

Bearbeitungshinweise
zur Ermittlung der angemessenen tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne
von § 22 SGB II und §§ 29, 42 SGB XII
im
Landkreis Bad Kreuznach

Stand Oktober 2008

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. Sollte das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit von der Ermächtigung zum Erlass einer Rechtsverordnung gemäß § 27 SGB II Gebrauch machen, so gelten diese Bearbeitungshinweise für die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 29 und § 42 SGB XII weiter.

Die nachfolgenden Hinweise sind für Neubewilligungen inklusive Wiederbewilligungen nach Ablauf eines Bewilligungszeitraumes sowie für anhängige Widerspruchsverfahren anwendbar.

II. Grundlage

Gemäß den §§ 19, 22 SGB II und den §§ 27, 29, 42 SGB XII gehören die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zum Leistungsumfang der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), beziehungsweise zum notwendigen Lebensunterhalt der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), soweit sie angemessen sind.

III. Kosten der Unterkunft

Die angemessenen Kosten der Unterkunft werden im Gebiet des Landkreises Bad Kreuznach jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung individueller Gesichtspunkte unter Beachtung der aktuellen Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz Rheinland-Pfalz (Stand Feb. 2008) zur angemessenen Wohnungsgröße und auf der Grundlage der tatsächlichen Mieten sowie der aktuellen Wohnraumsituation im Landkreis ermittelt.

Bei der Annahme der Richtwerte für die Grundmiete wurde auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen marktüblichen Wohnungsmieten abgestellt.

Im Übrigen sind die Maßgaben aus den Sozialhilferichtlinien Rheinland-Pfalz (SGB II / SGB XII) bzw. die Ersten Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II vom Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. anwendbar.

1. Grundmiete

Grundsätzlich wird die Grundmiete in tatsächlicher Höhe übernommen.

Dabei beträgt der Eckwert zur Ermittlung der Angemessenheit in Region I (Stadt Bad Kreuznach, Verbandsgemeinden Bad Münster a.St.-Ebg., Langenlonsheim, Rüdesheim) für Kleinwohnungen bis 60 Quadratmeter 4,70 EUR/qm und für Wohnungen von mehr als 60 Quadratmeter Größe 4,40 EUR/qm.

Mit dieser Staffellung wird der Tatsache Rechnung getragen, dass kleinere Wohnungen stärker nachgefragt werden und im Verhältnis schon allein deshalb teurer sind.

Das Wohnraumangebot im Landkreis Bad Kreuznach ist regional unterschiedlich. Aus diesem Grunde werden regional prozentuale Abschläge von 5 v.H. (Region II) bzw. 10 v.H. (Region III) vom jeweiligen Eckwert (Region II: Verbandsgemeinden Bad Kreuznach und Bad Sobernheim; Region III: Stadt Kirn, Verbandsgemeinden Kirn-Land, Meisenheim und Stromberg) in Abzug gebracht.

Um den betroffenen Menschen im Landkreis Bad Kreuznach auch weiterhin die Auswahlmöglichkeit zu belassen, ob sie kleineren aber dafür besser ausgestatteten Wohnraum oder größeren Wohnraum mit schlechterer Ausstattung und ggf. Wohnlage wählen, sind die Quadratmeterpreise zur Feststellung der Angemessenheit des Wohnraumes entsprechend in der Summe mit den angemessenen Wohnraumgrößen gemäß den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz Rheinland-Pfalz (Stand Feb. 2008) als Höchstwerte zu verstehen.

Dabei kommt es allein auf das Produkt von angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterpreis an. Die Vergrößerung eines der beiden Faktoren ist unschädlich, wenn sich der andere Faktor entsprechend so verkleinert, dass das Produkt dasselbe bleibt (sog. Produkttheorie).

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.

Bei Rollstuhlfahrern können zusätzlich weitere 15 qm angerechnet werden.

Im Einzelfall ist bei Vorliegen und Nachweis individueller Gründe eine Abweichung möglich. Die Gründe sind aktenkundig zu machen.

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, Makler-, Renovierung) stehen.

2. Nebenkosten

Grundsätzlich sind die tatsächlichen Nebenkosten (Abschläge) zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Als Berechnungsgrundlage kann der durch den Deutschen Mieterbund anhand des Betriebskostenspiegels für 2007 ermittelte Durchschnittswert von 1,60 EUR je angemessener Quadratmeter gelten.

Sofern der Leistungsberechtigte im Rahmen des Mietvertrages verpflichtet wurde, eine Gemeinschaftsantenne bzw. das Kabelfernsehen über die Nebenkosten zu beziehen, kann als Richtwert 1,70 EUR je angemessener Quadratmeter gelten.

Bei Nebenkostennachforderungen ist eine Prüfung hinsichtlich der Angemessenheit insbesondere bei den verbrauchsbezogenen Kostenteilen (z.B. Wasser) vorzunehmen.

Hierbei gilt ein durchschnittlicher Wasserverbrauch von 41,25 m³ im Jahr pro Person als angemessen.

Angemessene Nachforderungen sind zu übernehmen. Guthaben sind zu vereinnahmen bzw. im Folgemonat auf die Kosten der Unterkunft und Heizung anzurechnen.

3. Heizkosten

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

Im Einzelfall kommen angemessene Zuschläge in Betracht aufgrund besonderer 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.

Angemessene Nachforderungen sind zu übernehmen. Guthaben sind zu vereinnahmen bzw. im Folgemonat auf die Kosten der Unterkunft und Heizung anzurechnen.

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 auszuführen 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.

4. Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen:

Bei Eigenheimen gelten grundsätzlich die gleichen Richtlinien, wie bei Mietwohnungen.

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.

Entsprechend dem Schreiben des Ministerium für Arbeit, Soziales, Familie und Gesundheit Rheinland-Pfalz vom 04.04.2005 ist die Wohnfläche in der Regel dann nicht unangemessen groß, wenn für Familien bis zu vier Personen die Richtwerte von 130 qm bei Familienheimen und 120 qm bei Eigentumswohnungen nicht überschritten werden.

Für die fünfte und jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um je 20 qm.

Bei weniger als vier Personen der Bedarfsgemeinschaft ist nicht in jedem Falle eine Reduzierung der angemessenen Wohnfläche um je 20 qm angezeigt, sondern es sollte die Bestimmung der angemessenen Quadratmeterzahl unter Einbeziehung einer Prognose der zukünftigen Hilfebedürftigkeit und Abwägung von Kosten eines Umzuges im Verhältnis zur Überschreitung der Kosten der Unterkunft im Einzelfall erfolgen.

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

Schuldzinsen sind **grundsätzlich** in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht unangemessen sind. Die Angemessenheit ist im Einzelfall und unter Berücksichtigung der familiären und absehbaren finanziellen Situation zu ermitteln. Dabei kann als Faustregel gelten, dass grundsätzlich der auf der Basis der o.a. Quadratmeter und des vergleichbaren Mietzinses (siehe Punkt 1.) ermittelte Wert angenommen wird.

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.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft 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 mit sofortiger Wirkung in Kraft. Näheres über das Verfahren wird in einem gesonderten Rundschreiben geregelt.