

Hinweise für die Beurteilung angemessener Leistungen für Unterkunft und Heizung
für Leistungsbezieher nach dem SGB II und dem SGB XII
im Landkreis Aschaffenburg ab dem 01.10.2020

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Feststellung der Angemessenheit setzt eine Einzelfallprüfung voraus.

Unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ergeben sich für den Landkreis Aschaffenburg folgende Anhaltspunkte für die Beurteilung angemessener Unterkunfts- und Heizkosten:

Richtwerte für die Nettokaltmiete (Mietzins):

Die angemessenen Nettokaltmieten orientieren sich hinsichtlich der Wohnungsgrößen an den Wohnraumförderungsbestimmungen 2012 (WFB 2012) des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zur Wohnraumförderung in Bayern vom 11.01.2012, Az.: IIC1-4700-001/11, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 28.11.2019 und der Auswertung der Wohnungsangebote auf www.immobilienscout24.de für den örtlichen Wohnungsmarkt.

Das Mietpreisniveau ist nicht in allen Gemeinden des Landkreises gleich. Es gibt deutlich unterschiedliche Mietpreise bei den Wohnungsangeboten im westlichen Landkreis gegenüber den Spessart- und Kahlgrundgemeinden. Deshalb ist es sachgerecht, die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und den Wohnungsmarkt in das Gebiet 1 „Westlicher Landkreis“ und das Gebiet 2 „Spessart- und Kahlgrundgemeinden“ wie folgt aufzuteilen:

Westlicher Landkreis (Gebiet 1):

- | | |
|---------------|----------------|
| • Alzenau | • Johannesberg |
| • Glattbach | • Kahl |
| • Goldbach | • Karlstein |
| • Großostheim | • Kleinostheim |
| • Haibach | • Mainaschaff |
| • Hösbach | • Stockstadt |

Spessart- und Kahlgrundgemeinden (Gebiet 2):

- | | |
|------------------|-----------------|
| • Geiselbach | • Mespelbrunn |
| • Bessenbach | • Mömbris |
| • Blankenbach | • Rothenbuch |
| • Dammbach | • Sailauf |
| • Heigenbrücken | • Schöllkrippen |
| • Heimbuchenthal | • Sommerkahl |
| • Heinrichsthal | • Waldaschaff |
| • Kleinkahl | • Weibersbrunn |
| • Krombach | • Westerngrund |
| • Laufach | • Wiesen |

Haushaltsgröße Personen	Wohnungstyp Zimmer Anzahl	Wohnfläche m ² bis	Gebiet 1 Richtwert neu in Euro	Gebiet 2 Richtwert neu in Euro
1	1 oder 2	50	385	365
2	2 oder 3	65	480	445
3	3	75	575	480
4	3 oder 4	90	655	585
5	> oder = 4	105	735	620
weitere Person	> oder = 5	15	7,42 €/m ²	6,50 €/m ²

Im Einzelfall muss stets eine zumutbare Selbsthilfemöglichkeit in Form (mindestens) einer zumutbaren verfügbaren Wohnung im räumlichen Umgriff des seitherigen Wohnorts aufgezeigt werden können, die im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen liegt.

Ist dies nicht möglich, bemisst sich die Angemessenheit nach dem tatsächlich verfügbaren zumutbaren Wohnraum.

2. Grenzwerte für angemessene Heizkosten:

Die Angemessenheit von Heizkosten ist von mehreren Faktoren abhängig. Diese sind zum Beispiel die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die Art der Wärmeversorgung, die Größe der Wohnanlage, die klimatischen Verhältnisse oder die persönlichen Umstände. Die übernahmefähigen Heizkosten sind deshalb ebenfalls im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zu ermitteln und festzulegen.

Für die Vorauszahlungen ist zunächst der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch und durch die monatlichen Abschläge in Rechnung gestellte Betrag anzunehmen, soweit er innerhalb des untenstehenden Grenzwertes liegt. Als Anhaltspunkte für angemessene Heizkosten werden unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urt. vom 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R) anhand des Heizspiegels 2019 des Deutschen Mieterbundes die folgenden **Grenzwerte** festgelegt. Dabei ist neben der Haushaltsgröße und der Art des Brennstoffes auch auf die Gesamtfläche des Gebäudes (Größe der Wohnanlage) abzustellen. Die Grenzwerte sind ebenfalls bei Eigenheimbesitzer heranzuziehen.

Die Basis des Heizspiegels 2019 sind die Verbräuche und Kosten des Jahres 2018. Die Grenzwerte können für die Jahresabrechnungen und für die laufenden Abschläge herangezogen werden. Bei Jahreswechsel überschreitenden Abrechnungen gelten die maßgeblichen Heizspiegel anteilmäßig.

Das BSG berücksichtigte bei seiner Bewertung der angemessenen Heizkosten unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten. Die Heizkosten müssen sich deshalb, sowohl bei den monatlichen Abschlägen als auch bei der Jahresabrechnung, innerhalb der o. g. Beträge bewegen.

Soweit der genannte Grenzwert erreicht ist, sind vom Hilfesuchenden Maßnahmen zu erwarten, die zur Senkung der Heizkosten führen. Werden darüber hinaus gehende Heizkosten geltend gemacht, obliegt es dem Hilfesuchenden, konkret durch qualifizierte Nachweise (z. B. medizinisches Gutachten, Energiepass für das Gebäude) vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im jeweiligen Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind.

Ölheizung/Pellets					
Haushaltsgröße Personen	Wohnfläche m ² bis	Wohnanlagen < 250 m ² mtl. jährlich	Wohnanlagen < 500 m ² mtl. jährlich	Wohnanlagen < 1000 m ² mtl. jährlich	Wohnanlagen > 1.000 m ² mtl. jährlich
1	50	76 € 910 €	73 € 870 €	70 € 840 €	68 € 815 €
2	65	99 € 1183 €	94 € 1131 €	91 € 1092 €	88 € 1060 €
3	75	114 € 1365 €	109 € 1305 €	105 € 1260 €	102 € 1223 €
4	90	137 € 1638 €	131 € 1566 €	126 € 1512 €	122 € 1467 €
5	105	159 € 1911 €	152 € 1827 €	147 € 1764 €	143 € 1712 €
weitere Person	15	23 € 273 €	22 € 261 €	21 € 252 €	20 € 245 €

Gasheizung					
Haushaltsgröße Personen	Wohnfläche m ² bis	Wohnanlagen < 250 m ² mtl. jährlich	Wohnanlagen < 500 m ² mtl. jährlich	Wohnanlagen < 1000 m ² mtl. jährlich	Wohnanlagen > 1.000 m ² mtl. jährlich
1	50	68 € 820 €	63 € 755 €	58 € 700 €	55 € 665 €
2	65	89 € 1066 €	82 € 982 €	76 € 910 €	72 € 865 €
3	75	103 € 1230 €	94 € 1133 €	88 € 1050 €	83 € 998 €
4	90	123 € 1476 €	113 € 1359 €	105 € 1260 €	100 € 1197 €
5	105	144 € 1722 €	132 € 1586 €	123 € 1470 €	116 € 1397 €
weitere Person	15	21 € 246 €	19 € 227 €	18 € 210 €	17 € 200 €

3. Warmwasser- und Heizungsbetriebskosten:

Im Grenzwert für die Heizung sind die Energiekosten für die Aufbereitung von Warmwasser und die Betriebskosten für die Heizung nicht enthalten. Heizungsbetriebskosten und die Kosten für die Warmwassererzeugung können den Grenzwert für die Heizkosten erhöhen.

Als Anhaltspunkte für die Angemessenheit der Warmwasserkosten (Abschläge und Jahresabrechnungen) können die folgenden Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII herangezogen werden:

Regelbedarfsstufe	Regelbedarf Euro	Mehrbedarf in %	Warmwasserbedarf Euro
1	432,00	2,3	9,94
2	389,00	2,3	8,95
3	345,00	2,3	7,94
4	328,00	1,4	4,59
5	308,00	1,2	3,70
6	250,00	0,8	2,00

4. Richtwerte für die kalten Nebenkosten:

Kalte Nebenkosten fallen in unterschiedlichster Art, wie für Grundsteuer, Wasserkosten, Fahrstuhlkosten, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Entwässerung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne und Breitbandkabelnetz, Ungezieferbekämpfung und sonstige Betriebskosten an (vgl. § 2 Betriebskostenverordnung). Welche Betriebskosten zu leisten sind, hängt von der einzelnen Wohnung ab.

Für die Angemessenheit kann zunächst der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch und der mit den monatlichen Abschlägen in Rechnung gestellte Betrag angenommen werden, sofern er nicht offensichtlich unangemessen ist.

Wesentliche Kostenbestandteile sind die Aufwendungen für die Wasserversorgung und die Abwasser- sowie Müllbeseitigung, Kaminkehrer und Versicherungen. Hierfür ergeben sich als Anhaltspunkte für die Angemessenheit der monatlichen Abschläge folgende Richtwerte:

Haushaltsgröße Personen	Wasser/ Abwasser €	Müll €	Grundsteuer €	Versicherung €	Kamin- kehrer €	Richtwert kalte Nebenkosten €
1	17,10	8,53	9,00	9,50	1,50	45
2	34,20	10,37	11,70	12,35	1,95	70
3	51,30	12,21	13,50	14,25	2,25	94
4	68,40	14,05	16,20	17,10	2,70	119
5	85,50	15,89	18,90	19,95	3,15	143
weitere Person	17,10	2,30	3,70	2,85	0,45	26

Den Wasser-/Abwasserkosten liegt ein durchschnittlicher Wasserpreis von 2,15 €/m³ und für Abwasser von 2,60 €/m³ im Landkreis Aschaffenburg zu Grunde; Preisabweichungen in den einzelnen Gemeinden können berücksichtigt werden. Pro Person ist ein Wasserverbrauch von 43,2 m³ angemessen. Ein darüber liegender Verbrauch ist vom Leistungsbezieher zu begründen.

Notwendige, in der Tabelle nicht erfasste kalte Nebenkosten, beispielsweise für Aufzug, Hausmeister, Gartenpflege, Straßenreinigung, können zusätzlich übernommen werden, wenn sie nicht durch Eigenleistung erbracht werden können.

5. Sonstiges:

Bei der Anwendung der o. g. Richtwerte sind die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen. In begründeten Ausnahmefällen kann von den Richtwerten abgewichen werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn

- mit Blick auf den übersteigenden Betrag, aus medizinischen oder pflegerischen Gründen, hohem Lebensalter oder anderen besonderen sozialen Gründen ein Umzug unzumutbar ist,
- die tatsächlichen Unterkunftskosten die angemessenen Gesamtkosten nur geringfügig überschreiten und deshalb ein Umzug unwirtschaftlich wäre.

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig (§ 22 Abs. 10 SGB II)

Auf realisierbare und zumutbare Selbsthilfemöglichkeiten kann verwiesen werden (z.B. zulässige Weitervermietung einer Garage, Vermeidung von Kosten für Hausreinigung oder Garten- und Grundstückspflege durch Eigenleistung).