

Dienstanweisung		jobcenter Mainz
Nr.	06 /2018	
Datum	27.09.18	
Name/Inhalt	Kosten der Unterkunft	
Gültigkeit	sofort	
Empfänger	Alle Mitarbeiter	
Aktenzeichen	II-1304	

Neufestsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft

nach den einschlägigen leistungsrechtlichen Bestimmungen des § 22 SGB II sind, auch wenn im Einzelfall zunächst befristet die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anzuerkennen sind, dauerhaft nur die **angemessenen Kosten der Unterkunft** bei der Leistungsgewährung zu berücksichtigen. Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass die Angemessenheit zukünftig über die **Bruttokaltmiete** (Kaltmiete + kalte Nebenkosten) definiert wird. Die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten erfolgt weiterhin gesondert.

In seinem Urteil vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R) hat das Bundessozialgericht entschieden, dass nur durch ein schlüssiges Konzept die Gewähr dafür geboten werden könne, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden. Um dies zu gewährleisten, hat die Stadt Mainz die Firma empirica beauftragt, ein schlüssiges Konzept zu erstellen.

Diese Mietstrukturanalyse wurde nunmehr auf der Grundlage der Daten der sogenannten Angebotsmieten im Zeitraum vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 fortgeschrieben. Erstmals wurden dieses Jahr auch die angemessenen kalten Nebenkosten anhand der tatsächlichen Vorauszahlungen der aktuellen Bestandsfälle im SGB XII und SGB II ermittelt.

Daraus ergeben sich die nachfolgenden neuen Höchstbeträge, die als angemessene Kosten der Unterkunft (**Bruttokaltmiete**) bei der Leistungsgewährung berücksichtigt werden können.

Die nachfolgende Tabelle zeigt auf, wie sich die Werte zusammensetzen, ausschlaggebend ist jedoch nur der Wert der Bruttokaltmiete.

Das heißt, insgesamt dürfen Kaltmiete und kalte Betriebskosten den Wert, der bei der Bruttokaltmiete ausgewiesen wird, nicht übersteigen.

I. Richtwerttabelle für angemessene Kosten der Unterkunft in der Stadt Mainz

Angemessene Bruttokaltmieten ab dem 01.09.2018						
	1-Personen-Haushalt max. 50 qm	2-Personen-Haushalte max. 60 qm	3-Personen-Haushalte max. 80 qm	4-Personen-Haushalte max. 90 qm	5-Personen-haushalte max. 105 qm	6-Personen-Haushalte max. 120 qm
Kaltmiete	420,00 €	500,00 €	690,00 €	770,00 €	960,00 €	1180,00 €
Kalte Nebenkosten	100,00 €	120,00 €	150,00 €	160,00 €	170,00 €	190,00
Bruttokaltmiete	520,00 €	620,00 €	840,00 €	930,00 €	1 130,00 €	1 370,00 €

Bei Haushalten mit mehr als sechs Personen ist der Betrag für einen 6-Personenhaushalt **für jede weitere Person um 170,00 € zu erhöhen**.

Der Betrag von 170,00 € ergibt sich aus den Unterschiedsbeträgen zwischen den jeweiligen Wohnungsgrößen geteilt durch die Anzahl (850,00 €/5 = 170,00 €).

In Bezug auf die Angemessenheit heißt dies zukünftig, dass die Angemessenheit einer Wohnung neben der Prüfung bei Mieterhöhungsverlangen auch im Rahmen der Vorlage von Betriebskostenabrechnung anhand der tatsächlichen Nebenkosten zu überprüfen ist.

Die Übernahme einer Nebenkostennachzahlung ist davon abhängig, ob die Abrechnung aus Zeiträumen vor oder nach einem abgeschlossenen Kostensenkungsverfahren resultiert.

Für Wohngemeinschaften bestehen nach § 42a Abs. 4 SGB XII seit 01.07.2017 für das 4. Kapitel folgende Regelungen. Wir haben entschieden, die Regelungen analog auch auf die Hilfe zum Lebensunterhalt anzuwenden.

Wenn mehrere Personen die Aufwendungen für die Wohnung tragen als Gesamtschuldner, weil sie die Wohnung gemeinsam angemietet haben, so richtet sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die leistungsberechtigte Person nach den angemessenen Aufwendungen für eine nach Anzahl der Bewohner und der Fläche angemessenen Wohnung.

Der leistungsberechtigten Person wird der Kopfteil der angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt.

Haben die Bewohner der Wohnung dagegen Einzel(unter)mietverträge abgeschlossen, aus denen sich die individuelle Nutzung einzelner Räume ergibt, so sind Abweichungen vom Kopfteil gerechtfertigt.

In diesen Fällen sind Bedarfe bis zur Höhe der angemessenen Aufwendungen für einen Einpersonenhaushalt anzuerkennen, es sei denn, die von leistungsberechtigten Personen zu

tragenden Aufwendungen sind unangemessen im Hinblick auf die Gesamtaufwendungen in der Wohnung.

Für Untermietverträge sollte daher grundsätzlich der Hauptmietvertrag vorgelegt werden, aus dem hervorgeht, wie hoch die Miete für die Wohnung insgesamt ist. Übersteigt die Miete den entsprechenden kopfanteiligen Anteil für die entsprechende Haushaltsgröße, so sind die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen (Ausstattung Raumgröße etc.). In diesen Fällen sind die Aufwendungen nur bis zu einem angemessenen Verhältnis zu übernehmen.

Wird die Vorlage eines Hauptmietvertrags verweigert, so sollen vorerst maximal die anteiligen angemessenen Kosten für den entsprechenden Mehrpersonenhaushalt berücksichtigt werden.

Unter Berücksichtigung der oben gemachten Ausführungen gilt dies auch über den 01.09.2018 hinaus:

- Wohnungen in laufenden Fällen, die nach den bisherigen Festlegungen (Richtlinien) im Hinblick auf die Nettokaltmiete angemessen waren, werden im Rahmen des Besitzstandes auch weiterhin vorerst als angemessen anerkannt.
Dies gilt jedoch lediglich so lange bis eine Mieterhöhung erfolgt.
Das heißt, wenn die Nettokaltmiete bislang angemessen war, aber bei Berücksichtigung der Bruttokaltmiete nun eine Unangemessenheit vorliegt, ist die Miete aufgrund der bisher angemessenen Nettokaltmiete längstens bis zur nächsten Mieterhöhung zu berücksichtigen.
- Gleiches gilt für Wohnung, in denen eine begründete Ausnahmeentscheidung über die Anerkennung einer höheren Kaltmiete vorliegt.
- Grundsätzlich ist mit der Vorlage der Betriebskostenabrechnung die Angemessenheit zu überprüfen. Gegebenenfalls ist im Falle einer Unangemessenheit das dargestellte Verfahren unter Kapitel IV der Dienstanweisung anzuwenden.
- Wurden aufgrund der bisherigen Angemessenheitskriterien Kürzungen bei Miete vorgenommen, die nach der neuen Angemessenheitstabelle (Richtwerttabelle) nicht mehr haltbar sind, müssen diese ab dem 01.09.2018 aufgehoben und gegebenenfalls neu festgesetzt werden.
Erfolgt die Änderung nach dem vorgenannten Termin, muss die entsprechende Differenz nachgezahlt werden. Bitte berücksichtigen Sie dabei die tatsächlichen kalten Betriebskosten in Form der Nebenkostenabrechnung. Führen Sie bitte die Anerkennung der höheren Mieten daher erst in Zusammenhang mit den anstehenden Betriebskostenabrechnungen durch, sofern diese noch nicht vorliegen.

II. Festsetzung der angemessenen Wohnungsgrößen nach Anzahl der Personenhaushalte

Nach § 10 Wohnungsförderungsgesetz (WoFG) können die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Anerkennung von bestimmten Grenzen für Wohnungsgrößen nach den Grundsätzen der Angemessenheit regeln. Hierbei erlassen die einzelnen Bundesländer Richtlinien. Mit Rundschreiben „Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen“ vom 09.02.2007 hat das Ministerium der Finanzen die maßgeblichen Wohnungsgrößen (§ 27 Abs. 4 Wohnungsförderungsgesetz) im Sinne der Angemessenheit nach § 10 WoFG

festgelegt:

1-Personenhaushalt	bis zu 50 m ² (oder ein Wohnraum)
2-Personenhaushalt	bis zu 60 m ² (oder zwei Wohnräume)
3-Personenhaushalt	bis zu 80 m ² (oder drei Wohnräume)
4-Personenhaushalt	bis zu 90 m ² (oder vier Wohnräume)

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen sind zusätzlich 15 m² (oder ein Wohnraum mehr) anzusetzen.

Erhöhter Raumbedarf für behinderte Menschen

Ist wegen einer Behinderung des Leistungsberechtigten oder einer Person der Bedarfsgemeinschaft ein erhöhter Raumbedarf erforderlich (behindertengerechte Wohnung, z.B. bei Rollstuhlfahrern), ist jeweils von der nächst größeren Wohnungsgrenze auszugehen.

III. Produkttheorie

Die unter II. festgelegten angemessenen Wohnungsgrößen bestehen weiterhin. Allerdings ist die vom BSG festgelegte Produkttheorie (Produktregel) zu beachten. Danach kann die als angemessen angesehene Wohnungsgröße nur zur Herleitung des Richtwerts für eine angemessene Monatsmiete herangezogen werden. **Die tatsächliche Größe der Wohnung ist jedoch unerheblich, solange die Gesamtkosten pro Monat (Produkt aus Quadratmetermiete und Wohnfläche) den errechneten Wert nach der Richtwerttabelle nicht überschreitet.**

Jede Bedarfsgemeinschaft hat somit die freie Wahl, ob sie eine kleinere Wohnung mit besserer Ausstattung/Lage oder eine größere Wohnung mit einfacherer Ausstattung/Lage bewohnen möchte. Die Produktregel hat den Vorteil, dass für die Leistungsberechtigten bei der Wohnungssuche ein größerer Handlungsspielraum besteht.

IV. Verfahren

A) Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit

Bei der Prüfung der Angemessenheit ist auch der Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit (Mittel und Zweck dürfen nicht außer Verhältnis zueinander stehen) zu berücksichtigen.

Bevor eine Kostensenkungsaufforderung wegen unangemessener Kosten der Unterkunft vorgenommen wird, ist abzuwägen, ob die Kosten für einen Umzug in eine neue Wohnung nicht erheblich höhere Kosten verursachen, als mögliche geringere Einsparungen bei der aktuellen

monatlichen Miethöhe. Aus diesem Grund sollte eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt werden, die einen Vergleich zwischen den einzusparenden Kosten (Kosten, die durch die Reduzierung der KdU auf die angemessene Höhe eingespart werden können) und den Kosten für die Neuankmietung und den Umzug darstellt.

B) Einzelfallbetrachtung

Bei der Entscheidung, ob ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wird, ist eine den Besonderheiten des Einzelfalles gerecht werdende Betrachtung anzustellen. Persönliche wie auch wirtschaftliche Veränderungen können sich auf den Leistungsbezug (kurzfristig oder langfristig) auswirken und sind bei der Entscheidung zu berücksichtigen (z.B. Heirat, Arbeitsaufnahme, Rentenbewilligung usw.).

Beispielhaft könnten die nachfolgenden Faktoren einer Kostensenkungsaufforderung entgegenstehen:

- der oder die Leistungsberechtigte ist nicht in der Lage eine Kostensenkung durchzuführen, weil es im Bedarfszeitraum nachweislich keinen angemessenen Wohnraum gibt. In diesem Fall ist die Wohnung so lange als angemessen zu betrachten, bis eine Möglichkeit zur tatsächlichen Kostensenkung besteht
- wenn durch Wohnortwechsel das soziale Umfeld verlassen werden müsste (Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind aber zumutbar)
- bei Familien mit minderjährigen schulpflichtigen Kindern sollte ein Umzug nur innerhalb des jeweiligen Grundschulbezirks erfolgen
- Alleinerziehende, die zur Betreuung ihrer Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind, ist im Einzelfall nur ein eingegrenzter Umzugsbereich zumutbar (z.B. Oma wohnt im Nachbarhaus oder sie sind auf das Betreuungsangebot im Wohnort angewiesen)
- Die Pflege eines behinderten oder pflegebedürftigen Angehörigen erfordert eine besondere Wohnungsnähe (ein Umzug sollte dann nur in einem engen begrenzten Raum erfolgen - aber zumutbare Anfahrtswege)
- Maßnahmen zur Senkung sind unzumutbar, weil nur mit einem kurzfristigen Leistungsbezug zu rechnen ist (z.B. Arbeitsaufnahme oder Rentenbewilligung)
- bei nur geringfügiger Überschreitung ist ein Umzug unwirtschaftlich. Es muss eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchgeführt werden (Faktoren sind zum Beispiel: Höhe der Umzugskosten, evtl. Kosten für die Anmietung, Höhe der monatlichen Einsparungen, Dauer des Leistungsbezuges)

C) Kostensenkungsaufforderung

Stellt sich bei der Überprüfung der Kosten der Unterkunft heraus, dass die tatsächlich zu zahlenden Kosten der Unterkunft auch unter Beachtung der Produkttheorie, der Einzelfallbetrachtung und unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit nicht angemessen sind,

ist die betreffende Person schriftlich aufzufordern, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen auf das angemessene Maß zu reduzieren.

Dabei ist auf die Eigenverantwortlichkeit hinzuweisen und gleichzeitig die Vorlage geeigneter Nachweise zu verlangen.

Bei der angemessenen Frist ist in der Regel von der Regelkündigungszeit von drei Monaten, längstens aber einem Zeitraum von sechs Monaten auszugehen.

Die Aufforderung an den oder die Leistungsberechtigten, in geeigneter Weise dazu beizutragen, die unangemessenen Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß zu reduzieren, hat selbstverständlich in jedem Fall zu erfolgen, in dem das Jobcenter unangemessen hohe Unterkunftskosten trägt, außer es wird eine begründete Ausnahmeentscheidung getroffen.

Die Aufforderung kann also auch in laufenden Leistungsfällen vorzunehmen sein, insbesondere dann, wenn eine Wohnung beispielsweise wegen der Reduzierung der Mitglieder der Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft zu teuer geworden ist. Den betroffenen Personen ist in der Aufforderung selbstverständlich die maximale Höhe der zulässigen Kosten der Unterkunft mitzuteilen.

Diese Aufforderung hat stets schriftlich unter Fristsetzung und unter Hinweis auf die Folgen fehlender Mitwirkung zu erfolgen.

Der Abteilung 50.01 - Sachgebiete - Wohnungsbörse - ist ein Durchschlag des Schreibens zuzuleiten.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Aufforderung noch keinen Verwaltungsakt darstellt, da hierdurch noch keine Regelung getroffen wird. Aus diesem Grund ist eine Rechtsbehelfsbelehrung nicht beizufügen.

Die tatsächliche Regelung, d. h. der Verwaltungsakt ergeht erst dann, wenn es tatsächlich zur Reduzierung der Miete auf das angemessene Maß kommt.

Achtung: Die Aufforderung nennt sich „Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft“ und nicht „Umzugsaufforderung“ oder ähnlich

Wird dieser Aufforderung nicht nachgekommen, bzw. werden keine geeigneten Nachweise vorgelegt, ist nach Ablauf der festgelegten Frist nur noch der angemessene Teil der Kosten der Unterkunft nach der **Richtwerttabelle** bei der laufenden Leistungsgewährung anzuerkennen.

D) Bei erstmaliger Antragstellung von Leistungen

Bei erstmaliger Beantragung von Leistungen besteht unter Würdigung des Regelungsinhaltes des § 22 Abs. 1 SGB II zunächst Anspruch, die tatsächlichen Kosten der Unterkunft anzuerkennen.

E) Neuanmietung / Umzüge

Zieht ein/e Leistungsberechtigte/r während des laufenden Leistungsbezuges um, können die Kosten der Unterkunft in der tatsächlich anfallenden Höhe grundsätzlich nur übernommen werden, wenn dem Umzug zugestimmt wurde (§ 22 Abs. 4 und Abs. 5 SGB II).

In der Regel wird dies, von Ausnahmefällen abgesehen, nur dann der Fall sein, wenn die neuen Kosten der Unterkunft unter Beachtung der Produkttheorie und der Richtwerttabelle angemessen sind.

Damit die Bruttokaltmiete nicht ausgenutzt wird, um über extrem niedrige Nebenkosten bei Neuanmietungen, die nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen, eine eigentlich zu teure Wohnung anzumieten, sind die Grenzwerte für auffallend niedrige Nebenkosten zu beachten.

Grenzwerte für auffallend niedrige kalte Nebenkosten ab dem 01.09.2018					
1-Personen-Haushalt	2-Personen-Haushalte	3-Personen-Haushalte	4-Personen-Haushalte	5-Personen-Haushalte	6-Personen-Haushalte
50,00 €	60,00 €	70,00 €	80,00 €	90,00 €	90,00 €

Unterschreitet das Wohnungsangebot diesen Wert, sollen entsprechende Nachweise angefordert werden (z. B. Nebenkostenabrechnung der Vormieter), dass die ausgewiesenen Nebenkosten plausibel sind. Eine Ausnahme stellen Pauschalmietten dar, da zu niedrig ange-setzte Nebenkosten in diesen Fällen nicht abgerechnet werden.

➤ Umzüge mit Zustimmung

- ❖ Die Kosten der neuen Wohnung sind angemessen.
- ❖ Es liegen einzelfallbezogene objektive Gründe für einen Umzug vor (z. B. Krankheit, Familienzuwachs) und die Kosten der Unterkunft sind angemessen.
- ❖ Die Kosten der neuen Wohnung sind zwar nicht angemessen, aber deutlich geringer als die seither übernommenen angemessenen Kosten der Unterkunft.
- ❖ Es liegen einzelfallbezogene Gründe für einen Umzug in eine unangemessen teure Wohnung vor.

Die Gründe für die Erteilung der Zustimmung sind stets aktenkundig zu machen.

➤ Umzüge ohne Zustimmung

Zieht ein/e Leistungsberechtigte/r während des laufenden Leistungsbezuges ohne Zustimmung in eine neue Wohnung, sind grundsätzlich die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Soweit keine Erforderlichkeit des Umzuges besteht, verbleibt es bei der Festlegung des bisherigen Bedarfes nach § 22 Abs.1 Satz 2 SGB II. Das gilt nicht für die Umzugskosten.

➤ Grenzfälle sind denkbar:

Sicherlich sind insbesondere in Bezug auf die Miethöhe Grenzfälle denkbar. In solchen Fällen sind Ausnahmeentscheidungen möglich. Hierüber entscheiden die Teamleitungen.

V. Allgemeines

Für Asylbewerber und Flüchtlinge, die die Zusage für eine Wohnungsanmietung erhalten haben, gelten ebenfalls die gleichen Voraussetzungen für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft.

EU-Bürger benötigen keinen Aufenthaltstitel, erhalten aber eine Bescheinigung über das Aufenthaltsrecht (§ 5 Abs. 1 FreizüG).

Familienangehörige, die selbst keine EU-Bürger sind erhalten eine Aufenthaltserlaubnis-EU (§ 5 Abs. 2 FreizüG).

Ein Wohnberechtigungsschein kann sowohl für EU-Bürger, als auch für deren Familienangehörige erteilt werden.

Bei Ausländern, die **nicht EU-Bürger** sind, muss ein berechtigter Aufenthalt im Bundesgebiet gegeben sein, der ab Antragstellung voraussichtlich mindestens ein Jahr beibehalten werden kann. Dies ist bei erteilter Niederlassungserlaubnis (§ 9 des Aufenthaltsgesetzes - AufenthG) anzunehmen.

Eine bloße Aufenthaltsgestattung (§ 55 Asylverfahrensgesetz - AsylVfG) reicht nicht.

Bei Asylbewerbern ist in der Regel kein Wohnberechtigungsschein auszustellen, da nicht abgesehen werden kann, ob die Asylbewerber im Bundesgebiet verbleiben.

Bei einer Aufenthaltserlaubnis (§7 AufenthG) ist im Einzelfall zu prüfen, ob von einem „längeren berechtigten Aufenthalt“ im Bundesgebiet ausgegangen werden kann. Anhaltspunkt ist hier die Dauer der Befristung.

VI. Kautionen und Wohnungsbeschaffungskosten

Die Kautionen und Wohnungsbeschaffungskosten (Maklergebühren, doppelte Mietzahlungen) können nur nach vorheriger Zustimmung übernommen werden (§ 22 Abs. 6 SGB II).

Seit 2015 gilt das Bestellerprinzip hinsichtlich der Zahlung der Provision. Daher wird in der Regel auch der Vermieter die Provision zahlen müssen und der Mieter nur in Ausnahmefällen, wenn er sich zwecks Suche an einen Makler wendet.

In Leistungsfällen nach dem SGB II ist die Mietkaution nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II grundsätzlich als **Darlehen** zu gewähren. Maklergebühren und doppelte Mietzahlungen sind grundsätzlich als Zuschuss zu gewähren. Über abweichende Regelungen in begründeten Einzelfällen entscheidet die Teamleitung.

Anmerkung:

Bei Leistungsberechtigten nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) sind sowohl Kautionen als auch Wohnungsbeschaffungskosten mangels einer Rechtsgrundlage für eine darlehensweise Hilfestellung als Beihilfe zu gewähren.

VII. Renovierungskosten

Ausgehend von der aktuellen Entscheidungspraxis der Sozialgerichte, durch die in immer mehr Einzelfällen zur Übernahme von Renovierungskosten verpflichtet wird, gelten hierzu nachfolgende Festlegungen:

- **Einzugsrenovierungen:**
Einzugsrenovierungen werden, soweit dies in dem Mietvertrag so geregelt ist, als Bedarfe der Kosten der Unterkunft anerkannt und somit im angemessenen Rahmen übernommen.
- **Zuschläge für Renovierungskosten im Mietvertrag:**
Die Zuschläge können ähnlich wie Modernisierungszuschläge als Aufschlag zur Kaltmiete anerkannt werden, soweit sie darauf abzielen den Mieter von der Durchführung von Wohnungsrenovierungen freizustellen. Die Zuschläge sind somit mit entscheidend für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft. Darüber hinaus gehende Renovierungskosten können in solchen Fällen nicht übernommen werden.
- **Auszugsrenovierungen:**
Auszugsrenovierungen können nur übernommen werden, soweit der Mietvertrag hierzu eine eindeutige Regelung enthält. Dann sind die Renovierungskosten im erforderlichen Umfang als angemessene Kosten der Unterkunft anzuerkennen und zu übernehmen, **sofern** ein tatsächlicher Renovierungsbedarf festgestellt wird.
- **Regelmäßige Schönheitsrenovierungen:**
Nach Wegfall der festen Fristenregelung ist für die Durchführung dieser Renovierungen der tatsächliche Bedarf festzustellen. Hierfür ist gegebenenfalls der Außendienst einzuschalten. Wird ein Bedarf festgestellt, sind auch hier die angemessenen Kosten als Kosten der Unterkunft anzuerkennen.
- **Höhe der Renovierungskosten**
In der Regel wird der Leistungsberechtigte selbst in der Lage sein, erforderliche Renovierungen vorzunehmen. Dazu wurden Pauschalen anhand der Preise der hiesigen Baumärkte entwickelt.
Diese können verwendet werden, sofern nicht im Einzelfall andere Kosten nachgewiesen werden.
Die Berechnung können Sie mittels des beigefügten Excel-Dokumentes vornehmen, in dem Sie die Werte in die gelben Felder eintragen. Die Einzelpositionen sind auf dem zweiten Arbeitsblatt aufgelistet.



Berechnung
Renovierungskosten

Als Verpflegungsaufwand für Helferinnen und Helfer können 20,00 € pro Person berücksichtigt werden, jedoch insgesamt maximal 140,00 €, sofern die Renovierung/der Umzug eigenständig umgesetzt werden.

Bei Beauftragung einer Firma ist von den Leistungsberechtigten die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen zu verlangen.

VIII. Nebenkostenabrechnungen und Mieterhöhungen

In Bezug auf Nebenkostenabrechnungen ist zukünftig nur noch zu prüfen, ob die geleisteten Vorauszahlungen mit denen in der Abrechnung übereinstimmen.

Hinsichtlich Mieterhöhungsverlangen wird keine Prüfung mehr vorgenommen. Die Angemessenheit der Heizkosten ist weiterhin anhand des Bundesheizspiegels zu berechnen.

Sobald der aktuelle Bundesheizspiegel 2018 für das Abrechnungsjahr 2017 vorliegt, werden Sie hierüber informiert.

Bitte beachten Sie hierbei, dass der aktuell gültige Bundesheizspiegel sich immer auf das Vorjahr bezieht. Der Bundesheizspiegel 2017 bezieht sich auf das Abrechnungsjahr 2016.



HK_Spiegel_2017.d
ocx



Baualter1977_HK_S
piegel_2017.doc

Seit dem Abrechnungsjahr 2015 findet auch eine Berücksichtigung des Gebäudebaujahres bei den Angemessenheitswerten im Bundesheizspiegel Berücksichtigung. Im Allgemeinen reicht es aus, wenn nach dem Bundesheizspiegel 2017 für das Jahr 2016 geprüft wird.

Wenn festgestellt wird, dass ein unwirtschaftliches Heizverhalten vorliegt, sollte jedoch der Bundesheizspiegel „Baujahr des Gebäudes bis 1977“ zu Grunde gelegt werden, da dieser zu Gunsten des Leistungsberechtigten die höchsten Angemessenheitswerte beinhaltet.

Die Überprüfung der angemessenen Heizkosten hat durch die Sachbearbeitung zu erfolgen und ist wie nachfolgend geschildert durchzuführen:

Für die Beurteilung der angemessenen Heizkosten ist die zu überprüfende Wohnung je nach Heizart (Heizöl, Erdgas, Fernwärme) in die entsprechende Gebäudefläche nach dem Bundesheizspiegel einzuordnen. Die Gesamtgebäudefläche sollten Sie aus der Heizkostenabrechnung oder aus der Betriebskostenabrechnung entnehmen können.

Der Bundesheizspiegel unterscheidet bei den Gebäudeflächen zwischen 100-250 m², 251 - 500 m², 501 – 1000 m² und > 1000 m². Nach dieser Einordnung ist die tatsächliche Quadratmeterzahl der Wohnung (auch diese ist aus der Abrechnung ersichtlich) mit dem im Bundesheizspiegel für die jeweilige Heizart (Heizöl, Erdgas, Fernwärme) festgelegten Betrag der Spalte „zu hoch“ (z.B. bei 10 Heizöl 14,40 €, 13,70 € usw.) bei den „Kosten in € je m²/Jahr“ zu multiplizieren.

Das Ergebnis spiegelt den Höchstbetrag der maximal anzuerkennenden Heizkosten wider und ist mit dem Betrag aus der Heizkostenabrechnung, zu vergleichen.

Bei Gebäuden ohne zentrale Warmwasserbereitung ist vom festgelegten Betrag aus der Spalte „zu hoch“ noch ein Wert von 1,45 € abzuziehen.

Daher empfiehlt sich die Anwendung der vorbereiteten Tabelle (s.o.). Es ist zu beachten, dass bei dem Abzug des Betrages von 1,45 €/m² auch tatsächlich nur die reinen Heizkosten (also ohne Warmwasser) mit der Mieterabrechnung zu vergleichen sind.

- a) **Liegen die tatsächlichen Heizkosten unter dem errechneten Wert** nach dem Bundesheizspiegel, ist der Nachforderungsbetrag und ggf. der angepasste Vorauszahlungsbetrag für die Heizkosten zu übernehmen.
- b) **Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten den so errechneten Betrag**, besteht Anlass für die Annahme, dass die Heizkosten unangemessen sind.

Dies resultiert aus der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) wonach, wenn kein kommunaler Heizspiegel vorhanden ist, der Bundesheizspiegel anzuwenden ist.

Hierbei hat das BSG festgestellt, dass bei einem Überschreiten der Höchstgrenzen des Bundesheizspiegels von unangemessenem Heizverhalten auszugehen ist. Hierbei sind die Angemessenheitswerte anhand des Bundesheizspiegels für Gebäude bis Baujahr 1977 zu Grunde zu legen.

Die Kürzung der Heizkosten ist durch Bescheid der/dem Leistungsberechtigten mitzuteilen.

Hierbei ist der Hinweis aufzunehmen, das Jobcenter über eventuell bestehende gesundheitliche Gründe, die einen höheren Heizverbrauch verursachen könnten, zu informieren (**Beweislastumkehr**).

Werden gesundheitliche Gründe benannt, ist ggf. der ärztliche Dienst mit der Überprüfung des Sachverhaltes zu beauftragen. Stellt sich nach dieser Überprüfung heraus, dass ein erhöhter Heizverbrauch aus gesundheitlichen Gründen gerechtfertigt ist, sind die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen.

c) **Vorauszahlungen**

Wurden aufgrund der Heizkostenabrechnung neue Vorauszahlungen durch den Vermieter festgelegt und hierbei allgemeine Kostensteigerungsfaktoren (z.B. Umlageausfallwagnis, Mehrwertsteuer bei Fernwärme, generelle Kostensteigerungen, usw.) berücksichtigt, muss die Sachbearbeitung entsprechend der Berechnungsgrundlage des Vermieters die monatliche Vorauszahlung rechnerisch nachvollziehen und basierend auf den angemessenen Heizkosten, die Kostensteigerungen mitberücksichtigen.

d) **Gasabrechnungen von Entega und anderen Anbietern**

Bei **Gasabrechnungen** der Firma Entega und anderen Anbietern gilt dasselbe Verfahren wie oben beschrieben. Hier ist jedoch in Ermangelung anderer Möglichkeiten die kleinste Gebäudefläche nach dem Bundesheizspiegel 100-250 m² (18,80 € bzw. 20,20 €) für die Einordnung zu Grunde zu legen.

IX. Inkrafttreten:

Die Dienstanweisung gilt ab sofort und hebt die DA – Nr. 01/2017 vom 07.02.17 auf, sowie die DA 02/2018 vom 27.04.18.

Gez. Juliane Opalka