

## **Bearbeitungshinweise**

### **zur Ermittlung der angemessenen tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne von § 22 SGB II und §35 SGB XII im Landkreis Bad Kreuznach**

#### **I. Einleitung:**

Die nachfolgenden Bearbeitungshinweise sind gleichermaßen für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) wie auch nach dem Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) anwendbar.

#### **II. Grundlage**

Gemäß den §§ 19, 22 SGB II und den §§ 19, 35 SGB XII gehören die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sowie der zentralen Warmwasserversorgung zum Leistungsumfang der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), beziehungsweise zum notwendigen Lebensunterhalt bei der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), soweit sie angemessen sind.

Grundsätzlich wird die Angemessenheit der Unterkunftskosten jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung individueller Gesichtspunkte ermittelt.

Dabei hat die höchstrichterliche Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten entwickelt, auf die sich diese Hinweise stützen.

Ergänzend sind die Richtlinien zum SGB II – Grundsicherung für Arbeitssuchende – (SGB II-R) und die Sozialhilferichtlinien zum SGB XII (SHR) anzuwenden.

#### **III. Richtwert Bruttokaltmiete (Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten)**

Angemessen ist nach geltender Rechtsprechung eine Wohnung dann, wenn sie nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entspricht und keinen gehobenen Standard aufweist. Der Standard schlägt sich regelmäßig im Mietpreis nieder.

Die angemessene Größe wird anhand der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz Rheinland-Pfalz bemessen.

Dabei genügt es insoweit, wenn das Produkt aus Wohnfläche und Ausstattung (Preis) angemessen ist.

Die Vergrößerung eines der beiden Faktoren ist unschädlich, wenn sich der andere Faktor entsprechend so verkleinert, dass das Produkt dasselbe bleibt (sog. Produkttheorie).

Hierdurch hat der Leistungsberechtigte die Wahlmöglichkeit, eine teurere Wohnung mit höherem Standard und dafür mit geringerer Größe, oder umgekehrt, anzumieten.

Hinsichtlich der Wohnungsgröße gelten in Anlehnung der Förderungskriterien im sozialen Wohnungsbau für eine Person eine Wohnung von bis 50 qm, für zwei Personen bis 60 qm,

für drei Personen bis 80 qm, für vier Personen bis 90 qm und für jede weitere Person zusätzlich je 15 qm als grundsätzlich angemessen.

Für Haushaltsangehörige, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind oder eine vergleichbare Einschränkung haben, können zusätzlich weitere 15 qm angerechnet werden.

Der angemessene Quadratmeterpreis, die Mietobergrenze, ist gemäß der Rechtsprechung unter Berücksichtigung der Bedingungen eines existenzsichernden Leistungssystems festzulegen. Sie soll dabei die Gegebenheiten auf dem Mietwohnungsmarkt des jeweiligen Vergleichsraumes abbilden.

Hierzu hat der Landkreis Bad Kreuznach durch die Hamburger Firma „Analyse & Konzepte“ eine Mietwertanalyse durchführen lassen. Hiernach wurden strukturell vergleichbare Wohnungsmärkte zu Wohnungsmarkttypen zusammengefasst und innerhalb dieser Teilwohnungsmärkte Mietpreise je Quadratmeter für zur Verfügung stehenden Wohnraum ermittelt. Daneben wurden auch die angemessenen Betriebskosten abstrakt bestimmt und in das Produkt einbezogen.

Diese Werte wurden entsprechend der Vorgehensweise bei der Aktualisierung von gesetzlichen Mietspiegeln nun fortgeschrieben.

Die Richtwerte für die Bruttokaltmiete als Produkt aus Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis unterteilt nach den jeweiligen Wohnungsmarkttypen und Personenzahl können der anliegenden Tabelle entnommen werden.

Die Aufteilung zwischen den beiden Kostenarten (Kaltmiete und Nebenkosten) ist frei wählbar.

Dabei ist dieser Richtwert als sog. Nichtprüfungsgrenze und nicht als Kappungsgrenze zu verstehen. Bei Überschreitung des Richtwertes ist immer im Einzelfall das Vorliegen individueller Gründe zu prüfen und aktenkundig zu machen.

Besondere Gründe können sein: Alleinerziehung, lange Wohndauer älterer Menschen, besondere Wohngemeinschaften (z.B. Pflege Wohngemeinschaften), kurzzeitige Hilfebedürftigkeit, usw.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es dem Antragsteller oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken (z.B. durch Wohnungswechsel, Vermieten), in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Vor einer Entscheidung über die Kürzung der unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung auf den angemessenen Betrag ist im Einzelfall zu prüfen, ob diese Kosten im Verhältnis zu den Folgekosten eines Umzuges (Kautions-, Umzugskosten, Renovierung) stehen.

#### **IV. Heizkosten inklusive zentraler Warmwassererzeugung**

Bei den Heizkosten für die Leistungsberechtigten, die von einem Versorgungsunternehmen bzw. vom Vermieter die Heizenergie beziehen, werden die tatsächlichen angemessenen Heizkosten (Abschlag) angerechnet. Als Berechnungsgrundlage für die Beurteilung der Angemessenheit kann 1,30 EUR je tatsächlicher Quadratmeter angenommen werden (Nichtprüfungsgrenze).

Im Einzelfall kommen angemessene Zuschläge in Betracht aufgrund besonderer baulicher oder subjektiver Gegebenheiten, wie z.B. fehlende Isolierverglasung, besonders große oder

hohe Räume, erhöhter Wärmebedarf durch Krankheit eines Leistungsberechtigten der Haushaltsgemeinschaft. Sie sind durch geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Es sollte grundsätzlich der Energieausweis angefordert werden. Mittlerweile ist es für den Vermieter oder Verkäufer verpflichtend, eine Kopie des Energieausweises dem Mieter oder Käufer zur Verfügung zu stellen.

Zu den Heizkosten zählen auch die Kosten für die zentrale Warmwassererzeugung. Deren Angemessenheit beurteilt sich nach der Höhe des Mehrbedarfes nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII.

Bei den Leistungsberechtigten, die sich die Brennstoffe selbst beschaffen, wird vom Landkreis Bad Kreuznach eine Heizkostenbeihilfe ermittelt, die in der Regel zu Beginn der Heizperiode 01.10. – 30.04. eines jeden Jahres in den Bedarf einzurechnen und auszuzahlen ist.

Bei vor Ablauf zusätzlich bzw. außerhalb der Heizperiode auftretendem Bedarf ist die Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen und ggfls. ein angemessener Betrag (nach) zu bewilligen.

Auch Personen, die ansonsten nicht bedürftig sind, können dann grundsätzlich einen Anspruch auf Leistungen haben.

#### **V. Verfahren bei Heizkosten- und Nebenkostenabrechnungen**

Angemessene Heizkostennachforderungen sind als Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Einen gesonderten Antrag bedarf es hierfür bei laufendem Bezug nicht.

Im SGB II mindert ein Guthaben den Bedarf an Kosten der Unterkunft des folgenden Monats bzw. der folgenden Monate (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Bei Bezug von SGB XII-Leistungen ist das Guthaben als Einkommen im Monat des Zuflusses zu berücksichtigen (§ 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). Übersteigt das Guthaben den Bedarf im Bedarfszeitraum, ist es auf mehrere Monate aufzuteilen (§ 8 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 VO zur Durchf. § 82 SGB XII).

Angemessene Nebenkostennachforderungen sind als Bedarf im Fälligkeitsmonat zu berücksichtigen. Einen gesonderten Antrag bedarf es hierfür ebenfalls bei laufendem Bezug nicht.

Im SGB II mindert ein Nebenkostenguthaben den Bedarf an Kosten der Unterkunft des folgenden Monats bzw. der folgenden Monate (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Bei Bezug von SGB XII-Leistungen ist das Guthaben als Einkommen im Monat des Zuflusses zu berücksichtigen (§ 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII). Übersteigt das Guthaben den Bedarf im Bedarfszeitraum, ist es auf mehrere Monate aufzuteilen (§ 8 Abs. 1 Satz 3 i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 VO zur Durchf. § 82 SGB XII).

#### **VI. Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen:**

Bei Eigenheimen gelten grundsätzlich die gleichen Richtlinien, wie bei Mietwohnungen. Denn es soll keine Privilegierung von Eigentümern selbstgenutzten Wohnraumes gegenüber Mietern eintreten.

Allerdings kann bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung in Einzelfällen eine Anpassung nach oben bis zur Größe des bei Eigenheimen als geschützt geltenden Vermögens vorgenommen werden.

Die Kosten der Unterkunft ergeben sich aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen, wie Schuldzinsen, Steuern vom Grundbesitz und üblichen Nebenkosten entsprechend den Mietwohnungen.

Hierbei kann man sich an § 7 Abs. 2 Satz 1 der VO zu § 82 SGB XII orientieren.

Die Heiz- und Nebenkosten sind, wie bei Mietwohnungen, grundsätzlich ebenfalls in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Zur Vermeidung eines Wertungswiderspruches zwischen den Vorschriften zur Vermögensanrechnung und den Bestimmungen über die Angemessenheit von Unterkunftskosten sollte von den tatsächlichen Verhältnissen ausgegangen werden.

Nach aktueller Rechtsprechung ist eine Aufteilung der meist viertel-, halb- oder einjährig anfallenden Betriebskosten auf zwölf Monate nicht zulässig.

Vielmehr sind die Kosten in dem Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen.

Im SGB II sind Pauschalierungen, im Unterschied zum SGB XII, bislang grundsätzlich nicht möglich. Im Zuge einer angestrebten einheitlichen Verfahrensweise ist das o.g. Verfahren daher in beiden Rechtskreisen anzuwenden.

Dies gilt auch für Mieter, die mit dem Vermieter die Zahlung von Betriebskosten direkt an den Anbieter vereinbart haben (z.B. Zahlung Wasserkosten direkt an Stadtwerke).

Grundsätzlich sollte mit einer fiktiven Hochrechnung der Jahreskosten die Angemessenheit der Neben- und Betriebskosten geprüft werden.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft im Eigenheim den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie beim Bedarf grundsätzlich solange zu berücksichtigen, wie es der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch Vermieten, durch einen Wohnungswechsel oder durch andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Frist keine absolute Frist darstellt und somit in Einzelfällen davon abgewichen werden kann.

Dabei sind bei Empfängern von ALG-II-Leistungen weniger strenge Maßstäbe anzulegen, wie bei Empfängern von Leistungen nach dem SGB XII, da z.B. ein Umzug und Verwertung von Wohneigentum bei vorübergehender Arbeitslosigkeit nicht in jedem Falle zumutbar ist.

Zur Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung ist z.B. eine Untervermietung sowie die verringerte Beheizung von einigen Zimmern (Schlafräume und Flure) denkbar.

Die Bearbeitungshinweise treten zum 01. Januar 2015 in Kraft. Näheres über das Verfahren wird in einem gesonderten Rundschreiben geregelt.

**Richtwerte im Landkreis Bad Kreuznach (Bearbeitungshinweise 2015)**  
**Bruttokaltmiete (Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten)**

Wohnungsmarkttyp		1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )	2 Personen (> 50 bis ≤ 60 m <sup>2</sup> )	3 Personen (> 60 bis ≤ 80 m <sup>2</sup> )	4 Personen (> 80 bis ≤ 90 m <sup>2</sup> )	5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m <sup>2</sup> )
I	Bad Kreuznach, Stadt Bad Münster a.St.-Ebg., Stadt	328 €	365 €	471 €	520 €	587 €
II	Bad Kreuznach, VG Bad Sobernheim, VG Langenlonsheim, VG Rüdesheim, VG Stromberg, VG	318 €	376 €	490 €	533 €	533 € *
III	Kirn, Stadt Bad Münster a.St.-Ebg., VG (ohne Stadt) Kirn-Land, VG Meisenheim, VG	284 €	348 €	455 €	499 €	499 € *

Bei Haushalten mit mehr als fünf Personen wird der Quadratmeterpreis von fünf Personen mit den entsprechenden Quadratmetern hochgerechnet.

\* Erhöht auf das Produkt der nächst kleineren Wohnungsgrößenklasse