

Richtlinie des Landkreises Ostvorpommern zur Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 29 SGB XII

Gem. § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 i. V. m. Abs.3 SGB XII sind Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit sie angemessen sind. Übersteigen die Kosten der Unterkunft die Angemessenheit, sind sie so lange als Bedarf anzuerkennen, als es den Hilfesuchenden nicht möglich oder nicht zumutbar ist, die Aufwendungen durch einen Wohnungswechsel, Vermietung oder auf andere Weise zu senken.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind also in jedem Fall auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen. Bei den Kosten der Unterkunft sind die Besonderheiten des Einzelfalls zu beachten.

Die Kaltmiete und die Betriebskosten können miteinander ausgeglichen werden. (BSG vom 07.November 2006)

Die Kosten für Heizung sind dagegen im Bereich der Leistungsgewährung nach dem SGB XII von Beginn an nur in angemessener Höhe zu übernehmen.
Darüber ist ein Bescheid zu erlassen.

1. Kosten der Unterkunft

1.1 Mietunterkünfte

Die Kosten der Unterkunft setzen sich aus der Nettokaltmiete und den Nebenkosten (ohne Heizkosten) zusammen. Für die Frage der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft ist nicht ausschließlich auf die isolierte Höhe der Kaltmiete und der Betriebskosten abzustellen, sondern auf die Höhe dieser Kosten insgesamt.

Unentbehrlich dafür ist zunächst die getrennte Ermittlung der angemessenen Kaltmiete und der Nebenkosten im Einzelfall. Sollte bei einer dieser Positionen der maximal als angemessen ermittelte Betrag nicht voll benötigt, jedoch bei der anderen Position überschritten werden, ist ein Ausgleich bis maximal zum angemessenen Gesamtbetrag beider Positionen möglich.

Aus dem zu fertigenden Bescheid müssen die jeweils als angemessen geltenden Beträge für Kaltmiete und Nebenkosten ggf. mit Erläuterungen zur erfolgten Inanspruchnahme vorgenannten Ausgleichsmöglichkeiten für den Bürger ersichtlich sein.

1.1.1. Kaltmiete (ohne Betriebskosten)

Die Unangemessenheit einer Mietunterkunft kann bezogen auf die persönlichen Verhältnisse ihren Grund entweder in der Größe der Wohnfläche oder in der Höhe der Miete haben.

Als Maßstab für den Bedarf an Wohnfläche sind regelmäßig die Kriterien der Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau heranzuziehen (Anlage 1).

Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszunüpfen.

Hinsichtlich der Mietkosten sind die ortsüblichen Kaltmietpreise zu berücksichtigen (Anlage 2, Spalte 3 Kaltmiete pro Quadratmeter).

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ist zu berücksichtigen, dass es Aufgabe der Leistungsträger ist, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken. Es ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen, sondern grundsätzlich auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnmieten.

Die angemessene Kaltmiete ergibt sich danach aus:

Angemessener Quadratmeter-Zahl x ortsüblich angemessenem Kaltmietpreis pro Quadratmeter

Innerhalb der sich so ergebenden Gesamtkaltmiete sind die Faktoren Wohnfläche und Kaltmietpreis pro Quadratmeter variabel, d.h. dem Hilfeempfänger ist es freigestellt, sich mit einer kleineren Wohnung, dafür jedoch mit einem höheren Wohnstandard, also auch höherem Quadratmeter-Preis zufrieden zu geben und umgekehrt.

Die Berücksichtigung der Betriebs- und Heizkosten erfolgt grundsätzlich für die tatsächlichen(jedoch max. angemessenen)Quadratmeter.

In dem Fall, dass der Hilfesuchende eine größere Wohnung mit einem dafür niedrigeren Preis beansprucht, ist er ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Betriebs- und Heizkosten grundsätzlich nur in Höhe des auf die angemessenen Quadratmeter entfallenden Anteils berücksichtigungsfähig sind.

1.1.2. Nebenkosten

Zu den Kosten der Unterkunft zählen auch die Nebenkosten.

Dies sind insbesondere die umlagefähigen Betriebskosten gem. der Betriebskostenverordnung (Anlage 3).

Die Kosten für Kabelfernsehen, PKW-Stellplätze, Garagen, Nebengebäude und Einrichtungen der Wäschepflege sind jedoch nur berücksichtigungsfähig, wenn der Mietertrag ohne die Berücksichtigung dieser Kosten nicht zustande gekommen wäre, ein Ausschluss aus dem Mietvertrag also nicht möglich ist.

Soweit die Nebenkosten insgesamt vom Vermieter mit der Kaltmiete erhoben werden, ist hierfür grundsätzlich ein Betrag in Höhe von 1,30 EURO pro m² tatsächlicher (max. angemessener) Wohnfläche zu berücksichtigen. Damit sind alle berücksichtigungsfähigen Nebenkosten abgegolten.

Sind die Kosten für Wasserver- und Abwasserentsorgung nicht Bestandteil des Nebenkostenabschlages, sondern werden getrennt neben der Miete erhoben, so sind grundsätzlich für die übrigen Nebenkosten 0,84 € pro m² tatsächlicher (max. angemessener) Wohnfläche zu berücksichtigen.

Sollten sowohl die Kosten der Wasserver- und Abwasserentsorgung als auch die Kosten für die Müllentsorgung getrennt neben der Miete erhoben werden, so ist für die übrigen Nebenkosten lediglich ein Betrag von 0,68 € pro m² tatsächlicher (max. angemessener) Wohnfläche zu berücksichtigen.

Werden nur die Kosten der Abfallentsorgung getrennt neben der Miete erhoben, so ist für die übrigen Betriebskosten ein Betrag von 1,14 € pro m² tatsächlicher (max. angemessener) Wohnfläche zu veranschlagen.

Die Kosten für die Wasserver- und Abwasserentsorgung sowie die Kosten der Abfallentsorgung sind dann gesondert auf ihre Angemessenheit zu prüfen.

Die Angemessenheit der Kosten für Wasser- und Abwasserentsorgung bemisst sich nach den aktuellen Preisen des am Wohnort des Hilfesuchenden zuständigen Anbieters und einem als angemessen anzusehenden Jahresverbrauches von max. 33 m³ pro Person zuzüglich der zu entrichtenden dem angemessenen Wasserverbrauch entsprechenden Grundgebühr.

Die Kosten der Abfallentsorgung richten sich nach der aktuell gültigen Abfallgebührensatzung.

Hierbei gelten grundsätzlich folgende Abmessungen für die Haushalts-/Wohngemeinschaft als angemessen:

1-2 Personen:	60 l/Tonne
3 Personen :	80 l/Tonne
4-5 Personen:	120 l/Tonne
ab 6 Personen :	240 l/Tonne

Sollte der Hilfesuchende z. Z. größere Abfallbehälter nutzen, so sind die Kosten hierfür solange als Bedarf zu berücksichtigen, als es dem Hilfesuchenden nicht möglich ist, die Kosten zu senken. Er ist schriftlich mit Fristsetzung auf die Ungemessenheit der Größe der Mülltonne und gleichzeitig auf die Möglichkeit eines Tauschantrages hinzuweisen. Hierzu ist von den Hilfesuchenden spätestens 4 Wochen vor neuem Quartalsbeginn ein schriftlicher Tauschantrag bei der Ver- und Entsorgungsgesellschaft Ostvorpommern zu stellen. Nach Ablauf der angegebenen Frist sind die Kosten nur noch in der angemessenen Höhe zu gewähren.

1.2. **Eigenheime**

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind die Unterkunftskosten in Höhe der notwendigen Ausgaben zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten, jedoch keine Tilgungsraten
- Grundsteuern
- Gebühren Kleineinleiter
- Gebühren Wasser und Bodenverband
- Gebäudeversicherung
- Schornsteinfegergebühren
- Kosten der Wasserver- und Abwasserentsorgung, einschließlich Kleinkläranlagen (Entleerung, Wartung, Proben) soweit erforderlich und angemessen
- Kosten der Müllentsorgung
- Stromkosten für die Umwälzpumpe der Heizung (grundsätzlich 5 % der Heizkosten)

Die Schuldzinsen, Grundsteuern, Gebühren, Gebäudeversicherung und Schornsteinfegergebühren sind in der tatsächlich nachgewiesenen Höhe zu berücksichtigen. Die Kosten für Wasser und Abwasser sowie Müllentsorgung sind wie die verbrauchsabhängigen Nebenkosten in den Mietwohnungen pro Person zu prüfen.

Wird durch den Leistungsempfänger Reparaturbedarf für das Eigenheim bzw. die Eigentumswohnung geltend gemacht, so ist dieser im Wege einer Einzelfallentscheidung zu berücksichtigen, soweit er zwingend erforderlich und unabweisbar ist. Schönheitsreparaturen sind davon ausgeschlossen.

Die Angemessenheit beurteilt sich zunächst bei Eigentumswohnungen nach der Wohnfläche und bei Eigenheimen nach der Wohnfläche und der Grundstücksfläche (Anlage I)

Des Weiteren ist die Angemessenheit abhängig von Zuschnitt und Ausstattung des Wohngebäudes und vom Wert des Grundstückes.

Der Zuschnitt des Wohngebäudes hängt u. a. auch mit der vorgeschriebenen oder sich zwangsläufig ergebenden Bebauung eines Grundstückes zusammen. Bei Eigentumswohnungen können auch größere Verkehrsflächen innerhalb des Gebäudes den Zuschnitt der Wohnung beeinflussen.

Eine angemessene Ausstattung liegt dann nicht mehr vor, wenn sie den für Eigenheime oder Eigentumswohnungen üblichen Standard überschreitet.

Bei der Ermittlung des angemessenen Wertes ist der örtliche Bezug zu berücksichtigen. Dabei muss sich der Verkehrswert im unteren Bereich der Verkehrswerte vergleichbarer Objekte am Wohnort des Hilfesuchenden halten. Als Anhaltspunkt sind pro m² anzuerkennende Wohn- und Grundstücksfläche die im Bereich des Landkreises Ostvorpommern üblichen Baukosten je m² Wohnfläche im sozialen Wohnungsbau und die aus der einschlägigen Kaufpreissammlung ersichtlichen Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Die für den sozialen Wohnungsbau üblichen Baukosten können vom Bauamt erfragt werden. Die Kaufpreissammlung führt der Gutachterausschuss beim Landkreis.

Entscheidend für die Angemessenheit der Eigentumswohnung oder des Eigenheims ist letztlich auch die Lage bzw. Verwertbarkeit.

1.3. Verfahren bei unangemessenen Unterkunfts-kosten

Gem. § 22 SGB II und 29 SGB XII sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende, der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung solange als Bedarf anzuerkennen, als es nicht möglich oder zumutbar ist, sie auf ein angemessenes Maß zu senken.

1.3.1. Neufälle (Mietverhältnis besteht bereits bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit)

Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft den nach obigen Maßstäben ermittelten angemessenen Umfang, sind sie solange als Bedarf anzuerkennen, als es den Hilfeempfängern nicht möglich oder zumutbar ist, die Kosten zu senken.

Eine Senkung der Unterkunfts-kosten kann in der Regel durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise (z. B. durch Mietnachlass des Vermieters) erreicht werden. Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt (§§ 540, 553 BGB).

Der Hilfesuchende ist also zunächst aufzufordern, die Unterkunfts-kosten innerhalb einer angemessenen Frist, auf ein angemessenes Maß zu reduzieren.

Zur Realisierung einer entsprechenden Kostensenkung ist dem Hilfesuchenden eine angemessene Frist von mindestens 3 Monaten zuzubilligen. Kommt er trotz intensiver Bemühungen bis dahin keinen angemessenen Wohnraum finden, ist diese Frist zu verlängern, längstens jedoch auf insgesamt 6 Monate.

Für diesen Zeitraum sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Der Hilfesuchende ist jedoch unbedingt schriftlich unter Mitteilung der Höhe der als angemessen anzusehenden Aufwendungen und der Fristsetzung auf die Unangemessenheit der Unterkunftskosten hinzuweisen.

Hinsichtlich der Bemühungen zur Kostensenkung sind dem Hilfesuchenden konkrete Erfordernisse mitzuteilen. (z. B. Vormerkungseintragungen bei Wohnungsunternehmen, Bewerbungen auf Mietangebote in Zeitungen, lokalen und regionalen Fernsehsendern und sonstigen Medien, Nachweiserbringung über Absagen von Vermietern, Bemühungen zum Abschluss von Untermietverhältnissen oder Wohngemeinschaften usw.)

Nach Ablauf der gesetzten Frist von max. 6 Monaten sind die Unterkunftskosten nur noch in angemessener Höhe zu übernehmen, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hat, nicht möglich oder nicht zumutbar. In diesem Fall ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war. Keinesfalls dürfen unangemessene Unterkunftskosten jedoch dauerhaft übernommen werden.

2. Kosten der Heizung

Heizkosten sind in der Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheitsprüfung ist grundsätzlich wie folgt vorzunehmen:

2.1. Prüfung und Ermittlung des Absatzbetrages für Warmwasseraufbereitungskosten

Die Kosten der Warmwasseraufbereitung sowie die Kosten der Kochfeuerung gehören zu den Aufwendungen für Haushaltsenergie und sind somit bereits in der Regelleistung enthalten. Um Doppelgewährungen zu vermeiden, sind daher ggf. zunächst diese Kosten von den Gesamtheizkosten in Abzug zu bringen.

Entsprechend des Urteils des Bundessozialgerichtes vom 27.02.2008 sind diese Kosten wie folgt abzusetzen:

Ist über technische Vorrichtungen eine konkrete Erfassung der Kosten der Warmwasseraufbereitung möglich, so sind auch diese konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II bzw. § 29 SGB XII abzuziehen. Auch dies liegt in der Logik des Systems der Regelleistung. In dem Moment, in dem eine konkrete Erfassung der Kosten der Warmwasseraufbereitung möglich ist, obliegt es der Selbstverantwortung und dem Selbstbestimmungsrecht des Grund sicherungsempfängers, seinen Warmwasserverbrauch zu steuern.

Solange eine solche Erfassung jedoch nicht möglich ist, ist der in der Regelleistung enthaltene Anteil in Abzug zu bringen. Entsprechend der ab 01.07.2008 geltenden Regelleistungen ergeben sich folgende Absatzbeträge:

Regelleistung	Warmwasserkosten
351,00 €	6,33 €
316,00 €	5,70 €
281,00 €	5,07 €
211,00 €	3,80 €

Die jeweils aktuelle Festsetzung der Werte der Warmwasseraufbereitung erfolgt auf Grundlage der Dynamisierung der Regelleistung.

Entsprechende Angaben sind in der Regel der jährlichen Heizkostenabrechnung bzw. der Vermieterbescheinigung zu entnehmen.

Soweit bezüglich der Kochfeuerungskosten keine Anhaltspunkte vorliegen, ist hierfür pro Person ein Betrag in Höhe von 1 % der jeweils maßgeblichen Regelleistung in Abzug zu bringen.

Nach entsprechendem Abzug der Warmwasserkosten bzw. Kochfeuerungskosten ergeben sich so die reinen tatsächlichen Heizkosten.

2.2. Prüfung der Angemessenheit der reinen Heizkosten

Da die Wohnungsgröße sich unmittelbar auf die Höhe der Heizkosten auswirkt, werden die angemessenen Heizkosten ausgehend von der tatsächlichen Wohnfläche und der Heizkostenpauschale je Brennstoffart (Anlage 4) errechnet. Sollten die Heizkosten diesen Grenzwert überschreiten, ergibt sich die Angemessenheit der Heizkosten aus dem Vergleich mit der Obergrenze für Heizkosten. Diese Obergrenze ergibt sich aus dem Produkt der maximal angemessenen Wohnungsgröße (Anlage 1) und der Heizkostenpauschale je Brennstoffart (Anlage 4). Liegen die geltend gemachten Heizkosten unterhalb der Obergrenze, werden sie noch als angemessen anerkannt.

Die Bemessung der pauschalierten Brennstoffbeihilfe ist immer in besonderem Maße abhängig von den jeweiligen Verhältnissen des Einzelfalls. Neben der Größe der zu beheizenden Räume und der jeweiligen Witterung sind besonders folgende Faktoren zu beachten, die einen höheren Bedarf begründen können:

- Anzahl der Außenwände der genutzten Räume
- Lage der Wohnung im Haus (Erdgeschoss, Dachgeschoss, Höhe der Räume)
- Isolierung der Außenwände und Fenster
- Erhöhtes Wärmebedürfnis der Bewohner (z.B. Säuglinge, Kleinkinder, ältere Bürger oder bei Krankheit und Pflegebedürftigkeit)
- Größe der Bedarfsgemeinschaft
- Art des verwendeten Heizstoffes

Zur Überprüfung ist gegebenenfalls der Hausbesuchsdienst zu beauftragen.

Heizkostennachforderungen aus Jahresabrechnungen können grundsätzlich nur bis zur Höhe des sich unter Abzug der während des Abrechnungszeitraumes bereits gewährten Heizkosten ergebenden Jahresverbrauches gem. Anlage 4 anerkannt werden.

Die Übernahme eines höheren Jahresverbrauches ist im Einzelfall nur zulässig, soweit der Leistungsberechtigte die Notwendigkeit nachvollziehbar und hinreichend (ggf. durch Bestätigung des Vermieters) darlegt und dies für den Leistungsträger berücksichtigungsfähig ist.

3. **Auszahlungsmodalitäten bei Beschaffung von Brennstoffen für nicht laufend bestehenden Heizungsbedarf (z. B. Ofenheizung, Öl- und Gastanks)**

Kosten für Brennstoffe für Einzelheizungen sind in der Regel als Einmalzahlungen zu gewähren. Sie sind in dem Monat zu gewähren, in welchem ihre Beschaffung erforderlich wird. (BSG, v. 16.05.2007) In begründeten Einzelfällen ist eine monatliche Auszahlung möglich.

Die einmalige Gewährung ist für die Heizperiode (Oktober bis April) relevant. Die Heizungsbeihilfe kann in vollem Umfang in einem Betrag, unmittelbar vor Beginn der Heizperiode gewährt werden, wenn anzunehmen ist, dass während der Heizperiode keine Veränderung der finanziellen Verhältnisse des Empfängers eintritt.

Die Hilfe ist anderenfalls zu Beginn der Heizperiode in entsprechenden Raten bzw. unter dem Vorbehalt der Rückforderung zu gewähren.

Wird der Bedarf erst nach dem 31. Oktober bekannt, so ist die Leistung bei Vorliegen der Voraussetzungen für die Zeit vom 01. des Monats des Bekanntwerdens bis 30. April mit je 1/7 je Monat zu gewähren.

4. **Öffnungsklausel**

Die Landrätin wird ermächtigt, diese Richtlinie in folgenden Fällen zu ändern:

- Anpassung bei Mehrwertsteueränderungen
- Anpassung bei Marktpreisveränderungen bis zu 20 % im Bereich der Heiz- und Betriebskosten und der Quadratmeterkaltmietpreise am regionalen Wohnungsmarkt

Die Notwendigkeit einer Anpassung wird in der Regel jährlich zum 01. 01. überprüft.

5. **Inkrafttreten und Geltungsbereich**

Diese Richtlinie tritt am 01. 01. 2009 in Kraft und wird mit Inkrafttreten einer neuen Richtlinie außer Kraft gesetzt.

Anklam, den 15. 12. 2008



Dr. Barbara Syrbe
Landrätin



Angemessenheit von Wohn - und Grundstücksflächen**1. Mietwohnungen**

Haushaltsgröße	max. Wohnungsgröße
1 Person	45 m ²
2 Personen	60 m ²
3 Personen	75 m ²
4 Personen	90 m ²
5 Personen *	105 m ²

* für jede weitere Person zuzüglich 15 m²

** für Rollstuhlfahrer zuzüglich 10 m², für Liegestuhlfahrer zuzüglich 15 m²

2. Eigentumswohnungen

Haushaltsgröße bis zu	max. Wohnungsgröße
4 Personen *	120 m ²

* für jede weitere Person zuzüglich 20 m², bei geringerer Personenzahl je Person abzüglich 20 m² bei einer Belegung der Wohnung mit bis zu 2 Personen ist die Grenze allerdings typisierend auf 80 m² festzusetzen

3. Eigenheime

a) Wohnfläche	max. Wohnungsgröße
Haushaltsgröße	max. Wohnungsgröße
4 Personen *	130 m ²

* für jede weitere Person zuzüglich 20 m², bei geringerer Personenzahl je Person abzüglich 20 m² bei einer Belegung der Wohnung mit bis zu 2 Personen ist die Grenze allerdings typisierend auf 90 m² festzusetzen

b) Grundstücksgröße

Bauweise	max. Grundstücksgröße
Reihenhaus	250 m ²
Reihenhaus / Doppelhaushälfte	350 m ²
freistehendes Haus	500 m ²

* gilt nicht, wenn in ländlichen Gebieten andere Mindestgrößen für bebaute Grundstücksflächen festgelegt sind

angemessene Kaltmieten ohne Betriebskosten

Anlage 2

Amt	Bereich	Kaltmiete ohne Betriebskosten
Am Peenestrom	Stadt Wolgast	4,90
	restlicher Amtsbereich	4,45
Anklam	Stadt Anklam	4,12
	Anklam Land	4,12
Usedom Nord	Zinnowitz	5,75
	Karshagen	5,33
	Trassenheide	5,33
	Lütow-Neuendorf	5,33
	restlicher Amtsbereich	4,90
Usedom Süd	Zempin	5,33
	Koserow	5,33
	Loddin	5,33
	Ückeritz	5,33
	Benz	5,75
	Morgenitz	5,75
	Mellenthin	5,75
	Pudagla	5,75
	Kamminke	5,75
	Korswandt	5,75
	Dargen	4,52
	Stadt Usedom	4,90
	restlicher Amtsbereich	4,12
	Seebad Heringssdorf	
Amt Landhagen		4,45
Amt Lubmin		5,33
Amt Züssow		4,45

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und der Grundstücke laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten),

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengengeräten, die Kosten des Betriebs einer hausinternen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;

3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten
a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung
oder

- b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
oder
 - c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a
oder
 - d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
5. die Kosten
- a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a
oder
 - c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Inneren der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder
 - b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,
oder

- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
 10. die Kosten der Gartenpflege,
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehözen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
 11. die Kosten der Beleuchtung,
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 14. die Kosten für den Hauswart,
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitstemperaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
 15. die Kosten
a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebsicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Grundlage der Berechnung

saniert

Fenster
Fassade
Dachdämmung
Kellerdecke
Wohnungstür
Heizung

erneuert
erneuert
erneuert
erneuert
erneuert
erneuert

teilsaniert

Fenster
Fassade
Dachdämmung
Kellerdecke
Wohnungstür
Heizung

erneuert
nicht erneuert
nicht erneuert
nicht erneuert
erneuert
erneuert

Entscheidungssache vor Ort
ggf. bei 2 bis 3 Sanierungsmaßnahmen
kann man eine Teilsanierung annehmen

unsaniert

Fenster
Fassade
Dachdämmung
Kellerdecke
Wohnungstür
Heizung

nicht erneuert
nicht erneuert
nicht erneuert
nicht erneuert
nicht erneuert
nicht erneuert

schlechter Zustand

Entscheidungssache vor Ort
einzelne Wohnungen sind derart schlecht in der Bausubstanz, dass
eine durchschnittliche Beheizung nicht ausreicht