für Strom zu schließen, den Strom – sofern der Kunde die Stromversorgung wünscht – durch das eigene Netz an die Übergabestelle am Anwesen des Kunden zu liefern und jährlich die Kosten für die gelieferte Strommenge und die Zählernutzung beim Kunden in Rechnung zu stellen. Diese Verpflichtung gilt nur, solange kein Grundversorger oder sonstiger Versorger im Sinne des Energiewirtschaftsrechts die Versorgung der Kunden übernimmt.

1.2. Der Dienstleister vergleicht regelmäßig die Preise der Stromanbieter und schließt sodann mit dem wirtschaftlich günstigsten Anbieter einen Bezugsvertrag ab, möglicherweise auch über mehr als einen Abrechnungszeitraum. Die Versorgung und Abrechnung der Stromkosten gegenüber dem Kunden erfolgen nach Ende des Kalenderjahres durch den Versorger. Die Abrechnung der Stromkosten bestimmt sich nach dem Verbrauch, der durch Eintarifzähler ermittelt wird. Der Energiepreis pro kWh ist der Preis, den der Stromlieferant gegenüber dem Versorger erhebt.

1.3. Hinzu kommen vom Kunden zu zahlende Kosten für die Inanspruchnahme der Netzinfrastruktur des Dienstleisters. Diese Kosten beinhalten gemäß § 42 EnWG in der jeweils gültigen Fassung die indirekten Kosten und Abschreibungen auf das Netz (AfA) gemäß StromNEV in der jeweils gültigen Fassung.

1.4. Die Höhe des monatlichen Grundentgelts und die Höhe des jährlichen Entgelts für den Messstellenbetrieb für den Eintarifzähler mit jährlicher Ablesung ergeben sich aus Anlage 2 des Vertrags. Beide Entgelte sind zusätzlich vom Kunden zu zahlen.

1.5. Da der Kunde die Netzinfrastruktur des Dienstleisters auch in Anspruch nimmt, wenn er den Strom von einem anderen Anbieter bezieht, sind die Kosten für die Netzinfrastruktur vom Kunden auch zu zahlen, wenn er von seinem Wahlrecht Gebrauch macht und die Versorgung mit Strom durch den Dienstleister abwählt. Dies gilt auch, wenn der Kunde eigenen Strom durch ein Solarmodul erzeugt.

Bitte Zutreffendes ankreuzen: Die Versorgung mit Strom wird  **gewählt** oder  **abgewählt**.

## **2. Gas**

2.1. Der Dienstleister vergleicht regelmäßig die Preise der Anbieter von Flüssiggas und schließt sodann mit dem wirtschaftlich günstigsten Anbieter einen Kaufvertrag über die Lieferung von Flüssiggas ab. Die Versorgung und Abrechnung der Gaskosten gegenüber dem Kunden erfolgen nach Ende des Kalenderjahres durch den Dienstleister. Die Abrechnung der Gaskosten bestimmt sich nach dem Verbrauch, der durch Gaszähler ermittelt wird. Der Energiepreis pro kWh ist der Preis, den der Gaslieferant gegenüber dem Dienstleister erhebt.

2.2. Hinzu kommen vom Kunden zu zahlende Kosten für die Inanspruchnahme der Netzinfrastruktur des Dienstleisters.

2.3. Die Höhe des monatlichen Grundentgelts und die Höhe des jährlichen Entgelts für den Gaszähler ergeben sich aus Anlage 2 des Vertrags. Beide Entgelte sind vom Kunden zusätzlich zu zahlen.

2.4. Wenn der Kunde von seinem Wahlrecht Gebrauch macht und die Versorgung mit Gas durch den Dienstleister nicht in Anspruch nimmt, werden das Leitungsnetz und der Gaszähler des Versorgers nicht mehr gebraucht und dürfen nicht mehr genutzt werden. Die Kosten eines etwaig notwendigen Rückbaus der Versorgungsleitung auf dem Grundstück des Kunden und für den Abbau des Zählers sind vom Kunden zu tragen. Wählt der Kunde die Gasversorgung ab, ist er nicht mehr an den Unterhaltungskosten für das Gasnetz und den Tank zu beteiligen.

Bitte Zutreffendes ankreuzen: Die Versorgung mit Gas wird  gewählt oder  abgewählt.

## **3. Wasser**

3.1. Der Dienstleister bezieht Wasser vom Gemeindewasserwerk der Gemeinde Beckingen. Die Kosten des Frischwasserverbrauchs pro Kubikmeter werden mit dem Kunden nach dem Verbrauch, der durch den Wasserzähler ermittelt wird, abgerechnet. Der Preis für das Frischwasser pro Kubikmeter wird auf Grundlage des Preises, den der Eigenbetrieb der Gemeinde Beckingen gegenüber dem Dienstleister abrechnet (inkl. Mehrwertsteuer) berechnet.

3.2. Die Höhe des monatlichen Grundentgelts und die Höhe des jährlichen Entgelts für den Wasserzähler ergeben sich aus Anlage 2 des Vertrags. Beide Entgelte sind vom Kunden zusätzlich zu zahlen.

3.2. Wenn der Kunde von seinem Wahlrecht Gebrauch macht und die Versorgung mit Frischwasser durch den Dienstleister abwählt, so ist dies nur möglich, wenn er a) auch keine Abwasserentsorgung durch den Dienstleister wählt und b) wenn eine schriftliche Bestätigung zur Befreiung vom Anschlusszwang der Gemeinde Beckingen (§5 der Gebührensatzung zur Satzung der Gemeinde Beckingen über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser) vorgelegt werden kann. Die Kosten eines etwaigen Rückbaus sind vom Kunden zu tragen. Wählt der Kunde die Wasserversorgung ab, ist er nicht mehr an den Unterhaltungskosten für das Wassernetz zu beteiligen.

Bitte Zutreffendes ankreuzen: Die Versorgung mit Wasser wird  gewählt oder  abgewählt.

## **4. Abwasser**

4.1. Der Dienstleister rechnet die Abwasserentsorgung auf Basis des Frischwasserverbrauchs gemäß 3.1. mit dem Gemeindewasserwerk der Gemeinde Beckingen ab. Die anteiligen Kosten des Abwassers pro Kubikmeter werden mit dem Kunden nach dem Verbrauch, der durch den Wasserzähler für Frischwasser ermittelt wird, abgerechnet. Der Preis für das Abwasser pro Kubikmeter wird auf Grundlage

des Preises, den der Eigenbetrieb der Gemeinde Beckingen gegenüber dem Dienstleister abrechnet (inkl. Mehrwertsteuer), berechnet.

4.2. Wenn der Kunde von seinem Wahlrecht Gebrauch machen möchte und die Entsorgung des Abwassers durch den Dienstleister abwählt, so ist dies nur möglich, wenn er a) auch keine Frischwasserversorgung durch den Dienstleister wählt und b) wenn eine schriftliche Bestätigung zur Befreiung vom Anschlusszwang der Gemeinde Beckingen (§5 der Gebührensatzung zur Satzung der Gemeinde Beckingen über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Versorgung der Grundstücke mit Wasser) vorgelegt werden kann. Die Abrechnung des Abwassers erfolgt in diesem Fall nach den Vorschriften des § 13 der Abwasser-Satzung der Gemeinde Beckingen, wonach der Kunde in diesem Fall auf eigene Kosten nach den Vorgaben der Gemeinde eine Messeinrichtung zu installieren hat. Die Kosten eines etwaigen Rückbaus sind vom Kunden zu tragen.

Bitte Zutreffendes ankreuzen: Die Abwasserentsorgung wird  gewählt oder  abgewählt.

### **III. Weitere Serviceleistungen**

#### **1. Zuwegung und Straßenflächen**

1.1. Für die Nutzung der Straßen durch die Grundstückseigentümer und andere Haushaltsmitglieder ist ein Nutzungsentgelt zu zahlen (siehe 1.2., weiter unten). Das Gesamtgewicht des jeweiligen Fahrzeuges darf 4,5 Tonnen nicht überschreiten.

1.2. Die Berechnung des Nutzungsentgelts ergibt sich aus Anlage 2; das Entgelt wird verwendet für Reinigung, Pflege, Unterhaltung der Zuwegungen und Straßenflächen und die Deckung sonstiger Kosten (siehe 1.3.) des Wegenetzes. Soweit das Nutzungsentgelt diese Kosten in einer Abrechnungsperiode nicht abdeckt, werden die weiteren Kosten wie folgt auf die Grundstückseigentümer umgelegt: bebaute Grundstücke werden mit Faktor 1,0 berechnet; unbebaute Grundstücke werden mit Faktor 0,5 berechnet, wobei mehrere unbebaute Grundstücke eines Eigentümers insgesamt nicht mit mehr als Faktor 3,0 berechnet werden. Der Rechenweg zur Ermittlung des zu tragenden Anteils an den weiteren Kosten ist beispielhaft in Anlage 3 dargestellt.

1.3. Die sonstigen Kosten des Wegenetzes sind:

- Kfz-Kosten (anteilige Betriebskosten für Radlader, etc.)
- Reparaturkosten (Umbaukosten für Wege, Beleuchtung etc.)
- Absetzung für Abnutzung (AfA) bzgl. Wegekosten

#### **2. Kosten der kaufmännischen und technischen Verwaltung, sowie der Geschäftsführung**

2.1. Die Gesamtkosten der kaufmännischen (inkl. Buchhaltungs- und Steuerberatungskosten) und der technischen Verwaltung, welche sowohl die Regiekosten, soweit diese den Aufwand für Anwohner und Pächter umfasst, als auch die Personalkosten für die Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen, Straßen und Zuwegungen erfassen, werden zu gleichen Teilen auf alle Grundstücke im Wohngebiet umgelegt: bebaute Grundstücke werden mit Faktor 1,0 berechnet; unbebaute Grundstücke werden mit Faktor 0,5 berechnet, wobei mehrere unbebaute Grundstücke eines Eigentümers insgesamt nicht mit mehr als Faktor 3,0 berechnet werden. Der Rechenweg zur Ermittlung des zu tragenden Anteils an den Kosten ist beispielhaft in Anlage 3 dargestellt.

2.2. Die Höhe der Kosten ergibt sich aus den tatsächlich erbrachten Arbeitsstunden für die technische und kaufmännische Verwaltung, die mit Stundennachweis-Liste dokumentiert wird. Die Kosten der



Geschäftsführung werden pauschal mit 3 Stunden monatlich berechnet. Der anzuwendende Stundensatz ergibt sich aus der jeweils gültigen Anlage 2 des Vertrags.

### **3. Sonstige Kosten**

3.1. Die sonstigen Kosten werden wie folgt aufgeteilt: bebaute Grundstücke werden mit Faktor 1,0 berechnet; unbebaute Grundstücke werden mit Faktor 0,5 berechnet, wobei mehrere unbebaute Grundstücke eines Eigentümers insgesamt nicht mit mehr als Faktor 3,0 berechnet werden. Der Rechenweg zur Ermittlung des zu tragenden Anteils an den sonstigen Kosten ist beispielhaft in Anlage 3 dargestellt.

3.2. Die sonstigen Kosten, die in der Abrechnung getrennt ausgewiesen werden, umfassen insbesondere:

- Versicherungen (Betriebshaftpflichtversicherung, die Immobilienversicherung für das Bürogebäude, die Firmen-Inhaltsversicherung und die Maschinenversicherung)
- Beiträge (Beiträge zur IHK, zum Bundesverband Freier Kammern und GEZ-Beiträge)
- Allgemeine Kosten für sonstige Absetzung für Abnutzung (AfA, u.a. Werkstatt, Büro)
- Reparaturen (Umbau- und Baukosten, sonstige)
- Reinigungskosten der Räume

### **4. Kalkulatorische Verzinsung für die Tätigkeit der Verwaltung**

Auf die Servicekosten – mit Ausnahme der Stromkosten – wird ein Aufschlag gemäß Anlage 2 erhoben, auf den höheren der beiden nachstehend definierten Beträge:

- a) buchmäßiger Restwert des zugeordneten Anlagen-Verzeichnisses am Anfang der Periode oder
- b) Summe der entstandenen Servicekosten des Vorjahres. Dieser Aufschlag dient der angemessenen Verzinsung des vom Dienstleister eingesetzten Kapitals. Dabei kann der Zinssatz verändert werden, wenn sich das allgemeine Zinsniveau nachhaltig verändert.

### **5. Höchstbetrag der Kosten gemäß den Punkten III. 2. bis 4.**

Die aufgrund der Punkte III. 2., 3. und 4. anfallenden Kosten sind insgesamt gedeckelt: je Anwohner werden maximal die Kosten pro Abrechnungsperiode gemäß der jeweils gültigen Anlage 2, Punkt III. 5. berechnet.

Nachfolgend sind die Kosten aufgeführt, die ab der Periode 2021 zur Anwendung kommen. Diese Kosten können sich verändern, wie in Punkt 3.3. des Vertrags geregelt.

		brutto	netto	MwSt. *)
<b>II. 1. Strom</b>				
Grundentgelt	monatlich	9,00	7,56	19%
Eintarifzähler	jährlich	9,76	8,20	19%
<b>II. 2. Gas</b>				
Grundentgelt	monatlich	9,83	8,26	19%
Gaszähler	jährlich	17,05	14,33	19%
<b>II. 3. Wasser</b>				
Grundentgelt	monatlich	7,49	7,00	7%
Wasserzähler	jährlich	6,52	5,48	19%
<b>II. 4. Abwasser</b>				
Grundentgelt	monatlich	6,00	6,00	0%
<b>III. 1. Nutzungsentgelt für Pflege der Wege</b>				
Vorauszahlung	monatlich	15,00	12,61	19%
<b>III. 2. Kosten der Verwaltung</b>				
Arbeitsstunde Mitarbeiter		35,00	29,41	19%
Arbeitsstunde Verwalter		70,00	58,82	19%
Arbeitsstunde Buchhaltung		100,00	84,03	19%
Arbeitsstunde Geschäftsführung		130,00	109,24	19%
<b>III. 3. Sonstige Kosten</b> nach Faktor				
<b>III. 4. Kalkulatorische Verzinsung</b> 5%				
<b>III. 5. Maximale Kosten je Abrechnungsperiode aus III. 2. bis 4.</b>				
je Monat, für bebautes Grundstück		60,00	50,42	19%
-> das bedeutet: pro Jahr maximal		720,00	605,04	19%

Nachfolgend sind die Kosten aufgeführt, die ab der Periode 2021 zur Anwendung kommen. Diese Kosten können sich verändern, wie in Punkt 3.3. des Vertrags geregelt.

**Annahme:** die zu verteilenden Kosten im Beispiel belaufen sich auf: **1.000,00 Euro netto 19% MwSt**

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Kunde	Nr	Typ	Faktor	Monate*)	4 x 5	netto	MwSt	Gesamt
Kunde	1	bebautes Grundstück	1,0	12	12,0	115,39	21,92	137,31
Kunde	2	bebautes Grundstück	1,0	12	12,0	115,39	21,92	137,31
Kunde	3	bebautes Grundstück	1,0	12	12,0	115,39	21,92	137,31
Kunde	4	bebautes Grundstück	1,0	12	12,0	115,39	21,92	137,31
Kunde	5	bebautes Grundstück	1,0	12	12,0	115,39	21,92	137,31
Kunde	6	hat mehr als 5 unbebaute Grundstücke	3,0	12	36,0	346,15	65,77	411,92
Kunde	7	unbebautes Grundstück	0,5	12	6,0	57,69	10,96	68,65
Kunde	8	unbebautes Grundstück	0,5	4	2,0	19,23	3,65	22,88
<b>Summe</b>					<b>104,0</b>	<b>1.000,00</b>	<b>189,98</b>	<b>1.189,98</b>

- \*) - Kunde 5 hat mit dem Hausbau bereits im Vorjahr begonnen, daher erfolgt die Berechnung für ihn als bebautes Grundstück ab dem 1.1. des Jahres.
- Kunde 8 hat ein unbebautes Grundstück Ende August erworben, daher erfolgt für ihn die Berechnung ab dem 1.9. des Jahres.
- alle anderen Kunden waren bereits im Vorjahr Kunde, daher erfolgt jeweils die Berechnung mit 12 Monaten.
- Kunde 6 hat Kostenvorteile ab dem 7. Grundstück.