

Leistungen für Unterkunft und Heizung Angemessene Kosten der Unterkunft - § 22 SGB II

1. Richtwert für die Angemessenheit der Nettokaltmiete

Der Richtwert ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl (§ 10 Wohnraumförderungsgesetz – Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaft) und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis. Bei selbst genutzten Eigenheimen/Eigentumswohnungen werden sie grundsätzlich durch die lfd. Zinsbelastung begrenzt.

Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere tatsächliche Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt (= die zu zahlende Nettokaltmiete) angemessen ist. Genauso ist es möglich auf einen gewissen Wohnstandard zu verzichten, um eine größere Wohnfläche zu erhalten. Hier sind jedoch die größenabhängigen Nebenkosten sowie die Heizkosten im Einzelfall zu prüfen.

2. Mietverhältnisse inkl. Untermiete und Wohngemeinschaften

Der Regelfall ist ein privatrechtliches Mietverhältnis.

Kosten einer Unterkunft, die auf einem gesetzwidrigen Mietvertrag beruhen, sind nicht zu übernehmen. In diesen Fällen handelt es sich i. d. Regel auch nicht um eine Unterkunft im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II. Eine Übernahme der Unterkunftskosten ist nur möglich, wenn zur Zahlung der Kosten eine entsprechende Verpflichtung besteht.

Nebenkosten wie Müllabfuhr, Wasser/Abwasserversorgung/Grundsteuer usw. sind neben den Heizkosten grundsätzlich als Bedarf zu berücksichtigen.

3. Mietverträge zwischen Angehörigen

Anerkennung nur möglich, wenn Leistungsberechtigte einer ernsthaften Mietzinsforderung ausgesetzt sind. Dazu erforderlich: Tatsächlich bestehender wirksamer und vollzogener Mietvertrag und Nachweis, dass bereits entsprechend diesem Mietvertrag vor Antragstellung Mietzahlungen regelmäßig und pünktlich erfolgt sind (z. B. durch Überweisungsbelege für Monate vor Antragstellung).

Bei Haushaltsgemeinschaften zwischen Verwandten oder Verschwägerten ist die Miete grundsätzlich nach „Köpfen“ aufzuteilen. Soweit hier ein Untermietvertrag vorgelegt wird, wird dieser nur dann akzeptiert, wenn er bezüglich des vermieteten Wohnraumes glaubwürdig ist, nachweislich auch vor Antragstellung bereits entsprechende Mietzahlungen erfolgt sind und die Höhe der Untermiete in einem nachvollziehbaren Verhältnis zur Hauptmiete steht.

4. Angemessene Kosten für ein selbstgenutztes Eigenheim/Eigentumswohnung

Zur Prüfung der Angemessenheit sind hier die laufenden Zinsbelastungen zu Grunde zu legen. Überschreiten diese den Richtwert und sind keine Gründe vorhanden, die eine Abweichung vom

Richtwert im Einzelfall erforderlich machen (vgl. Nr. 5) können keine weiteren Kosten anerkannt werden. Es ist entsprechend ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

5. Feststellung der (individuellen) angemessenen Kosten

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Zunächst ist festzustellen, ob die Kosten der Unterkunft in dem jeweiligen Einzelfall tatsächlich unangemessen sind. Dies hängt von den jeweiligen Lebensumständen ab und kann nicht nur an den zu zahlenden Kosten festgemacht werden. Diese dienen lediglich als Anhaltspunkt.

Es ist deshalb zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft, wenn sie den Richtwert überschreiten, in dem jeweiligen Einzelfall angemessen sind.

Bei geringfügigen Überschreitungen ist es aufgrund der ggf. erforderlichen Folgekosten für Anmietung, Umzug usw. nicht wirtschaftlich, eine Kostensenkung zu verlangen.

Liegt auch nach der „Wirtschaftlichkeitsprüfung“ noch Unangemessenheit vor, ist weiterhin zu prüfen, ob die Kosten trotzdem im Einzelfall als angemessen anzusehen sind.

Dazu sind die Besonderheiten des jeweiligen Einzelfalles zu berücksichtigen.

Anhaltspunkte für eine abweichende Kostenhöhe können u. a. sein:

- Krankheit/Behinderung
- familiäre Situation

Wird festgestellt, dass ein abweichender Bedarf vorliegt, ist zu prüfen, in welcher Höhe in diesem Einzelfall Kosten der Unterkunft anerkannt werden können. Es ist dazu eine gesonderte Festsetzung erforderlich, die aktenkundig erfolgen muss.

Liegen die tatsächlichen Kosten über der so festgestellten individuellen Angemessenheitsgrenze, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten

6. Einleitung von Maßnahmen zur Senkung der Kosten

Der Leistungsberechtigte ist unter angemessener Fristsetzung schriftlich darauf hinzuweisen, dass von ihm geeignete Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten auf die angemessenen Kosten zu ergreifen sind.

Ausführliche Nachweise (Dokumentation) über die entsprechenden Bemühungen sind bis spätestens 5 Monate nach Zustellung des Kostensenkungsschreibens vorzulegen.

7. Leistungsberechtigte legen ausreichende (eigene) Bemühungen/Maßnahmen vor - Übernahme von Anmietkosten/Maklerprovisionen

Bei Personen, die die trotz ausreichender Eigenbemühungen nach Ablauf der 6 Monate keine angemessene Unterkunft gefunden haben, kommt eine Verlängerung der Anerkennung der tatsächlichen Kosten in Betracht. Zusammen mit dieser Verlängerung kann in Einzelfällen auch eine Zusicherung für die Übernahme von Anmietkosten z. B. für einen Makler notwendig sein. Da mit Hilfe eines Maklers davon ausgegangen werden kann, dass innerhalb weniger Monate eine Wohnung gefunden wird, ist es nicht gerechtfertigt, dauerhaft nur die (erfolglosen) Eigenbemühungen zu

akzeptieren. Als Nachweis sind in diesen Fällen Angaben über die beauftragten Makler und die von diesen unterbreiteten Wohnungsangebote vorzulegen.

Bei Alleinstehenden und Bedarfsgemeinschaften, die ausschließlich aus volljährigen Personen bestehen, ist es diesen möglich und zumutbar, selbst aktiv und ausreichend eine angemessene Unterkunft zu suchen. Es ist für diese Personen daher grundsätzlich kein Makler für die Wohnungssuche erforderlich.

8. Leistungsberechtigte sind nur unzureichend oder ganz untätig

In diesen Fällen sind die Kosten der Unterkunft nach Ablauf der gesetzten Frist durch Bescheid auf die angemessene Höhe zu kürzen.

Es besteht die Möglichkeit, gegebenenfalls durch Überweisungen direkt an den Vermieter sicherzustellen, dass Mietzahlungen zumindest in der vom JC berücksichtigten Höhe geleistet werden. Wird festgestellt, dass die Leistungsberechtigten über längere Zeit die tatsächlich zu entrichtende Miete an den Vermieter zahlen können, ist eine Prüfung angezeigt, aus welchen Mitteln die Bezahlung erfolgt.

9. Angemessene Kosten der Unterkunft(Nettokaltmiete), Richtwerte Stand 01.01.2011

Haushalt im Bereich	NORD	MITTE	SÜD
1 Person: 50 m ²	216,00 €	244,50 €	218,50 €
2 Personen 65 m ²	280,80 €	317,85 €	284,05 €
3 Personen 75 m ²	324,00 €	366,75 €	327,75 €
4 Personen 90 m ²	388,80 €	440,10 €	393,30 €
5 Personen 105 m ²	453,60 €	513,45 €	458,85 €
6 Personen 120 m ²	518,40 €	586,80 €	524,40 €

Nord	Mitte	Süd
Bayerbach	Adlkofen	Aham
Ergoldsbach	Altdorf	Altfraunhofen
Furth	Bruckberg	Baierbach
Hohenthann	Eching	Bodenkirchen
Neufahrn	Ergolding	Buch am Erlbach
Obersüßbach	Essenbach	Geisenhausen
Pfeffenhausen	Kumhausen	Gerzen
Postau	Tiefenbach	Kröning
Rottenburg		Neufraunhofen
Weihmichl		Niederaichbach
Weng		Schalkham
Wörth		Velden
		Vilsbiburg
		Vilsheim
		Wurmsham

Für Haushalte mit 7 oder mehr Personen werden bei der Wohnungsgröße für jede Person mehr nochmals 15 qm zugeschlagen und auch die Kaltmiete entsprechend den Quadratmeterpreisen für den jeweiligen Bereich angepasst.

Erläuterung zur Ermittlung des Richtwertes:

Die Richtwerte sind für Nettokaltmieten zugrunde zu legen. Nebenkosten (kalte Betriebskosten) und Heizkosten werden gesondert berücksichtigt.

Leistungen für Unterkunft und Heizung Heizungshilfen

1. Heizmaterialien

Ist das Heizmaterial durch die Leistungsberechtigten selbst zu besorgen, sind diese Hinweise zu beachten.

Richtwert für den Jahresverbrauch/12-Monatszeitraum:

Personen	Wohnfläche	Heizöl Liter	Kohle kg	Brennholz Ster(Raummeter)
1	50 m ²	750	1000	5
2	65 m ²	900	1200	6
3	75 m ²	1050	1400	8
4	90 m ²	1200	1650	9
5	105 m ²	1450	1950	11
6	120 m ²	1600	2250	12
7	135 m ²	1850	2500	14

Die Heizmaterialmengen sind bei den entsprechenden Familien- und Wohnungsgrößen als angemessener Heizmaterialbedarf für ein Jahr anzusehen.

Zusätzlicher Bedarf

Wird im laufenden Jahr zusätzlicher Bedarf an Heizmaterial geltend gemacht, ist im Einzelfall zu prüfen, ob dieser zusätzliche Bedarf begründet ist (siehe Härtefallregelung). Ist ein zusätzlicher Bedarf nicht erkennbar, der Bedarf aber unabweisbar, so ist bei fortgesetztem Verhalten wegen unwirtschaftlichen Heizverhaltens eine Sanktionsprüfung vorzunehmen.

2. Härtefallregelung

Werden besondere Umstände geltend gemacht, die den Heizbedarf beeinflussen, kann die Verbrauchsmenge an Heizmaterial aus der Tabelle im Einzelfall erhöht werden.

Entsprechende Umstände können z.B. sein:

- 3 Außenwände
- schlechte Beheizbarkeit der Wohnung
- alte Heizungsanlage oder alte Einzelöfen
- sehr schlechte Wärmeisolierung
- außergewöhnlich lange Heizperiode
- Neugeborenes Kind im Haushalt

Leistungen für Unterkunft und Heizung Wohnnebenkosten bei Mietwohnungen und für selbstgenutzte Eigenheime/Eigentumswohnungen

1. Begriffsbestimmung

Nettokaltemiete: Reiner Mietzins für die Überlassung des Wohnraumes.

Betriebskosten: Der Begriff Betriebskosten umfasst sowohl die (kalten) Betriebskosten/Nebenkosten einer Wohnung als auch die Heizkosten- und die Kosten für die Warmwasseraufbereitung. Zum besseren Verständnis wird hier für die (kalten) Betriebskosten nur der Begriff **Nebenkosten** verwendet.

Nebenkosten: Dies sind die nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen laufenden Kosten, ohne Heiz- und Warmwasserkosten.

Heiz- und Warmwasserkosten: Dies sind die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage sowie der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, die der Gebäudeeigentümer zu entrichten hat und die in voller Höhe auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume umgelegt werden können.

Bei älteren Wohnungen (mit Einzelofenheizung) kann es allerdings vorkommen, dass der Mieter sein Heizmaterial (Öl, Kohle, Holz) selbst besorgen muss. Diese Kosten fallen dann i. d. R. einmal im Jahr an.

Bei Heizungen, die durch ein Energieversorgungsunternehmen versorgt werden (Gas, Nachtstrom), fallen die für die Heizenergie geforderten Vorauszahlungen als Kosten an.

Bruttokaltemiete: Kaltmiete inklusive Nebenkosten, ohne Heiz- und Warmwasserkosten.

Bruttowarmmiete: Kaltmiete inklusive Nebenkosten, mit Heiz- und ggf. Warmwasserkosten.

2. Betriebskosten bei Mietverträgen

Nebenkosten, soweit sie verbrauchsabhängig sind und Heizkosten müssen ebenso wie die Nettokaltemiete angemessen sein.

Nebenkosten:

Mieter und Vermieter können vertraglich vereinbaren, dass der Mieter die umlagefähigen Nebenkosten der gemieteten Wohnung trägt. Dabei kann entweder die Zahlung der Nebenkosten als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbart werden.

Nebenkosten als Vorauszahlung:

Die monatliche Vorauszahlung bestimmt sich in der Regel nach den tatsächlich entstandenen Kosten des Vorjahres/vorhergehenden Abrechnungszeitraumes.

Sowohl Vermieter als auch Mieter sind aufgrund der Abrechnung berechtigt, eine Anpassung an die tatsächlichen Werte für die Zukunft vorzunehmen. D. h. auch der Mieter kann danach eine Senkung

der Nebenkostenvorauszahlung für die Zukunft schriftlich erklären, wenn die verlangte Vorauszahlung wesentlich höher ist, als die tatsächlich angefallenen Kosten. So kann der Leistungsempfänger aktiv zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit beitragen.

Wurde vertraglich eine Vorauszahlung der Nebenkosten vereinbart, dann sind die tatsächlich anfallenden Kosten jährlich abzurechnen. Der Vermieter ist bei einer vereinbarten Vorauszahlung zu einer ordnungs- und fristgerechten Abrechnung verpflichtet. Sie muss für den Mieter nachvollziehbar sein.

Fristgerecht ist die Abrechnung, wenn sie dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird.

Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter grundsätzlich ausgeschlossen.

Zuständig für die Entscheidung über eine Beihilfe zur Nachforderung ist immer der Leistungsträger, der im Zeitpunkt des Entstehens des Bedarfes Leistungen gewährt. Der Bedarf entsteht, wenn die Abrechnung zusammen mit einer Zahlungsaufforderung an den Mieter zugestellt wurde und dieser der Abrechnung nicht widerspricht.

Welcher Träger, d. h. welches Jobcenter im Abrechnungszeitraum Leistungen erbracht hat, bzw. ob in diesem Zeitraum noch gar keine Leistungen benötigt wurden, ist unerheblich.

Nebenkosten als Pauschale:

Bei der Pauschale handelt es sich um einen Festbetrag, durch den die Nebenkosten abgegolten werden sollen.

Nebenkostenpauschalen sind nur in angemessener Höhe zulässig.

Im Zweifel soll der Mieter ggf. eine Aufstellung des Vermieters über die Zusammensetzung der Pauschale anfordern.

Es ist bei Pauschalen keine Abrechnung über die tatsächlichen Kosten möglich!

Heiz- und Warmwasserkosten:

Sofern keine zentrale Versorgung mit Heizung- und Warmwasser erfolgt und die Heizmaterialien selbst besorgt werden müssen, wird auf die Vollzugshinweise „Heizungshilfen“ verwiesen.

Heiz- und Warmwasserkosten als Vorauszahlung

Die monatliche Vorauszahlung bestimmt sich in der Regel nach den tatsächlich entstandenen Kosten des Vorjahres/vorhergehenden Abrechnungszeitraumes.

Sowohl Vermieter als auch Mieter sind aufgrund der Abrechnung berechtigt, eine Anpassung an die tatsächlichen Werte für die Zukunft vorzunehmen. D.h. auch der Mieter kann danach eine Senkung der Vorauszahlung für die Zukunft schriftlich erklären, wenn die verlangte Vorauszahlung wesentlich höher ist, als die tatsächlich angefallenen Kosten. So kann der Leistungsempfänger aktiv zur Verringerung der Hilfebedürftigkeit beitragen.

Wurde vertraglich eine Vorauszahlung vereinbart, dann sind die tatsächlich anfallenden Kosten jährlich abzurechnen. Der Vermieter ist bei einer vereinbarten Vorauszahlung zu einer ordnungs- und fristgerechten Abrechnung verpflichtet. Sie muss für den Mieter nachvollziehbar sein.

Fristgerecht ist die Abrechnung, wenn sie dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitgeteilt wird.

Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter grundsätzlich ausgeschlossen.

Zuständig für die Entscheidung über eine Beihilfe zur Nachforderung ist immer der Leistungsträger, der im Zeitpunkt des Entstehens des Bedarfes Leistungen gewährt. Der Bedarf entsteht, wenn die

Abrechnung zusammen mit einer Zahlungsaufforderung an den Mieter zugestellt wurde und dieser der Abrechnung nicht widerspricht.

Welcher Träger, d. h. welches Jobcenter im Abrechnungszeitraum Leistungen erbracht hat, bzw. ob in diesem Zeitraum noch gar keine Leistungen benötigt wurden, ist unerheblich.

Heiz- und Warmwasserkosten als Pauschale

Eine Vereinbarung der Heiz-/Warmwasserkostenvorauszahlungen als Pauschale ist nach der Heizkostenverordnung grundsätzlich ausgeschlossen. Sie sind daher auch bei einer vereinbarten Betriebskostenpauschale (keine Trennung in Nebenkosten und Heizkosten) grundsätzlich gesondert jährlich abzurechnen.

Nur bei Gebäuden mit 2 Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt und ggf. für Untermietverhältnisse in der gleichen Wohnung können Pauschalen vereinbart werden.

Unwirtschaftliches Verhalten

Heiz- und Nebenkosten:

Soweit sie verbrauchsabhängig sind (insbesondere Wasserverbrauch – max. 130 Liter pro Person und Tag und Heizkosten – Anhaltspunkt kann hier der Bundesweite Heizspiegel www.heizspiegeld.de sein), kann unwirtschaftliches Verhalten vorliegen. Ist dies der Fall, soll der Leistungsberechtigte unter Fristsetzung zu einer Verhaltenskorrektur aufgefordert werden und bei Fortsetzung des Verhaltens auf eine mögliche Sanktion hingewiesen werden.

3. Betriebskosten bei selbst genutzten Eigentumswohnungen/Eigenheimen

Anders als bei einem Mietverhältnis muss ein Eigentümer alle zum laufenden Betrieb der Immobilie anfallenden Kosten alleine tragen.

Nebenkosten, soweit sie verbrauchsabhängig sind und Heizkosten müssen angemessen sein.

Eigentumswohnungen:

Heizkosten:

Bei Eigentumswohnungen ist die Heizkostenverordnung anwendbar.

Es wird insoweit daher auf Nr. 2 verwiesen.

Nebenkosten/Hausgeld:

Bei einer selbst genutzten Eigentumswohnung müssen auch die sog. nicht umlagefähigen Kosten in einer Hausgeldforderung als Nebenkosten berücksichtigt werden. Zwar sind in diesen Hausgeldforderungen auch Rücklagen für Instandsetzung und Instandhaltung der Immobilie enthalten. Diese dienen aber nicht der Vermögensmehrung, sondern vielmehr dem Werterhalt der Immobilie.

Als Eigentümer besteht keine Möglichkeit, gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung der Wohnanlage diese Aufwendungen nicht zu leisten. Sie sind daher auch bei einer Leistungsgewährung als lfd. Nebenkosten zu berücksichtigen.

Das Hausgeld ist zunächst in voller Höhe zu übernehmen. Allerdings ist hier zu prüfen, ob die Größe der Wohnung im Vergleich mit einer Mietwohnung als angemessen berücksichtigt werden kann, da hier auf Dauer auch nur die Betriebskosten (inkl. nicht umlagefähige Kosten) analog einer angemessen großen Mietwohnung übernahmefähig sind. Es darf nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes hier keine Besserstellung eines Eigentümers gegenüber einem Mieter erfolgen. Ggf. kommt hier also die Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens bezüglich der Kosten des Hausgeldes auf die Betriebskosten für eine angemessen große Wohnung in Betracht.

Beispiel:

Die von einer Person selbst genutzte Eigentumswohnung ist 80 qm groß und stellt damit geschütztes Vermögen dar. Allerdings ist die Wohnung mit 80 qm unangemessen groß. Da die Höhe des zu zahlenden Hausgeldes sich nach der Wohnungsgröße richtet, wäre hier statt der 100 % Hausgeld für 80 qm lediglich der Anteil für 45 qm (also 56,25 %) angemessene Kosten.

Eigenheime:

Heizkosten:

Hier handelt es sich um die Kosten für sog. eigengesteuerte Heizanlagen.

Dabei unterscheidet man zwischen Heizanlagen (Einzelofenheizung, Ölzentralheizung) für die das Heizmaterial (Öl, Kohle, Holz usw.) selbst besorgt wird und Heizanlagen für die der nötige Brennstoff (i. d. R. Gas oder Nachtstrom) durch ein Energieversorgungsunternehmen geliefert wird.

Bei Heizungen für die das Heizmaterial vom Eigentümer besorgt wird, fallen die Kosten i. d. R. einmal im Jahr an und zwar dann wenn das Heizmaterial gekauft wird (siehe hierzu Vollzugshinweise „Heizungshilfen“).

Bei Heizungen, die von einem Energieversorgungsunternehmen beliefert werden, sind die monatlich vom Versorgungsunternehmen für die Heizenergie festgesetzten Vorauszahlungen zu berücksichtigen. Auch hier kann durch eine Zwischenablesung eine Senkung der Vorauszahlung und damit eine Verringerung der Hilfebedürftigkeit erreicht werden.

Nebenkosten:

Für den laufenden Betrieb eines Hauses sind die anfallenden Kosten einzeln zu ermitteln. Welche Kosten zu berücksichtigen sind, kann aus der BetriebskostenVO entnommen werden.

Allerdings können, anders als bei einem Wohnungseigentümer, Instandsetzungsrücklagen, die der Hauseigentümer freiwillig anlegen möchte, nicht anerkannt werden.

Grundsätzlich auch keine Pauschale oder Vorauszahlung, sondern Abrechnung nach „Anfall“.

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

§ 1 Betriebskosten

(1) 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.

(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 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 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 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,
hierzu 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,
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, 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 Kabelweitersendung 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 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.

Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung - HeizkostenV)

§ 1 Anwendungsbereich

(1) Diese Verordnung gilt für die Verteilung der Kosten

1. des Betriebs zentraler Heizungsanlagen und zentraler Warmwasserversorgungsanlagen,
 2. der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme und Warmwasser, auch aus Anlagen nach Nummer 1, (Wärmelieferung, Warmwasserlieferung)
- durch den Gebäudeeigentümer auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume.

(2) Dem Gebäudeeigentümer stehen gleich

1. der zur Nutzungsüberlassung in eigenem Namen und für eigene Rechnung Berechtigte,
2. derjenige, dem der Betrieb von Anlagen im Sinne des § 1 Absatz 1 Nummer 1 in der Weise übertragen worden ist, dass er dafür ein Entgelt vom Nutzer zu fordern berechtigt ist,
3. beim Wohnungseigentum die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Wohnungseigentümer, bei Vermietung einer oder mehrerer Eigentumswohnungen der Wohnungseigentümer im Verhältnis zum Mieter.

(3) Diese Verordnung gilt auch für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung und Warmwasserlieferung auf die Nutzer der mit Wärme oder Warmwasser versorgten Räume, soweit der Lieferer unmittelbar mit den Nutzern abrechnet und dabei nicht den für den einzelnen Nutzer gemessenen Verbrauch, sondern die Anteile der Nutzer am Gesamtverbrauch zu Grunde legt; in diesen Fällen gelten die Rechte und Pflichten des Gebäudeeigentümers aus dieser Verordnung für den Lieferer.

(4) Diese Verordnung gilt auch für Mietverhältnisse über preisgebundenen Wohnraum, soweit für diesen nichts anderes bestimmt ist.

§ 2 Vorrang vor rechtsgeschäftlichen Bestimmungen

Außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, gehen die Vorschriften dieser Verordnung rechtsgeschäftlichen Bestimmungen vor.

§ 3 Anwendung auf das Wohnungseigentum

Die Vorschriften dieser Verordnung sind auf Wohnungseigentum anzuwenden unabhängig davon, ob durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer abweichende Bestimmungen über die Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser getroffen worden sind. Auf die Anbringung und Auswahl der Ausstattung nach den §§ 4 und 5 sowie auf die Verteilung der Kosten und die sonstigen Entscheidungen des Gebäudeeigentümers nach den §§ 6 bis 9b und 11 sind die

Regelungen entsprechend anzuwenden, die für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsgesetz enthalten oder durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer getroffen worden sind. Die Kosten für die Anbringung der Ausstattung sind entsprechend den dort vorgesehenen Regelungen über die Tragung der Verwaltungskosten zu verteilen.

§ 4 Pflicht zur Verbrauchserfassung

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.
- (2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden. Will der Gebäudeeigentümer die Ausstattung zur Verbrauchserfassung mieten oder durch eine andere Art der Gebrauchsüberlassung beschaffen, so hat er dies den Nutzern vorher unter Angabe der dadurch entstehenden Kosten mitzuteilen; die Maßnahme ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer innerhalb eines Monats nach Zugang der Mitteilung widerspricht. Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.
- (3) Gemeinschaftlich genutzte Räume sind von der Pflicht zur Verbrauchserfassung ausgenommen. Dies gilt nicht für Gemeinschaftsräume mit nutzungsbedingt hohem Wärme- oder Warmwasserverbrauch, wie Schwimmbäder oder Saunen.
- (4) Der Nutzer ist berechtigt, vom Gebäudeeigentümer die Erfüllung dieser Verpflichtungen zu verlangen.

§ 5 Ausstattung zur Verbrauchserfassung

- (1) Zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs sind Wärmezähler oder Heizkostenverteiler, zur Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs Warmwasserzähler oder andere geeignete Ausstattungen zu verwenden. Soweit nicht eichrechtliche Bestimmungen zur Anwendung kommen, dürfen nur solche Ausstattungen zur Verbrauchserfassung verwendet werden, hinsichtlich derer sachverständige Stellen bestätigt haben, dass sie den anerkannten Regeln der Technik entsprechen oder dass ihre Eignung auf andere Weise nachgewiesen wurde. Als sachverständige Stellen gelten nur solche Stellen, deren Eignung die nach Landesrecht zuständige Behörde im Benehmen mit der Physikalisch-Technischen Bundesanstalt bestätigt hat. Die Ausstattungen müssen für das jeweilige Heizsystem geeignet sein und so angebracht werden, dass ihre technisch einwandfreie Funktion gewährleistet ist.
- (2) Wird der Verbrauch der von einer Anlage im Sinne des § 1 Absatz 1 versorgten Nutzer nicht mit gleichen Ausstattungen erfasst, so sind zunächst durch Vorerfassung vom Gesamtverbrauch die Anteile der Gruppen von Nutzern zu erfassen, deren Verbrauch mit gleichen Ausstattungen erfasst wird. Der Gebäudeeigentümer kann auch bei unterschiedlichen Nutzungs- oder Gebäudearten oder aus anderen sachgerechten Gründen eine Vorerfassung nach Nutzergruppen durchführen.

§ 6 Pflicht zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat die Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser auf der Grundlage der Verbrauchserfassung nach Maßgabe der §§ 7 bis 9 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen. Das Ergebnis der Ablesung soll dem Nutzer in der Regel innerhalb eines Monats mitgeteilt werden. Eine gesonderte Mitteilung ist nicht erforderlich, wenn das Ableseergebnis über einen längeren Zeitraum in den Räumen des Nutzers gespeichert ist und von diesem selbst abgerufen werden kann. Einer gesonderten Mitteilung des Warmwasserverbrauchs bedarf es auch dann nicht, wenn in der Nutzereinheit ein Warmwasserzähler eingebaut ist.
- (2) In den Fällen des § 5 Absatz 2 sind die Kosten zunächst mindestens zu 50 vom Hundert nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Nutzergruppen aufzuteilen. Werden die Kosten nicht vollständig nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch aufgeteilt, sind
 1. die übrigen Kosten der Versorgung mit Wärme nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden,

2.

die übrigen Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach der Wohn- oder Nutzfläche auf die einzelnen Nutzergruppen zu verteilen.

Die Kostenanteile der Nutzergruppen sind dann nach Absatz 1 auf die einzelnen Nutzer zu verteilen.

(3) In den Fällen des § 4 Absatz 3 Satz 2 sind die Kosten nach dem Verhältnis der erfassten Anteile am Gesamtverbrauch auf die Gemeinschaftsräume und die übrigen Räume aufzuteilen. Die Verteilung der auf die Gemeinschaftsräume entfallenden anteiligen Kosten richtet sich nach rechtsgeschäftlichen Bestimmungen.

(4) Die Wahl der Abrechnungsmaßstäbe nach Absatz 2 sowie nach § 7 Absatz 1 Satz 1, §§ 8 und 9 bleibt dem Gebäudeeigentümer überlassen. Er kann diese für künftige Abrechnungszeiträume durch Erklärung gegenüber den Nutzern ändern

1. bei der Einführung einer Vorerfassung nach Nutzergruppen,
2. nach Durchführung von baulichen Maßnahmen, die nachhaltig Einsparungen von Heizenergie bewirken oder
3. aus anderen sachgerechten Gründen nach deren erstmaliger Bestimmung.

Die Festlegung und die Änderung der Abrechnungsmaßstäbe sind nur mit Wirkung zum Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig.

§ 7 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, die das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 16. August 1994 (BGBl. I S. 2121) nicht erfüllen, die mit einer Öl- oder Gasheizung versorgt werden und in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend gedämmt sind, sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. In Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, kann der Wärmeverbrauch der Nutzer nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden. Der so bestimmte Verbrauch der einzelnen Nutzer wird als erfasster Wärmeverbrauch nach Satz 1 berücksichtigt. Die übrigen Kosten sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen; es kann auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zu Grunde gelegt werden.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstromes, 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 Betriebsraumes, 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, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Wärmelieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Wärmelieferung gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Absatz 2.

§ 8 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Warmwasser

(1) Von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage sind mindestens 50 vom Hundert, höchstens 70 vom Hundert nach dem erfassten Warmwasserverbrauch, die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

(2) Zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage gehören die Kosten der Wasserversorgung, soweit sie nicht gesondert abgerechnet werden, und die Kosten der

Wassererwärmung entsprechend § 7 Absatz 2. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren und die Zählermiete, die Kosten der Verwendung von Zwischenzählern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

(3) Für die Verteilung der Kosten der Warmwasserlieferung gilt Absatz 1 entsprechend.

(4) Zu den Kosten der Warmwasserlieferung gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend § 7 Absatz 2.

§ 9 Verteilung der Kosten der Versorgung mit Wärme und Warmwasser bei verbundenen Anlagen

(1) Ist die zentrale Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasserversorgungsanlage verbunden, so sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen. Die Anteile an den einheitlich entstandenen Kosten sind bei Anlagen mit Heizkesseln nach den Anteilen am Brennstoffverbrauch oder am Energieverbrauch, bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung nach den Anteilen am Wärmeverbrauch zu bestimmen. Kosten, die nicht einheitlich entstanden sind, sind dem Anteil an den einheitlich entstandenen Kosten hinzuzurechnen. Der Anteil der zentralen Anlage zur Versorgung mit Wärme ergibt sich aus dem gesamten Verbrauch nach Abzug des Verbrauchs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage. Bei Anlagen, die weder durch Heizkessel noch durch eigenständige gewerbliche Wärmelieferung mit Wärme versorgt werden, können anerkannte Regeln der Technik zur Aufteilung der Kosten verwendet werden. Der Anteil der zentralen Warmwasserversorgungsanlage am Wärmeverbrauch ist nach Absatz 2, der Anteil am Brennstoffverbrauch nach Absatz 3 zu ermitteln.

(2) Die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) ist ab dem 31. Dezember 2013 mit einem Wärmemessgerät zu messen. Kann die Wärmemenge nur mit einem unzumutbar hohen Aufwand gemessen werden, kann sie nach der Gleichung

$$Q = 2,5 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^3 \cdot \text{K}} \cdot V \cdot (t_w - 10 \text{ }^\circ\text{C})$$

bestimmt werden. Dabei sind zu Grunde zu legen

1. das gemessene Volumen des verbrauchten Warmwassers (V) in Kubikmetern (m³);
2. die gemessene oder geschätzte mittlere Temperatur des Warmwassers (t_w) in Grad Celsius (°C).

Wenn in Ausnahmefällen weder die Wärmemenge noch das Volumen des verbrauchten Warmwassers gemessen werden können, kann die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge nach folgender Gleichung bestimmt werden

$$Q = 32 \cdot \frac{\text{kWh}}{\text{m}^2 \cdot A_{\text{Wohn}}} \cdot A_{\text{Wohn}}$$

Dabei ist die durch die zentrale Anlage mit Warmwasser versorgte Wohn- oder Nutzfläche (A_{Wohn}) zu Grunde zu legen. Die nach den Gleichungen in Satz 2 oder 4 bestimmte Wärmemenge (Q) ist

1. bei brennwertbezogener Abrechnung von Erdgas mit 1,11 zu multiplizieren und
2. bei eigenständiger gewerblicher Wärmelieferung durch 1,15 zu dividieren.

(3) Bei Anlagen mit Heizkesseln ist der Brennstoffverbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage (B) in Litern, Kubikmetern, Kilogramm oder Schüttraummetern nach der Gleichung

$$B = \frac{Q}{H_i}$$

zu bestimmen. Dabei sind zu Grunde zu legen

- 1.

die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge (Q) nach Absatz 2 in kWh;

2.

der Heizwert des verbrauchten Brennstoffes (H_i) in Kilowattstunden (kWh) je Liter (l), Kubikmeter (m^3), Kilogramm (kg) oder Schüttraummeter (SRm). Als H_i -Werte können verwendet werden für

Leichtes Heizöl EL	10	kWh/l
Schweres Heizöl	10,9	kWh/l
Erdgas H	10	kWh/ m^3
Erdgas L	9	kWh/ m^3
Flüssiggas	13	kWh/kg
Koks	8	kWh/kg
Braunkohle	5,5	kWh/kg
Steinkohle	8	kWh/kg
Holz (lufttrocken)	4,1	kWh/kg
Holzpellets	5	kWh/kg
Holz hackschnitzel	650	kWh/SRm.

Enthalten die Abrechnungsunterlagen des Energieversorgungsunternehmens oder Brennstofflieferanten H_i -Werte, so sind diese zu verwenden. Soweit die Abrechnung über kWh-Werte erfolgt, ist eine Umrechnung in Brennstoffverbrauch nicht erforderlich.

(4) Der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Wärme ist nach § 7 Absatz 1, der Anteil an den Kosten der Versorgung mit Warmwasser nach § 8 Absatz 1 zu verteilen, soweit diese Verordnung nichts anderes bestimmt oder zulässt.

§ 9a Kostenverteilung in Sonderfällen

(1) Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren Zeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum oder des Durchschnittsverbrauchs des Gebäudes oder der Nutzergruppe zu ermitteln. Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zu Grunde zu legen.

(2) Überschreitet die von der Verbrauchsermittlung nach Absatz 1 betroffene Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum 25 vom Hundert der für die Kostenverteilung maßgeblichen gesamten Wohn- oder Nutzfläche oder des maßgeblichen gesamten umbauten Raumes, sind die Kosten ausschließlich nach den nach § 7 Absatz 1 Satz 5 und § 8 Absatz 1 für die Verteilung der übrigen Kosten zu Grunde zu legenden Maßstäben zu verteilen.

§ 9b Kostenaufteilung bei Nutzerwechsel

(1) Bei Nutzerwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraumes hat der Gebäudeeigentümer eine Ablesung der Ausstattung zur Verbrauchserfassung der vom Wechsel betroffenen Räume (Zwischenablesung) vorzunehmen.

(2) Die nach dem erfassten Verbrauch zu verteilenden Kosten sind auf der Grundlage der Zwischenablesung, die übrigen Kosten des Wärmeverbrauchs auf der Grundlage der sich aus anerkannten Regeln der Technik ergebenden Gradtagszahlen oder zeitanteilig und die übrigen Kosten des Warmwasserverbrauchs zeitanteilig auf Vor- und Nachnutzer aufzuteilen.

(3) Ist eine Zwischenablesung nicht möglich oder lässt sie wegen des Zeitpunktes des Nutzerwechsels aus technischen Gründen keine hinreichend genaue Ermittlung der Verbrauchsanteile zu, sind die gesamten Kosten nach den nach Absatz 2 für die übrigen Kosten geltenden Maßstäben aufzuteilen.

(4) Von den Absätzen 1 bis 3 abweichende rechtsgeschäftliche Bestimmungen bleiben unberührt.

§ 10 Überschreitung der Höchstsätze

Rechtsgeschäftliche Bestimmungen, die höhere als die in § 7 Absatz 1 und § 8 Absatz 1 genannten Höchstsätze von 70 vom Hundert vorsehen, bleiben unberührt.

§ 11 Ausnahmen

(1) Soweit sich die §§ 3 bis 7 auf die Versorgung mit Wärme beziehen, sind sie nicht anzuwenden

1.
 - auf Räume,
 - a) in Gebäuden, die einen Heizwärmebedarf von weniger als $15 \text{ kWh}/(\text{m}^2 \cdot \text{a})$ aufweisen,
 - b) bei denen das Anbringen der Ausstattung zur Verbrauchserfassung, die Erfassung des Wärmeverbrauchs oder die Verteilung der Kosten des Wärmeverbrauchs nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist; unverhältnismäßig hohe Kosten liegen vor, wenn diese nicht durch die Einsparungen, die in der Regel innerhalb von zehn Jahren erzielt werden können, erwirtschaftet werden können; oder
 - c) die vor dem 1. Juli 1981 bezugsfertig geworden sind und in denen der Nutzer den Wärmeverbrauch nicht beeinflussen kann;
2.
 - a) auf Alters- und Pflegeheime, Studenten- und Lehrlingsheime,
 - b) auf vergleichbare Gebäude oder Gebäudeteile, deren Nutzung Personengruppen vorbehalten ist, mit denen wegen ihrer besonderen persönlichen Verhältnisse regelmäßig keine üblichen Mietverträge abgeschlossen werden;
3.
 - auf Räume in Gebäuden, die überwiegend versorgt werden
 - a) mit Wärme aus Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme oder aus Wärmepumpen- oder Solaranlagen oder
 - b) mit Wärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung oder aus Anlagen zur Verwertung von Abwärme, sofern der Wärmeverbrauch des Gebäudes nicht erfasst wird;
4. auf die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen, soweit diese Kosten in den Fällen des § 1 Absatz 3 nicht in den Kosten der Wärmelieferung enthalten sind, sondern vom Gebäudeeigentümer gesondert abgerechnet werden;
5. in sonstigen Einzelfällen, in denen die nach Landesrecht zuständige Stelle wegen besonderer Umstände von den Anforderungen dieser Verordnung befreit hat, um einen unangemessenen Aufwand oder sonstige unbillige Härten zu vermeiden.

(2) Soweit sich die §§ 3 bis 6 und § 8 auf die Versorgung mit Warmwasser beziehen, gilt Absatz 1 entsprechend.

§ 12 Kürzungsrecht, Übergangsregelung

(1) Soweit die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften dieser Verordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet werden, hat der Nutzer das Recht, bei der nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung der Kosten den auf ihn entfallenden Anteil um 15 vom Hundert zu kürzen. Dies gilt nicht beim Wohnungseigentum im Verhältnis des einzelnen Wohnungseigentümers zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; insoweit verbleibt es bei den allgemeinen Vorschriften.

(2) Die Anforderungen des § 5 Absatz 1 Satz 2 gelten bis zum 31. Dezember 2013 als erfüllt

1. für die am 1. Januar 1987 für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhandenen Warmwasserkostenverteiler und

2. für die am 1. Juli 1981 bereits vorhandenen sonstigen Ausstattungen zur Verbrauchserfassung.

(3) Bei preisgebundenen Wohnungen im Sinne der Neubaumietenverordnung 1970 gilt Absatz 2 mit der Maßgabe, dass an die Stelle des Datums "1. Juli 1981" das Datum "1. August 1984" tritt.

(4) § 1 Absatz 3, § 4 Absatz 3 Satz 2 und § 6 Absatz 3 gelten für Abrechnungszeiträume, die nach dem 30. September 1989 beginnen; rechtsgeschäftliche Bestimmungen über eine frühere Anwendung dieser Vorschriften bleiben unberührt.

(5) Wird in den Fällen des § 1 Absatz 3 der Wärmeverbrauch der einzelnen Nutzer am 30. September 1989 mit Einrichtungen zur Messung der Wassermenge ermittelt, gilt die Anforderung des § 5 Absatz 1 Satz 1 als erfüllt.

(6) Auf Abrechnungszeiträume, die vor dem 1. Januar 2009 begonnen haben, ist diese Verordnung in der bis zum 31. Dezember 2008 geltenden Fassung weiter anzuwenden.

"Verordnung über Heizkostenabrechnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3250)"

Leistungen für Unterkunft und Heizung Umzüge von jungen Erwachsenen unter 25 Jahren

1. Grundsätzliches

Bei den Leistungsberechtigten, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, besteht die Besonderheit darin, dass die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzlich Anspruchsvoraussetzung für spätere Unterkunfts- und Heizkosten ist. Die Zusicherung muss zeitlich vor dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden.

Übergangsregelung:

§ 22 Abs. 5 SGB II gilt nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteiles gehören.

2. Voraussetzungen für Zusicherung:

Der Leistungsberechtigte hat in den Fällen des § 22 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 – 3 SGB II einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung:

- Nr. 1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden.
 - schwerwiegende soziale Gründe:
 - die Interessen des Jugendlichen und die der Eltern sind zu berücksichtigen,
 - die Eltern-Kind-Beziehung muss schwer gestört sein; die üblichen Auseinandersetzungen und Konflikte mit den Eltern genügen nicht.
- Nr. 2: der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich
- Nr. 3: es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor.
 - Bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs muss eine Abwägung der Interessen erfolgen,
 - der bloße Auszugswunsch des Jugendlichen und der ggf. positive pädagogische Effekt der Förderung der Selbständigkeit sind nicht zu berücksichtigen,

Ob einer der o.g. Gründe vorliegt, wird unter Beteiligung des zuständigen U25-Vermittlers/Fallmanagers im Rahmen einer Einzelfallberatung erfolgen. Als Hilfestellung wird in der Regel auch ein Gutachten des Sozialdienstes des Jugendamtes angefordert.

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II ist die Einholung der Zusicherung entbehrlich, wenn

- der Leistungsberechtigte einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung hat und
 - es dem Leistungsberechtigten aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen.

Die Einholung der Zusicherung ist dann aus wichtigem Grund unzumutbar, wenn eine Entscheidung des JC wegen der besonderen Dringlichkeit des Auszugs nicht rechtzeitig eingeholt werden kann. Beispiel: Erwiesene Bedrohung einer unter 25 Jahre alten Person durch Elternteil (evtl. Ermittlungen bei Polizei).

Zusätzlich müssen die Kosten für Unterkunft und Heizung **angemessen** sein. Vgl. hierzu Vollzugshinweise „angemessene Kosten der Unterkunft“ und „Wohnnebenkosten“.

3. ALG2-Leistungsantrag eines jungen Erwachsenen U25 in eigener Wohnung:

Zusätzlich erforderliche Prüfungen:

- eigene Wohnung vor dem 17.02.2006
 - dann keine Zusicherung erforderlich
- Umzug erfolgte (in Vergangenheit) ohne vorliegende Leistungsberechtigung:
 - In diesen Fällen wurde in aller Regel keine Zusicherung eingeholt, weil die Kosten für die Unterkunft aus eigenen Mitteln aufgebracht werden konnten. Tritt nach mehr als sechs Monaten nach Umzug Hilfebedürftigkeit ein, werden in diesen Fällen in der Regel auch Kosten für Unterkunft und Heizung und die volle, maßgebliche Regelleistung berücksichtigt.
- Wurde Zusicherung von JC oder vorher zuständigem JC abgelehnt?

4. Leistungen:

Mögliche Leistungen bei erteilter Zusicherung:

- Kautions
- evtl. Umzugskosten
- angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung
- Erstausrüstung mit Möbel/Haushaltsgeräten, soweit Bedarf besteht

5. Beteiligung eines anderen JC

Die Entscheidung über die Zusicherung zu den Kosten der Unterkunft trifft immer der abgebende Träger. Der aufnehmende Träger ist zu beteiligen.

Beabsichtigt ein junger Erwachsener U25 einen Umzug in den Landkreis Landshut, müssen die notwendigen Angaben vom dortigen JC im Wege eines Amtshilfeersuchens angefordert werden.

Leistungen für Unterkunft und Heizung Wohnraumsicherung - Übernahme von Schulden

1. Grundsätzliches

Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden oder auch Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch das JC übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. Hieraus folgt, dass nur in atypischen Ausnahmefällen eine Gewährung als Zuschuss in Betracht kommt.

Die Voraussetzungen für eine Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter sind erfüllt, wenn der Mieter mit mindestens zwei Monatsmieten im Rückstand ist bzw. wenn der Mieter über mehrere Termine mit der Entrichtung eines Betrages in Verzug ist und ein Rückstand von mindestens 2 Monatsmieten erreicht wird.

Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. Letzteres ist beispielsweise bei einer faktischen Unbewohnbarkeit der Wohnung wegen einer Energiesperre (Strom, Heizung) der Fall.

Dem Erhalt des bestehenden (angemessenen) Wohnraumes ist **grundsätzlich** Vorrang vor einer möglichen Räumung und kostenintensiven vorübergehender „Unterbringung“ zu geben.

2. Voraussetzungen

- Laufender Leistungsbezug
- Kosten der Unterkunft angemessen
- Unterkunft ist erhaltenswert, d. h. die Schuldenübernahme führt zur Weiterführung des Mietverhältnisses

Keine Rechtfertigung z.B. wenn,

- die Unterkunft bereits geräumt ist,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist,
- trotz ausreichenden Einkommens Mietrückstände herbeigeführt werden,
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll,
- wenn der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat (z. B. Ratenzahlungen mit dem Energieversorger zu vereinbaren oder in Anspruch zu nehmen).

3. Ermessensausübung:

Droht Wohnungslosigkeit, hat der Leistungsträger einen engeren Ermessensspielraum in Form des gebundenen Ermessens („sollen“). Hieraus folgt, dass Schulden im Regelfall übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und Wohnungslosigkeit droht.

Wohnungslosigkeit muss konkret und zeitnah drohen (z. B. anhängige Räumungsklage) und darf nicht anders abwendbar sein. Der allgemeine Hinweis des Vermieters auf sein Kündigungsrecht reicht nicht aus.

4. Verfahren:

- Erteilung eines Darlehensbescheides mit 10 % Aufrechnung gemäß § 42a Abs. 2 und Fälligkeit einer evtl. bei Ende des Leistungsbezuges noch vorhandenen Restdarlehensschuld.
- Überweisung des Darlehensbetrages direkt an den Vermieter
- Sicherstellung der laufenden Zahlungen (Miete, Strom etc.) durch direkte Überweisung oder konsequente Überwachung mittel regelmäßiger Vorlage von Zahlungsbelegen