

Merkblatt zu den angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II

ab 01.01.2012

Unterkunftskosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit sie angemessen sind. Die Höhe der angemessenen Kosten richtet sich nach der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen, sowie der Stadt/Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet. Die im Landkreis Diepholz geltenden Obergrenzen entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Tabelle. Die Tabelle orientiert sich an § 12 Wohngeldgesetz.

Bei einem Haushalt mit	Gemeinde	
einem Alleinstehenden	Weyhe	393,80 €
	Syke, Stuhr	363,00 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	338,80 €
	alle übrigen	321,20 €
zwei Familienmitgliedern	Weyhe	478,50 €
	Syke, Stuhr	442,20 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	418,00 €
	alle übrigen	387,20 €
drei Familienmitgliedern	Weyhe	568,70 €
	Syke, Stuhr	526,90 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	496,10 €
	alle übrigen	466,40 €
vier Familienmitgliedern	Weyhe	660,00 €
	Syke, Stuhr	611,60 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	575,30 €
	alle übrigen	539,00 €
fünf Familienmitgliedern	Weyhe	756,80 €
	Syke, Stuhr	701,80 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	660,00 €
	alle übrigen	617,10 €
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	Weyhe	91,30 €
	Syke, Stuhr	84,70 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	79,20 €
	alle übrigen	72,60 €

Bei den in der obigen Tabelle genannten Beträgen handelt es sich um die Bruttokaltmiete, **also reine Miete plus Nebenkosten (ohne Heizung)**.

Stromkosten werden **nicht** extra übernommen, da diese bereits durch die gewährten Regelleistungen abgedeckt sind. Ebenfalls nicht übernommen werden Kosten für die Tilgung von Grundschulden.

Angemessene Heizkosten im Landkreis Diepholz

Leistungen für Heizung werden ebenfalls in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind. Es werden die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen gezahlt.

Sofern die Heizfeuerung in Form von Öl, Kohle oder Holz selbst zu beschaffen ist, werden einmalige Leistungen in tatsächlicher, maximal in angemessener Höhe, gezahlt. Diese Leistungen sind **in Voraus**, also vor Kauf der Heizfeuerung formlos zu beantragen.

Die Angemessenheitsgrenze richtet sich nach der Größe der Wohnung. Pro Quadratmeter angemessener Wohnfläche sind grundsätzlich 1,25 € angemessen.

Daraus ergeben sich hinsichtlich der Heizkosten folgende Angemessenheitsgrenzen

Verwaltungsanweisung zu § 22 SGB II

Kosten der Unterkunft im Landkreis Diepholz

Stand : 01.04.2011

1. Ziele

Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung ist nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II der Landkreis Diepholz als kommunaler Träger. Der rechtliche Rahmen für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung im Einzelfall ist überdies nach § 22 SGB II und nach § 29 SGB XII identisch. Es ist sicherzustellen, dass die Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten durch das Jobcenter und den Sozialhilfeträger nicht voneinander abweicht.

Die Entscheidung über die Bewilligung der Leistungen nach § 22 SGB II trifft das Jobcenter. Im Zweifel ist die Beurteilung des kommunalen Trägers maßgebend.

2. Vorgaben für die angemessenen Kosten der Unterkunft

Laufende Leistungen für die Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie angemessen und angesichts der Besonderheiten des Einzelfalls angezeigt sind.

Die Angemessenheit der Unterkunft richtet sich nach

- den Werten der Tabelle zu § 12 des Wohngeldgesetzes (Bruttokaltmiete einschließlich Nebenkosten außer Heizkosten)
- den Wohnflächenhöchstwerten, die das Land Niedersachsen im Rahmen der Vorschriften über die soziale Wohnungsraumförderung festgesetzt hat.

(Anlage 1)

Die Höchstwerte bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in jedem Einzelfall auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

Wenn Angebote für die Anmietung einer im Vergleich mit den vorgegebenen Höchstwerten kostengünstigeren bedarfsgerechten Wohnung bestehen, ist der Leistungsberechtigte auch gehalten, hiervon Gebrauch zu machen. Er muss sich intensiv um eine solche Wohnung bemühen.

Wird die Wohnflächenvorgabe überschritten, ist die Angemessenheit jedoch immer dann gegeben, wenn die Miete nicht die Höchstwerte übersteigt (Bruttokaltmiete einschließlich Nebenkosten außer Heizkosten).

Ist eine Änderung der Personenzahl absehbar (z.B. bei einer bestehenden Schwangerschaft – Nachweis: Vorlage des Mutterpasses), soll rechtzeitig (bei Bekanntwerden) der Höchstwert für die zukünftige Haushaltsgröße zugrunde gelegt werden.

2.1 Wohneigentum

Der Maßstab für die Beurteilung angemessener Mietkosten gilt entsprechend auch für die Beurteilung angemessener Nutzungsentgelte und Belastungen aus Wohneigentum.

Aufwendungen, die der Tilgung dienen, sind nicht zu übernehmen. Sofern bei kurzfristigem Leistungsbezug keine Aussetzung der Tilgung möglich ist, sind die Beträge darlehensweise zu übernehmen.

Zweckmäßigerweise sind für die Ermittlung der Zinsbelastung die Darlehensverträge bzw. die Zins- und Tilgungspläne anzufordern.

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen des Wohneigentums können nur im Rahmen der Bestimmungen des § 22 Abs. 2 SGB II übernommen werden.

2.2 Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft

Wird der Leistungsberechtigte von der zuständigen Ordnungsbehörde in einer Obdachlosenunterkunft untergebracht, sind die entstehenden Nutzungsgebühren nach § 22 SGB II zu übernehmen.

2.3 Untermietverhältnisse

Als angemessene Kosten der Unterkunft bei einem Untermietverhältnis ist auf die Größe der tatsächlich bewohnten Räume im Verhältnis zur Gesamtgröße der Wohnung abzustellen. Im Einzelfall kann ein Zuschlag von bis zu 20 % für Möblierung anerkannt werden. Der Gesamtbetrag darf den Höchstwert der angemessenen Kosten der Unterkunft nicht übersteigen.

3. Sonderregelungen bei besonderen Lebens- und Wohnlagen

In den folgenden, besonders begründeten Einzelfällen kann eine Überschreitung der Höchstwerte notwendig sein. Die besondere Notlage muss aber gerade der Grund dafür sein, dass eine teurere Wohnung notwendig ist. Die Kausalität zwischen besonderer Notlage und dem dadurch bedingten Bedarf an einer teureren Wohnung muss ggf. im Einzelfall nachgewiesen werden.

3.1 Bei dauerhafter Erkrankung, Behinderung oder besonderer Lebensumstände

Bei dauerhaften Erkrankungen, Behinderungen oder bei Vorliegen anderer besonderer Lebensumstände (z.B. Pflegefall) kann eine Erhöhung der Wohnfläche um jeweils 10 qm in Betracht kommen. Dabei muss die Erkrankung oder Behinderung ursächlich für die Wohnflächenerhöhung sein. Es ist aber auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustellen. Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung ist dies zu beachten.

In diesen Fällen ist die nächstgrößere Wohnungsstufe zugrunde zu legen (z.B. wird einem Alleinstehenden der Wohnraum für zwei Personen zuerkannt).

3.2 Bei langer Wohndauer

Wohnen Leistungsempfänger bereits sehr lange in ihrer Wohnung, kann eine Überschreitung der Höchstwerte um 15 % des Miethöchstwertes als angemessen angesehen werden. Voraussetzung ist hier aber,

- dass über 65jährige bzw. kranke oder behinderte Menschen in der Wohnung leben, denen ein Umzug aufgrund der Krankheit oder Behinderung nicht zugemutet werden kann **und**
- die derzeitige Wohnung überwiegend oder seit langer Zeit (mindestens 20 Jahre) der Lebensmittelpunkt (Unterstützung durch Verwandte, Freunde, Bekannte) war.

3.3 Garagen

Miete für Garagen zählt nicht zu den Kosten der Unterkunft.

3.4 Wohnbedarf beim gemeinsamen Umgangsrecht

Leben Eltern getrennt und üben das Umgangsrecht gemeinsam aus, kann bei dem Elternteil, bei dem das Kind nicht bereits im Rahmen der Wohnungsgröße berücksichtigt worden ist, ein erhöhter Wohnbedarf von bis zu 10% der angemessenen Unterkunftskosten anerkannt werden. Voraussetzung ist, dass das Kind sich regelmäßig auch in der Woche bei diesem Elternteil aufhält und nicht nur am Wochenende oder in den Ferien zu Besuch kommt.

4. Betriebskosten

Die Betriebskosten werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie den mietrechtlichen Regelungen entsprechen. Die Betriebskosten-Verordnung ist zu beachten.

(Anlage 2)

Ein Anspruch des Vermieters auf die Betriebskosten besteht nur dann, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist.

Der Vermieter darf nur die Nebenkosten abrechnen, die in dem vertraglich festgelegten Abrechnungszeitraum von 12 Monaten angefallen sind (zum Beispiel 1.1. bis 31.12. oder 1.4. bis 31.3.). Die Abrechnung muss spätestens 12 Monate nach Ende einer Abrechnungsperiode dem Mieter vorliegen. Verspätete Nachforderungen des Vermieters verfallen.

Keine Betriebskosten sind zum Beispiel folgende geltend gemachte Kosten:

- Verwaltungskosten, wie z.B. Kosten für die Hausverwaltung, Bankgebühren, Porto, Zinsen, Telefon
- Kosten für die Erstellung der Abrechnung, außer für die verbrauchsabhängige Heizungs- und Wasserabrechnung
- Reparaturkosten (Reparaturen im Haus oder in der Wohnung sind immer Sache des Vermieters)
- Rechtsschutzversicherung des Vermieters oder der Beitrag zum Grundeigentümergeverein (nur Sach- und Haftpflichtversicherungen für Gebäude und Grundstück)
- Mietausfallversicherung

Bei Vorlage von Nebenkostenabrechnungen ist zu beachten, ob die Nebenkostenvorauszahlungen in voller Höhe gezahlt und berücksichtigt wurden. Das gilt insbesondere, wenn im Abrechnungszeitraum eine Erhöhung der Vorauszahlungen oder eine mängelbedingte Mietminderung stattgefunden hat.

In den Fällen, in denen der Vermieter keine Betriebskostenabrechnung erstellt (also nicht spitz abrechnet, sondern immer nur die monatlichen Abschläge erhebt), sind die Kosten zu übernehmen, soweit sie sich im angemessenen Rahmen bewegen.

5. Heizkosten

Heizkosten sind in tatsächlicher Höhe zu gewähren, soweit sie angemessen sind.

Als Richtwert für die Angemessenheit der Heizkosten ist ein Betrag von 1,25 € pro Quadratmeter/tatsächlicher, maximal jedoch angemessener Wohnfläche anzunehmen. Hierbei handelt es sich aber nur um einen Orientierungswert.

Übersteigen die tatsächlichen Heizkosten diesen Wert, sind sie nur dann zu übernehmen, soweit sie noch aufgrund individueller Umstände als angemessen anzusehen sind. Die Kosten eines unwirtschaftlichen Heizverhaltens müssen nicht übernommen werden.

Als Anhaltspunkt eines nicht mehr angemessenen Heizverhaltens ist der vom Deutschen Mieterbund erstellte Bundesweite Heizspiegel heranzuziehen – Anlage 3 (Urteil des BSG vom 02.07.2009 B 14 AS 36/08 R).

Soweit die tatsächlichen Heizkosten die Werte der äußersten Rechten Spalte überschreiten, ist von einem unwirtschaftlichen Verhalten auszugehen, wenn nicht dargelegt werden kann, warum die Kosten ausnahmsweise dennoch anzuerkennen sind.

Beispiel:

Zweipersonen-Haushalt in einem Wohnblock von einer Gesamtgröße von 400m². die Wohnung ist mit 60 m² angemessen. Die Heizkostenabrechnung (Erdgas) ergibt, dass im Jahr 2009 für 1.100 € Heizkosten entstanden sind. Die Kosten liegen somit um 200 € über dem Richtwert von 1,25 €/m² (1,25 x 60 x 12 = 900 €).

Nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2009 beträgt der Höchstwert der äußersten rechten Spalte für eine erdgasbeheizte Wohnung in einem Gebäude mit einer Fläche von 251 – 500 m² bei 15,50 €/m² jährlich x 60 m² = 930 €.

Es können daher Heizkosten bis zu 930 € übernommen werden.

Wird beantragt, auch den darüber hinaus gehenden Betrag zu übernehmen, so muss der Antragsteller konkret vorbringen, warum die Kosten in seinem Fall noch als angemessen anzusehen sind.

Ist die tatsächliche Wohnfläche unangemessen groß, so sind im Regelfall nicht die gesamten Heizkosten zu übernehmen. Vielmehr sind die anteiligen Heizkosten für die angemessene Wohnfläche zu berücksichtigen.

Diese errechnen sich wie folgt:
$$\frac{\text{gesamte tatsächl. Heizkosten} \times \text{angemessene Wohnfl.}}{\text{tatsächliche Wohnfläche}}$$

Diese Formel ist nur anzuwenden, wenn die tatsächlichen Heizkosten den Richtwert für die angemessene Wohnfläche überschreiten.

In den Fällen, in denen mit Strom geheizt wird und sich aus den Stromrechnungen nicht ersehen lässt, wie hoch der Anteil für Heizung bzw. Haushaltsstrom ist, sollte zur Feststellung der Heizkosten der Regelsatzanteil für Strom aus dem Gesamtrechnungsbetrag herausgerechnet werden.

5.1 Kosten der Warmwasserbereitung

Die Kosten der Warmwasserbereitung sind nicht im Regelsatz enthalten; daher ist auch kein Abzug bei den Heizkosten möglich.

Erfolgt die Warmwasserbereitung über Strom, ist ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren.

Sind die Kosten für Warmwasser und Heizung insgesamt angemessen, sind sie als Heizkosten zu übernehmen.

Sofern die Heizkosten einschließlich Warmwasserkosten nicht angemessen sind, ist nur der angemessene Teil zu übernehmen und für die Kosten der Warmwasserbereitung ist analog § 21 Abs. 7 SGB II ein Mehrbedarf zu gewähren.

6. Renovierungskosten und Schönheitsreparaturen

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts gehören Renovierungskosten sowie Schönheitsreparaturen gem. § 22 Abs. 1 SGB II zu den Kosten der Unterkunft, wenn sie mietvertraglich geschuldet werden. Einem entsprechenden Antrag kann nur entsprochen werden, wenn der Zustand der Wohnung eine Renovierung erforderlich macht und die Kosten angemessen sind.

Die Renovierung umfasst grundsätzlich nur das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken sowie das Streichen der Heizkörper, Innentüren und Fenster.

Renovierungsarbeiten können – je nach Regelungen im Mietvertrag – zu Beginn oder Ende des Mietverhältnisses anfallen.

Die Kosten sind so gering wie möglich zu halten. Die Leistungsberechtigten sind grundsätzlich verpflichtet, die Arbeiten selbst oder durch Mithilfe von Familienmitgliedern oder Bekannten durchzuführen, so dass nur die erforderlichen Materialkosten zu übernehmen sind.

Ist der Leistungsberechtigte im Einzelfall nicht in der Lage (Krankheit oder Behinderung) die Arbeiten selbst oder mit Hilfe von Angehörigen/Bekanntem durchzuführen, können die Kosten für eine Fachfirma übernommen werden.

7. Verfahren bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen

Soweit bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung die Angemessenheitsgrenzen übersteigen, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten solange zu berücksichtigen, wie es den Leistungsberechtigten nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Art und Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel aber nicht länger als 6 Monate.

Es ist beispielsweise zu prüfen, ob sie durch Untervermietung oder auf andere Weise (z.B. durch Mietnachlass) auf das angemessene Maß gesenkt werden können.

Als letzte Alternative kommt ein Wohnungswechsel in Betracht.

7.1 Verfahrensgrundsätze

Bei der Bearbeitung dieser Fälle sollte sowohl wirtschaftlich abgewogen als auch besonders sensibel vorgegangen werden.

Bevor eine Entscheidung dazu getroffen wird, sollte mit dem Hilfebedürftigen geklärt werden, ob persönliche oder wirtschaftliche Gründe vorliegen, von Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Wohnung zeitlich begrenzt oder überhaupt abzusehen.

Aber auch bei Vorliegen der in Ziffer 6.2 genannten Ausnahmegründe können nach Prüfung Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft verlangt werden, wenn die persönlichen Lebensumstände eine Senkung der Aufwendungen zulassen. Das Ergebnis sollte dokumentiert werden.

Kann von dem Leistungsberechtigten nach der Einzelfallprüfung eine Senkung der Aufwendungen erwartet werden, ist er hierzu unter Fristsetzung (6 Monate) schriftlich und in ausreichend begründeter Form aufzufordern (kein Verwaltungsakt).

Nach 6 Monaten können die tatsächlichen Mietkosten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war. Diese Fälle sind in spätestens nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes zu überprüfen.

7.2 Deckung der übersteigenden Miete durch anrechnungsfreies Einkommen oder Untervermietung

Übersteigt die tatsächliche die angemessene Miete und will der Leistungsberechtigte die Differenz aus ihm zur Verfügung stehenden anrechnungsfreien Mitteln zahlen (z. B. Grundrente, Erziehungs- und Elterngeld usw.), sind die angemessenen Kosten bei der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.

Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt.

Einnahmen aus Untervermietung sind bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten als Absetzungsbetrag von den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

7.3 Zumutbarkeit des Umzugs

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft werden in der Regel in folgenden Fällen nicht zumutbar sein:

- bei lediglich einmaligen Leistungen oder absehbar kurzfristigem Leistungsbezug,
- bei bestehenden Schwangerschaften, wenn der Höchstwert der nächst höheren Stufe nicht überschritten wird,
- bei Heimaufnahmen und bei Todesfällen eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft innerhalb der ersten drei Monate. In diesen Fällen ist eine Klärung hinsichtlich der Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach drei Monaten herbei

zu führen. Die Frist zur Senkung der Aufwendungen verschiebt sich somit um drei Monate. Damit wird der psychischen Belastung der Hinterbliebenen Rechnung getragen.

Ein Umzug ist auch dann nicht erforderlich, wenn bei sonst unveränderten Verhältnissen die Kosten der Unterkunft nach den bisherigen Richtwerten angemessen waren und sich nur aufgrund der neuen Höchstwerte ab 01.04.2011 eine Unangemessenheit ergibt.

7.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei geringfügiger Überschreitung der Miethöchstgrenzen, wenn ein Umzug unwirtschaftlich wäre.

Unwirtschaftlich ist ein Umzug, wenn die tatsächliche Miete den Angemessenheitsbetrag um weniger als 5 % überschreitet.

Eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten hat nicht zu erfolgen, wenn die Kosten insgesamt (Kaltmiete zzgl. Betriebskosten zzgl. Heizkosten) die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Hier sind die tatsächlichen Kosten zu berücksichtigen.

7.5 Nachweis von Kostensenkungsbemühungen

Die Betroffenen müssen sich intensiv um eine angemessene Unterkunft bemühen und jede zumutbare bedarfsgerechte Wohnung anmieten.

Die Betroffenen sind darauf hinzuweisen, dass die Bemühungen um eine neue Wohnung nachzuweisen sind. Der Nachweis sollte erbracht werden durch Angaben darüber, welchen konkreten Wohnungsangeboten nachgegangen wurde (Ansprechpartner, Ablehnungsgründe). Können die Betroffenen ausreichende Kostensenkungsbemühungen nicht nachweisen, besteht nach 6 Monaten nur noch Anspruch auf Übernahme der angemessenen Miete.

8. Verfahren bei Umzugswünschen von Leistungsempfängern

8.1 Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug kann z.B. in folgenden Fällen erforderlich sein:

- wenn ein sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis aufgenommen wird und deshalb ein Umzug notwendig wird,
- wenn die bisherigen Aufwendungen für die Unterkunft einen angemessenen Umfang übersteigen, so dass der Leistungsempfänger zur Senkung der Mietkosten aufgefordert wurde,
- bei Trennung der Ehe- oder Lebenspartner einer Bedarfsgemeinschaft, wenn einer der Partner neuen Wohnraum benötigt,
- zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit,
- bei gesundheitlicher Gefährdung (ein Nachweis ist ggf. durch einen Hausbesuch bzw. durch ein ärztliches Attest zu erbringen)

- wegen unzumutbar beengter Wohnverhältnisse, insbesondere von Haushalten mit Kindern (Anhaltspunkt: mindestens 35 qm für zwei Personen, für jede weitere Person 10 qm).

8.2 Umzug ohne Zusicherung

Zieht ein Leistungsberechtigter trotz versagter Zustimmung oder ohne zuvor die zuständige Stelle informiert zu haben um, wird bei zu hohen Mieten lediglich der angemessene Teil der Unterkunftskosten übernommen. Der Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in der bis dahin zu tragenden Höhe der Aufwendungen erbracht. Dies gilt nur bei einem Umzug innerhalb des örtlichen Wohnungsmarktgebietes.

Die Übernahme umzugsbedingter Wohnungsbeschaffungskosten oder Finanzierungsbeiträge wie Kautionen ist abzulehnen. Entstehende Mietschulden können nicht nach § 22 Abs. 5 SGB II übernommen werden.

8.3 Sonderregelungen bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen bis 25 Jahre

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen vor Abschluss eines Mietvertrages die Zustimmung des kommunalen Trägers zur Anmietung. Kann keine Zustimmung zu einem Umzug erteilt werden, werden die Kosten für die Unterkunft und Heizung nicht berücksichtigt.

Die Zustimmung zu einem Umzug ist zu erteilen, wenn

- a) der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann (§ 22 Abs. 2a Nr. 1 SGB II). Dies ist der Fall, wenn
 - Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Menschen besteht (z.B. wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt oder das Eltern-Kind-Verhältnis nachhaltig zerrüttet ist). Der Antragsteller hat einen geeigneten Nachweis zu erbringen.
 - Eltern oder ein Elternteil das Kind wegen vorangegangener massiver Auseinandersetzungen aus der Wohnung weisen. Weist ein Elternteil das Kind aus der Wohnung, ist zu prüfen, ob das Kind bei dem anderen Elternteil leben kann.
 - Das zuständige Jugendamt einen Verbleib im elterlichen Haushalt für den jungen Menschen oder die elterliche Familie aus pädagogischen Gründen für unzumutbar hält (Stellungnahme des Jugendamtes ist erforderlich)
 - Eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist
 - der junge Mensch Hilfe zur Erziehung nach § 27 oder Hilfen für junge Volljährige nach § 41 SGB VIII erhält, und zwar
 - o in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern),
 - o in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung),

- durch individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung,
 - eine ambulante Hilfe nach § 30 SGB VIII in trägereigenem Wohnraum
 - in einer gemeinsamen Wohnform für Mütter/Väter nach § 19 SGB VIII
- es sich um volljährige, geistig oder seelisch behinderte Menschen handelt, die zum Personenkreis des § 53 SGB XII gehören und für die durch den Umzug in das ambulant betreute Wohnen eine stationäre Unterbringung vermieden werden kann.
- b) der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist (§ 22 Abs. 2a Nr. 2 SGB II).
- c) sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe vorliegen (§ 22 Abs. 2a Nr. 3 SGB II)

8.4 Doppelte Mietzahlungen

In Einzelfällen ist es möglich, für einen Monat sowohl die Miete für die neue, wie auch für die alte Wohnung zu übernehmen. Dies gilt besonders, wenn der Umzug notwendig ist und/oder vom Jobcenter veranlasst wurde. Voraussetzung dafür ist, dass der Hilfeempfänger nachweist bzw. glaubhaft macht, dass es nicht möglich war, angemessenen neuen Wohnraum ohne zeitliche Überschneidung anzumieten.

9. Wohnungsbeschaffungskosten

Die Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten kann nur nach vorheriger Zustimmung durch das Jobcenter erfolgen. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder aus einem anderen Grund notwendig wurde.

9.1 Mietkautionen

Mietkautionen sollen nur übernommen werden, wenn nur dadurch der Mietvertrag zustande kommen kann. Die Kautionszahlung ist durch schriftlichen Bescheid als Darlehen zu gewähren. Die Rückzahlungsmodalitäten sind in dem Bescheid zu regeln.

9.2 Umzugskosten

In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Umzug in Selbsthilfe vorgenommen werden kann. Es sind daher nur die Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe zu übernehmen. Zur Überprüfung der Angemessenheit des Mietpreises für das Fahrzeug ist die Vorlage mehrerer Angebote zu verlangen.

Sollte ein Umzug in Selbsthilfe nicht möglich sein, sind vorrangig die Leistungen des Möbellagers Bassum in Anspruch zu nehmen.

Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall anzuerkennen; auch hier sind Kostenvoranschläge zu vergleichen. Die Grundlage der getroffenen Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

10. Inkrafttreten

Die Verwaltungsanweisung tritt am 01.04.2011 in Kraft. Die Unterkunftskosten entsprechend dieser Verwaltungsanweisung sind für laufende Fälle frühestens mit Ablauf des zu diesem Zeitpunkt laufenden Bewilligungsbescheides neu zu berechnen.

Die Regelungen hinsichtlich der Kosten für Warmwasser gelten rückwirkend zum 01.01.2011.

Angemessene Kosten der Unterkunft im Landkreis Diepholz

Bei einem Haushalt mit	Gemeinde	
einem Alleinstehenden	Weyhe	358 €
	Syke, Stuhr	330 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	308 €
	alle übrigen	292 €
zwei Familienmitgliedern	Weyhe	435 €
	Syke, Stuhr	402 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	380 €
	alle übrigen	352 €
drei Familienmitgliedern	Weyhe	517 €
	Syke, Stuhr	479 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	451 €
	alle übrigen	424 €
vier Familienmitgliedern	Weyhe	600 €
	Syke, Stuhr	556 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	523 €
	alle übrigen	490 €
fünf Familienmitgliedern	Weyhe	688 €
	Syke, Stuhr	638 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	600 €
	alle übrigen	561 €
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	Weyhe	83 €
	Syke, Stuhr	77 €
	Bassum, Sulingen, Twistringen	72 €
	alle übrigen	66 €

Folgende maximale Wohnungsgrößen sind in der Regel angemessen:

Angemessene Wohnungsgröße	Wohnfläche
für Alleinstehende	bis zu 50 m ²
für zwei Personen	bis zu 60 m ²
für drei Personen	bis zu 75 m ²
für vier Personen	bis zu 85 m ²

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV)

BetrKV

Ausfertigungsdatum: 25.11.2003

Vollzitat:

"Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)"

Fußnote

Textnachweis ab: 1. 1.2004

Die V wurde als Artikel 1 d. V v. 25.11.2003 I 2346 von der Bundesregierung und dem Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung mit Zustimmung des Bundesrates verordnet. Sie ist gem. Art. 6 der V mWv 1.1.2004 in Kraft getreten.

§ 1 Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

§ 2 Aufstellung der Betriebskosten

Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:

1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. die Kosten der Entwässerung,

hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;

4. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung

oder

b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

oder

c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a

oder

d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;

5. die Kosten

a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a, hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a

oder

c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten, hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;

6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen

a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

oder

b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,

- oder
- c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung, zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
 10. die Kosten der Gartenpflege, hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
 11. die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
 12. die Kosten der Schornsteinreinigung, hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung, hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
 14. die Kosten für den Hauswart, hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
 15. die Kosten
 - a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen,oder
 - b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

16. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege, hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
17. sonstige Betriebskosten, hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Der Heizenergieverbrauch Ihres Gebäudes Vergleichswerte bundesweit

So funktioniert's: Berechnen Sie Ihren Vergleichswert, indem Sie den Heizenergieverbrauch (kWh) des gesamten Gebäudes (1) durch die Gebäudefläche (m²) (2) teilen. Diesen Vergleichswert (3) können Sie in der unten stehenden Tabelle einordnen. Die Angaben (1) und (2) entnehmen Sie Ihrer Heizkostenabrechnung (Muster Seite →9).

$$\frac{(1) \text{ Heizenergieverbrauch des Gebäudes (kWh)}}{(2) \text{ Gebäudefläche (m}^2\text{)}} = (3) \text{ Vergleichswert Heizenergieverbrauch (kWh je m}^2 \text{ / Jahr)}$$

Hinweis: Bei Gebäuden mit zentraler Warmwasserbereitung ziehen Sie vom errechneten Wert 30 kWh ab.

Die Vergleichswerte in den Tabellen beziehen sich auf die Gesamtläche eines zentral beheizten Gebäudes (Gesamtheit aller Wohnflächen) und ausschließlich auf die reine Raumwärme. Die Werte dienen zur Orientierung. Der Heizpiegel stellt kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen nach SGB II dar.

Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch kWh je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
	niedrig	mittel*	erhöht*	sehr hoch*
100 - 250	< 98	98 - 162	163 - 238	> 238
251 - 500	< 91	91 - 152	153 - 227	> 227
501 - 1.000	< 85	85 - 143	144 - 219	> 219
> 1.000	< 82	82 - 138	139 - 213	> 213

Heizöl

Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch kWh je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
	niedrig	mittel*	erhöht*	sehr hoch*
100 - 250	< 88	88 - 152	153 - 215	> 215
251 - 500	< 84	84 - 147	148 - 209	> 209
501 - 1.000	< 80	80 - 141	142 - 201	> 201
> 1.000	< 78	78 - 137	138 - 197	> 197

Erdgas

Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch kWh je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
	niedrig	mittel*	erhöht*	sehr hoch*
100 - 250	< 71	71 - 126	127 - 208	> 208
251 - 500	< 68	68 - 121	122 - 201	> 201
501 - 1.000	< 65	65 - 117	118 - 195	> 195
> 1.000	< 64	64 - 114	115 - 191	> 191

Fernwärme

*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung. Fordern Sie ein kostenloses Heizgutachten an

Die Heizkosten Ihres Gebäudes Vergleichswerte bundesweit

So funktioniert's: Berechnen Sie Ihren Vergleichswert, indem Sie die Heizkosten (€) des gesamten Gebäudes (1) durch die Gebäudefläche (m²) (2) teilen. Diesen Vergleichswert (3) können Sie in der unten stehenden Tabelle einordnen. Die Angaben (1) und (2) entnehmen Sie Ihrer Heizkostenabrechnung (Muster Seite →9).

$$\frac{(1) \text{ Heizkosten des Gebäudes (€)}}{(2) \text{ Gebäudefläche (m}^2\text{)}} = (3) \text{ Vergleichswert Heizkosten (€ je m}^2 \text{ / Jahr)}$$

Hinweis: Bei Gebäuden mit zentraler Warmwasserbereitung ziehen Sie vom errechneten Wert 2,00 € ab.

Die Vergleichswerte in den Tabellen beziehen sich auf die Gesamtläche eines zentral beheizten Gebäudes (Gesamtheit aller Wohnflächen) und ausschließlich auf die reine Raumwärme. Die Werte dienen zur Orientierung. Der Heizpiegel stellt kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen nach SGB II dar.

Gebäudefläche (2) in m ²	Kosten in € je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
	niedrig	mittel*	erhöht*	sehr hoch*
100 - 250	< 7,00	7,00 - 10,20	10,21 - 13,90	> 13,90
251 - 500	< 6,60	6,60 - 9,60	9,61 - 13,20	> 13,20
501 - 1.000	< 6,10	6,10 - 8,90	8,91 - 12,50	> 12,50
> 1.000	< 5,80	5,80 - 8,50	8,51 - 12,10	> 12,10

Heizöl

Gebäudefläche (2) in m ²	Kosten in € je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
	niedrig	mittel*	erhöht*	sehr hoch*
100 - 250	< 8,00	8,00 - 12,30	12,31 - 16,20	> 16,20
251 - 500	< 7,60	7,60 - 11,70	11,71 - 15,50	> 15,50
501 - 1.000	< 7,20	7,20 - 11,20	11,21 - 14,80	> 14,80
> 1.000	< 7,00	7,00 - 10,80	10,81 - 14,40	> 14,40

Erdgas

Gebäudefläche (2) in m ²	Kosten in € je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
	niedrig	mittel*	erhöht*	sehr hoch*
100 - 250	< 8,70	8,70 - 13,50	13,51 - 20,00	> 20,00
251 - 500	< 8,20	8,20 - 12,90	12,91 - 19,20	> 19,20
501 - 1.000	< 7,80	7,80 - 12,30	12,31 - 18,10	> 18,40
> 1.000	< 7,50	7,50 - 12,00	12,01 - 17,90	> 17,90

Fernwärme

*Am Gebäude besteht Einsparpotenzial durch energetische Modernisierung. Fordern Sie ein kostenloses Heizgutachten an.