

## Angemessene Unterkunftskosten im Landkreis AÖ

Die angemessenen Kosten für Unterkunft richten sich nach dem von der Fa. Empirica im Jahr 2019 im Auftrag des Landkreises Altötting erstellten Konzept zur Herleitung von Mietobergrenzen (schlüssiges Konzept). Der Landkreis Altötting wurde dazu in zwei Vergleichsräume „Ost“ (Burghausen, Haiming, Emmerting, Mehring) und „West“ (restlicher Landkreis) aufgeteilt. Für beide Vergleichsräume wurden dann für jeweils 5 Haushaltsgrößen die Mietobergrenzen so festgelegt, dass immer ein Drittel der öffentlich inserierten Wohnungen in angemessener Größe anmietbar sind. Die neuen Mietobergrenzen wurden durch den Kreisausschuss am 25.11.2019 mit Wirkung ab 01.01.2020 festgesetzt. Bei den Werten der nachfolgenden Tabelle handelt es sich um die Bruttokaltmiete (Kaltmiete zuzüglich kalte Nebenkosten).

Aus dem schlüssigen Konzept der Fa. Empirica lässt sich für alle erhobenen Haushaltsgrößen ableiten, dass die mittleren kalten Nebenkosten gleich hoch wie die mittleren warmen Nebenkosten sind (Seite 29, Abb. 29 des Konzeptes). Für Fälle, in denen mietvertraglich lediglich ein Gesamtbetrag für Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen festgelegt wurde, lässt sich somit eine jeweils hälftige Aufteilung des Gesamtbetrags in Heizkostenvorauszahlungen und Nebenkostenvorauszahlungen rechtfertigen. Es muss daher ab sofort nicht mehr die letzte Heiz- und Nebenkostenabrechnung zur Aufteilung der Vorauszahlungen herangezogen werden, sondern es kann der Gesamtbetrag der Vorauszahlungen je zur Hälfte als Heizkostenvorauszahlung und als Nebenkostenvorauszahlung angesehen werden. Wenn nicht die vollen tatsächlichen KdU als Bedarf übernommen werden, ist allerdings im Bewilligungsbescheid auf die vom JC vorgenommene Aufteilung hinzuweisen und die Möglichkeit einzuräumen, eine andere Aufteilung der Vorauszahlungen nachzuweisen (vgl. Textbausteine KDU „Gesamtbetrag für Heiz- und Nebenkostenvorauszahlungen“).

Die Personenanzahl richtet sich nach der Zahl der Mitglieder der BG (Beispiel: Elternteil mit Kind, das bedarfsdeckendes EK oder VM hat => Kind gehört nicht zur BG => Angemessenheitskriterium: nicht Bruttokaltmiete für 2 Personen, sondern Bruttokaltmiete für 2 x 1 Person), die ständig in der Wohnung leben bzw. deren örtlicher Lebensmittelpunkt die Wohnung ist. Vorübergehende Abwesenheiten einzelner BG-Mitglieder bis zu 6 Monaten bleiben außer Betracht.

Angemessene Kosten für Unterkunft (Bruttokaltmiete):

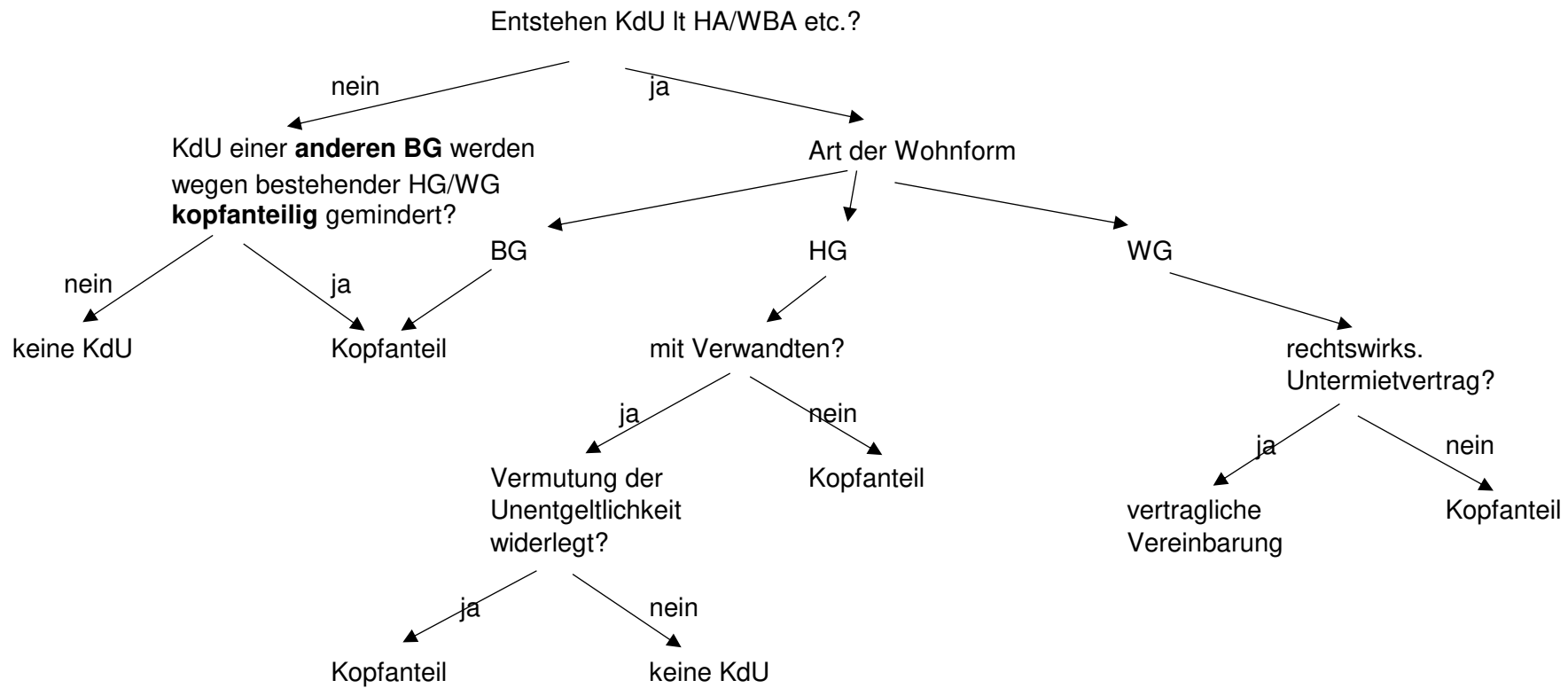
| Personen | Vergleichsraum „Ost“ (Stadt Burghausen und Gemeinden Haiming, Mehring, Emmerting) | Vergleichsraum „West“ (restlicher Landkreis) |
|----------|---|--|
| 1        | 410,00 €  | 380,00 €                                     |
| 2        | 470,00 €  | 460,00 €                                     |
| 3        | 580,00 €  | 510,00 €                                     |
| 4        | 660,00 €  | 580,00 €                                     |
| 5        | 820,00 €  | 690,00 €                                     |

Die o. g. Werte gelten auch dann, wenn eine Person / BG in Wohngemeinschaft mit anderen, nicht zur BG gehörenden Personen lebt.

Bei Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen wird die angemessene Bruttokaltmiete jeweils im Einzelfall festgesetzt. Es kann hierbei grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich der für 5 Personen angegebene Wert, für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft um die Differenz zwischen den angemessenen Werten für 4 Personen und 5 Personen erhöht.

Altötting, 28.04.2020

Jobcenter Altötting



BG = Bedarfsgemeinschaft  
 HG = Haushaltsgemeinschaft ("wirtschaften aus einem Topf")  
 WG = Wohngemeinschaft (getrenntes wirtschaften)

**Angemessenheitsprüfung der Jahresgesamtmiete (trotz unangemessener Heizkosten)**

Berechnungsgrundlagen:

|   |        |
|---|--------|
| tatsächliche Grundmiete   | 0,00 € |
| tatsächliche Nebenkosten  | 0,00 € |
| tatsächliche Heiz(strom)kosten aus HK-Abrechnung                    | 0,00 € |
| angemessene Bruttokaltmiete   | 0,00 € |
| durchschnittliche Heizkosten (siehe <b>Mittelwert Heizspiegel</b> ) | 0,00 € |

Diese Eingaben sind zu erfassen. Der Rest wird automatisch berechnet.

Feststellung der tatsächlichen jährlichen Unterkunftskosten

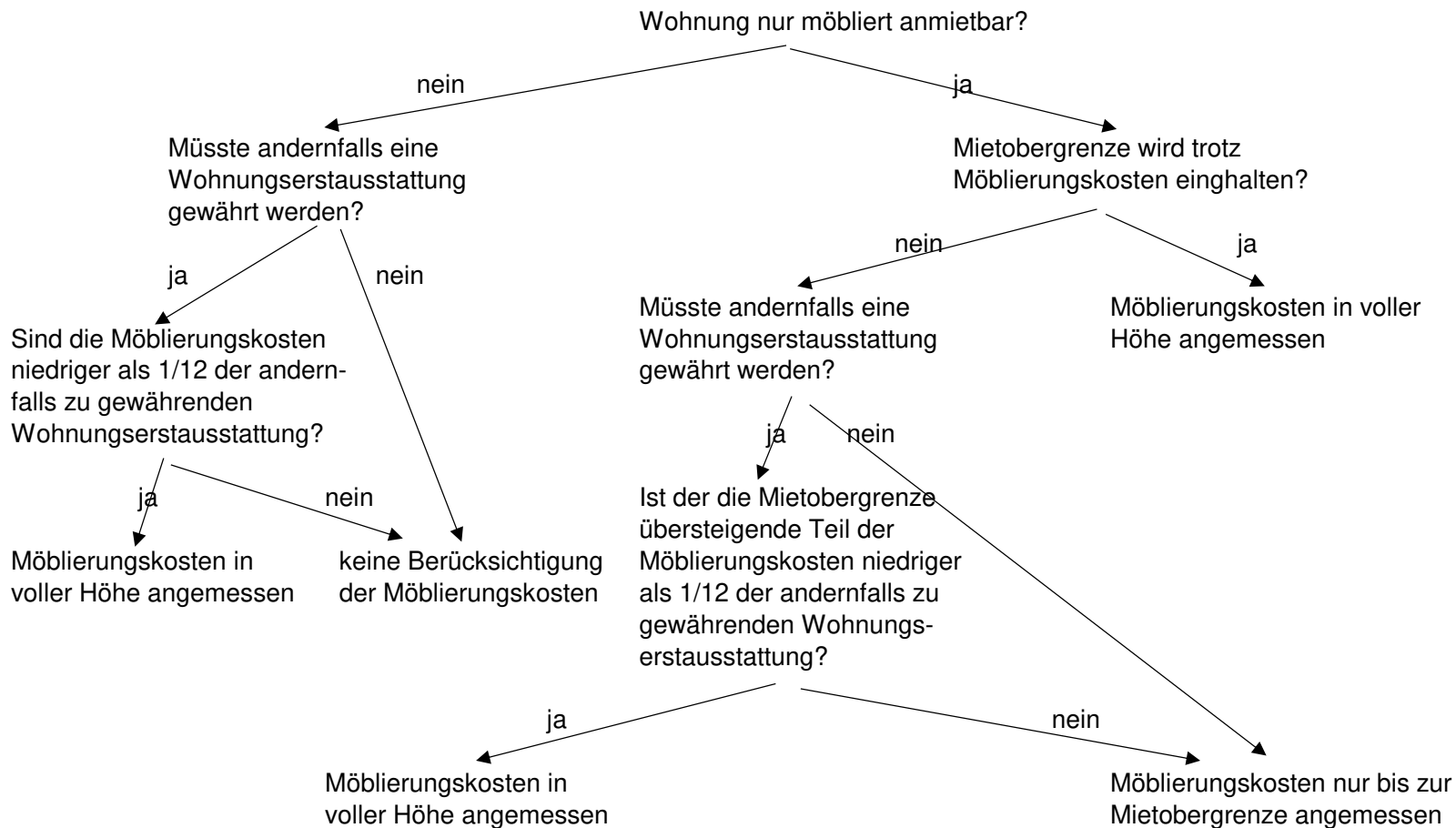
|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Grundmiete          | 0,00 €        |
| + Nebenkosten       | 0,00 €        |
| + Heiz(strom)kosten | 0,00 €        |
| Gesamt              | <u>0,00 €</u> |

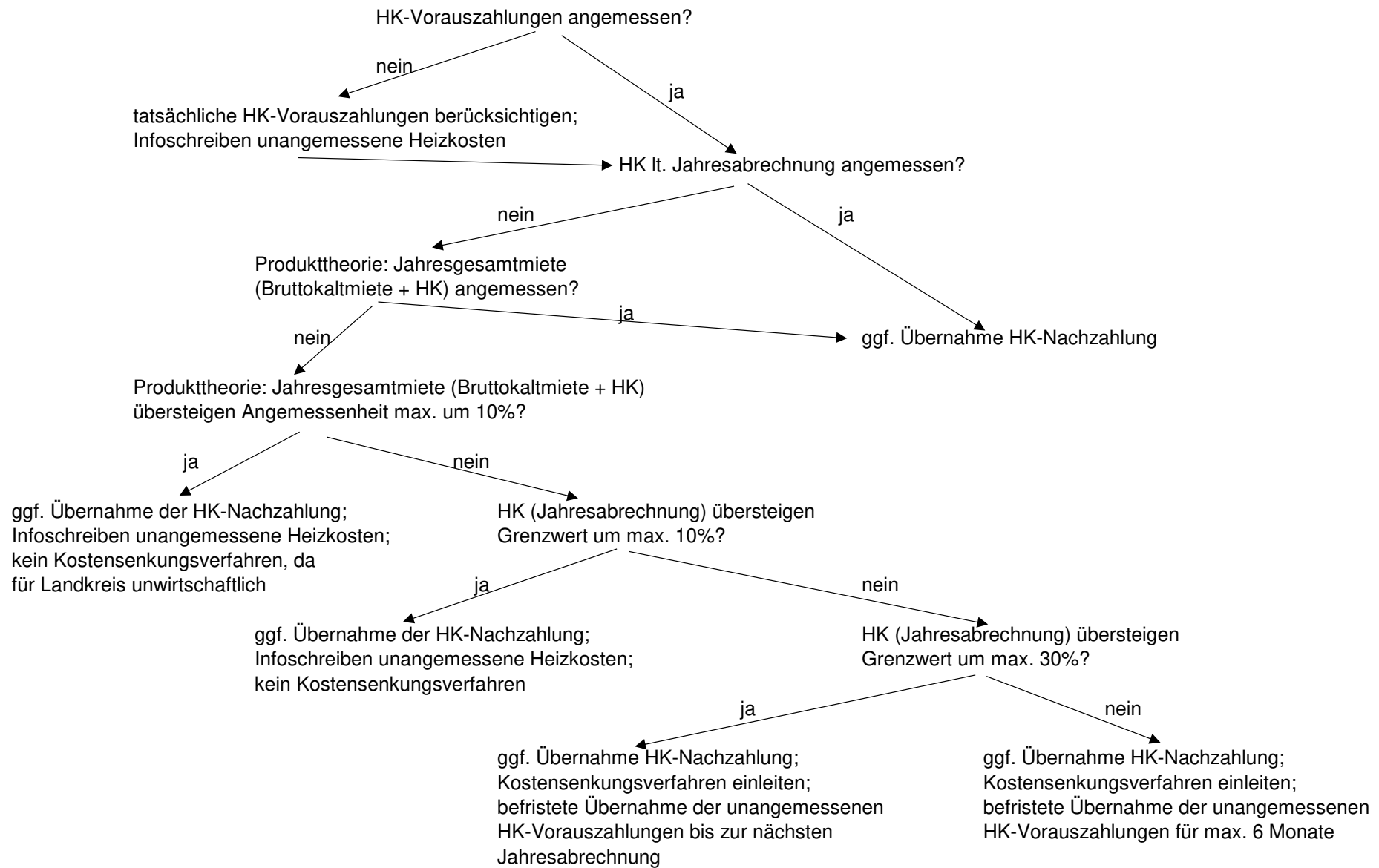
Ermittlung der angemessenen jährlichen Unterkunftskosten

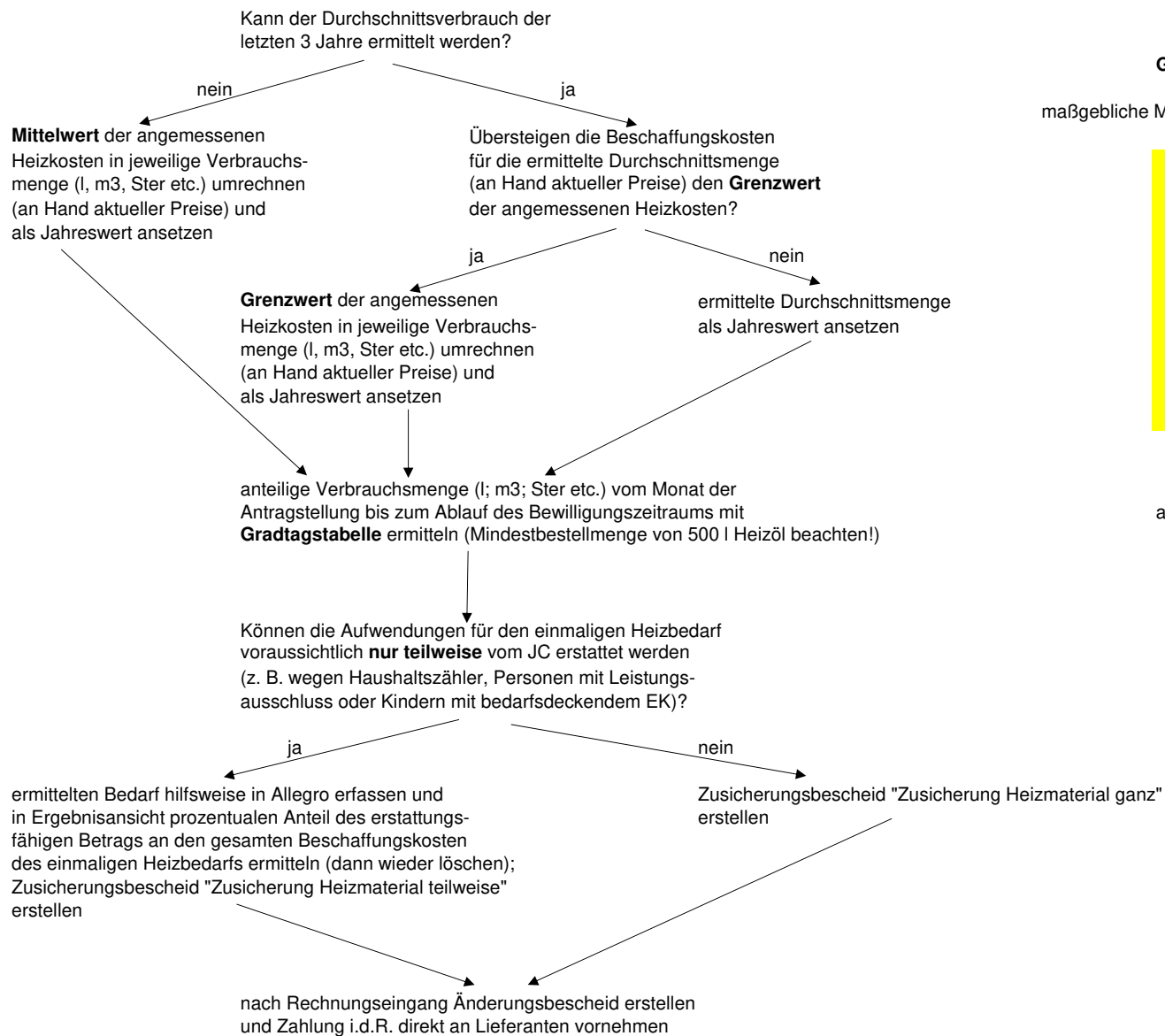
|   |               |
|---|---------------|
| angemessene Bruttokaltmiete                             | 0,00 €        |
| + angemessene HK (siehe <b>Mittelwert Heizspiegel</b> ) | 0,00 €        |
| Gesamt  | <u>0,00 €</u> |

## Sachbearbeiter-Hinweis Möbliertungskosten

Möbliertungskosten sind grundsätzlich nur insoweit als Unterkunftsbedarf zu berücksichtigen, als die Wohnung nur möbliert anmietbar war/ist und die Bruttokaltmiete einschließlich der Nutzungsentschädigung für die Möbliertung die angemessenen Unterkunfts-kosten nicht überschreitet. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, ob bei Nichtberücksichtigung der Möbliertungskosten Aufwendungen für eine Wohnungserstausrattung anfallen würden. Die Berücksichtigung von Möbliertungskosten ist daher nach folgendem Schema zu prüfen:







### Gradtagstabelle

maßgebliche Monate hier mit x kennzeichnen

|  |           |       |   |
|--|-----------|-------|---|
|  | Januar    | 170   | 0 |
|  | Februar   | 150   | 0 |
|  | März      | 130   | 0 |
|  | April     | 80    | 0 |
|  | Mai       | 40    | 0 |
|  | Juni      | 13,04 | 0 |
|  | Juli      | 13,48 | 0 |
|  | August    | 13,48 | 0 |
|  | September | 30    | 0 |
|  | Oktober   | 80    | 0 |
|  | November  | 120   | 0 |
|  | Dezember  | 160   | 0 |
|  |           | 1000  | 0 |

anteilige Verbrauchsmenge ist **0** Prozent der Jahresmenge

## Angemessene Heizkosten

(gültig ab 01.11.2020)

| <b>Selbst zu beschaffende Heizstoffe - mit zentraler Warmwasseraufbereitung</b> |                             |            |           |            |           |            |           |             |             |
|---|-----------------------------|------------|-----------|------------|-----------|------------|-----------|-------------|-------------|
|   | Bedarf für<br>Kosten pro qm | Mittelwert | Grenzwert | Mittelwert | Grenzwert | Mittelwert | Grenzwert | Mittelwert  | Grenzwert   |
|   |                             | Heizöl     | Heizöl    | Erdgas     | Erdgas    | Fernwärme  | Fernwärme | Holzpellets | Holzpellets |
|   |                             | 13,2       | 18,1      | 12         | 17        | 14,3       | 22,6      | 9,1         | 13,7        |
| Person  | qm                          | jährlich   | jährlich  | jährlich   | jährlich  | jährlich   | jährlich  | jährlich    | jährlich    |
| 1   | 50                          | 660        | 905       | 600        | 850       | 715        | 1130      | 455         | 685         |
| 2   | 65                          | 858        | 1177      | 780        | 1105      | 930        | 1469      | 592         | 891         |
| 3   | 75                          | 990        | 1358      | 900        | 1275      | 1073       | 1695      | 683         | 1028        |
| 4   | 90                          | 1188       | 1629      | 1080       | 1530      | 1287       | 2034      | 819         | 1233        |
| 5   | 105                         | 1386       | 1901      | 1260       | 1785      | 1502       | 2373      | 956         | 1439        |
| 6   | 120                         | 1584       | 2172      | 1440       | 2040      | 1716       | 2712      | 1092        | 1644        |
| zus.  | 15                          | 198        | 272       | 180        | 255       | 215        | 339       | 137         | 206         |

| <b>Selbst zu beschaffende Heizstoffe - ohne zentraler Warmwasseraufbereitung</b> |                             |            |           |            |            |            |            |             |             |
|--|-----------------------------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|
|  | Bedarf für<br>Kosten pro qm | Mittelwert | Grenzwert | Mittelwert | Grenzwert* | Mittelwert | Grenzwert* | Mittelwert  | Grenzwert*  |
|  |                             | Heizöl     | Heizöl    | Erdgas     | Erdgas     | Fernwärme  | Fernwärme  | Holzpellets | Holzpellets |
|  |                             | 11,6       | 16,5      | 10,4       | 15,4       | 12,7       | 21         | 7,5         | 12,1        |
| Person   | qm                          | jährlich   | jährlich  | jährlich   | jährlich   | jährlich   | jährlich   | jährlich    | jährlich    |
| 1  | 50                          | 580        | 825       | 520        | 770        | 635        | 1050       | 375         | 605         |
| 2  | 65                          | 754        | 1073      | 676        | 1001       | 826        | 1365       | 488         | 787         |
| 3  | 75                          | 870        | 1238      | 780        | 1155       | 953        | 1575       | 563         | 908         |
| 4  | 90                          | 1044       | 1485      | 936        | 1386       | 1143       | 1890       | 675         | 1089        |
| 5  | 105                         | 1218       | 1733      | 1092       | 1617       | 1334       | 2205       | 788         | 1271        |
| 6  | 120                         | 1392       | 1980      | 1248       | 1848       | 1524       | 2520       | 900         | 1452        |
| zus.   | 15                          | 174        | 248       | 156        | 231        | 191        | 315        | 113         | 182         |

Aufgrund des Urteils vom BSG vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R wird für Energieträger, die nicht im Heizspiegel aufgeführt sind (Strom, Holz, Solarenergie oä.), der höchste Wert aus der „Heizspiegel-Tabelle“ verwendet.

**Hinweis:** Die Angemessenheit der Heizkosten richtet sich nicht nach der tatsächlichen Wohnungsgröße, sondern stets nach der für die BG angemessenen Wohnungsgröße (1 Person = 50 qm, 2 Personen = 65 qm usw.)



## **Einmalige Heizbedarfe**

Entgegen der bisherigen Verfahrensweise ist künftig bei Anträgen auf Kauf von Heizmaterial kein Bewilligungsbescheid mehr, sondern ein Zusicherungsbescheid zu erstellen.

Dies hat folgenden Hintergrund: Im SGB II gibt es keine eigenständige Leistungsart „Heizbeihilfe“, so dass diese auch nicht gesondert bewilligt werden kann. Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial stellen vielmehr nur einen Bedarf gem. § 22 SGB II dar und zwar in dem Monat, in dem der Leistungsberechtigte mit einer fälligen Rechnung für das Heizmaterial belastet wird. Demgemäß kann eine Bewilligung immer erst erfolgen, wenn sowohl die Höhe als auch der Fälligkeitstermin der Rechnung für das Heizmaterial bekannt sind und somit der ungedeckte Bedarf für diesen Monat ermittelt werden kann. Nach Eingang der Rechnung ist daher mit einem Änderungsbescheid auf die veränderte Bedarfssituation im Fälligkeitsmonat der Rechnung zu reagieren.

Um die Antragsteller jedoch schon im Voraus über den Umfang der vom JC genehmigten Menge an Heizmaterial zu informieren, ist künftig eine Zusicherung gem. § 34 SGB X zu erstellen, wenn die Beschaffung von Heizmaterial beantragt wird. Mit dieser Zusicherung verspricht das JC nur, dass die Kosten für eine bestimmte Menge an Heizmaterial im Fälligkeitsmonat der Rechnung in die Bedarfsberechnung einfließen werden. In welchem Umfang die Kosten für das Heizmaterial tatsächlich vom JC übernommen werden, ist zunächst nicht Gegenstand der Zusicherung. Allerdings gebietet es die Fairness (und auch unsere Beratungspflicht), dass wir die Antragsteller schon mit der Zusicherung auf ihren „Eigenanteil“ hinweisen, wenn vom JC voraussichtlich nicht der volle Rechnungsbetrag erstattet werden wird (z. B. HH-Gemeinschaft mit Kindern mit bedarfsdeckendem Einkommen, ausgeschlossene Personen in der BG, Wohngemeinschaft mit Personen ohne SGBII-Leistungsbezug).

Daher wurden zwei verschiedene Zusicherungsbescheide als lokale BK-Vorlagen (JC AÖ / Leistung / § 22 KdU) erstellt. Die Vorlage „Heizmaterial ganz“ ist als Zusicherungsbescheid zu verwenden, wenn die zugesicherte Menge an Heizmaterial voraussichtlich auch im Fälligkeitsmonat der Rechnung in vollem Umfang vom JC erstattet werden wird. Ist dies nicht der Fall, d. h. es ist zum Zeitpunkt der Zusicherung bereits absehbar, dass ein Teil der Rechnung vom JC nicht erstattet werden kann, dann ist die Vorlage „Heizmaterial teilweise“ zu verwenden.

Altötting, 01.07.2019

Jobcenter Altötting

**1. laufende Anrechnung:**

a) eigener Zähler für Heizstrom vorhanden

→ Bestätigung vom Stromunternehmen verlangen

→ monatlicher Abschlag in voller Höhe

b) Stromabrechnung HT und NT

- bei zwei Tarifen in der Stromabrechnung (HT = Hochlasttarif und NT = Niederlasttarif) kann nicht auf eine getrennte Abrechnung von Haushalts- und Heizstrom geschlossen werden (Urteil des SG Bayreuth S 17 AS 808/14)

→ die Aufteilung zwischen HT und NT erfolgt ausschließlich nach dem Zeitpunkt des Stromverbrauchs, so dass keine Schlussfolgerung HT = Haushaltsstrom und NT = Heizstrom erlaubt ist.

- Es muss daher schon nachgewiesen werden, dass 2 verschiedene Zähler für Haushalts- und Heizstrom existieren, damit der Heizstrom konkret festgestellt werden kann

→ Bestätigung vom Stromunternehmen verlangen

→ wenn ja: monatlicher Abschlag in voller Höhe

→ wenn nein: siehe c)

c) gemeinsamer Zähler für Heizstrom und Haushaltsstrom

→ Abzug des im Regelbedarf enthaltenen Stromanteils (je Person) von den tatsächlichen Stromkosten

<http://harald-thome.de/fa/harald-thome/files/Aufteilung-Regelbedarf-2017.pdf>

[http://harald-thome.de/fa/redakteur/Harald\\_2017/Boeker-Aufteilung-RB\\_2018\\_nach-EVS-Abteilungen.pdf](http://harald-thome.de/fa/redakteur/Harald_2017/Boeker-Aufteilung-RB_2018_nach-EVS-Abteilungen.pdf)

[https://harald-thome.de/fa/redakteur/Harald\\_2018/Ruediger-Boeker-Aufteilung-Regel-Bedarf-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-nach-EVS-Abteilungen.pdf](https://harald-thome.de/fa/redakteur/Harald_2018/Ruediger-Boeker-Aufteilung-Regel-Bedarf-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-nach-EVS-Abteilungen.pdf)

[https://harald-thome.de/fa/redakteur/Harald\\_2019/Ruediger-Boeker\\_RB\\_Aufteilung\\_2020.pdf](https://harald-thome.de/fa/redakteur/Harald_2019/Ruediger-Boeker_RB_Aufteilung_2020.pdf)

→ wenn auch die Warmwasseraufbereitung mit Strom erfolgt und ein Mehrbedarf Warmwasser gezahlt wird ist der Mehrbedarf Warmwasser von den tatsächlichen Stromkosten abzuziehen

→ Rest = Heizstrom

## 2. Grenzwert Heizstrom:

- kein konkreter Grenzwert, bis zu dem Kosten für Heizstrom angemessen sind.

→ laut BSG (Urteil v. 12.06.13 – B 14 AS 60/12 R):

für Energieträger, die im Heizspiegel nicht gesondert aufgeführt sind (Strom, Holz, Solarenergie oä), ist der jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels vergleichend zugrunde zu legen

- wird dieser Grenzwert aus dem Heizspiegel überschritten, muss der Antragsteller Gründe benennen, warum im konkreten Fall die Heizkosten gleichwohl angemessen sind (z. B. Bettlägerigkeit von Angehörigen der BG, Zugehörigkeit von kleinen Kindern zur BG).
- kann der Antragsteller keine nachvollziehbaren Gründe für die höheren Heizkosten benennen, sind diese nicht als angemessen zu betrachten.
- die nicht angemessenen Heizkosten sind jedoch gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II trotzdem solange als Bedarf zu berücksichtigen, wie es dem Antragsteller nicht möglich oder zuzumuten ist, diese zu senken.

→ Einleitung Kostensenkungsverfahren

- da das Jobcenter in der Praxis kaum feststellen kann, ob die überhöhten Heizkosten durch unvernünftiges Heizverhalten oder aber durch gebäude- bzw. wohnungsspezifische Faktoren entstehen, wird in der Regel nur der Wohnungswechsel als Möglichkeit zur Kostensenkung verbleiben.
- hier muss jedoch beachtet werden, dass ein solcher nur verlangt werden kann, wenn die monatliche Gesamtbelastung für die Unterkunft (Grundmiete, Nebenkosten und Heizkosten) durch den Umzug reduziert werden kann. Ein Umzug aus einer Unterkunft, die zwar überhöhte Heizkosten aber dafür keine oder nur eine sehr niedrige Grundmiete hat, wird daher in der Regel nicht zumutbar sein.

## 3. Verfahrensweise:

sh. Ablaufschema unangemessene HK

Altötting, 01.07.2019

Jobcenter Altötting

## Heizkosten-/Betriebskosten-Nachzahlungen

### Abrechnungsfrist:

Nach § 556 Abs. 3 BGB hat der Vermieter die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (Beispiel: Abrechnungszeitraum vom 01.01.2017 – 31.12.2017; Abrechnung der Vorauszahlungen muss dem Mieter spätestens am 31.12.2018 mitgeteilt werden). Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht verschuldet. Trotzdem ist der Vermieter auch nach Ablauf der Jahresfrist noch verpflichtet, die Abrechnung vorzunehmen, da diese auch ein Guthaben für den Mieter ergeben könnte. Weigert sich der Vermieter, die Abrechnung vorzunehmen, steht dem Mieter nach Ablauf der Jahresfrist ein Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB) bezüglich der laufenden Vorauszahlungen bis zur Vorlage einer formal ordnungsgemäßen Abrechnung zu. Da bei einer Abrechnung nach Ablauf der Jahresfrist nur noch ein Guthaben leistungsrechtlich relevant sein kann, ist in solchen Fällen stets auf den Antragsteller einzuwirken, sein Zurückbehaltungsrecht auszuüben.

### Umfang der Nachzahlung:

Unabhängig davon, ob während des Abrechnungszeitraums ein Leistungsbezug nach dem SGB II bestand, sind Nachzahlungen aufgrund einer Heiz- und/oder Betriebskostenabrechnung als Bedarf gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen. Dies gilt aber nicht für Nachzahlungen auf Grund unterlassener oder zu geringer monatlicher HK-/BK-Vorauszahlungen im Abrechnungszeitraum. Wurden die vereinbarten HK-/BK-Vorauszahlungen nicht ordnungsgemäß bezahlt, handelt es sich insoweit um Mietschulden, die allenfalls unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 8 SGB II darlehensweise übernommen werden können.

### Fälligkeit der Nachzahlung:

Nachzahlungen aufgrund einer Heizkosten- und/oder Betriebskostenabrechnung sind stets im Monat der Fälligkeit dieser Forderung als Bedarf zu berücksichtigen. Enthält die Abrechnung eine Zahlungsfrist ist diese als Fälligkeitszeitpunkt anzusehen, andernfalls das Zugangsdatum beim Mieter.

### Nachzahlung für frühere Wohnung:

Die Berücksichtigung einer HK-/BK-Nachzahlung für eine frühere Wohnung als Bedarf nach § 22 SGB II setzt nach dem aktuellen AMS nur noch eine sog. „existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung“ der Forderung mit dem aktuellen Leistungsbezug voraus. Eine „existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung“ liegt vor, wenn der Leistungsberechtigte schon zum Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Forderung existenzsichernde Leistungen (SGB II, SGB XII, AsylbLG) bezogen hat und (weiterhin oder erneut) zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung im Leistungsbezug nach dem SGB II steht. Nicht mehr erforderlich ist, dass der vorgenommene Umzug auf Veranlassung des JC erfolgt ist. Nicht im AMS geregelt ist jedoch, für welchen Zeitraum zum Zeitpunkt der Entstehung der Forderung ein Leistungsbezug bestanden haben muss. Sinn und Zweck der Vorschrift legen jedoch bei einem nur anteiligen Leistungsbezug zum Zeitpunkt der Entstehung der Forderung auch eine nur anteilige Berücksichtigung der Forderung nahe.

Beispiel:

HK/BK-Abrechnung vom 15.12.2018 für frühere Wohnung: Nachzahlung 600 € für Abrechnungszeitraum 01.01. – 31.12.2017; AlgII-Bezug vom 01.10.2017 – 31.03.2018 und vom 01.12.2018 – 30.11.2019

Anteiliger Leistungszeitraum im Abrechnungszeitraum = 3 Monate (01.10. – 31.12.2017), somit besteht für 150 € (= 3/12 der Nachzahlung von 600 €) eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Forderung mit dem aktuellen Leistungsbezug.

**Angemessenheitsprüfung:**

Werden durch die Abrechnung die Grenzen für die angemessenen Unterkunftskosten im Landkreis AÖ oder die angemessenen Heizkosten überschritten, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu prüfen.

Wurde bereits ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt, sind Nachzahlungen für Zeiträume nach Ablauf der Bestandsschutzfrist durch die Angemessenheitsgrenze „gedeckt“.

Beispiel: Betriebskostenabrechnung für Zeitraum 01.01.2018 – 31.12.2018 ergibt Nachzahlung von 400,00 €; ab 01.10.2018 wurden nur noch die angemessene Bruttokaltmiete, z. B. monatl. 343,20 € als Bedarf berücksichtigt; Nachzahlung aus Betriebskostenabrechnung kann nur anteilig für Zeitraum 01.01.2018 – 30.09.2018 (9/12 von 400,00 € = 300,00 €) als Bedarf berücksichtigt werden.

Altötting, 01.07.2019

Jobcenter Altötting