



LANDKREIS

WESERMARSCH

Der Landrat

Arbeitshilfe:

Bedarfe für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II

(Stand 11/14)

Änderungsverzeichnis

Datum	Änderung	Fundstelle, Seite
30.07.2012	Ausführungen zu den Angemessenheitsgrenzen	Kosten der Unterkunft, 5, 6
30.07.2012	Prüfung unangemessener Betriebskosten	Betriebskosten, 8
30.07.2012	Unangemessene Heizkosten	Heizkosten, 9
30.07.2012	Heizkosten, Kostensenkung	Heizkosten, 9
30.07.2012	Mehrkosten/Zuschlag Warmwasser	Heizkosten, 10
30.07.2012	Bundesweiter Heizspiegel 2012	Heizspiegel, 11
30.07.2012	Renovierungskosten, Fußbodenbelag, Altbau	Renovierungskosten, 12
30.07.2012	Selbsthilfe, Kostenvoranschlag	Umzugskosten, 15
30.07.2012	Darlehensgewährung, Einvernehmen Träger	Schuldenübernahme, 16
19.09.2012	Feuerungsbeihilfe	12
06.12.2012	Mehrbedarf Heizkosten, Warmwasser	10
29.05.2013	Kostenvoranschlag, Wohnungsbeschaffungs-, Umzugskosten	15
01.07.2013	Feuerungsbeihilfe	12
01.01.2014	Betriebskosten	8
01.01.2014	Warmwasserzuschlag	10
01.01.2014	Heizkostenabschlag	Heizkosten, 11
01.01.2014	Heizspiegel 2013	13
01.11.2014	Kosten der Unterkunft	5
01.11.2014	Heizkosten	10, 11
01.11.2014	Heizspiegel 2014	17
01.11.2014	Mietspiegel 2013	19

1. Kosten der Unterkunft
 - 1.1 Nettokaltmiete / Angemessene Wohnfläche
 - 1.2 Besondere Einzelfälle (beispielhaft)
2. Betriebskosten
3. Heizkosten
4. Feuerungsbeihilfe
5. Renovierungskosten
6. § 22 Abs. 5 SGB II - Schwerwiegender sozialer Grund
7. § 22 Abs. 6 SGB II - Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten
8. § 22 Abs. 8 SGB II - Übernahme von Schulden
9. § 27 Abs. 3 SGB II - Leistungen für Auszubildende

Anlage 1 Auszug Urteil des BSG – B 7b AS 10/06 R

Anlage 2 Auszug Bundesweiter Heizspiegel 2013

Anlage 3 Auszug Urteil des BSG – B 14 AS 36/08 R

Anlage 4 Mietspiegel für den Landkreis Wesermarsch

1. Kosten der Unterkunft

1.1 Nettokaltmiete / Angemessene Wohnfläche

Die Bemessung der angemessenen Kosten der Unterkunft richtet sich grundsätzlich nach der Produkttheorie des Bundessozialgerichtes (siehe Urteil vom 07.11.08 – B 7b AS 10/06 R; ein Auszug ist als **Anlage 1** beigelegt)

Laufende Leistungen für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie leistungsrechtlich angemessen sind.

Zur Bestimmung der angemessenen Wohnraumgröße kann auf die Wohnraumförderungsbestimmungen der Länder zum Gesetz über die soziale Wohnraumförderung zurückgegriffen werden.

Bei der Festlegung der angemessenen Wohnraumgröße wird die Richtlinie über die Soziale Wohnraumförderung in Niedersachsen (Rd. Erl. d. MS vom 27.06.2006, geändert durch Rd. Erl. v. 27.01.2006 und v. 19.10.2006) zugrunde gelegt.

Die Festlegung der Höchstbeträge der Kosten der Unterkunft erfolgte auf Grundlage des am 30.09.2014 veröffentlichten Mietspiegel 2013 des Landkreises Wesermarsch (der Mietspiegel 2013 ist als **Anlage 4** beigelegt).

Der Mittelwert wurde gewählt, da den Leistungsberechtigten nach dem SGB II lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. Demgemäß liegt die Grenze des grundsicherungsrechtlich Angemessenen im unteren; jedoch nicht im untersten Bereich der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietpreisspanne. Mietpreise, welche die Mittelwerte übersteigen, sind in der Regel als unangemessen hoch anzusehen.

Für die Berechnung der Mietobergrenzen wurden die Mittelwerte der Nettokaltmiete/m² sämtlicher Baualterklassen im Verhältnis zu den ausgewerteten Datensätzen gesetzt. Hieraus wurde die Nettokaltmiete/m² für die einzelnen Größenklassen ermittelt.

Aus dem Produkt der maximal angemessenen Wohnungsgröße mit der ermittelten Nettokaltmiete / m² der jeweiligen Größenklassen ergibt sich die Obergrenze je Größenklasse. Die Obergrenzen wurden auf voll Euro-Beträge aufgerundet.

Die festgelegten Höchstwerte beziehen sich allein auf die Nettokaltmieten (ohne Betriebs- und Heizkosten).

Für den Bereich des Landkreises Wesermarsch, unterteilt in 2 regionale Stufen, sind folgende Obergrenzen für Wohnungsgrößen und für die angemessenen Kosten der Unterkunft zugrunde zu legen:

Haushaltsgröße	Wohnfläche bis zu	Stufe 1 ¹ (Städte Brake und Nordenham)	Stufe 2 ¹ (Stadt Elsfleth sowie alle Gemeinden)
Alleinstehende/r	50 m ²	231,00 €	224,00 €
Zwei Familienmitglieder	60 m ²	266,00 €	258,00 €
Drei Familienmitglieder	75 m ²	339,00 €	329,00 €
Vier Familienmitglieder	85 m ²	368,00 €	357,00 €
+ jedes weitere Mitglied	+ 10 m ²	43,00 €	42,00 €

¹ Die Obergrenzen orientieren sich an den Werten des qualifizierten Mietspiegels 2013 für den Bereich des Landkreises Wesermarsch.

Bei Gebäuden vor 1995 **und einem**

- Endenergiebedarfskennwert von weniger als 175 kWh/m²a
oder
- Verbrauchskennwert inkl. Warmwasserbereitung von weniger als 140 kWh/m²a
oder
- Verbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung von weniger als 120 kWh/m²a
-

wird ein Zuschlag in Höhe von **3 %** gewährt.

Der für den Zuschlag erforderliche Nachweis ist durch Vorlage eines Energieausweises zu belegen. Die vorgenannten zu berücksichtigen Werte befinden sich auf den Seiten 2 und 3 des Ausweises.

Diese Regelung gilt nur für Neufälle ab dem 01.11.2014.

Für laufende Fälle gelten die bis zum 31.10.2014 ermittelten Obergrenzen im Rahmen der Besitzstandswahrung weiter.

Ergibt sich durch den Zuschlag von 3 % ein höherer Wert als der Besitzstandswert, so gilt der höhere Wert. Auf die Möglichkeit der Vorlage des Energieausweises ist hinzuweisen.

Die Höchstwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in jedem Einzelfall auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

Bei der Entscheidung über die Bewilligung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Gesamtumstände des Leistungsberechtigten sowie die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

In besonders begründeten Einzelfällen kann es erforderlich sein, diese Grenzen zu überschreiten.

In den Fällen, wo nach Widerspruchs- oder Klageentscheid die Werte aus dem Wohngeldgesetz + 10 % Ungenauigkeitszuschlag gewährt werden, sind diese gewährten Beträge bis auf weiteres weiter zu bewilligen (Besitzstandswahrung).

1.2 Besondere Einzelfälle (beispielhaft)

Abweichungen von der Wohnfläche

- bei Eigentümern ist für einen 3 – 4 Personen-Haushalt eine Wohnfläche von bis zu 120 m² angemessen, bei 2 Personen-Haushalten bis zu 80 m²
- bei Mietern mit Pflegebedürftigkeit / Schwerbehinderung / außergewöhnlicher Gehbehinderung kann eine Erhöhung der Wohnfläche in Betracht kommen. Bei Anerkennung ist die nächste Stufe der Tabelle der Obergrenzen zu gewähren
- Alleinerziehende erhalten keinen pauschalen Zuschlag von 10 m²

Abweichungen von der Kaltmietobergrenze

- der Leistungsberechtigte muss nach der Struktur des Wohnungsmarktes am Wohnort die konkrete Möglichkeit haben, eine abstrakt als angemessen eingestufte Wohnung konkret auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können – sog. Unterkunftsalternative – andernfalls müssen unter Umständen höhere Kosten gewährt werden.
- Eigentümer dürfen hinsichtlich der Kaltmietobergrenze **nicht** bessergestellt werden, als Mieter (Urteil BSG – B 7b AS 2/05 R; Auszug: „Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz ist dagegen tangiert, wenn es um die Übernahme der Kosten der Unterkunft von Mietern einerseits und Haus- und Wohnungseigentümer andererseits geht, etwa im Hinblick auf die Höhe der Kaltmiete einerseits und der Darlehenskosten andererseits sowie in Bezug auf Heizungs- und sonstige Nebenkosten. Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II wird eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht zu rechtfertigen sein“.

Besonderheiten bei Wohneigentum

- Tilgungsleistungen können im Ausnahmefall übernommen werden, wenn das Wohneigentum weitgehend finanziert ist und es daher nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt des Vermögens geht. Wohneigentum ist weitgehend finanziert, wenn nur noch eine geringe Zinslast bei einer hohen Tilgungslast vorliegt. In diesen Fällen können die Kosten der Unterkunft bis zur Höhe einer vergleichbaren Mietwohnung gewährt werden (Rechtsprechung BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R -).
- Nach § 22 Abs. 1 SGB II besteht ein Anspruch auf die tatsächlichen Kosten der Unterkunft, sofern sie angemessen sind. Bei Eigenheimbesitzern gehören dazu nach herrschender Meinung auch der Erhaltungsaufwand und sonstige Aufwendungen der Bewirtschaftung, nicht zuzurechnen sind wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen. Die Abgrenzung von wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen zum Erhaltungsaufwand kann am Kriterium der Notwendigkeit gemessen werden. Ist die Maßnahme notwendig und entspricht sie

den allgemeinen Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, handelt es sich um Erhaltungsaufwand. Die Kosten für Erhaltungsaufwand sind als angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 2 SGB II zu übernehmen (Beispiele: Erneuerung/Modernisierung einer Kleinkläranlage im Aussenbereich; Dachreparatur; Erneuerung einer Heizungsanlage).

Besonderheiten bei Wohngemeinschaften

- Eine gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der angemessenen Wohnfläche. Bei einer BG kann typischer Weise davon ausgegangen werden, dass Wohnraum gemeinsam genutzt wird. Die Überlassung von Räumen erfolgt nicht aufgrund rechtlicher Verpflichtung. Bei einer WG wird jeweils einem Bewohner ein Recht zur alleinigen Nutzung eines Teils des Wohnraums eingeräumt. Nur ein Teil der Wohnung (Flur, Küche, Bad) wird gemeinsam genutzt. Diese Form gemeinsamer Teilnutzung rechtfertigt die Aufteilung der tatsächlichen Wohnkosten nach Kopfzahl, bis zur jeweiligen Mietobergrenze (Rechtsprechung BSG v. 18.06.08 B 14/11b AS 61/06 R).

2. Betriebskosten

Die Betriebskosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie den mietrechtlichen Regelungen entsprechen und in der Höhe nachvollziehbar sind.

Bei Mietwohnungen gehören zu den Kosten der Unterkunft außer der Nettokaltmiete auch die vertraglich geschuldeten Mietnebenkosten.

Welche Kosten als Betriebskosten im Rahmen des Mietvertrages umgelegt werden können, ergibt sich aus § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (<http://bundesrecht.juris.de/betrkv/index.html>).

Eine Überprüfung der Betriebskosten sollte unter anderem vorgenommen werden, wenn

- im Vergleich zu entsprechenden Mietobjekten erheblich höhere Betriebskosten (rd. 50 %) zu zahlen sind,
- auf die Gesamtforderung bezogen oder bei einzelnen Kostenarten im Verhältnis zum Vorjahr auffällige Steigerungen eingetreten sind,
- Steigerungen von mehr als 10 % bei einzelnen Positionen vom Vermieter nicht nachvollziehbar begründet worden sind,
- Positionen neu aufgeführt werden, die vorher nicht Bestandteil der Abrechnung waren,
- der Verteilerschlüssel zu Lasten des Mieters geändert wurde.

Als Anhaltspunkt für angemessene Betriebskosten kann der vom Deutschen Mieterbund e.V. (<http://www.mieterbund.de/home.html>) jährlich herausgegebene Betriebskostenspiegel für Deutschland herangezogen werden.

Bis zu einem Betrag von 2,20 €/m² kann von angemessenen Betriebskosten ausgegangen werden. Sollte dieser Betrag überschritten werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Möglichkeit besteht, die Leistungsempfänger aufzufordern, die Kosten zu senken. Dabei ist der Mietvertrag hinsichtlich der aufgeführten Betriebskosten und der Umlagemethode zu prüfen.

Gem. § 1 Abs. 1 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten sind Betriebskosten die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Ein Anspruch des Vermieters auf die Betriebskosten besteht nur dann, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Liegt keine Betriebskostenvereinbarung vor, so sind die Betriebskosten in der Miete enthalten.

Sind lfd. Kosten für einen Fernsehkabelanschluss im Mietvertrag enthalten, sind diese zu übernehmen. Andernfalls sind die Kosten vom Mieter zu tragen.

Die Umlage von Betriebskosten auf den Mieter setzt eine wirksame vertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter voraus (§ 556 Abs. 1 S. 1 BGB).

Die Betriebskosten werden nach dem vertraglich vereinbarten Schlüssel (z.B. nach Kopfanteilen) aufgeteilt. Fehlt eine Vereinbarung über den Schlüssel im Vertrag, erfolgt die Umlage gem. § 556a Abs. 1 S. 1 BGB nach der Wohnfläche.

Die Vereinbarung kann entweder Vorauszahlungen in Form von Abschlagszahlungen vorsehen, die der Mieter zusätzlich zur Nettokaltmiete während der Abrechnungsperiode zu leisten hat oder es ist eine Betriebskostenpauschale zu zahlen.

Sowohl Pauschalen als auch Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Beide sind anzupassen, wenn sich die Kosten ändern (§ 560 BGB).

Der Vermieter darf nur die Nebenkosten abrechnen, die in dem vertraglich festgelegten Abrechnungszeitraum von 12 Monaten angefallen sind (z.B. 01.01. – 31.12.). Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Ende einer Abrechnungsperiode dem Mieter vorliegen. Verspätete Nachforderungen des Vermieters verfallen (§ 556 Abs. 3 BGB).

Aufgrund der Vielzahl der Faktoren, von denen die Betriebskosten abhängig sind, wurde von einer Pauschalierung oder Festlegung einer Obergrenze Abstand genommen.

3. Heizkosten

Heizkosten bei Mietwohnungen

Die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, sofern der Wohnraum

angemessen ist. Nachzahlungen sind unter dieser Voraussetzung ebenfalls zu übernehmen.

Welche Heizkosten als angemessen anzusehen sind, ist von einer Vielzahl von Faktoren wie der Wohnungsgröße, den baulichen Gegebenheiten, der Heizungsanlage und der individuellen Nutzung abhängig.

Soweit nicht Ansatzpunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, sind die tatsächlichen Aufwendungen als leistungsrechtlich angemessen anzusehen (LSG Nds.-Bremen, Beschluss vom 01.08.2005, Az.: L 8 AS 427/05 ER)

Bei krassen Missverhältnissen (extrem hohe Heizkosten bei angemessener Wohnfläche) ist grundsätzlich der Außendienst zur Überprüfung zu beauftragen.

Leistungsberechtigte, die trotz unangemessener Wohnungsgröße und trotz vorangegangener Belehrung über die unangemessene Wohnsituation die tatsächlichen Heizkosten begehren, erhalten maximal den Höchstwert nach dem Bundesweiten Heizspiegel. Die Frist beträgt 6 Monate nach der Kostensenkungsaufforderung.

Die Jahresendabrechnungen sind von den Leistungsberechtigten grundsätzlich vorzulegen.

Sollte sich hierbei eine Rückzahlung ergeben, ist diese gemäß § 22 Abs. 3 SGB II einzubehalten.

Bei in Frage kommenden Gaspreisrückerstattungen sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, beim jeweiligen Anbieter den entsprechenden Anspruch – auch unter Klageverzicht - geltend zu machen.

Sollte den Leistungsberechtigten unwirtschaftliches Verhalten vorgeworfen werden können, ist auch hier eine Einzelfallbetrachtung notwendig.

Der Anteil der Haushaltsenergie, der zur Erzeugung von Warmwasser benötigt wird, gehört gemäß § 20 Abs. 1 SGB II nicht zum notwendigen Lebensunterhalt und wird demzufolge nicht mehr vom Regelbedarf umfasst.

Zu unterscheiden hierbei sind die Begriffe zentrale und dezentrale Warmwasseraufbereitung.

Bei einer zentralen Warmwasseraufbereitung (Wasser wird an einem zentralen Ort über Gas aufbereitet (z.B. Heizungstherme) ist ein Zuschlag zu den Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zu gewähren.)

Bei einer dezentralen Warmwasseraufbereitung (Wasser wird an einem Ort des Bedarfs mit Strom aufbereitet (z.B. Durchlauferhitzer) ist ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren.

Der Zuschlag gemäß § 22 Abs. 1 SGB II ist dann zu gewähren, wenn der Betrag für die Heizkosten bereits gedeckelt ist. Der Zuschlag wird analog den Regelungen für den Mehrbedarf gemäß § 21 Abs.7 SGB II gewährt:

Regelbedarfsstufe 1	=	8,99 €
Regelbedarfsstufe 2	=	8,12 €
Regelbedarfsstufe 3	=	7,20 €
Regelbedarfsstufe 4	=	4,14 €
Regelbedarfsstufe 5	=	3,13 €
Regelbedarfsstufe 6	=	1,83 €

Heizkosten bei Wohneigentum (Besonderheiten)

Hinsichtlich der Heizkosten sind bei Wohneigentum lt. sozialgerichtlicher Rechtsprechung höhere Wohnflächen als Obergrenze zugrunde zu legen. Umfasst der Haushalt vier Personen, so ist eine Eigentumswohnung nicht unangemessen groß, wenn die Wohnfläche 120 m² nicht überschreitet.

Umfasst der Haushalt weniger als vier Personen, so ist für jede (nicht vorhandene) Person ein Abschlag von 20 m² vorzunehmen, so dass bei einem Haushalt von drei Personen eine Wohnungsgröße von 100 m² und bei einem Haushalt von zwei Personen eine Wohnungsgröße von 80 m² nicht unangemessen ist.

Umfasst der Haushalt nur eine Person, so soll nach ausdrücklicher Vorgabe des Bundessozialgerichts allerdings keine weitere Reduzierung mehr erfolgen, so dass auch bei Alleinstehenden eine Wohnungsgröße von 80 m² nicht unangemessen ist.

Im Einzelfall ist es schwierig, unangemessene Heizkosten nachzuweisen. Das BSG hat es als zulässig erachtet, als Hilfsmittel die Erkenntnisse aus dem Bundesweiten Heizspiegel, dort die Werte für „extrem hohe Heizkosten“ heranzuziehen. Der Bundesweite Heizspiegel 2014 ist als **Anlage 2**, ein Auszug des Urteils des BSG vom 02.07.09 B 14 AS 36/08 R als **Anlage 3** beigefügt.

Wenn die tatsächliche Wohnfläche von der angemessenen Wohnfläche abweicht, ist eine Vergleichsberechnung anzustellen. Die für den Haushalt angemessene Wohnfläche ist mit den Höchstwerten aus dem Bundesweiten Heizspiegel zu multiplizieren. Möglicherweise ergeben sich aus der Vergleichsberechnung höhere angemessene Heizkosten.

Auf der Grundlage des Bundesweiten Heizspiegels 2014 können ohne Umrechnung von der unangemessenen auf die angemessene Wohnfläche folgende Abschlagszahlungen berücksichtigt werden:

Haushaltsgröße	Betrag
1 Personen-Haushalt	bis 84,50 €
2 Personen-Haushalt	bis 101,50 €
3 Personen-Haushalt	bis 127,00 €
4 Personen-Haushalt	bis 144,00 €
5 Personen-Haushalt	bis 161,00 €
6 Personen-Haushalt	bis 177,50 €

Beispiele:

1 Personen-Haushalt, 60 m² Wohnfläche (angemessen wären 50 m²), tatsächliche Heizkosten = 850,00 € / Jahr.

Vergleichsberechnung:

50 m² angemessene Wohnfläche x 20,30 € / m² ang. Wohnfläche / Jahr (Höchstwert Heizspiegel 2013) = 1.015,00 €.

Ergebnis:

Verbrauch von 850,00 € ist angemessen.

Gleiche Fallkonstellation, der Verbrauch beträgt jedoch 1.050,00 €.

Ergebnis:

Verbrauch von bis zu 1.015,00 € ist angemessen.

Bei der Beheizung mittels Nachtspeicherofen kann auf den Bundesweiten Heizspiegel 2014 unter der Rubrik „Fernwärme“ zurückgegriffen werden. Der Wert der Berechnungsgröße beträgt derzeit 23,50 € pro m².

(Beispiel: 50 m² x 23,50 € = 1.175,00 € : 12 Monate = 98,00 €)

4. Feuerungsbeihilfe

In den Fällen, in denen Öfen vorhanden sind, die die Selbstbeschaffung von Brennstoffen (Öl und Briketts) notwendig machen, wird eine Feuerungsbeihilfe bei Heizöl in Form einer Liter-Anzahl, bei Briketts in Form einer Abschlagszahlung gewährt. Die Höhe der Mengen richtet sich nach der Personenzahl der Bedarfsgemeinschaft

Sollten diese nicht auskömmlich sein, muss nachbewilligt werden, wenn kein unwirtschaftliches Verhalten nachgewiesen werden kann (Heizperiode 01.10.2014–30.09.2015).

Haushaltsgröße	Heizöl	Briketts
Untermieter	540 l	200 €
1 Person	780 l	350 €
2 Personen	1.020 l	450 €
3 Personen	1.320 l	550 €
4 Personen	1.560 l	650 €
5 Personen	1.790 l	700 €
6 Personen	2.030 l	800 €

Berechnung Heizöl

13,6 l / m² x Wohnungsgröße plus 100 l pro Person / Jahr

Berechnung Briketts

7,50 € / m² x Wohnungsgröße / Jahr

Sollte eine Beheizung mit Kaminholz erfolgen, können auch hier angemessene Kosten übernommen werden.

5. Renovierungskosten

Renovierungskosten zählen grundsätzlich zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II.

Bei den Renovierungskosten wird zwischen einer Einzugs-, Auszugs- oder periodischer Schönheitsrenovierung (die aufgrund einer Regelung im Mietvertrag vorgenommen werden muss) unterschieden.

Für den Erstbezug einer Neubauwohnung wird keine Einzugsrenovierung gewährt, weil eine Neubauwohnung nach einer Richtlinie der Landestreuhandstelle für einen Mieter bezugsfertig sein muss. Die Bezugstauglichkeit umfasst auch die Ausstattung mit Tapeten und Fußbodenbelag.

In allen anderen Fällen kann in der Regel eine Beihilfe für eine Einzugs- oder aber für eine Auszugsrenovierung gewährt werden.

Daneben kann eine Beihilfe für eine „periodische“ Renovierung gewährt werden, wenn sich eine verbindliche Verpflichtung aus dem Mietvertrag ergibt. Zu beachten ist hierbei die neuste Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsrenovierungen:

- Mietvertragliche Klauseln, nach denen für die Renovierungspflicht des Mieters allein der Zeitablauf seit der letzten Renovierung maßgeblich sein soll (sog. „starrer Fristenplan“), werden deshalb als unwirksam angesehen.
- Klauseln, nach denen Schönheitsreparaturen bedarfsabhängig, in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach 3 Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen usw. spätestens nach 5 Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten spätestens nach 7 Jahren durchzuführen seien, werden als zu-lässig angesehen, weil sie dem Mieter bei einem vom Normalfall abweichenden, unterdurchschnittlichen Abnutzungsgrad der Wohnung die Möglichkeit beließen, einen Nachweis noch nicht eingetretener Renovierungsbedürftigkeit zu führen.

Zur Ermittlung des Bedarfs soll nach Möglichkeit ein Hausbesuch durchgeführt werden. Es soll der ungefähre Umfang an Tapeten, Farben und Verbrauchsmaterial ermittelt und die erforderliche Beihilfe festgelegt werden, um einen aussagekräftigen Bescheid erstellen zu können.

Für die Durchführung der Arbeiten soll die Selbsthilfe / Bekannthilfe im Vordergrund stehen (Selbsthilfeobliegenheit aus § 2 Abs. 1 SGB II).

LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 11.09.06, L 9 AS 409/06 ER

LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 28.01.08, L 9 AS 647/07 ER

6. § 22 Abs. 5 SGB II - Schwerwiegender sozialer Grund

Das SGB II sieht für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, im Leistungsbezug stehen und noch im elterlichen Haushalt wohnen, eine vorherige Zusicherung des kommunalen Trägers für die Anmietung einer eigenen Wohnung vor.

Der kommunale Träger ist unter anderem zu einer Zusicherung verpflichtet, wenn für einen Umzug schwerwiegende soziale Gründe oder aber vergleichbare andere schwerwiegende Gründe vorliegen.

Hierbei handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die noch einer Auslegung durch die Rechtsprechung der Sozialgerichte bedürfen.

Es ist nicht möglich, eine Regelung zu treffen, die jedem Einzelfall gerecht und daher ist in Zweifelsfällen der Landkreis Wesermarsch – Fachdienst 50 - zu beteiligen.

Eine Person, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, hat zunächst keinen Anspruch auf eine eigene Wohnung bzw. auch nicht auf die Gewährung anteiliger KdU im Rahmen einer Wohn-/Haushaltsgemeinschaft (Grundsatz).

Um von diesem Grundsatz abweichen zu können, müssen im Einzelfall schwerwiegende Gründe vorliegen. Es müssen daher nicht nur Lebensumstände vorliegen, von denen die Allgemeinheit nicht betroffen ist, sondern diese Lebensumstände müssen noch eine besondere Qualität haben (schwerwiegend). Die Eltern-Kind-Beziehung muss so schwer gestört sein, dass die Störung deutlich das Maß üblicher Auseinandersetzungen übersteigt.

Dabei wird zwischen schwerwiegenden sozialen Gründen und vergleichbare schwerwiegende Gründen unterschieden.

Beispiele für schwerwiegende soziale Gründe:

- Fälle von psychischer oder körperlicher Gewalt
- Fälle von sexuellem Missbrauch
- Fälle mit Suchtproblematiken innerhalb der Familie

Wenn eine unabhängige Stelle (z.B. das Jugendamt oder ein Wohlfahrtsträger) das Vorliegen eines schwerwiegenden sozialen Grundes bestätigen kann, ist eine Zusicherung zu erteilen.

Wenn eine Bestätigung nicht vorgelegt werden kann, ist der Landkreis Wesermarsch – Fachdienst 50 - zu beteiligen, damit über die Zusicherung entschieden werden kann.

Beispiel für einen vergleichbaren schwerwiegenden Grund:

- die Wohnfläche im elterlichen Haushalt steht in keinem Verhältnis zur Anzahl der Personen im Haushalt; als Anhaltspunkt dient die Wohnfläche zur Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten

Wird die Zusicherung zu Unterkunftskosten für Personen begehrt, die noch nicht voll-

jähig sind, muss darüber hinaus der Grundsatz der Nachrangigkeit besonders berücksichtigt werden.

Zusicherung für eine eigene Wohnung bei unter 18-jährigen

Eine Zusicherung für unter 18-jährige ist nur denkbar, wenn ein besonders schwerwiegender Grund vorliegt und

- das Aufenthaltsbestimmungsrecht vom Berechtigten in der Weise ausgeübt wird,
- Maßnahmen des Jugendamtes bereits beendet wurden,
- das Jugendamt bestätigt, dass dort kein weiteres Mittel zur Verfügung steht und erklärt, dass die Ausübung des Sorgerechts und der Aufsichtspflicht sichergestellt ist.

7. § 22 Abs. 6 SGB II - Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

Eine Gewährung der o.g. Kosten erfolgt nur, wenn der Umzug von einer unangemessenen in eine angemessene Wohnung **veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist**. Auch nach Absprache bei freiwilligem Umzug in eine wesentlich günstigere Wohnung können Umzugskosten gewährt werden.

Eine Räumungsklage bzw. Räumungsurteil ist nach den Kommentierungen zu § 22 SGB II als Grund für die Übernahme von Umzugskosten anzuerkennen.

Bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sind die Kosten nicht zu übernehmen.

Der Umzug ist grundsätzlich im Rahmen der Selbsthilfe/ Verwandtenhilfe durchzuführen. Für Umzugshelfer kann ein Verpflegungsgeld in Höhe von 10,00 € / Tag gewährt werden.

Im Regelfall erfolgt die Kostenübernahmeerstattung für einen Umzugs-LKW (Miet-LKW) für einen Tag.

Ist eine Selbsthilfe nicht möglich, soll zunächst auf die Dienste der Jugendhilfe e.V. in Brake oder Nordenham zurückgegriffen werden. Können diese Dienste nicht in Anspruch genommen werden, muss vor dem Umzug ein Kostenvoranschlag ggfs. ein zweiter von ortsansässigen Privatfirmen vorgelegt werden.

Die Gewährung einer Kautions erfolgt in Einzelfällen in Darlehensform, sofern für den Umzug eine Zusicherung erteilt wurde.

Maklerprovisionen, -gebühren und -courtage stellen Wohnungsbeschaffungskosten gemäß § 22 Abs. 6 SGB II dar und sind – unter der Voraussetzung der Angemessenheit einer über einen Makler beschafften Wohnung - zu übernehmen.

8. § 22 Abs. 8 SGB II - Übernahme von Schulden

Obwohl die Grundsicherung der Deckung des künftigen und gegenwärtigen Bedarfs dient, ist die Übernahme von Schulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II möglich. Dies gilt jedoch nur, wenn bereits Leistungen nach dem SGB II für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Ist dies nicht der Fall, ist der Schuldner unter Hinweis auf § 36 SGB XII an das Sozialamt der zuständigen Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung zu verweisen.

Ziel des § 22 Abs. 8 SGB II ist die Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Beseitigung von Notlagen, die mit dem Verlust der Unterkunft vergleichbar sind. Zu letzteren gehört die Versorgungseinstellung (Strom, Gas, Wasser).

Die Entscheidung, ob eine Leistung gewährt wird, liegt regelmäßig im pflichtgemäßen Ermessen des kommunalen Trägers. Im Falle drohender Wohnungslosigkeit wird sie jedoch zur Soll-Leistung, so dass dann ein Anspruch auf Hilfe zumindest in der Regel besteht.

Eine Sicherung der Unterkunft durch Schuldenübernahme kann z.B. nicht erreicht werden, wenn die Wohnung bereits geräumt ist oder der Leistungsempfänger dort nicht mehr wohnt. Weil der Erhalt der Unterkunft im öffentlichen Interesse stehen muss, ist eine Hilfe regelmäßig nicht gerechtfertigt, wenn es sich um eine kosten-unangemessene Unterkunft handelt.

Das Ermessen ist in einer umfassenden Gesamtschau der Umstände des Einzelfalles auszuüben. Dabei sind sowohl Art und Umfang des Bedarfs als auch die Ursachen der Rückstände zu berücksichtigen, die Zusammensetzung des bedrohten Personenkreises kann von entscheidender Bedeutung sein (z. B. Kleinkinder). Darüber hinaus muss der Leistungsempfänger einen Selbsthilfewillen erkennen lassen (z. B. Bemühungen um eine Ratenzahlungsvereinbarung). Eine wiederholte Übernahme von Rückständen kommt nur in Betracht, wenn dies durch die Besonderheit des Einzelfalles begründet werden kann.

Die Leistung ist direkt an den Gläubiger zu überweisen. Um auch weiterhin die zweckentsprechende Verwendung der bewilligten Unterkunfts-kosten zu gewährleisten, ist ggfs. § 22 Abs. 7 SGB II zu beachten.

§ 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II räumt eine schwache Form des Ermessens hinsichtlich der Form der Hilfe ein. Die Leistungen sollen danach als Darlehen gewährt werden. Soll hiervon abgewichen werden, muss eine Absprache mit dem jeweiligen Teamleiter erfolgen.

9. § 27 Abs. 3 SGB II - Leistungen für Auszubildende

Eine Einkommens- und Vermögensberechnung gemäß § 19 Abs. 3 SGB II ist vorzunehmen. Ein Zuschuss wird gewährt, soweit der Bedarf gemäß der vor- genannten Berechnung ungedeckt ist.

Die Leistungen für Auszubildende gelten nicht als Arbeitslosengeld II.

Anlage 1 – Auszug aus dem Urteil des BSG B 7b AS 10/06 R

„Entscheidend kommt es mithin darauf an, ob die tatsächlichen Kosten für Unterkunft (und auch für Heizung) nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II angemessen waren. Die Prüfung der Angemessenheit setzt eine Einzelfallprüfung voraus, für die die für die Bemessung des Wohngeldes bestimmten tabellarischen pauschalierten Höchstbeträge des § 8 WoGG keine valide Basis bilden und allenfalls als ein gewisser Richtwert Berücksichtigung finden können, wenn alle Erkenntnismöglichkeiten erschöpft sind (BSG, Urteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R). Für die Angemessenheit einer Unterkunft ist vielmehr zunächst deren maßgebliche Größe zu bestimmen, und zwar typisierend (mit der Möglichkeit von Ausnahmen) anhand der landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen über die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus (vorliegend für 2 Personen bis zu 65 qm; Wohnraumförderbestimmung 2003 des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 11. November 2002 – All MBI Nr 14/2002 - S 971). Sodann ist der Wohnstandard festzustellen, wobei dem Hilfebedürftigen lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. Als Vergleichsmaßstab ist regelmäßig die Miete am Wohnort heranzuziehen. In Einzelfällen sind bei kleinen Gemeinden größere, bei Großstädten kleinere räumliche Bereiche denkbar (s auch BSG, Urteil vom 7. November 2006 - B 7b AS 18/06 R).

Insoweit kommt es letztlich darauf an, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, der Angemessenheit entspricht (so genannte Produkttheorie, vgl BSG aaO; Berlit in LPK-SGB II, § 22 RdNr 32). Gibt es - insbesondere in Kleinst-Gemeinden - keinen Wohnungsmarkt, muss auf größere räumliche Bereiche abgestellt werden. Diese sind so zu wählen, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht des Leistungsempfängers auf Verbleib in seinem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.“

Anlage 2 – Auszug Bundesweiter Heizspiegel 2014

Der **Heizenergieverbrauch** eines Gebäudes

Gebäudefläche bis 250 m²; Verbrauch kWh je m² / Jahr

	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
Heizöl	< 118	118 – 175	176 – 256	> 256
Erdgas	< 108	108 – 178	179 – 273	> 273
Fernwärme	< 97	97 - 152	153 - 233	> 233

Die **Heizkosten** eines Gebäudes

Gebäudeflächen bis 250 m², Kosten in € je m² / Jahr

	niedrig	mittel	erhöht	zu hoch
Heizöl	< 12,20	12,20 – 16,70	16,71 – 22,90	> 22,90
Erdgas	< 9,50	9,50 – 14,20	14,21 – 20,30	> 20,30
Fernwärme	< 11,60	11,60 – 16,60	16,61 – 23,50	> 23,50

Der Heizspiegel führt auch Werte für größere Gebäudeflächen aus, aber je größer die Fläche, desto geringer der Verbrauch / m² und damit auch weniger Kosten.

Anlage 3 – Auszug Urteil BSG B 14 AS 36/08 R

Das LSG wird bei der erneuten Entscheidung also grundsätzlich die tatsächlichen Heizkosten der Kläger als angemessen zu Grunde zu legen haben. Soweit die Beklagte die Heizkostenvorauszahlungen der Kläger nur in dem Verhältnis als angemessen anerkannt hat, in dem die abstrakt angemessene Wohnungsfläche zur tatsächlichen Wohnungsfläche steht (also nach dem sog "Flächenüberhangprinzip"), ist dies mit der Funktion der Angemessenheitsgrenze, lediglich die Übernahme unverhältnismäßig hoher Heizkosten auszuschließen, nicht zu vereinbaren.

Aus der Größe der Wohnung alleine lässt sich nicht der Schluss ziehen, für die Wohnung aufgewandte Heizkosten seien unangemessen hoch. Dem Hilfebedürftigen ist es grundsätzlich möglich, eine Wohnung, die - wie im vorliegenden Fall - trotz ihrer Größe von 100 m² auf Grund eines niedrigen Quadratmeterpreises angemessene Kosten der Unterkunft nach sich zieht, etwa durch sparsames Heizverhalten oder auf Grund der überdurchschnittlichen Energieeffizienz der Wohnung auch zu angemessenen Kosten zu beheizen. Deshalb kommt es für die Angemessenheitsprüfung hinsichtlich der Heizkosten nicht darauf an, ob bezogen auf die konkret vom Hilfebedürftigen bewohnte Wohnung einzelne, für die Bestimmung angemessener Unterkunfts-kosten relevante Faktoren, wie die Wohnungsgröße, abstrakt unangemessen hoch sind.

Letztlich spielt es für die Höhe der Heizkosten hier mithin keine Rolle, dass die Wohnung der Kläger "eigentlich" nur eine Größe von 85 m² hätte haben dürfen. Dieser Wert aus der Angemessenheitsprüfung der Unterkunfts-kosten rechtfertigt jedenfalls keine anteilige Kürzung der tatsächlichen Heizkosten.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Heizkosten in jedem Falle und in jeder Höhe zu übernehmen sind. Insofern stehen auch die Heizkosten gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II unter dem Leistungsvorbehalt der "Angemessenheit". Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist auch vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes hält es der Senat für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, die von der co2online gGmbH in Kooperation mit dem Deutschen Mieterbund erstellten und durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten "Kommunalen Heizspiegel" bzw - soweit diese für das Gebiet des jeweiligen Trägers fehlen - den "Bundesweiten Heizspiegel" heranzuziehen (so auch Gerenkamp in Mergler/Zink, Handbuch der Grundsicherung und Sozialhilfe, Stand: Juli 2008, § 22 SGB II RdNr. 19).

Aus dem "Bundesweiten Heizspiegel", der auf bundesweit erhobenen Heizdaten von rund 63.000 zentral beheizten Wohngebäuden basiert, was hinreichend repräsentativ erscheint und der seit 2005 jährlich veröffentlicht wird (vgl <http://www.heizspiegel.de>;

wegen dem Heizspiegel für vergangene Jahre vgl. die Datenbank unter <http://www.mieterbund.de/>), ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen, gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen "optimal", "durchschnittlich", "erhöht" und "extrem hoch" unterscheiden. Der Grenzwert, den der Senat zu Grunde legt, ist das Produkt aus dem Wert, der auf "extrem hohe" Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hinweist (rechte Spalte) und dem Wert, der sich für den Haushalt des Leistungsberechtigten als abstrakt angemessene Wohnfläche nach den Ausführungsbestimmungen der Länder zu § 10 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bzw. § 5 Abs. 2 Wohnungsbindungsgesetz aF (WoBindG) ergibt.

Insofern wird der Wert für extrem hohe Heizkosten nur bezogen auf die angemessene Quadratmeterzahl zu Grunde gelegt, was bereits ein Korrektiv hinsichtlich der Höhe der Heizkosten darstellt, zugleich aber auch die Vergleichbarkeit der Heizkosten mit denen einer typischerweise angemessenen Wohnung ermöglicht. **Der Leistungsberechtigte kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche (in Quadratmetern) geltend machen.** Dabei ist den kommunalen Heizspiegeln, die für Städte mit mehr als 50.000 Einwohner erstellt werden können - und die in Zusammenarbeit mit den Städten auf der Grundlage der dort vorhandenen Datenbanken erarbeitet werden -, wegen der ortsbezogenen Datenauswertung der Vorzug zu geben. Ist ein solcher kommunaler Heizspiegel nicht vorhanden, so kann auf den "Bundesweiten Heizspiegel" zurückgegriffen werden.



Broschüre zum

Mietspiegel 2013 des

Landkreises Wesermarsch

Stand: September 2014

Gültig mit Datum der Veröffentlichung (30.09.2014)

Vorwort

Brake, den 30.09.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, Ihnen den aktuellen Mietspiegel 2013 für den Landkreis Wesermarsch präsentieren zu können. Es handelt sich dabei bereits um den vierten Mietspiegel des Landkreises Wesermarsch. Für seine Erstellung wurden die Daten von ca. 1.100 Wohnungen herangezogen.

An der Erstellung des Mietspiegels haben neben dem beauftragten Institut GEWOS – Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH – zahlreiche Vermieterinnen und Vermieter mitgewirkt.

Bei allen Beteiligten bedanke ich mich für ihre Mitarbeit.

Mit dem Mietspiegel haben Mieterinnen und Mieter eine zuverlässige Grundlage, um Mietforderungen zu überprüfen und sich vor unverhältnismäßig hohen Mieten zu schützen. Für Vermieterinnen und Vermieter bietet der Mietspiegel eine rechtssichere Basis für die Bewirtschaftung ihrer Wohnungsbestände.

Im vorliegenden Mietspiegel konnte erstmals ein positiver Einfluss des energetischen Gebäudezustands auf den Mietwert nachgewiesen werden. Energetische Sanierungen tragen einen wichtigen Teil zur Reduktion des gesamtwirtschaftlichen Energieverbrauchs bei, müssen jedoch auch betriebswirtschaftlich tragbar sein. Die aktuelle Auswertung zeigt, dass sich das Bewusstsein für einen schonenden Umgang mit den Ressourcen auch im Mietwohnungsmarkt immer mehr durchsetzt.

Der Mietspiegel für den Landkreis Wesermarsch ist ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne des § 558d BGB. Die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels orientiert sich an besonders hohen methodischen Anforderungen. Gerade im Hinblick auf die Übernahme der Kosten der Unterkunft nach dem SGB II bzw. SGB XII bietet ein qualifizierter Mietspiegel eine solide Grundlage für die rechtssichere Bildung von Angemessenheitsgrenzen. Er leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten.

Wenn Sie noch Fragen zum Mietspiegel haben, denn wenden Sie sich bitte an den Fachdienst 50 -Soziales- des Landkreises Wesermarsch unter der Rufnummer 04401/927 286.



Thomas Brückmann
Landrat

Inhalt	Seite
Vorbemerkungen	1
Erläuterungen zum Mietspiegel	2
1. Zweck des Mietspiegels	2
2. Rechtliche Voraussetzungen	2
3. Mieterhöhungsverlangen	2
4. Ortsübliche Vergleichsmiete	3
5. Merkmale der Wohnung	3
Mietspiegeltabelle Wesermarsch 2013	6
Anlage 1: Betriebskosten	7
Anlage 2: Wohnflächenberechnung	10

Mietspiegel Wesermarsch 2013 für nicht preisgebundenen Wohnraum

Stand: September 2014

Vorbemerkungen

Der vorliegende Mietspiegel für den Landkreis Wesermarsch wurde vom Landkreis Wesermarsch auf Basis einer Datenerhebung durch das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg erstellt. Bei dem Mietspiegel Landkreis Wesermarsch handelt es sich um einen „qualifizierten Mietspiegel“ nach § 558d BGB. Der Mietspiegel besteht aus der Tabelle und den ergänzenden Erläuterungen. Die Tabelle lässt sich nur richtig anwenden, wenn die Erläuterungen genau beachtet werden.

Es wäre falsch, den Mietspiegel schematisch anzuwenden. Jede Wohnung und jedes Mietverhältnis können ihre Besonderheiten haben. Die Mietparteien sollen sich deshalb im fairen Ausgleich einigen.

Für den Mietspiegel wurden die am 1. November 2013 gezahlten Mieten von über 1.000 Wohnungen im Landkreis Wesermarsch erfasst. Es wurden nur diejenigen Mieten einbezogen, die in den letzten vier Jahren vor dem 1. November 2013 vereinbart (Neuverträge) oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Die Erstellung des Mietspiegels Landkreis Wesermarsch wurde unter der Leitung des Landkreises Wesermarsch durchgeführt.

Erläuterungen zum Mietspiegel

1. Zweck des Mietspiegels

Dieser Mietspiegel stellt eine der nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) gesetzlich vorgesehenen Orientierungshilfen für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dar. Auf seiner Grundlage können die Mietvertragsparteien bei bestehenden Mietverhältnissen eigenverantwortlich die Miethöhe für nicht preisgebundene Wohnungen vereinbaren. Nicht anwendbar ist der Mietspiegel für öffentlich geförderte Wohnungen, möblierte Wohnungen, Einfamilienhäuser und ausgesprochene Luxuswohnungen. Bei Neuvermietung von Wohnungen können abweichende Mieten vereinbart werden.

Seit der Mietrechtsreform unterscheidet das Gesetz einfache und qualifizierte Mietspiegel. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel stellt das Gesetz an qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB besondere Anforderungen. Bei dem Mietspiegel Landkreis Wesermarsch 2013 handelt es sich um einen qualifizierten Mietspiegel.

2. Rechtliche Voraussetzungen

Eine Kündigung, durch die der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen will, ist gesetzlich nicht zulässig. Der Vermieter kann aber verlangen, dass der Mieter einer Erhöhung des Mietpreises bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zustimmt, wenn

- ▶ die bisherige Miete der Wohnung in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert ist (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten),
- ▶ eine Mieterhöhung nach dem Vertrag oder besonderen Umständen nicht ausgeschlossen ist,
- ▶ der verlangte Mietpreis sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um

mehr als 20 % erhöht (ausgenommen Mieterhöhungen wegen Modernisierung oder höherer Betriebskosten).

Eine Sonderregelung gilt, wenn der Mieter einer bisherigen preisgebundenen Wohnung (z. B. Sozialwohnung) bis zum Wegfall der Preisbindung zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe herangezogen wurde. In diesem Fall braucht die Kappungsgrenze von 20 % nicht beachtet zu werden, wenn der Vermieter die Miete um den Betrag der zuletzt entrichteten Fehlbelegungsabgabe erhöhen will. Über die Höhe der Abgabe ist der Mieter gegenüber dem Vermieter auskunftspflichtig. Die verlangte Miete darf jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen.

3. Mieterhöhungsverlangen

Falls der Vermieter den Mietpreis bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen will, kann er vom Mieter die Zustimmung hierzu verlangen. Er muss sein Verlangen dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Zur Begründung kann er sich insbesondere auf diesen Mietspiegel beziehen. Er kann sich ferner auf das begründete Gutachten eines öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen beziehen oder mindestens drei einzelne Vergleichswohnungen benennen.

Stützt sich der Vermieter auf den Mietspiegel, muss er in seinem Erhöhungsverlangen mindestens Angaben über das Baualter und die Wohnungsgröße machen. Im Übrigen genügt es für die Zulässigkeit des Verlangens, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietspanne des jeweiligen Tabellenfeldes liegt. Dem Mieter steht eine Überlegungsfrist von zwei Kalendermonaten zu; sie beginnt mit Ablauf des Monats, in dem ihm das Erhöhungsverlangen zugegangen ist.

Stimmt der Mieter der geforderten Erhöhung zu, hat er die erhöhte Miete vom Beginn des dritten Monats an zu zahlen, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Stimmt der Mieter der Erhöhung nicht innerhalb der

zweimonatigen Überlegungsfrist zu, kann der Vermieter innerhalb von drei weiteren Monaten den Mieter auf Zustimmung verklagen.

4. Ortsübliche Vergleichsmiete

Ortsüblich ist die Miete, die im Landkreis Wesermarsch für unmöblierte Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage bezahlt wird. Die in der Mietspiegeltabelle angegebenen Mietpreise stellen die Grundmiete (Nettokaltmiete) dar, d. h. die Miete ohne Heizungskosten und ohne die übrigen Betriebskosten (zu den Betriebskosten vgl. Anlage 1).

Das Mieterhöhungsverlangen soll von der Nettokaltmiete ausgehen und die Betriebskosten gesondert ausweisen. Soweit noch die Bruttokaltmiete (d. h. einschließlich Betriebskosten ohne Heizung) vereinbart ist, wird der Vermieter dem Mieter die Grundmiete zu nennen haben, indem er die in der Miete enthaltenen Betriebskosten herausrechnet und sie der neu gebildeten Miete wieder zuschlägt. Die Umlagefähigkeit der Betriebskosten richtet sich auch nach dem Mietvertrag. In der Mietspiegeltabelle sind in jedem Tabellenfeld die Mietpreise pro m² Wohnfläche/Monat in Spannen und Mittelwerten ausgewiesen, so dass den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung getragen werden kann.

Für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einer individuellen Wohnung bietet der Mittelwert des entsprechenden Tabellenfeldes den Ausgangspunkt. Gibt es positive oder negative Merkmale, die eine Wohnung, abgesehen von den Tabellenmerkmalen, besitzt, kann die ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnung oberhalb oder unterhalb des Mittelwertes liegen.

Die in der Tabelle enthaltenen Mietwerte geben auf der Grundlage des verwendeten Datenmaterials die im Landkreis Wesermarsch tatsächlich gezahlten Mieten wieder. Die dabei auftretenden Mietpreisunterschiede beruhen

► auf Wohnwertunterschieden, die durch die

Gliederung in der Tabelle nicht erfasst sind. Die Unterschiede können sich z. B. aus der Ausstattung, der Wohnlage, der Beschaffenheit, der Lage der Wohnung im Gebäude und dem energetischen Zustand des Gebäudes ergeben.

► auf der Einbeziehung von Mieten aus neueren Mietabschlüssen und gleichzeitig aus langfristigen Mietverhältnissen, ohne dass deren zahlenmäßiges Verhältnis im Einzelnen festgestellt worden ist.

Die Spannen sind so ermittelt worden, dass je Tabellenfeld nach Bereinigung um Ausreißermieten zwei Drittel der Mietwerte innerhalb der Spanne liegen. Die ausgewiesenen Mittelwerte sind die arithmetischen Mittelwerte aller Mietwerte des jeweiligen Tabellenfeldes mit Ausnahme der Ausreißermieten.

In begründeten Einzelfällen können Mieten auch oberhalb bzw. unterhalb der Spanne ortsüblich sein.

In dem Mietspiegel Landkreis Wesermarsch 2013 können Zu- und Abschläge für die einzelnen Städte und Gemeinden ausgewiesen werden. Auf diese Weise wird der regionalen Differenzierung innerhalb des Landkreises Rechnung getragen.

5. Merkmale der Wohnung

Die Höhe der Miete hängt im Allgemeinen von nachstehenden Merkmalen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) ab.

a) Art

Dieses Merkmal wird vor allem durch die Gebäudeart und die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes bestimmt. Bis zu 2-geschossige Wohnhäuser können höhere Mietpreise haben, ebenso Wohnungen in oberen Geschossen von Hochhäusern mit besonderem Ausblick. Niedrigere Mieten können sich z.B. bei Wohnungen im Dachgeschoss oder im Souterrain ergeben.

b) Größe

Der Mietpreis ist von der Größe der Wohnfläche, daneben aber auch von der Zahl der Zimmer abhängig. Bei gleich großen Wohnungen wird in der Regel die Wohnung mit größerer Zimmerzahl wertvoller und damit in der Miete höher sein. Die Wohnungsgröße ist nach der Zweiten Berechnungsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln (gegenwärtig gilt Anlage 2).

c) Ausstattung

Eine Differenzierung nach Ausstattungsmerkmalen wird in der Mietspiegeltabelle nicht vorgenommen. Dem im Mietspiegel ausgewiesenen Mittelwert liegt eine normale Wohnungsausstattung zugrunde.

Wesentliche Merkmale der normal ausgestatteten Wohnung sind zum Beispiel:

- Fern-, Block-, Zentral- oder andere Wohnungsheizung, welche alle Wohnräume erwärmt.
- Funktionsfähige Küche
Mindestausstattung:
Spüle, Herd, Arbeitsbereich gefliest.
Bei Ein-Zimmerwohnungen sind entsprechend ausgestattete Kochnischen ausreichend.
- Warmwasserversorgung in Bad und Küche
 - a) Bis Baujahr 1965 durch Einzelgeräte.
 - b) Ab Baujahr 1966 zentrale Warmwasserversorgung, zentrale Wasser- und Gaswarmwasserthermen oder Elektrodurchlauferhitzer.
- Bad/WC
Mindestausstattung:
Einbauwanne bzw. Duschwanne, Waschbecken, WC-Becken, Wände rundum gekachelt.
- Fußböden:
Dielen, PVC-Boden oder gleichwertiger Belag; in Küche, Bad und WC Fliesen.
- Abstellflächen in und/oder außerhalb der Wohnung.

- Balkon, Terrasse oder Loggia.
- Fahrstuhl in Gebäuden mit mindestens sechs Vollgeschossen.
- Überwiegend Isolierverglasung oder Doppelfenster.

Merkmale einer besseren Ausstattung sind zum Beispiel:

- Trennung von Bad und WC.
- Wohnungskaltwasserzähler.
- Großzügige Badausstattung, z. B. zusätzliches Duschbad, zweiter Waschplatz, Bidet, aufwendige Fliesen, zweites WC.
- Einbauküchen und/oder zusätzliche Ausstattung, z. B. Geschirrspüler, Kühlschrank, Tiefkühlschrank.
- Hochwertige Fußböden oder Bodenbeläge.
- Einbauschränke, sofern sie nicht Abstellräume ersetzen.
- Fahrstuhl bei Wohnungen in bis zu 5-geschossigen Häusern.
- Balkon, Terrasse, Loggia ab 5 m².
- Gemeinschaftseinrichtungen wie z. B. Sauna, Hobbyraum, Schwimmbad.

Für die Einordnung der Wohnung ist die Ausstattung maßgeblich, die vom Vermieter gestellt wurde. Ausstattungsmerkmale, die vom Mieter in Eigenleistung geschaffen wurden, bleiben bei der Einstufung unberücksichtigt.

d) Beschaffenheit

Dieses Merkmal bezieht sich auf Bauweise, Zuschnitt und baulichen Zustand (Instandhaltungsgrad des Gebäudes bzw. der Wohnung) sowie auf das Baualter (Jahr der Bezugsfertigkeit).

Das Baualter einer Wohnung soll nicht schematisch berücksichtigt werden. Im Einzelfall kann es gerechtfertigt sein, die Wohnung einer jüngeren Baualtersgruppe zuzuordnen, wenn sie den typischen Ausstattungsstandard dieser jüngeren Altersgruppe von Anfang an aufwies. Sofern Modernisierungen an Häusern in einem solchen Umfang durchgeführt wurden, dass der Ausstattungsstandard einer jüngeren Bau-

altersklasse erreicht wird, sind die Wohnungen dieser Baualtersklasse zuzuordnen.

Die Normalwohnung setzt ein angemessenes Verhältnis von Wohnräumen und Nebenräumen und eine zweckmäßige Raumaufteilung voraus. Die Wohnung sowie die technischen Einrichtungen müssen funktionsfähig sein. Ihre Qualität ist zu berücksichtigen.

Merkmale einer schlechten Beschaffenheit sind z.B. Küchen ohne Fenster, gefangene Zimmer, kaum Stellwände und Zimmer nur mit Oberlicht.

Merkmale einer besseren Beschaffenheit sind z.B. Wohnzimmer größer als 22 m² und separater Essplatz in der Wohnung. Einer schlechteren bzw. besseren Beschaffenheit ist innerhalb der Spanne entsprechend Rechnung zu tragen.

e) Wohnlage

Für die Wohnlage sind die Gegebenheiten des Wohngebietes, in dem die Wohnung liegt, von Bedeutung, und zwar

- Entfernung zu Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel
- Art und Entfernung der Einkaufsmöglichkeiten
- Vorhandensein oder Fehlen von Frei-, Grün- und Spielflächen in der näheren Umgebung
- Art und Ausmaß von Lärm und Geruchsbelästigung durch Gewerbe
- Lage an einer ruhigen Anwohnerstraße oder an einer Hauptverkehrsstraße

Es wurde bei der Erstellung des Mietspiegels darauf verzichtet, das Merkmal „Wohnlage“ in der Tabelle zu berücksichtigen. Den positiven bzw. negativen Wohnumfeldgegebenheiten ist bei der Ermittlung des Mietpreises innerhalb der Spannen Rechnung zu tragen. Bei überwiegend positiven Gegebenheiten ist die Miete im oberen Bereich der Spanne anzusetzen, bei überwiegend negativen ist sie im unteren Bereich einzuordnen.

Mietspiegeltabelle Landkreis Wesermarsch 2013 Stand 1. November 2013

(Nettokaltmiete = Miete ohne Heizungs- und Betriebskosten in Euro je Quadratmeter Wohnfläche)

Baualtersklasse/Bezugsfertigkeit		Bis 1948	1949 bis 1977	1978 bis 1994	ab 1995	
Wohnfläche		1	2	3	4	
25 bis 50 m ²	A	Mittelwert	4,40	4,70	4,47	
		Spanne	3,98 - 4,82	4,23 - 5,11	4,15 - 4,77	
über 50 bis 60 m ²	B	Mittelwert	3,86	4,53	4,42	5,68*
		Spanne	3,43 - 4,22	4,18 - 4,85	4,15 - 4,68	4,60 - 7,45
über 60 bis 75 m ²	C	Mittelwert	4,25	4,51	4,73	4,93*
		Spanne	3,53 - 5,10	4,19 - 4,84	4,39 - 5,18	4,66 - 5,16
75 m ² und mehr	D	Mittelwert	3,91	4,37	4,32	4,83
		Spanne	3,13 - 4,60	3,98 - 4,85	3,72 - 4,96	4,10 - 5,60

* Diese Felder haben aufgrund einer geringeren Zahl von Mietwerten nur bedingte Aussagekraft.

Zu- und Abschläge auf den Mietwert

- Baujahr vor 1995 und Endenergiebedarfskennwert von weniger als 175 kWh/m²a oder Verbrauchskennwert inkl. Warmwasserbereitung von weniger als 140 kWh/m²a oder Verbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung von weniger als 120 kWh/m²a (Falls für das Gebäude ein Bedarfs- oder Verbrauchsausweis vorliegt, ist dort der Endenergiebedarfs- bzw. Verbrauchskennwert ausgewiesen.) + 3 %
- Lage in den Gemeinden Berne, Butjadingen, Elsfleth, Jade, Lemwerder, Ovelgönne, Stadland - 3 %

Der Zuschlag ist mit dem Abschlag kombinierbar: Beispielsweise wird eine Wohnung in Berne mit Baujahr 1980 und einem Verbrauchskennwert ohne Warmwasserbereitung von 100 kWh/m²a in der Summe keinen Zu- oder Abschlag erhalten, denn der Zuschlag von 3 % für die gute energetische Beschaffenheit wird mit dem Abschlag von 3 % für die Lage in der Gemeinde Berne verrechnet.

Anlage 1:

Erläuterung der Betriebskosten: Betriebskostenverordnung (BetrKV mit Stand vom 3. Mai 2012)

§ 1 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten 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.

Nicht zu den Betriebskosten gehören:

a) Verwaltungskosten

Diese umfassen 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).

b) Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

Hierzu gehören 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 der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsmittel.

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

Darunter fallen 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 eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a)

Dazu 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 Gaseinzelfeuerungsstätten

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

Dazu 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 Buchstabe 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 Innern 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

Dazu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, 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

Darunter fallen 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

Dazu 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, Schönheitsreparaturen 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

Dazu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandanschlüsse.

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 Betriebssicherheit 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.

Anlage 2:

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung (WoFIV mit Stand vom 25. November 2003)

Die Wohnflächenverordnung gilt unmittelbar nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau. Für frei finanzierte Wohnungen ist es eine Empfehlung, nach der sich die Mietvertragsparteien richten können.

§ 1 Anwendungsbereich, Berechnung der Wohnfläche

- (1) Wird nach dem Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche berechnet, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.
- (2) Zur Berechnung der Wohnfläche sind die nach § 2 zur Wohnfläche gehörenden Grundflächen nach § 3 zu ermitteln und nach § 4 auf die Wohnfläche anzurechnen.

§ 2 Zur Wohnfläche gehörende Grundflächen

- (1) Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu der Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheimes umfasst die Grundfläche der Räume, die zur alleinigen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.
- (2) Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von
 1. Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie
 2. Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören.
- (3) Zur Wohnfläche gehört nicht die Grundflächen folgender Räume:
 1. Zubehörräume, insbesondere
 - a) Kellerräume
 - b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung
 - c) Waschküchen

- d) Bodenräume
- e) Trockenräume
- f) Heizungsräume und
- g) Garagen.

2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie

(4) Geschäftsräume.

§ 3 Ermittlung der Grundflächen

- (1) Die Grundfläche ist nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzten Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.
- (2) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind namentlich einzubeziehen die Grundflächen von
 2. Tür- und Fensterbekleidungen,
 3. Fuß-, Sockel und Schrammleisten,
 4. fest eingebauten Gegenständen wie z. B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen,
 5. freiliegenden Installationen,
 6. Einbaumöbeln und
 7. nicht ortsgebundenen, versetzbaren Raumteilern.
- (3) Bei der Ermittlung der Grundflächen bleiben außer Betracht die Grundflächen von
 1. Schornsteinen Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 Meter aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 Quadratmeter beträgt,
 2. Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze,
 3. Türnischen und

4. Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 Meter oder weniger tief sind.
- (4) Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln. Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese
1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht der Länder gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und
 2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berichtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

§ 4 Anrechnung der Grundflächen

Die Grundflächen

- 1 von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 Metern sind vollständig,

- 2 von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 Meter und weniger als 2 Metern sind zur Hälfte,
- 3 von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
- 4 von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch bis zur Hälfte

anzurechnen.

§ 5 Überleitungsvorschrift

Ist die Wohnfläche bis zum 31. Dezember 2003 nach der zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.9.2001 (BGBl. I S. 2376, 2379) in der jeweils geltenden Fassung berechnet worden, bleibt es bei dieser Berechnung. Soweit in den in Satz 1 genannten Fällen nach dem 31. Dezember 2003 bauliche Änderungen an dem Wohnraum vorgenommen werden, die eine Neuberechnung der Wohnfläche erforderlich machen, sind die Vorschriften dieser Verordnung anzuwenden.

Auskünfte erteilt:

Landkreis Wesermarsch

Fachdienst 50

Poggenburger Str. 15

26919 Brake

Telefon: 04401 / 927 - 286