



Im Folgenden werden die einzelnen für die 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. Sind die vermieteten Flächen Eigentum des Trägers, kann als Grundmiete die Afa angesetzt werden. 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 Pt. 20, in der Mietbescheinigung „unter dem dicken Balken“) NUR für den Bereich der Wohnflächen und entsprechende Anteile der Wohn-Mischflächen
2. Allgemeinstrom
Stromkosten nur für Mischflächen (Pt. 10, Beleuchtung-Allgemeinstrom)
3. private 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. Sofern hier die eigenen angestellten Hausmeister Instandhaltungen übernehmen, ist eine entsprechende prozentuale Berücksichtigung vorzunehmen.

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 Nr. 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 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.

Grundsteuer	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Müllabfuhr	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Müllabfuhr Gemeinde/Stadt	
Behältermiete etc.	
Entwässerung	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Abwassergebühren	
Niederschlagswasser	
Guthaben	
Straßenreinigung/Winterdienst	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Wassergeld (ohne Warmwasser)	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Grundgebühr Frischwasser	
Verbrauch	
Wasserzähler	
Betrieb und Wartung der Wasserversorgungsanlagen	
Trinkwasseruntersuchung	
kalk. Kosten Kaltwasser	
Heizkosten	Gesamtbetrag individuell aufzuteilen nach vermieteten qm
Heizungskosten/Gas	
Kosten der Zentralheizung	Gesamtbetrag individuell aufzuteilen nach vermieteten qm
Wartung/ Heizungsstörung	
Schornsteinfeger	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf, durch alle Hausbewohner
Schornsteinfegerkosten	
Gebäude-Haftpflicht	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Gebäudeversicherung	
Inventarversicherung	
Beleuchtung-Allgemeinstrom (Außen- oder Flurbeleuchtung)	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
Gebäudeverwaltungskosten	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
Gemeinschaftsantenne	Wenn es eine Antenne gibt: Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Kabel-Satellitenanschluss (laufende Kosten) Radio	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner
Garagenmiete Stellplätze	kann nur für Bewohner mit eigenem KFZ gelten!
Gebühr Telekommunikation (Zugang für Rundfunk, TV, Internet)	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner: gehört in die 25%
Ausstattung mit Haushaltsgroßgeräten, Anschaffung, Abschreibung	Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner und auf die Nutzungsdauer in Monaten (ähnlich der Afa) aufteilen: gehört in die 25%
Haushaltsstrom	Gemeint ist nur die Netznutzungsgebühr, der eigentliche Haushaltsstrom ist im Regelbedarf berücksichtigt! Gesamtbetrag der Wohnflächen aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner: gehört in die 25%
Instandhaltung Räumlichkeiten	Hausmeisterkosten ermitteln s.o.; Gesamtbetrag aufteilen pro Kopf durch alle Hausbewohner: gehört in die 25%
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:	

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