

**Vollzug des SGB II;
Angemessene Unterkunftskosten im Landkreis Bayreuth**
- Fassung ab 01.01.2010 -

Richtlinie zur Beurteilung angemessener Unterkunftskosten:

Seit der Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zur neuen Leistung Arbeitslosengeld II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 SGB II).

Da sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalls, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand richtet, lassen sich starre Regelungen im Grunde nicht festschreiben.

Die Praxis kommt jedoch nicht umhin, zur Beurteilung der Angemessenheit der Miethöhe als wesentliche Anhaltspunkte die zulässigen Mieten im sozialen Wohnungsbau, die Tabellen zum Wohngeldgesetz und die örtlichen Mietwertspiegel heranzuziehen. Der Landkreis Bayreuth gehört der Mietenstufe I (Ausnahme: Stadt Pegnitz – Mietenstufe II) nach dem Wohngeldrecht an. Ein örtlicher Mietwertspiegel, der zur Orientierung dienen könnte, ist im Bereich des Landkreises Bayreuth nicht vorhanden.

Den nachfolgend festgelegten Obergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft liegen Erhebungen bei den örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften und bisherige Erfahrungswerte des Sozialamtes zugrunde.

Die angemessene Grundfläche einer Wohnung oder eines Eigenheimes orientiert sich an den Kriterien der Förderwürdigkeit im sozialen Wohnungsbau entsprechend den landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG); für Bayern: Art. 12 BayWoFG i. V. m. den Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (AllMBl. 2007, S. 760). Darüber hinaus sind auch besondere persönliche Bedürfnisse des Wohnberechtigten und seiner Angehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen. Nach den o. g. Bestimmungen werden in Bayern die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Obergrenzen für die Wohnfläche einer Wohnung als angemessen angesehen.

Zulässig ist es jedoch, einen sachlich gerechtfertigten und nicht nur vorübergehenden zusätzlichen Raumbedarf (z. B. behinderungs- oder pflegebedingter Raumbedarf) durch angemessene Erhöhung der Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen. So können Umstände, die nachweislich einen erhöhten Raumbedarf begründen, eine Überschreitung der Werte bis zu einem bestimmten Höchstmaß erlauben (z. B. für rollstuhlgerechte Wohnungen kann die Wohnfläche bis zu 15 m² mehr betragen - DIN 18 025 Teil 1). Zudem ist es geboten, einen zukünftig erkennbaren Bedarf (z. B. Schwangerschaft) frühzeitig zu berücksichtigen.

1. Obergrenzen

Die Kosten der Unterkunft sind angemessen, wenn Wohnungsgröße und insbesondere die Bruttokaltmiete folgende Grenzen nicht übersteigen:

Haushaltsgröße	angemessene Wohnfläche Obergrenze	Stadt Pegnitz in Euro	übriger Bereich des Lkr. Bth. in Euro
Ein-Personen-Haushalt	50 m ²	275,00	250,00
Zwei-Personen-Haushalt	65 m ²	325,00	300,00
Drei-Personen-Haushalt	75 m ²	375,00	350,00
Vier-Personen-Haushalt	90 m ²	450,00	410,00
Fünf-Personen-Haushalt	105 m ²	525,00	470,00
je weitere Person im Haushalt zzgl.	15 m ²	65,00	60,00

2. Definition der Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete (Mietzins ohne Aufwendungen für die Neben- und Heizkosten) und allen kalten Nebenkosten, die vom Vermieter zulässigerweise auf den Mieter umgelegt werden dürfen (§ 556 BGB i. V. m. § 2 Betriebskostenverordnung - BetrKV -).

Folgende kalte Betriebskosten können berücksichtigt werden:

1. Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer)
2. Die Kosten der Wasserversorgung (Kosten für Wasserverbrauch, Kosten für Anmietung von Wasserzählern, Grundgebühren)
3. Die Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung)
4. Die Betriebskosten eines evtl. vorhandenen Personen- oder Lastenaufzugs
5. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung (Abfallgebühren)
6. Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (Säuberung der von Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen usw.)
7. Die Kosten der Beleuchtung (für Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen)
8. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung für das Wohngebäude (Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- und sonstige Elementarschäden, Gebäudehaftpflichtversicherung)
9. Die Kosten für den Hauswart (Hausmeistervergütung)
10. Die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage oder

- b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage einschl. der monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse. Kabelanschluss und die Anschlussnutzungsgebühren sind nur dann zu berücksichtigen, wenn die Verpflichtung zur Zahlung durch den Mietvertrag begründet worden ist und nicht zur Disposition des Mieters steht (BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R).

11. Die Kosten des Betriebs einer Gemeinschaftswaschküche

Nicht zu den Betriebskosten (bzw. Bruttokaltmiete) zählen:

- Kosten für die Hausverwaltung (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV)
- Die mit dem Betrieb der Heizungsanlage verbundenen Kosten nach § 2 Nr. 4 a BetrKV (für Wartung, Reinigung, Emissionsmessung, Betriebsstrom, Verbrauchserfassung usw.) einschl. der Schornsteinreinigung, denn sie gehören zu den Heizkosten.
- Die Warmwasserbereitung, weil sie Bestandteil der Regelleistung ist (BSG v. 27.02.2008 – B 14/11b AS 15/07 R bzw. fachliche Hinweise der BA Nr. 20.1 a (Stand 20.06.2009).
- Die Kosten für Haushaltsenergie (z. B. Haushaltsstrom oder –gas), soweit diese in den Nebenkosten enthalten sind und nicht der Erzeugung von Heizenergie dienen. Da die Kosten für Haushaltsenergie von der Regelleistung umfasst sind, dürfen sie als Nebenkosten nicht berücksichtigt werden, d. h. ggf. sind die Nebenkosten um 8 % der Regelleistung eines jeden Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft zu kürzen (s. fachliche Hinweise der BA Nr. 20.1 Abs. 2, Stand: 20.06.2009).

Besonderheiten:

- **Nutzungsentgelt für eine Kücheneinrichtung** gehört nur dann zu den Unterkunftskosten, wenn die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar war und der Mietpreis sich auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit hält (BSG v. 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R).
Sonstige Möblierungszuschläge bei möbliert zur Verfügung gestelltem Wohnraum stellen einen Mietzins für überlassene Möbel dar und sind daher begrifflich keine KdU i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II. Diese Kosten für Möbel (= Hausrat) sind durch die Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II abgedeckt (LSG NRW v. 23.06.2005 L 9 B 23/05 AS ER; BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06 R)
- **Garagenmiete** ist regelmäßig nicht als KdU anzuerkennen, es sei denn, die Wohnung ist ohne Garage nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich bei fehlender „Abtrennbarkeit“ der Garage noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit (BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R).
- Zuführung zur **Instandhaltungsrücklage** oder Sonderrücklagen (z.B. für Dachreparaturen, Heizungserneuerung usw.) gehören nicht zu den Betriebskosten (§ 1 Abs. 2 Nr. 2 BetrKV) und dürfen vom Vermieter nicht auf den Mieter abgewälzt werden.

- Notwendige turnusmäßig anfallende **Schönheitsreparaturen**, Instandhaltungskosten und sonstige Reparaturen gehören zu den KdU, wenn der Vermieter diese Kosten im Mietvertrag in zulässiger Weise auf den Mieter abwälzt (BSG v. 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R).

3. Hauslasten (bei selbstgenutztem Eigenheim bzw. Eigentumswohnung)

Soweit festgestellt wird, dass das selbstgenutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist, muss geprüft werden, in welchem Umfang die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind. Zur Vermeidung einer Ungleichbehandlung von Mietern und Eigentümern von Immobilien ist hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wohnungsgröße auf die Vorgaben für eine angemessene Mietwohnung abzustellen (BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R und v. 07.11.06 – B 7b AS 2/05 R). An Stelle der Miete zählen zu den Unterkunftskosten die mit dem Wohneigentum verbundenen Belastungen; dazu gehören insbesondere

a) Schuldzinsen

- Ausgaben für **Zinsen** und laufende Nebenleistungen, insbesondere Verwaltungskostenbeiträge für solche Fremdmittel, die dem Bau, der Verbesserung (notwendige Renovierungsmaßnahmen) oder dem Erwerb des Wohnungseigentums gedient haben.
- zu entrichtende Verwaltungskosten, die an Dritte (z. B. Wohnungsbaunternehmen) zu leisten sind,

b) Nebenkosten

Wie bei einer Miete gehören zu den KdU bei Grundeigentum auch die Nebenkosten nach der BetrKV (siehe oben unter Nr. 2). Dabei sind zunächst all die Kosten (analog) anzuerkennen, die ein Eigentümer nach der BetrKV auf den Mieter abwälzen darf.

c) Erhaltungsaufwand

Zu den weiteren Unterkunftskosten bei Wohneigentum zählen auch die (für die Bewohnbarkeit des Wohneigentums), notwendigen Instandhaltungskosten soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstbenutzten Eigenheims führen und sie angemessen sind (BSG v. 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R). Bei der Kostenübernahme muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II ausgeschlossen ist. Die Kosten für die Instandhaltung müssen vom hilfebedürftigen Eigentümer auf ein notwendiges Maß beschränkt werden.

Zum Erhaltungsaufwand können nur diejenigen Maßnahmen gerechnet werden, die periodisch regelmäßig anfallen und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten, Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten beziehen (LSG NRW v. 19.10.2007 – L 1 B 38/07 AS).

Dagegen fallen größere Reparatur-, Erneuerungs- u. Modernisierungsarbeiten nicht unter den Begriff Instandhaltungsaufwendungen, die typischer Weise

nicht periodisch und damit nur unregelmäßig anfallen (LSG NRW v. 30.08.2007 L 9 B 136/07 AS ER. Daher können folgende Kosten **nicht** als Instandhaltungsaufwendungen übernommen werden:

- Erneuerung einer Heizungsanlage (LSG NRW v. 30.08.2007 – L 9 B 136/07 AS ER)
- Dachsanierung (LSG Niedersachsen-Bremen v. 31.03.2006 – L 7 AS 343/05 ER; LSG Hessen v. 05.02.2007 – L 9 AS 254/06 ER)
- Erneuerung der Fenster, Dachrinnen und Fallrohre (LSG NRW v. 19.10.2007 – L 1 B 38/07 AS).

Im Falle von Wohneigentum in einer Eigentümergemeinschaft gehört die monatliche Instandhaltungspauschale (oder „Hausgeld“) zu den Kosten der Unterkunft (LSG Baden-Württemberg, Urteil v. 26.01.2007, L 12 AS 3932/06).

Nicht zu den Hauslasten zählen

- die anteiligen Aufwendungen für Wohnraum, der
 - a) ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt wird,
 - b) ausschließlich einem anderen entgeltlich oder unentgeltlich überlassen wird, sofern keine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft vorliegt.
- **Tilgungsbeiträge** für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, weil sie dem Vermögensaufbau dienen (BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 8/06 R).
Wenn Wohnungslosigkeit droht, ist die Übernahme der Tilgungsraten als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II im Ausnahmefall möglich.

Ebenso wenig können Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes berücksichtigt werden, weil sie einer Tilgungsleistung gleichkommen.

Mietobergrenzen sind zu beachten:

Wie bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten von Mietwohnungen sind auch bei einem Eigenheim oder einer Eigentumswohnung für deren Angemessenheit die Werte der Mietobergrenzen nach obiger Nr. 1 zu beachten bzw. die Besonderheiten des Einzelfalles zu prüfen. Im Falle des Überschreitens sind daneben noch folgende (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen:

- die Perspektive des Leistungsbezugs,
- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages,
- Zustand der Immobilie/zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

4. Heizkosten

Die Aufwendungen für die Heizung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

4.1 Heizkostenvorauszahlungen an Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen

Die Vorauszahlungen für die laufenden Kosten der Heizung ergeben sich aus dem Mietvertrag oder der Forderung des Energieversorgungsunternehmens. Für die Vorauszahlungen gilt die Vermutung der Angemessenheit, solange nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorliegen (LSG NRW v. 21.09.2007 – L 7 B 226/07 AS ER).

Vorauszahlungen entsprechen zunächst nur dem vom Vermieter oder Versorger vermuteten Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können. Deshalb ist stets die aktuelle Heizkostenabrechnung einzufordern. Die Heizkosten umfassen auch etwaige Heizkostennachforderungen des Vermieters oder eines Energieversorgungsunternehmens, da zwischen laufenden und einmaligen Heizkosten nicht unterschieden wird (BSG v. 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R).

Rückzahlungen und Guthaben von bzw. beim Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Kosten der Unterkunft und Heizung, ausgenommen sind Rückzahlungen für Haushaltsenergie (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Nicht zu den Heizkosten i. S. des § 22 SGB II zählen die Aufwendungen für die **Warmwasserbereitung**. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung und ggf. von der monatlichen Vorauszahlungsforderung abzusetzen.

Ist eine **isolierte Erfassung** der Kosten für die Warmwasserbereitung mittels technischer Vorrichtungen im Haushalt möglich, können die hierfür konkret ermittelten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft abgezogen werden (dies gilt insbesondere für Heizkostenabrechnungen professioneller Abrechnungsfirmen, die die Kosten für die Warmwasserbereitung in der i. d. R. separat ausweisen). In dem Moment, in dem eine konkrete Erfassung dieser Kosten möglich ist, obliegt es der Selbstverantwortung und dem Selbstbestimmungsrecht des Leistungsempfängers, seinen Warmwasserverbrauch zu steuern. Er kann dann selbst entscheiden, inwieweit er mit dem im Regelsatz eingeräumten Budget für Warmwasserkosten auskommen will.

Für die **übrigen** Fälle hat das BSG in drei Urteilen vom 27.02.2008 (u. a. B 14/11b AS 15/07 R) einen pauschalen Abzug von der Regelleistung (z. B. wie bisher: ein Sechstel) abgelehnt. Laut BSG darf nur der in der Regelleistung nach § 20 SGB II enthaltene Anteil für die Bereitung von Warmwasser aus den geltend gemachten Kosten der Unterkunft herausgerechnet werden. Da die Regelleistung stets der Anpassung unterliegt, kann der abzugsfähige Anteil mit **1,89 %** der **jeweiligen** Regelleistung eines **jeden** Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft bemessen werden.

4.2 Obergrenzen für Heizkosten (Abschlagszahler)

Sind lt. Mietvertrag **laufende Vorauszahlungen** für Heizkosten zu entrichten, so sind diese in tatsächlicher Höhe (allerdings ohne Kosten für Warmwasserbereitung) zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Für die Angemessenheit gelten folgende **Obergrenzen**:

Haushaltsgröße	angemessene Heizkosten (ohne Warmwasserbereitung) in Euro/mtl. ab 01.10.2008
Ein-Personen-Haushalt	60,00
Zwei-Personen-Haushalt	73,00
Drei-Personen-Haushalt	85,00
je weitere Person im Haushalt	13,00

Werden diese Werte überschritten, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Heizkosten noch als angemessen zu betrachten sind. Da diese Kosten nicht nur vom sparsamen Umgang mit der Energie abhängen, sondern auch von nicht beeinflussbaren Faktoren, die nicht zur kurzfristigen Disposition des Leistungsbeziehers stehen, ist im Einzelfall zu prüfen, ob aufgrund der Beschaffenheit der Wohnung (insbesondere Isolierung der Fenster und Außenwände) Lage der Wohnung im Gebäude, Geschosshöhe, technischer Standard der Heizanlage, persönliche Verhältnisse (Versorgung von Säuglingen, Alter, Behinderung, Krankheit oder Pflegebedürftigkeit der Bewohner) ein höherer Heizbedarf vorliegt. Ggf. kann ein Aufschlag von bis zu 20 % der vorgesehenen Pauschale bewilligt werden, höchstens jedoch bis zu dem Wert, der im bundesweiten Heizspiegel der co2online gGmbH in der vorletzten Spalte (unter „erhöht“) enthalten ist. Dieser Heizspiegel erscheint jährlich und wird in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund und mit Förderung des Bundes herausgegeben (siehe unter: www.heizspiegel.de)

4.3 Selbstbeschaffung von Brennstoffen

Soweit Brennstoffe (z. Öl, Kohle, Holz) selbst beschafft werden müssen, ist die Zahlung einer monatlichen Pauschale unzulässig, da einerseits den Pauschalen im Zeitpunkt ihrer Zahlung kein konkreter Bedarf gegenüber steht und andererseits zur Deckung des Heizbedarfs bis zum Zeitpunkt der Beschaffung des Heizmaterials (oft) keine ausreichende Möglichkeit besteht, für den auftretenden Bedarf anzusparen.

Zu beachten ist, dass aktuell ein notwendiger Bedarf bestehen muss. Wurde das Heizmaterial bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafft, wird keine Art Aufwendungsersatz gewährt. Ein (neuer) Anspruch entsteht erst, wenn das vorhandene Material verbraucht ist.

Bei der Bemessung der angemessenen Menge des Heizmaterials ist auf einen Jahreszeitraum abzustellen (BSG v. 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R). Zur Ermittlung der Verbrauchsmenge (Bedarf) ist der Durchschnittsverbrauch der vergangenen drei Jahre zugrunde zu legen (LSG Niedersachsen-Bremen v. 02.02.2006 L 8 AS 439/05 ER).

Der Abzug für die Warmwasseraufbereitung (s. Nr. 4.1 letzter Absatz) ist zu berücksichtigen.

Als Orientierung für die Angemessenheitsgrenze dienen die Obergrenzen unter Nr. 4.2. Wegen der Gleichbehandlung von Mietern und Eigenheimbewohnern ist Nr. 3, 1. Absatz zu beachten.

5. Umsetzung

Die Neufassung dieser Richtlinien ist für alle Neufälle ab 01.01.2010 und für Weiterzahlungsanträge anzuwenden, deren neuer Bewilligungszeitraum nach dem 31.12.2009 beginnt. Soweit nach der letzten Brennstoffanschaffung monatliche Heizpauschalen gewährt wurden, sind diese bei der nächsten Brennstoffbeschaffung anzurechnen.

Bayreuth, 03.11.2009
Landratsamt Bayreuth
FB 30

gez.

Sebald