

## Erläuterungen zur Mietbescheinigung

Im Folgenden werden die einzelnen, für die Mietkalkulation/Mietbescheinigung relevanten, Kostenfaktoren aufgeführt und erläutert, wie diese zuzuordnen bzw. zu verrechnen sind:

### **Angaben zu den monatlichen Kosten der Wohnung**

Die Grundmiete ist Kaltmiete ohne Nebenkosten bei Mietobjekten. Der Gesamtbetrag ist individuell nach den vermieteten qm aufzuteilen.

**Neben der Grundmiete sind vom Mieter nachstehende Betriebs-/Nebenkosten zu entrichten:**

### **Ermittlung der Stromkosten:**

Gesamtstromkosten werden in 4 Positionen aufgeteilt:

1. Vertragsgebühr/Grundgebühr  
=Haushaltsstrom, zählt zu den 25 % (hier siehe Ziffer 6, in der Mietbescheinigung „unter dem dicken Balken“) NUR für den Bereich der Wohnflächen und entsprechende Anteile der Wohn-Mischfläche
2. Allgemeinstrom  
Stromkosten nur für Mischflächen (siehe unter Ziffer 6, Beleuchtung-Allgemeinstrom)
3. privater Stromverbrauch  
aufzuteilen pro qm, müssen die Bewohner aus dem Regelsatz bezahlen
4. Stromverbrauch Fachleistungsflächen und Anteile Mischflächen für Fachleistungen

**Hausmeisterkosten** werden komplett in die Nebenkosten einbezogen. Dazu sind diese nach vorheriger Betrachtung und Abwägung anteilig in die Gebäudeverwaltungskosten und anteilig in die Instandhaltung der persönlichen Räumlichkeiten zu berechnen. Wenn ein Hausmeister in mehreren Häusern tätig ist, werden die Kosten entsprechend einer Schätzung der prozentualen Anteile pro Haus aufgeteilt.

**Instandhaltung** sind Reparaturen und Schönheitsrenovierungen.

**Möblierung:** Nur die Möbelausstattung der persönlichen Zimmer kann in die Miete eingepreist werden! Diese gehört in den 25%-igen Zuschlag und ist in der Mietbescheinigung auf Seite 1 unter Ziffer 6 einzutragen. Zur Ermittlung wird empfohlen eine „Musterrechnung“ für eine Grundausstattung zugrunde zu legen und dann auf die Nutzungsdauer in Monaten aufzuteilen. Sonstige Möbel (z.B. Küchen) werden durch die Investitionspauschale des LVR refinanziert.

**Benutzungsgebühren für Kühlschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner** etc. entfallen, wenn die Anschaffung/Wartung und Reparatur dieser Geräte im Punkt „Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten“ als Zuschlag eingepreist sind. Die Strom- und Wasserkosten werden mit dem insgesamt anfallenden Strom- und Wasserkosten den Bewohnern in Rechnung gestellt. Waschmittel sind aus dem Regelbedarf zu zahlen und gehören zu den Lebenshaltungskosten. Träger, die keine Großgeräte vorhalten und diesen Zuschlag nicht in Anspruch nehmen, können eine entsprechende Gebühr über die Lebenshaltungskosten gegenüber den Bewohnern geltend machen.

Bei der Erläuterung „Gesamtbetrag aufzuteilen nach vermieteten qm“ ist immer von der berechneten Wohnfläche für existenzsichernde Leistungen sowie der prozentuale Anteil der Mischflächen für den Bereich der Wohnflächen zu verstehen.

<b>1. Grundsteuer</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
<b>2. Müllabfuhr</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Müllabfuhr Gemeinde/Stadt	
Behältermiete etc.	
<b>3. Entwässerung</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Abwassergebühren	
Niederschlagswasser	
Guthaben	
<b>4. Straßenreinigung/Winterdienst</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
<b>5. Wassergeld (ohne Warmwasser)</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Grundgebühr Frischwasser	
Verbrauch	
Wassermesser	
Betrieb und Wartung der Wasserversorgungsanlagen	
Trinkwasseruntersuchung	
kalk. Kosten Kaltwasser	
<b>6. Heizkosten</b>	Gesamtbetrag individuell aufzuteilen nach vermieteten qm
Heizungskosten/Gas	
<b>7. Kosten der Zentralheizung</b>	Gesamtbetrag individuell aufzuteilen nach vermieteten qm
Wartung/ Heizungsstörung	
<b>8. Schornsteinfeger</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf, durch alle Hausbewohner
Schornsteinfegerkosten	
<b>9. Gebäude-Haftpflicht</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Gebäudeversicherung	
Inventarversicherung	
<b>10. Beleuchtung-Allgemeinstrom (Außen- oder Flurbeleuchtung)</b>	Hier ist der Stromverbrauch ausschließlich für die Mischflächen anzugeben, bedeutet: Stromverbrauch gesamt –abzgl. Netznutzungsgebühr (hier unter Punkt 17 Haushaltsstrom aufgeführt). Von der Differenz den Anteil für Mischflächen herausrechnen
<b>11. Gebäudeverwaltungskosten</b>	Material- und Personalkosten für Wartungen, Pflege von Gebäude und Außenanlagen, einschließlich die hierfür anfallenden Hausmeisterkosten
Hausmeister-Personalkosten	Für die Gebäudeverwaltung anfallenden anteiligen Hausmeisterkosten, Ermittlung s.o.
Hausmeister-Arbeitskleidung	
Reinigungskosten	Fachleistung laut BMAS Mitteilung 19.07.19

Wartung/Pflege Außenanlage	
Betrieb/Wartung Aufzugsanlagen	
Wartung Notbeleuchtung	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Wartung Klimaanlage	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
<b>12. Gemeinschaftsantenne</b>	Wenn es eine Antenne gibt: Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
<b>13. Kabel-Satellitenanschluss (Ifd.Kosten) Radio</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
<b>14. Garagenmiete Stellplätze</b>	kann nur für Bewohner mit eigenem KFZ gelten!
<b>15. Gebühr Telekommunikation</b> (Zugang für Rundfunk, TV, Internet)	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner: <b>gehört in die 25%</b>
<b>16. Ausstattung m. Haushaltsgroßgeräten Anschaffung, Abschreibung, Gebühr?</b>	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner und auf die Nutzungsdauer in Monaten (ähnlich der Afa) aufteilen: <b>gehört in die 25%</b>
<b>17. Haushaltsstrom</b>	Gemeint ist nur die Netznutzungsgebühr, der eigentliche Haushaltsstrom ist im Regelbedarf berücksichtigt! Gesamtbetrag der Wohnflächen aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner: <b>gehört in die 25%</b>
<b>18. Instandhaltung Räumlichkeiten</b>	Hausmeisterkosten ermitteln s.o.; Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner: <b>gehört in die 25%</b>
Glas- und Gebäudereinigung	Fachleistung laut BMAS Mitteilung 19.07.19
Instandhaltung betr. Räume	Fachleistung
große Instandhaltungen	sollten eingepreist sein, am besten in die Kaltmiete oder Afa
SUMME:	

<b>Sonstiges:</b>	
Kosten Haushaltskräfte und -materialien für "Hotelleistungen"	nicht in die Miete einzupreisen
<b>Kosten durch Auflagen (Brandschutz, TÜV-Prüfungen, WTG-Behördenbegehung, E-Check u.ä.)</b>	Fachleistung
<b>Datenschutz</b>	nicht in die Miete einzupreisen
<b>Verwaltungsmehraufwand durch BTHG</b>	Fachleistung
<b>Brandschutz</b>	Fachleistung

**Hinweise zum Ausfüllen des neuen Mustervertrages für gesonderte Wohnformen:**

Besonders wichtig sind die unter Anlage 1 zum Mustervertrag Ziffer 3b aufgeführten Zuschläge! Für die Kaltmiete und die Betriebskosten könnten im Jahr 2020 max. die unten in der Tabelle für die einzelnen Kommunen festgelegten Beträge ausgezahlt werden.

Die 4 möglichen Zuschläge (1. Möblierung, 2. Wohn- und Wohnnebenkosten, 3. Haushaltsstrom, Instandhaltungskosten, Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten sowie 4. Gebühren für Telefon, Internet, Fernsehen) ergeben die maximal 25% (von den unten in der Tabelle ausgewiesenen Beträgen).

Zur Geltendmachung von Zuschlägen nach Ziffer 2 (Wohn- und Wohnnebenkosten) ist ein detaillierter Nachweis mit Begründung erforderlich. Bitte beachten Sie: Werden also Wohn- und Wohnnebenkosten als Zusatzkosten geltend gemacht, verursacht dies einen erheblichen Aufwand bei der Darlegung und Prüfung.

Es gibt die Option pauschale Betriebskosten anzusetzen, dadurch muss keine jährliche Nebenkostenabrechnung erfolgen. Auch die pauschalen Nebenkosten können erhöht werden.

Die Grundriss-Pläne der Häuser mit farblichen Markierungen der Wohn-, Fachleistungs- und Mischflächen sowie die Berechnungsgrundlage (Excel-Tabelle) der Positionen sind einmal an den RBK zu senden. Der Mietvertrag muss jedoch für jeden Antragsteller einzeln vorliegen.

Bei Fragen können Sie sich gerne telefonisch oder per Mail melden!

**Durchschnittliche angemessene tatsächliche Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts mit Leistungsbezug aus dem Rechtskreis SGB XII für die Anwendung ab 01.01.2020 für die besondere Wohnform nach § 42 a SGB XII**

Kommune	untere Angemessenheitsgrenze	25 %	Obere Angemessenheitsgrenze
Stadt Bergisch Gladbach	451,00 €	112,75 €	563,75 €
Stadt Burscheid	394,00 €	98,50 €	492,50 €
Gemeinde Kürten	434,00 €	108,50 €	542,50 €
Stadt Leichlingen	418,00 €	104,50 €	522,50 €
Gemeinde Odenthal	434,00 €	108,50 €	542,50 €
Stadt Overath	431,00 €	107,75 €	538,75 €
Stadt Rösrath	427,00 €	106,75 €	533,75 €
Stadt Wermelskirchen	394,00 €	98,50 €	492,50 €