

Richtlinie L (Leistungsrecht) – 002/2025 vom 30.07.2025

**Schlüssiges Konzept
Umgang mit Bestandsfällen und Anträgen nach
§ 44 Zehntes Buch Sozialgesetzbuch (SGB X)**

gültig ab: 01. August 2025

Grundlagen:

- **Nettogrundmiete nach den Werten des Schlüssigen Konzeptes vom 14.07.2025**
- **Betriebskosten nach dem Betriebskostenspiegel NRW – Datenerfassung 2025**
- **Heizkosten nach bundesweitem Heizspiegel 2024**

Inhalt der Richtlinie:

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und § 35 Abs. 1 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind.

Die Festlegung der angemessenen Bedarfe für die Unterkunft erfolgt anhand der Bruttokaltmiete. Die angemessene Bruttokaltmiete wird aus der Addition der jeweils angemessenen Grundmiete lt. Schlüssigem Konzept vom 14.07.2025 und den abstrakt angemessenen Betriebskosten gebildet (ab 01.08.2025 = 2,16 €/m² x abstrakt angemessener Wohnungsgröße). Die tatsächliche Wohnungsgröße findet dabei grundsätzlich keine Berücksichtigung.

Bei den Heizkosten sind ab 01.08.2025 die Werte des bundesweiten Heizspiegels 2024 zugrunde zu legen.

Die vorliegende Richtlinie L 002/2025 vom 30.07.2025 regelt u. a. den Umgang mit Bestandsfällen, Anträgen nach § 44 SGB X, anhängigen Rechtsbehelfsverfahren und ersetzt ab 01.08.2025 die Richtlinie L (Leistungsrecht) – 002/2022 vom 27.01.2022 (Umgang mit Bestandsfällen ab 01.02.2022).

Inhaltsverzeichnis

A. Definition Bestandsfälle	3
B. Stichtagsregelung bei bereits abgesenkten Bruttokaltmieten	3
C. Besonderheit: gemischte Bedarfsgemeinschaften (SGB II / SGB XII)	3
D. Anträge nach § 44 SGB X	4
E. Anhängige Rechtsbehelfsverfahren	4
F. Umgang mit Kostensenkungsverfahren, die Bruttokaltmiete betreffend	6
G. Umgang mit abgesenkten Unterkunftskosten wegen eines Umzuges innerhalb der gleichen Stadt ohne Notwendigkeit (Dynamisierung)	10
H. Umgang mit Kostensenkungsverfahren bei Heizkosten	10
Anlage 1 – Tabelle mit Werten für die Wirtschaftlichkeitsprüfung	12
Anlage 2 – Betriebskostenspiegel	12
Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel – Vorjahre	13

A. Definition Bestandsfälle

Als Bestandsfälle gelten alle Fälle, in denen mindestens seit Juli 2025 lfd. Leistungen gewährt werden und Zahlungen auch über den 01.08.2025 hinaus erfolgen. Diese Fälle werden im Rahmen der Weiterbewilligungsanträge rückwirkend ab 01.08.2025 überprüft.

B. Stichtagsregelung bei bereits abgesenkten Bruttokaltmieten

Aufgrund der Stichtagsregelung erfolgt keine Prüfung von Amts wegen für den Zeitraum vor dem 01.08.2025.

Die Überprüfung aller (Bestands-)Fälle erfolgt für die Zeit ab 01.08.2025 von Amts wegen.

Aus verwaltungsökonomischen Gründen ist es nicht erforderlich, die Bedarfe für Unterkunft und Heizung vor Bearbeitung des nächsten Weiterbewilligungsantrag zu überprüfen.

Wird aber eine Fallbearbeitung vor Eingang des nächsten Weiterbewilligungsantrages erforderlich, weil sich Änderungen bei den Bedarfen für die Unterkunft und Heizung ergeben (z. B. Eingang der Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung, Erhöhung der Grundmiete), erfolgt die vollständige Prüfung der Unterkunftskosten allerdings bereits in diesem Zusammenhang. Dies gilt auch, wenn die Bearbeitung des Falles aus anderen Gründen notwendig wird.

Das Ergebnis der Überprüfung ist aktenkundig zu machen.

C. Besonderheit: gemischte Bedarfsgemeinschaften (SGB II / SGB XII):

Ergeben sich in Fällen mit bereits abgesenkten Bedarfen für die Unterkunft und/oder Heizung aufgrund der Erhöhungen zum 01.08.2025 Anpassungen bei der Bruttokaltmiete oder bei den Werten nach dem bundesweiten Heizspiegel, sind diese Änderungen in beiden Bereichen zeitgleich umzusetzen.

Die beiden Rechtskreise (SGB II bzw. SGB XII) informieren sich gegenseitig und setzen Änderungen oder Anpassungen zeitgleich um und dokumentieren dieses jeweils.

Eine Absprache der beiden Rechtskreise zur Umsetzung von Änderungen ist vorab, insbesondere für angestrebte Kostensenkungsverfahren, erforderlich.

D. Anträge nach § 44 SGB X

Bei Anträgen nach § 44 SGB X sind für die Zeit vor dem 01.08.2025 weiterhin die für die entsprechenden Zeiträume zuvor geltenden Betriebskostenwerte / Werte der Bruttokaltmiete zugrunde zu legen.

Da sich die Verbrauchswerte bei den Heizkosten im Vergleich zu den bisher geltenden Werten ab 01.08.2025 verringern, ist davon auszugehen, dass hier keine Anträge nach § 44 SGB X im Zusammenhang mit den Heizkosten gestellt werden. Sollten doch Anträge eingehen, gelten bis 31.07.2025 die bisherigen (höheren) Werte. Ab 01.08.2025 sind die geringeren Verbrauchswerte zu berücksichtigen, soweit die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Die geringeren Werte können erst Berücksichtigung finden, wenn vorab ein (neues) Kostensenkungsverfahren durchgeführt wurde, in dem auf die Verbrauchswerte ab 01.08.2025 belehrt wurde.

E. Anhängige Rechtsbehelfsverfahren

1. Bei anhängigen Rechtsbehelfsverfahren (Widersprüchen, Klagen) sind bei der Bruttokaltmiete bis 31.07.2025 die bisherigen (geringeren) Werte und ab 01.08.2025 die neuen (höheren) Werte als abstrakt angemessen zu berücksichtigen.

In Ausnahmefällen kann von dieser Regelung nach Rücksprache mit der Ressortleitung des Fachdienstes 82.2 abgewichen werden.

Ein solcher Ausnahmefall könnte im Einzelfall z. B. bei folgender Fallkonstellation vorliegen:

In einer Stadt mit relativ wenigen öffentlich inserierten Wohnungen wurde zum 01.07.2025 die Kostensenkung durchgeführt, d. h. ab 01.07.2025 wird nur noch die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete im Rahmen der Bedarfsermittlung berücksichtigt.

Die Bedarfsgemeinschaft hat gegen diese Entscheidung / Absenkung der Unterkunftskosten Widerspruch eingelegt. Über diesen Widerspruch wurde vor dem 01.08.2025 nicht abschließend entschieden.

Im Rahmen der Widerspruchsbearbeitung (nach dem 01.08.2025) stellt die zuständige Widerspruchssachbearbeitung fest, dass sich in den gespeicherten Wohnungsanzeigen so gut wie keine bis zum 31.07.2025 abstrakt angemessenen Wohnungsangebote finden lassen. Auch ab August 2025 lassen sich kaum oder keine Wohnungsangebote in den Inseraten finden, die auch vor dem 01.08.2025 angemessen gewesen wären.

Die weitere Prüfung ergibt, dass die jetzige Wohnung der BG nach den Werten des Schlüssigen Konzeptes zwar vor dem 01.08.2025 so unangemessen war, dass das Kostensenkungsverfahren auch unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsprüfung rechnerisch zu Recht eingeleitet wurde, die Wohnung nach der ab 01.08.2025 geltenden abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete aber angemessen ist bzw. noch innerhalb der Grenzen der Wirtschaftlichkeitsprüfung liegt.

Wird die Entscheidung der Kostensenkung ab einem früheren Zeitpunkt (im Regelfall bis zu 3 Monate rückwirkend vor dem 01.08.2025) im Widerspruchsverfahren gehalten, könnte das Gericht in einem möglichen Klageverfahren dazu kommen, dass kein ausreichendes Wohnungsangebot gegeben war und der Klage stattgeben.

Hier wäre im Einzelfall möglicherweise die Prüfung sinnvoll, ob es letztendlich nicht wirtschaftlicher ist, dem Widerspruch stattzugeben, statt auch noch das Klageverfahren zu durchlaufen, diese Kosten zu tragen und aufgrund der verlorenen Klage rückwirkend die tatsächlichen Unterkunftskosten gewähren zu müssen.

Bei Verfahren, die sich noch in der Abhilfeprüfung in den Bezirksstellen befinden, ist in Zweifelsfällen vor einer Stattgabe eine Rücksprache mit der Rechtsbehelfsstelle durchzuführen.

2. In anhängigen Rechtsbehelfsverfahren zu den Heizkosten sind die Werte des bundesweiten Heizspiegel 2024 ab 01.08.2025 zugrunde zu legen. Erfolgt Belehrungen im Rahmen von Kostensenkungsverfahren bei den Heizkosten über höhere Werte, sind diese auch bei der Ermittlung von angemessenen Heizkosten zugrunde zu legen. Die geringeren Werte können erst Berücksichtigung finden, wenn vorab ein neues Kostensenkungsverfahren mit diesen Werten erfolgt ist.

Umgang mit verschiedenen Kostensenkungsverfahren

F. Umgang mit verschiedenen Fallgestaltungen im Rahmen von Kostensenkungsverfahren, die Bruttokaltmiete betreffend:

1. Wohnraum war bisher kostenmäßig angemessen

- ⇒ Es ist nichts weiter zu veranlassen.
Es ist davon auszugehen, dass in allen Fällen, in denen die Kosten der Unterkunft bisher angemessen waren allein durch die Änderungen zum 01.08.2025 keine Unangemessenheit entsteht.

2. Tatsächliche Kosten sind höher als die ab 01.08.2025 geltenden Angemessenheitskriterien, ohne dass bisher eine Aufforderung zur Kostensenkung erfolgt ist

- ⇒ In diesen Fällen ist die Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen, wenn die Karenzzeit bereits abgelaufen ist / abläuft.
Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind 10 % der abstrakt angemessenen Grundmiete zu ermitteln. Dann ist die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete mit der tatsächlich geforderten Bruttokaltmiete zu vergleichen.

Ist diese Differenz (tatsächliche Bruttokaltmiete abzüglich abstrakt angemessener Bruttokaltmiete) höher als die berechneten 10 % der Grundmiete, ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Andernfalls ist die tatsächliche Bruttokaltmiete zu berücksichtigen.

Die Grenze von 10 % für die Wirtschaftlichkeitsprüfung bezieht sich auf die jeweilige abstrakt angemessene Grundmiete des Einzelfalles, allerdings ohne Berücksichtigung von Zuschlägen wegen eines Energiepasses.

Die Regelungen zur Einzelfallprüfung, ob z. B. von einer Aufforderung zur Kostensenkung abgesehen werden kann bzw. der Zumutbarkeit eines Umzuges sind zusätzlich zu berücksichtigen.

3. Kostensenkungsverfahren wurde bereits eingeleitet, ist aber noch nicht abgeschlossen

- ⇒ Neue Werte sind höher als der in der Kostensenkungsaufforderung genannte Betrag:
- neue Kostensenkungsaufforderung
 - damit beginnt ein neuer 6-Monats-Zeitraum
 - weiterhin Berücksichtigung der bisherigen unangemessenen Beträge

- ⇒ Neue Werte sind geringer als der in der Kostensenkungsaufforderung genannte Betrag
- keine erneute Kostensenkungsaufforderung erforderlich aber
 - Absenkung nur auf den in der Kostensenkungsaufforderung genannten Betrag

Wird bei dieser Fallgestaltung eine neue Wohnung angemietet, ist auch hier der Betrag als angemessen anzusetzen, der sich aus der Kostensenkungsaufforderung ergibt. Dies bedeutet, der Anmietung dieser Wohnung ist zuzustimmen und im Regelfall sind die Folgekosten (wie z. B. Mietkaution, Renovierung, Umzugskosten) im vorgegebenen Rahmen zu gewähren.

4. Kosten sind aktuell gekürzt, der neue Betrag der Bruttokaltmiete ist allerdings höher

- ⇒ Ab dem Stichtag 01.08.2025 ist der Betrag im ersten Schritt auf die neu ermittelten Unterkunftskosten (Bruttokaltmiete) festzusetzen.

Im zweiten Schritt erfolgt eine erneute Wirtschaftlichkeitsprüfung.

- a) Ergibt diese Wirtschaftlichkeitsprüfung weiterhin eine Differenz von mehr als 10 % der abstrakt angemessenen Grundmiete, ist die ab 01.08.2025 anzuerkennende Bruttokaltmiete nur um den Erhöhungsbetrag anzupassen, der sich aus der Differenz zwischen der bisherigen (bis 31.07.2025 geltenden) und der neuen (ab 01.08.2025 geltenden) abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete errechnet.
- b) Ergibt diese Wirtschaftlichkeitsprüfung eine Differenz von weniger als 10 % der abstrakt angemessenen Grundmiete, sind ab dem 01.08.2025 die tatsächlichen Unterkunftskosten im Rahmen der Bedarfsprüfung zu berücksichtigen.

Beispiel zu a)

Single-Haushalt in Recklinghausen,

tatsächliche Unterkunftskosten:

410,00 € Grundmiete

100,00 € Betriebskostenvorauszahlung

90,00 € Heizkostenvorauszahlung

= 510,00 € Bruttokaltmiete

Bruttokaltmiete seit 01.08.2024 nach Kostensenkungsverfahren auf 402,50 € abgesenkt = abstrakt angemessene Bruttokaltmiete bis einschl. 31.07.2025

abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete ab 01.08.2025 = 458,00 €
unterteilt in 350 € Grundmiete und 108 € Betriebskosten

Damit sind nach dem ersten Schritt die 458,00 € als Bruttokaltmiete ab dem 01.08.2025 zu berücksichtigen, d. h. die anzuerkennenden Unterkunftskosten erhöhen sich um 55,50 € monatlich.

Im zweiten Schritt erfolgt jetzt eine erneute Wirtschaftlichkeitsprüfung:

abstrakt angemessenen Grundmiete ab 01.08.2025 = 350,00 €

10 % von 350,00 € = 35,00 €

Berechnung:

458,00 € abstrakt angemessene Bruttokaltmiete (ab 01.08.2025)

+ 35,00 € aus Wirtschaftlichkeitsprüfung

= 493,00 € als Berechnungsgrundlage (ab 01.08.2025)

erneute Wirtschaftlichkeitsprüfung ergibt einen Betrag von 493,00 €
tatsächlich geforderte Bruttokaltmiete = 510,00 €

Daraus folgt:

tatsächliche Bruttokaltmiete von 510,00 € übersteigt den im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung errechneten Betrag von 493,00 € weiterhin

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bedarfsermittlung eine Bruttokaltmiete von 458,00 € zu berücksichtigen ist. Die im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung ermittelten 35,00 € sind nur eine Berechnungsgröße und werden tatsächlich nicht gezahlt.

Neben den 458,00 € für die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete sind in diesem Fallbeispiel auch die 90,00 € für die Heizkostenvorauszahlung im Rahmen der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Beispiel zu b)

Single-Haushalt in Recklinghausen,
tatsächliche Unterkunftskosten:

390,00 € Grundmiete
100,00 € Betriebskostenvorauszahlung
90,00 € Heizkostenvorauszahlung
= 490,00 € Bruttokaltmiete

Bruttokaltmiete seit 01.08.2024 nach Kostensenkungsverfahren auf 402,50 € abgesenkt = abstrakt angemessene Bruttokaltmiete bis einschl. 31.07.2025

abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete ab 01.08.2025 = 458,00 €
unterteilt in 350 € Grundmiete und 108 € Betriebskosten

Damit sind nach dem ersten Schritt die 458,00 € als Bruttokaltmiete ab dem 01.08.2025 zu berücksichtigen, d. h. die anzuerkennenden Unterkunftskosten erhöhen sich um 55,50 € monatlich.

Im zweiten Schritt erfolgt jetzt eine erneute Wirtschaftlichkeitsprüfung:

abstrakt angemessenen Grundmiete ab 01.08.2025 = 350,00 €
10 % von 350,00 € = 35,00 €

Berechnung:

458,00 € abstrakt angemessene Bruttokaltmiete (ab 01.08.2025)
+ 35,00 € aus Wirtschaftlichkeitsberechnung
= 493,00 € als Berechnungsgrundlage (ab 01.08.2025)

erneute Wirtschaftlichkeitsprüfung ergibt einen Betrag von 493,00 €
tatsächlich geforderte Bruttokaltmiete = 490,00 €

Daraus folgt:

tatsächliche Bruttokaltmiete von 490,00 € unterschreitet den im Rahmen dieser (erneuten) Wirtschaftlichkeitsprüfung errechneten Betrag von 493,00 €

Dies bedeutet, dass im Rahmen der Bedarfsermittlung ab 01.08.2025 wieder die tatsächlich vom Vermieter geforderte Bruttokaltmiete von 490,00 € (390,00 € Grundmiete + 100,00 € Betriebskostenvorauszahlung) zu berücksichtigen ist.

Neben den 490,00 € Bruttokaltmiete sind in diesem Fallbeispiel auch die 90,00 € für die Heizkostenvorauszahlung im Rahmen der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Damit werden ab 01.08.2025 wieder die tatsächlichen Unterkunftskosten anerkannt.

G. Umgang mit abgesenkten Unterkunftskosten aufgrund eines nicht notwendigen Umzuges innerhalb der gleichen Stadt (Dynamisierung):

Änderungen der Angemessenheitswerte:

Erhöhen sich die abstrakt angemessenen Werte der Bruttokaltmiete für den Wohnort des Leistungsberechtigten, sind die gedeckelten Kosten der Unterkunft in gleichem Maß aufzustocken.

Der dann bei der Dynamisierung ab 01.08.2025 zu berücksichtigende Erhöhungswert ist wie folgt zu bestimmen:

$$\begin{array}{r} \text{neue max. angemessene Bruttokaltmiete} \\ \text{abzüglich} \\ \text{bisherige max. angemessene Bruttokaltmiete} \end{array}$$

Die bisher als Bedarf anerkannte (gedeckelte) Bruttokaltmiete ist um diesen Wert zu erhöhen, wobei die Dynamisierung immer auf die tatsächlich geforderte Bruttokaltmiete begrenzt ist.

H. Umgang mit verschiedenen Fallgestaltungen im Rahmen von Kostensenkungsverfahren, die die Heizkosten betreffen:

Generell gilt:

Im Rahmen der Fallbearbeitung ist nachzuhalten, dass die Nebenkostenabrechnungen (Betriebs- und Heizkosten) regelmäßig jährlich vorgelegt werden.

Bei Vorlage der Heizkostenabrechnung ist zu prüfen, ob die in der Abrechnung aufgeführten Verbrauchswerte unterhalb der jeweils geltenden Beträge nach dem bundesweiten Heizspiegel liegen.

Hierbei ist zu beachten, dass für die Heizkosten weder eine Karenzzeit gilt noch eine Wirtschaftlichkeitsprüfung vorzunehmen ist.

Geht eine Heizkostenabrechnung während der Karenzzeit, die nur für die Bruttokaltmiete gilt, oder nach Ablauf der Karenzzeit ein und liegt diese über den abstrakt angemessenen Verbrauchswerten, ist ein Kostensenkungsverfahren für den Bereich der Heizkosten einzuleiten.

Ausnahme:

Im Falle unangemessener Heizkosten ist insbesondere bei selbstbewohnten Wohneigentum eine vergleichende Gesamtkostenbetrachtung der Unterkunft vorzunehmen.

Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht einzuleiten, wenn insgesamt eine angemessene Bruttowarmmiete (Bruttokaltmiete plus Heizkosten) gefordert wird, diese sich aber aus einer extrem niedrigen Bruttokaltmiete und unangemessen hohen Heizkosten zusammensetzt.

Dies wird oft der Fall sein, wenn das selbstbewohnte Wohneigentum abgezahlt ist, also weder Zinsen noch Tilgung anfallen und nur noch die Betriebskosten im Rahmen der Bedarfsprüfung Berücksichtigung finden.

Gesondert gilt:

Kostensenkungsverfahren für Heizkosten wurden vor dem 01.08.2025 eingeleitet, sind aber noch nicht abgeschlossen:

- ⇒ Neue Verbrauchswerte geringer als der in der Kostensenkungsaufforderung genannte Wert:
- keine erneute Kostensenkungsaufforderung erforderlich aber
 - Absenkung nach Ablauf der Frist nur auf den in der Aufforderung genannten Wert

Erneute Angemessenheitsprüfung erst nach Vorlage der nächsten Heizkostenabrechnung unter Berücksichtigung der dann geltenden Verbrauchswerte nach dem bundesweiten Heizspiegel.

- ⇒ Neue Verbrauchswerte höher als der in der Kostensenkungsaufforderung genannte Wert:
- neue Kostensenkungsaufforderung erforderlich
 - neuer 6-Monats-Zeitraum
 - weiterhin Berücksichtigung der bisherigen unangemessenen Beträge

Bei der Bearbeitung der Bestandsfälle nach dieser Richtlinie sind insbesondere auch die Vorgaben der Richtlinie L (Leistungsrecht) 001/2025 vom 30.07.2025 und der jeweils aktuellen Arbeitshilfe des Jobcenters Kreis Recklinghausen nach § 22 SGB II zu beachten.

gez.
Im Auftrag

Recklinghausen, 30.07.2025

Fachdienstleiter FD 82

Thomas Schulte-Lünzum

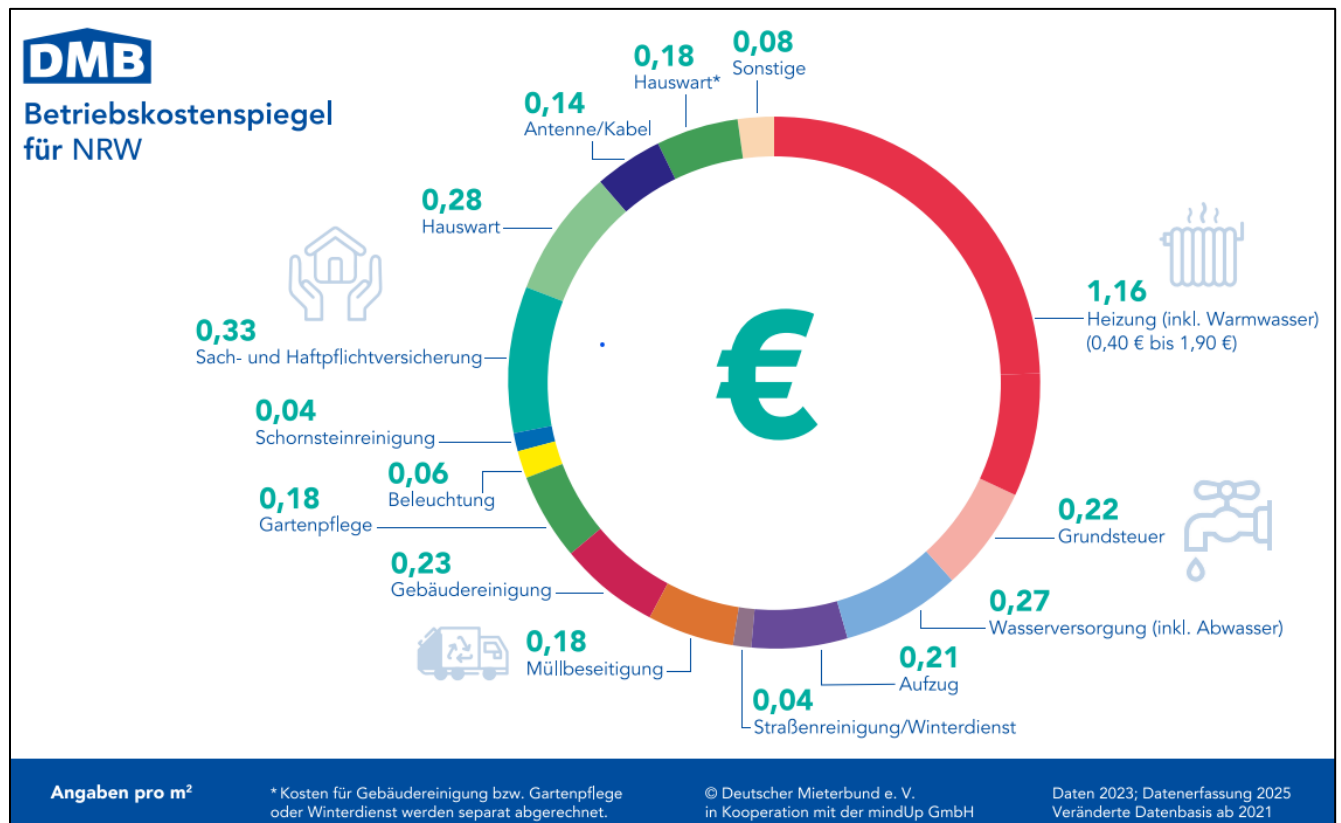
Die Richtlinie liegt im Original mit Zeichnungsvermerk im FD 82 vor.

Anlage 1: Vergleichswerte Wirtschaftlichkeitsprüfung in Euro-Beträgen

Vergleichswerte	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	jede weitere Person
Nettokaltmiete	350,00	420,00	520,00	650,00	760,00	100,00
Betriebskosten	108,00	140,40	172,80	205,20	237,60	32,40
Aufschlag	35,00	42,00	52,00	65,00	76,00	10,00
Vergleichswert Kreis RE	493,00	602,40	744,80	920,20	1.073,60	142,40
Nettokaltmiete	435,00	566,00	696,00	827,00	957,00	131,00
Betriebskosten	108,00	140,40	172,80	205,20	237,60	32,40
Aufschlag	43,50	56,60	69,60	82,70	95,70	13,10
Vergleichswert Haltern am See	586,50	763,00	938,40	1.114,90	1.290,30	176,50

Anlage 2:

- Betriebskostenspiegel NRW – Datenerfassung 2025



Übersicht Vorjahre

Betriebskosten lt. Betriebskostenspiegel NRW (ohne Heizung und Warmwasser)

Datenerfassungsjahr/ Betriebskostenart	2025	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Datengrundlage	2023	2019	2018	2017	2016
Anwendung im SGB II/ XII ab	01.08.2025	01.02.2022	01.01.2021	01.07.2020	01.01.2019
Grundsteuer	0,22	0,22 €	0,24 €	0,21 €	0,22 €
Wasserversorgung	0,27	0,34 €	0,37 €	0,37 €	0,38 €
Aufzug	0,21	0,20 €	0,19 €	0,18 €	0,16 €
Straßenreinigung	0,04	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,04 €
Müllbeseitigung	0,18	0,20 €	0,23 €	0,17 €	0,24 €
Gebäudereinigung/ Ungezieferbekämpfung	0,23	0,20 €	0,22 €	0,21 €	0,19 €
Gartenpflege	0,18	0,13 €	0,13 €	0,14 €	0,12 €
Beleuchtung (Allgemeinstrom)	0,06	0,05 €	0,05 €	0,05 €	0,04 €
Schornsteinreinigung	0,04	0,03 €	0,03 €	0,04 €	0,04 €
Sach- /Haftpflichtversicherung	0,33	0,26 €	0,26 €	0,22 €	0,23 €
Hauswart	0,18	0,19 €	0,18 €	0,14 €	0,21 €
alternativ ausgewiesen: Hauswart inkl. Gebäude- reinigung und Gartenpflege	[0,28€]	[0,29]	[0,3]	[0,3]	[0,31]
Antennenanlage/ Breitbandkabelanschluss	0,14	0,17 €	0,16 €	0,14 €	0,14 €
Sonstige »kalte« Betriebskosten	0,08	0,03 €	0,04 €	0,03 €	0,03 €
Summe	2,16 €	2,05 €	2,14 €	1,93 €	2,04 €

Der Betriebskostenspiegel weist für die Kostenpositionen Hauswart bzw. Gebäudereinigung und Gartenpflege zwei unterschiedliche Sachverhalte aus. Im Falle, dass die genannten Aufgaben vom Hauswart wahrgenommen werden, wird eine „Inklusiv“-Kostenposition angegeben (hier 0,28 €/qm). Wenn der höhere Betrag für die Kosten eines Hauswarts zugrunde gelegt wird, ist eine zusätzliche Abrechnung der Einzelpositionen nicht zulässig. Daher müssten die Einzelwerte für Gebäudereinigung und Gartenpflege aus dem Betriebskostenspiegel herausgerechnet werden.

Für eine praktikable Handhabung wird der Betriebskostenspiegel weiterhin unter Berücksichtigung der Einzelpositionen zugrunde gelegt. Hierdurch erfolgt wg. des höheren Gesamtbetrags (0,59 €) auch keine Schlechterstellung für Abrechnungen, die Nebenkosten für Hauswart inkl. Gebäudereinigung und Gartenpflege beinhalten.