



Information der Sozialbehörde

zur weitgehenden Instandhaltungsobliegenheit gem. § 19 (4) Nr. 2 LRV

Gemäß § 19 (4) LRV werden die Teilentgelte Gebäude unter bestimmten Voraussetzungen auf Basis des Baupreisindex fortgeschrieben. Eine solche Voraussetzung liegt gemäß § 19 (4) Nr. 2 S. 1 LRV vor, wenn der Kita-Träger eine „weitgehende Instandhaltungsobliegenheit für die Kitaflächen“ hat.

„Eine weitgehende Instandhaltungsobliegenheit ist gegeben, sofern der Kita-Träger für die genutzte Gebäudefläche aufgrund eines Miet-, Nutzungs- oder sonstigen Überlassungsvertragsverhältnisses zur alleinigen Kostentragung der laufenden und einmaligen Instandhaltungsmaßnahmen, Grundsanierungen und Grundinstandsetzungen verpflichtet ist. Der Träger hat die vorgenannten Voraussetzungen durch Vorlage der entsprechenden Verträge nachzuweisen. (§ 19 (4) Nr. 2 S. 2 und 3)“

- Die Anerkennung einer weitgehenden Instandhaltungsobliegenheit setzt grundsätzlich voraus, dass im Miet-, Nutzungs- oder Überlassungsvertrag zumindest alle in § 19 (4) Nr. 2 LRV festgelegten Obliegenheiten für die laufenden und einmaligen Instandhaltungsmaßnahmen, Grundsanierungen und Grundinstandsetzungen aufgeführt sind und dafür die alleinige Kostentragung des Mieters bzw. Nutzungsberechtigten vertraglich festgelegt ist.
- Es ist nicht zu beanstanden,
 - falls die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Instandhaltungsobliegenheit durch den Vermieter oder externe Dienstleister geplant, durchgeführt und abgerechnet werden, sofern die alleinige Kostentragungspflicht des Mieters oder Nutzungsberechtigten vertraglich besteht;
 - wenn vertraglich die Obliegenheit für „Instandhaltung“ ohne den Zusatz „laufenden und einmaligen“ festgelegt ist; das gleiche gilt, wenn statt „Instandhaltung“ die Teilaufgaben der Instandhaltung „Wartung und Inspektion“ benannt werden; andererseits dürfen einzelne Bereiche der Gebäudeinstandhaltung, wie z.B. die Wartung der Anlagen der Technischen Ausrüstung, nicht aus der Verantwortung und alleinigen Kostentragung des Mieters ausgenommen sein;
 - wenn im Vertrag statt des Begriffs „Grundsanierung“ der Begriff „Modernisierung“ genutzt wird.
- Sofern vertraglich die Instandhaltungsobliegenheit und alleinige Kostentragung des Mieters oder Nutzungsberechtigten für „Dach und Fach“ ausgeschlossen wird und somit die Zuständigkeit und Kostentragungspflicht beim Vermieter bzw. Eigentümer liegt, kann eine weitgehende Instandhaltungsobliegenheit nicht anerkannt werden.