

Richtlinie des Landkreises Eichstätt zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs.1 Satz 1 Sozialgesetz- buch II und des § 29 Abs.1 Sozialgesetzbuch XII

(Unterkunftskostenrichtlinie) Stand 01.02.2010

1.	Rechtliche Grundlagen.....	1
2.	Angemessene Unterkunftskosten – Mietwohnungen.....	2
2.1.	Ermittlung des Richtwerts für die Kaltmiete (Grenze der Angemessenheit).....	2
2.1.1.	Quadratmeterzahl.....	2
2.1.2.	Quadratmeterpreis	3
2.1.3.	angemessene Kaltmiete.....	3
2.2.	unangemessene Unterkunftskosten - Verfahren zur Kostensenkung	3
2.3.	Betriebskosten	4
2.4.	Kosten für Heizung.....	4
2.4.1.	angemessener Heizenergieverbrauch – „Nichtprüfungsgrenze“.....	5
2.4.2.	unangemessener Heizenergieverbrauch.....	5
2.4.2.1.	individuelle Einzelfallprüfung.....	5
2.4.2.2.	Sonderregelung für Gebäude mit Energieausweis nach der EnEV	6
2.4.2.3.	Verfahren bei unangemessenem Verbrauch.....	6
2.4.3.	Einmalige Heizkosten	6
2.4.4.	Kosten für Warmwasser.....	7
3.	angemessene Unterkunftskosten - Eigenheim / Eigentumswohnung.....	7
4.	Inkrafttreten, Überprüfung und Übergangsregelungen	8
	Anlage 1: Angemessenheitsgrenzen Grundmiete / Einteilung der Regionen	9
	Anlage 2: Tabellen	10
	Anlage 3: Belehrungsbogen – unangemessene Unterkunftskosten	11
	Anlage 4: Nachweisblatt für Bemühungen zur Verringerung der Unterkunftskosten	12
	Anlage 5: Belehrungsbogen – Heizenergieverbrauch	13
	Anlage 6: Heizenergieverbrauch - Merkblatt.....	14
	Anlage 7: Auszug aus dem Heizspiegel	15

1. Rechtliche Grundlagen

Der Landkreis Eichstätt ist gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Hierunter fallen unter anderem auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunftskosten gemäß § 19 Satz 1 Nr.1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 SGB II.

Ebenso ist der Landkreis Eichstätt gemäß § 3 Absätze 1 und 2 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27 Abs. 1, § 29 Abs.1 sowie § 42 Satz 1 Nr. 2 auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII.

Da der Gesetzgeber derzeit nicht beabsichtigt im Wege einer Verordnung (§ 27 Ziffer 1 SGB II) die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungsaufwendungen zu regeln, ist die Beurteilung dem zuständigen Leistungsträger überlassen.

2. Angemessene Unterkunfts-kosten – Mietwohnungen

Zum Bedarf für die Unterkunft gehören neben der *Grundmiete* auch die *Betriebs- oder Nebenkosten*, nicht jedoch Kosten für Heizung und Warmwasser, Beköstigung, Haushaltsstrom und die Kosten für eine Teil- oder Vollmöblierung.

Miete für eine **Garage** oder einen **Stellplatz** stellt grundsätzlich keine Kosten der Unterkunft dar, da ein Verzicht darauf in der Regel zumutbar ist. Steht die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung, ist von der Zumutbarkeit der Weitervermietung auszugehen.

Sind in der Grundmiete Kosten für Garage oder Stellplatz enthalten, werden diese in der im Mietvertrag angegebenen Höhe von der Grundmiete abgesetzt. Sind diese Kosten enthalten, aber der Höhe nach nicht genannt, werden für eine Garage 30,00 Euro, für einen Stellplatz 15,00 Euro abgesetzt.

Sofern **Haushaltsangehörige**, die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogen sind, in der Wohnung leben, wird die Aufteilung der Unterkunfts-kosten grundsätzlich nach der Zahl der Haushaltsangehörigen vorgenommen, außer es werden Umstände für einen besonderen Wohnbedarf eines Bewohners *nachgewiesen*.

Haushaltsangehörige außerhalb der Bedarfsberechnung haben stets den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten der Unterkunft selbst zu tragen.

2.1. Ermittlung des Richtwerts für die Kaltmiete (Grenze der Angemessenheit)

Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese *angemessen* sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG) sind diese Aufwendungen dann angemessen, wenn die Unterkunft nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist (BSG v.07.11.06 - B 7b AS 10/06 R). Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ist also von üblichen Mieten für vergleichbare Wohnungen im Umkreis des Wohnorts des Hilfebedürftigen auszugehen. Dabei findet die **Produkttheorie** des Bundessozialgerichts Anwendung: Weder die Wohnfläche noch die Gesamtmiete dürfen bei der Bestimmung der Angemessenheit isoliert betrachtet werden, vielmehr gilt als Richtwert für die Grenze der Angemessenheit das Produkt aus angemessener Quadratmeterzahl und Wohnungsstandard (ausgedrückt im Quadratmeterpreis).

2.1.1. Quadratmeterzahl

Die für Leistungsempfänger maßgebliche **angemessene Quadratmeterzahl** bzw. angemessene Größe der Wohnung wird nach den Vorschriften über soziale Wohnraumförderung gemäß Art. 14 BayWoFG in Verbindung mit Nr. 5.7 VVWoBindR in der jeweils geltenden Fassung festgelegt. Die für die jeweilige Anzahl der Bewohner angemessenen Wohnungsgrößen können der jeweils aktuellen **Anlage 1** zu dieser Richtlinie entnommen werden.

2.1.2. Quadratmeterpreis

Zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Kaltmiete je Quadratmeter werden die Mietpreise des aktuellen Mietwohnungsmarktes, sowie die tatsächlich bezahlten Mieten aller Empfänger von Wohngeld, von Arbeitslosengeld II und von Leistungen nach dem 3./4. Kapitel SGB XII in regelmäßigen Abständen mit statistischen Methoden ausgewertet.

Die Landkreisgemeinden werden wegen der teilweise stark auseinandergehenden Preisniveaus in mehrere **Regionen** gemäß der **Anlage 1** zu dieser Richtlinie eingeteilt.

Um sicherzustellen, dass Leistungsberechtigte im Landkreis Eichstätt angemessenen Wohnraum auch tatsächlich anmieten können, sollen die ermittelten angemessenen Quadratmeterpreise künftig mehrmals im Jahr mit dem verfügbaren privaten Wohnungsmarkt abgeglichen werden, um gegebenenfalls eine Anpassung der Angemessenheitsgrenzen und/oder der Einteilung in Regionen vorzunehmen.

2.1.3. angemessene Kaltmiete

Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die aus dem **Produkt** der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und der abstrakt angemessenen Quadratmeterpreise ermittelten *Richtwerte* gemäß der **Anlage 1** zu dieser Richtlinie (Grundmiete ohne Betriebskosten, ohne Heizung und ohne Warmwasser) nicht überschritten werden.

Wenn sich der vertragliche, bislang anerkannte Mietpreis während des Leistungsbezuges erhöht, werden die höheren Aufwendungen ab dem Zeitpunkt der Erhöhung auch dann nur bis zum geltenden Richtwert als angemessen anerkannt.

2.2. unangemessene Unterkunftskosten - Verfahren zur Kostensenkung

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermietung oder auf andere Weise die Kosten zu senken, **in der Regel jedoch längstens für sechs Monate**.

Wird eine unangemessene Wohnung bei Leistungsbeginn bereits bewohnt, sind zunächst die tatsächlichen Unterkunftskosten in voller Höhe zu übernehmen.

Gleichzeitig ist die Angemessenheit der Kosten zu überprüfen. Kriterien wie z.B. eine Behinderung, die einen erhöhten Wohnbedarf begründet oder eine nur geringfügige Überschreitung der Angemessenheitsrichtwerte, die in keinem Verhältnis zu eventuell anfallenden Umzugskosten stehen, sollten berücksichtigt werden.

Verfahren zur Kostensenkung:

Der Hilfebedürftige ist bei Antragstellung **mittels Belehrungsbogen (Anlage 3)** auf die Unangemessenheit der Unterkunft, die Möglichkeiten zur Senkung der Unterkunftskosten und die gültigen Angemessenheitsgrenzen schriftlich hinzuweisen.

Gleichzeitig ist auf die Verpflichtung hinzuweisen, die Kosten der Unterkunft innerhalb eines angemessenen Zeitraumes zu senken. Diese Frist beträgt in der Regel 6 Monate, wobei bei extremer Überschreitung der Angemessenheitsgrenze auch eine kürzere Frist durchaus denkbar ist. Die Frist beginnt zu laufen, sobald die Prüfung der Unangemessenheit abgeschlossen und der Leistungsrechtigte entsprechend belehrt wurde.

Mit der Kopie des Belehrungsblattes ist ein Nachweisblatt (**Anlage 4**) auszuhändigen, mit dem die Bemühungen zur Verringerung der Unterkunftskosten nachgewiesen werden können.

Die Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Unterkunftskosten entfällt, wenn ein Leistungsempfänger

1. eine unangemessen teure Wohnung anmietet, ohne die ARGE / das Sozialamt davon in Kenntnis zu setzen,
2. trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Unterkunftskosten bezieht,
3. sich trotz Aufforderung in angemessener Frist (in der Regel 6 Monate) nicht um Kostensenkung bemüht. Achtung: Es darf nur zur *Kostensenkung durch* z.B. Untervermietung, Verhandlungen mit dem Vermieter, oder durch Umzug aufgefordert werden. Eine konkrete Aufforderung, die derzeit bewohnte Wohnung aufzugeben, ist nicht zulässig.

Sobald die Voraussetzungen der Punkte 1-3 vorliegen, sind nur noch die **angemessenen Kosten** der Unterkunft zu übernehmen.

Vor einer endgültigen Entscheidung über die Kürzung der Kosten der Unterkunft auf die Angemessenheitsgrenze ist die Besonderheit des Einzelfalles zu prüfen. Insbesondere ist zu beachten, ob Bemühungen glaubwürdig und ausreichend nachgewiesen sind, dass eine Reduzierung der Kosten der Unterkunft nicht möglich war oder angemessener Wohnraum tatsächlich nicht zur Verfügung steht.

2.3. Betriebskosten

Vermieter können abschließend nur solche tatsächlich entstandene Betriebskosten auf Mieter umlegen, die von der Betriebskostenverordnung (BetrKV) erfasst sind und dem jeweils aktuellen Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes für Bayern entnommen werden können (vgl. **Anlage 2 - Tabelle 1**, Spalte „Art der Betriebskosten“).

Betriebskosten (ohne Kosten für Heizung und Warmwasser) werden in der **tatsächlich entstandenen Höhe** als Bedarf anerkannt, sofern sie auf Grundlage einer nachvollziehbaren und nachprüfbaren Abrechnung und/oder glaubwürdigen Pauschale seitens des Vermieters geltend gemacht werden. Dafür werden **als Richtwerte** je angemessenen Quadratmeter Wohnfläche die Daten des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes für Bayern herangezogen (vgl. **Anlage 2 - Tabelle 1**).

Die sich aus dieser Tabelle ergebenden Richtwerte sind als **Anhaltspunkte** zu verstehen, da nicht in jedem Fall alle Betriebskosten durch die Vermieter tatsächlich abgerechnet werden (dürfen), bzw. im Einzelfall auch abweichen können. Kabelanschlussgebühren sind nicht zu übernehmen, wenn sie zur Disposition des Leistungsempfängers stehen, d.h. im Einvernehmen mit dem Vermieter als Nebenkosten aus dem Mietvertrag herausgenommen werden können.

Aus den durchschnittlichen Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche ergeben sich die der **Anlage 2 – Tabelle 2** zu entnehmenden **Richtwerte**, gültig für alle Regionen.

Betriebskostennachzahlungen sind als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Werden vom Vermieter Betriebskostenpauschalen gefordert, sind diese in die Bedarfsberechnung aufzunehmen.

2.4. Kosten für Heizung

Heizkosten sind zu übernehmen, soweit sie **angemessen** sind. Nach der Rechtsprechung ist eine Pauschalierung oder die Verwendung von Richtwerten *als „Kappungsgrenzen“* unzulässig (BSG v.

16.05.2007 – B7 b AS 40/06 R). Auch darf die Berechnung der Angemessenheit nicht allein nach dem sog. „Flächenüberhangprinzip“, also nicht ausschließlich auf Grundlage der eigentlich angemessenen Wohnfläche erfolgen (BSG v. 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R).

Statt der (bisherigen) Berechnung eines bestimmten Eurobetrages an maximal angemessenen *Kosten* für Heizung wird künftig eine angemessene *Verbrauchsmenge* an Heizenergie in Kilowattstunden (kWh) errechnet. Damit wird die teilweise sprunghafte Preisentwicklung auf den Energiemärkten automatisch mit berücksichtigt; außerdem lässt sich der Energieverbrauch durch den Leistungsberechtigten eher beeinflussen als der Preis.

2.4.1. angemessener Heizenergieverbrauch – „Nichtprüfungsgrenze“

Als Grundlage der Berechnung der Angemessenheit wird in Umsetzung der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BSG v. 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R) der jeweils aktuelle kommunale Heizspiegel des Deutschen Mieterbundes für Ingolstadt herangezogen. Solange ein solcher nicht oder mit älteren als den für den entsprechenden bundesweiten Heizspiegel verwendeten Daten vorliegt, wird auf letzteren zurückgegriffen (vgl. **Anlage 7**).

Das **Produkt** aus dem im jeweils herangezogenen Heizspiegel angegebenen **Verbrauchswert für „extrem hoch“** (unter Zugrundelegung der zutreffenden Größenklasse der Gesamtwohnanlage, in der sich die jeweilige Wohnung befindet) und der angemessenen Wohnfläche wird als **Obergrenze** für eine **angemessene jährliche Verbrauchsmenge** in kWh festgelegt. Diese Obergrenze ist als „**Nichtprüfungsgrenze**“ zu verstehen: Liegt der tatsächliche Verbrauch unterhalb dieser Grenze, wird von angemessenen Heizkosten ausgegangen.

Bei anderen Energieträgern als Öl, Gas oder Fernwärme wird der Verbrauchswert für ölbeheizte Räume herangezogen und gemäß der Umrechnungstabelle nach **Anlage 2 - Tabelle 4** berechnet.

Die Sonderregelung für Gebäude mit Energieausweis (vgl. 2.4.2.2) ist zu beachten!

Der tatsächliche Verbrauch kann, zumindest bei Bezug einer neuen Wohnung, meist erst nach Vorlage einer Jahresrechnung ermittelt werden. Bis zur Vorlage ist die vom Vermieter festgelegte, ordnungsgemäß erstellte Berechnung der Heizkostenvorauszahlung als notwendiger Bedarf anzusehen (BSG v. 16.05.2007 – B7 b AS 40/06 R). Bei der Erstellung muss sich der Vermieter nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung (HeizKV, BGBl I 2009, 3250) richten, soweit diese in der jeweils gültigen Fassung anwendbar ist (vgl. §§ 1,2 HeizKV - gesamtes Gebäude mit mehr als einer Wohnung ist zentral beheizt, bei genau zwei Wohnungen darf keine davon vom Vermieter bewohnt werden).

2.4.2. unangemessener Heizenergieverbrauch

2.4.2.1. individuelle Einzelfallprüfung

Bei Überschreitung der „Nichtprüfungsgrenze“ muss eine **individuelle Einzelfallprüfung** anhand der letzten Heizkostenabrechnung vorgenommen werden.

Verbraucherhöhend können sich insbesondere **persönliche Kriterien** (dauerhafte Erkrankung oder Alter der Bewohner über 70 Jahre, Kleinkinder, Schwerbehinderung über 50 %, Pflegestufe) auswirken. Den genannten Personengruppen wird im Regelfall eine um zwei Grad Celsius erhöhte Wohnungstemperatur zugebilligt. Da nach Angaben des Umweltbundesamts (Broschüre „Energiesparen im Haushalt“, Dessau 2006/07, S. 24) eine Erhöhung um ein Grad Celsius den Heizverbrauch um etwa 6 % ansteigen lässt, kann die „Nichtprüfungsgrenze“ um **12 %** angehoben werden. Mehrere gleichzeitig vorliegende persönliche Kriterien werden nicht addiert!

Da bei der Berechnung der Obergrenzen bereits der Wert für „extrem hohe Heizkosten“ zugrunde gelegt wurde, werden **örtliche** (z.B. Lage des Gebäudes, lokale Witterung/Klima) und **bauliche Kri-**

terien (z.B. schlechte Isolierung der Fenster, schlechte Wärmedämmung, veraltete/ineffektive Heizungsanlage, ungünstige Lage der Wohnung im Haus, hohe Räume, mehr als zwei Außenwände) **nicht verbrauchserhöhend** berücksichtigt.

2.4.2.2. Sonderregelung für Gebäude mit Energieausweis nach der EnEV

Seit dem 1. Oktober 2007 ist nach § 16 Abs. 2 S.2 der Energieeinsparverordnung (EnEV, BGBl I 2007, 1519) dem Mieter bei **Neuvermietungen** seitens des Vermieters auf Verlangen unverzüglich ein **Energieausweis** auszustellen. Einzelheiten und Ausnahmen dazu regelt die EnEV, insbesondere in den §§ 16 – 19. Es wird dabei unterschieden zwischen „bedarfsabhängigem“ und „verbrauchsabhängigem“ Energieausweis. Der Energieausweis ist bei Anwendbarkeit der EnEV von den Leistungsberechtigten **anzufordern**.

Nach Vorlage eines bedarfsabhängigen Energieausweises sind die darin angegebenen Verbrauchsmengen in kWh anstelle der Berechnungen nach 2.4.1 als Nichtprüfungsgrenze anzusetzen. **Verbrauchserhöhend**, insbesondere wenn der bedarfsabhängige Energieausweis nicht für die einzelne Wohnung, sondern für das gesamte Gebäude ausgestellt wurde, können grundsätzlich alle unter 2.4.2.1 genannten und vorhandenen baulichen und örtlichen Kriterien mit je 5 %, persönliche Kriterien mit 12 % (mehrere gleichzeitig werden auch hier nicht addiert!) berücksichtigt werden.

Macht der Leistungsberechtigte **glaubhaft**, dass kein oder nur ein verbrauchsabhängiger Energieausweis vorgelegt werden kann, erfolgt die Festlegung der Nichtprüfungsgrenze ohne Berücksichtigung dieser Sonderregelung für Gebäude mit Energieausweis.

2.4.2.3. Verfahren bei unangemessenem Verbrauch

Soweit nach Einzelfallprüfung ein unangemessen hoher Heizenergieverbrauch vorliegt, ist folgendes Verfahren anzuwenden:

Die leistungsberechtigte Person ist mittels Belehrungsbogen (**Anlage 5**) davon in Kenntnis zu setzen, dass ihr Heizenergieverbrauch unangemessen ist und welcher *Verbrauch* (nicht *Preis*!) unter Berücksichtigung der unter 2.4.2.1 genannten Kriterien des Einzelfalls angemessen wäre. Leistungsberechtigte sind darüber zu informieren, dass sie ihr Heizverhalten ändern müssen (Merkblatt für sparsames Heizen – **Anlage 6**), dass nach einem Übergangszeitraum von längstens einem Jahr nur noch die Kosten für den angemessenen Verbrauch übernommen werden, und dass in darauffolgenden Jahren unangemessene Heizkostennach- und Vorauszahlungen nicht mehr geleistet werden. Die übersteigenden prozentualen Anteile (aus der Relation des tatsächlichen zum angemessenen Bedarf) werden dann aus künftigen Abschlägen herausgerechnet.

2.4.3. Einmalige Heizkosten

Berücksichtigungsfähig im Rahmen der Kosten der Unterkunft sind auch einmalige Leistungen zur Beschaffung von Heizmaterial, wobei es sich um Aufwendungen handelt, die einen zukünftigen Heizbedarf decken sollen. Diese Aufwendungen sind **im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen** (BSG v. 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R).

Aktueller Bedarf entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist.

Vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits **bezahltes** Brennmaterial ist nicht berücksichtigungsfähig; soweit nicht (vollständig) bezahlt wurde, kann eine Schuldübernahme in Betracht kommen (BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R), wobei jedoch eine *darlehensweise* Übernahme der Schulden ausscheidet (BSG v. 07.11.2006 - B 7b AS 8/06 R).

Vor der Gewährung von einmaligen Leistungen für Heizbedarf ist im Rahmen einer **Prognose** unter Einbeziehung der Wahrscheinlichkeit künftiger Hilfebedürftigkeit die für einen künftigen Heizenergiebedarf benötigte Menge an Heizmaterial zu schätzen. Die dafür notwendige **Verbrauchs-**

hochrechnung soll auf Grundlage der nach 2.4.1 zu errechnenden Verbrauchswerte für den prognostizierten Zeitraum, längstens jedoch für ein Jahr erfolgen.

Um sicherzustellen, dass **zweckgebundene Leistungen für Heizung** auch zweckentsprechend eingesetzt werden bzw. den Betroffenen ausreichend Heizmaterial zur Verfügung steht, sollten Zahlungen (bei Lieferung in Teilmengen ggf. auch in Teilbeträgen) grundsätzlich **direkt an den Brennstofflieferanten** geleistet werden (Ausnahme: ausdrücklicher Widerspruch des Berechtigten *und* keine in seiner Person liegenden Gründe, die eine Direktzahlung rechtfertigen)
Der Zeitraum der Bewilligung der Heizungshilfe ist im Bewilligungsbescheid anzugeben.

2.4.4. Kosten für Warmwasser

Kosten für die Warmwasserbereitung zählen nicht zu den Aufwendungen für Heizung, sondern werden mit dem Regelsatz bzw. mit der Regelleistung abgegolten.

Sofern eine **isolierte Messung** der Kosten für Warmwasser im jeweiligen Haushalt technisch möglich ist (dies ist vom Leistungsberechtigten bzw. von dessen Vermieter zu erfragen), sind die so ermittelten *konkreten* Kosten von den gewährten Heizkosten abzuziehen (BSG 27.02.2008 - B 14/11b AS 15/07 R).

Soweit konkrete Kosten nicht ermittelbar sind, sind die in der Regelleistung/ dem Regelsatz enthaltenen Pauschalbeträge für den Warmwasseranteil in der jeweils vom Bundesministerium für Arbeit und Soziales festgelegten geltenden Höhe (vgl. **Anlage 2 - Tabelle 3**) von den tatsächlich gewährten Heizkosten abzuziehen.

Wird Warmwasser mit **elektrischer Energie** zubereitet, kann kein Warmwasseranteil, auch nicht in Form einer Pauschale, von den Unterkunftskosten abgezogen werden.

3. angemessene Unterkunftskosten - Eigenheim / Eigentumswohnung

Die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft hat für Mieter wie für Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu erfolgen. Wohnen Hilfebedürftige im eigenen Haus oder einer eigenen Eigentumswohnung, so dürfen sie wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes aus Art. 3 Abs.1 Grundgesetz gegenüber Mietern nicht privilegiert werden (BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R). An die Stelle der Miete treten in diesem Fall die *notwendigen tatsächlichen* Aufwendungen, die nach dieser Rechtsprechung **höchstens** bis zu den für Mieter geltenden Angemessenheitsgrenzen für die (fiktive) Nettokaltmiete sowie Betriebs- und Heizkosten berücksichtigungsfähig sind. Die Produkttheorie des BSG (vgl. oben 2.1) findet auch hier Anwendung.

Grundsätzlich berücksichtigungsfähig sind im Einzelnen die auf entsprechende Monatsbeträge umzurechnenden folgenden Kosten (nicht abschließend):

- übliche **Betriebskosten** entsprechend Mietwohnungen (vgl. oben 2.3)
- angemessene **Heizkosten** entsprechend Mietwohnungen (vgl. oben 2.4)
- **Steuern** vom Grundbesitz.
- **Schuldzinsen** und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen.
- **Tilgungsraten** für Darlehen, die zum Bau, Erwerb oder der Modernisierung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen wurden **nur dann**, wenn der Hilfebedürftige andernfalls gezwungen wäre, die Wohnung aufzugeben, **und** wenn er alles unternommen hat, die Verpflichtung so gering wie möglich zu halten, z.B. durch Tilgungsaussetzung oder –streckung (BSG 14/11b AS 67/06).

- Versicherungsbeträge, soweit sie sich unmittelbar auf das Gebäude beziehen und nicht bereits in den Betriebs- oder Nebenkosten berücksichtigt sind.
- **tatsächliche** Aufwendungen für eine **Instandsetzung oder Instandhaltung**, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und sie angemessen sind. Hierzu zählen beispielsweise auch Kosten für Wartung bzw. Reinigung der Heizungsanlage. **Nicht berücksichtigungsfähig** sind Instandhaltungspauschalen (BSG v. 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R).
- alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen wären (BSG v. 15.04.2008 - B 14/7b AS 34/06 R).

4. Inkrafttreten, Überprüfung und Übergangsregelungen

Diese Richtlinie tritt zum 01. Februar 2010 in Kraft und ersetzt alle vorherigen internen Richtlinien in Bezug auf Kosten der Unterkunft nach den Sozialgesetzbüchern II und XII.

Die Regelungen dieser Richtlinie gelten für diejenigen Bewilligungen von Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch II, für die der Erstantrag nach dem Zeitpunkt ihres Inkrafttretens gestellt wurde, sowie für Bewilligung von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch XII, soweit die Voraussetzungen der Leistungen nicht vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens bekannt waren.

Soweit die Voraussetzungen für den Bezug von Leistungen für Unterkunft und Heizung bereits vor dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie vorgelegen haben und auch danach noch vorliegen, gelten in der Regel die Bestimmungen der vorhergehenden Unterkunftskostenrichtlinie vom 15. Januar 2007 bis zum Ende des jeweiligen Bewilligungszeitraums weiter.

Die Anlagen 1 bis 7 zu dieser Richtlinie, insbesondere die Richtwerte nach Anlage 1, sind von der Verwaltung nach Maßgabe dieser Richtlinie unter Beachtung der Gesetze und der Vorgaben der Rechtsprechung in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und gegebenenfalls den veränderten örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Eichstätt, den 01.02.2010

Anlage 1: Angemessenheitsgrenzen Grundmiete (Stand 01.02.2010)

Anzahl der Bewohner	angemessene Größe der Wohnung	Angemessenheitsgrenzen (Richtwerte) für Kosten der Unterkunft <u>ohne</u> Betriebskosten und Heizung					
		Region 1		Region 2		Region 3	
		m ² -Preis	Grundmiete gerundet		Grundmiete gerundet		Grundmiete gerundet
1 Person	bis 50m ²	4,76 €	238 €	5,79 €	289 €	6,25 €	313 €
2 Personen	bis 65m ²	4,31 €	280 €	5,02 €	327 €	5,67 €	369 €
3 Personen	bis 75m ²	4,32 €	324 €	4,80 €	360 €	5,28 €	396 €
4 Personen	bis 90m ²	4,11 €	369 €	4,88 €	440 €	5,50 €	495 €
5 Personen	bis 105m ²	3,64 €	382 €	4,22 €	443 €	4,93 €	517 €
jede weitere Person	je 15m ²	3,64 €	55 €	4,22 €	63 €	4,93 €	74 €

Gemeinden der Region 1:	Gemeinden der Region 2:	Gemeinden der Region 3:
Dollnstein	Adelschlag	Buxheim
Mörnsheim	Altmannstein	Eitensheim
Pollenfeld	Beilngries	Gaimersheim
Schernfeld	Böhmfeld	Großmehring
Titting	Denkendorf	Hepberg
Walting	Egweil	Kösching
Wellheim	Eichstätt	Lenting
	Hitzhofen	Wettstetten
	Kinding	
	Kipfenberg	
	Mindelstetten	
	Nassenfels	
	Oberdolling	
	Pförring	
	Stammham	

Anlage 2: Tabellen

Betriebskostenrichtwerte / Anteile Warmwasserbereitung an KdU / Umrechnung Energieverbrauch

Tabelle 1:

Betriebskostenspiegel für Bayern 2008 / 2009

Quelle: Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH

Art der Betriebskosten	Bayernweiter Durchschnittsverbrauch je m ² und Monat
Grundsteuer	0,16 €
Wasser, Abwasser	0,31 €
Heizung*	(0,81 €)
Warmwasser**	(0,20 €)
Aufzug	0,14 €
Straßenreinigung	0,04 €
Müllbeseitigung	0,16 €
Gebäudereinigung	0,14 €
Gartenpflege	0,06 €
Allgemeinstrom	0,04 €
Schornsteinreinigung / Kaminkehrer	0,04 €
Sach- und Haftpflichtversicherungen	0,09 €
Hauswart	0,20 €
Gemeinschaftsantenne / Kabelfernsehen	0,14 €
Sonstige Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen	0,06 €
Summe ohne Heizung und Warmwasser	1,58 €

* - Bedarf wird gesondert berechnet

** - in der Regelleistung enthalten

Tabelle 2:

Betriebskostenrichtwerte

Bewohneranzahl	angemesse- ne Woh- nungsgröße	Betriebskosten- obergrenze (Richtwert) - 1,58 € / m ²
1 Person	bis 50 m ²	79,00 €
2 Personen	bis 65 m ²	102,70 €
3 Personen	bis 75 m ²	118,50 €
4 Personen	bis 90 m ²	142,20 €
5 Personen	bis 105 m ²	165,90 €
jede weitere Person	je 15 m ²	23,70 €

Tabelle 3:

Warmwasserbereitung: Anteil der Kosten an Regelleistung / -satz (seit 01.07. 2009):

Regelleistung Regelsatz		Anteil Warmwasser- bereitung	
Anteil in %	Anteil in €	Anteil in %	Anteil in €
100 %	359 €	1,8029 %	6,47 €
90 %	323 €		5,82 €
80 %	387 €		5,18 €
70 %	251 €		4,53 €
60 %	215 €		3,88 €

Tabelle 4: Umrechnungstabelle für Energieverbrauch

1 kWh	entspricht				entspricht:
		0,1	m ³	Erdgas H*	10 kWh / m ³
		0,0843	kg	Heizöl EL**	11,86 kWh / kg
		0,1	l	Heizöl EL*	10 kWh / l
		0,00065	Ster	Nadelholz**	1.538 kWh / Ster
		0,0005	Ster	Laubholz**	2.000 kWh / Ster
		0,00113	m ³	Holzsplitzel Nadelholz**	885 kWh / m ³
		0,00087	m ³	Holzsplitzel Laubholz**	1.149 kWh / m ³
		0,125	kg	Steinkohle (SKE)*	8 kWh / kg
		0,204	kg	Holzpellets***	4,9 kWh / kg

* Quelle: § 9 Abs.3 Heizkostenverordnung (BGBL I 2009, 3250)

** Quelle: Departement für Umwelt, Verkehr und Energie der Schweiz (www.bfe.admin.ch)

*** Quelle: <http://www.lwf.bayern.de/waldbewirtschaftung/holz-logistik/energie-aus-holz/30933/index.php>

Anlage 3: Belehrungsbogen – unangemessene Unterkunftskosten

- Landratsamt Eichstätt – Amt für Soziales und Senioren *
- Jobcenter Eichstätt *

.....
Name, Vorname

.....
Bedarfsgemeinschaftsnummer * / Aktenzeichen *

* nicht zutreffendes streichen

Belehrung

Ich wurde heute darauf hingewiesen, dass

1. meine Mietkosten (Kaltmiete ohne Betriebskosten) mit monatlich € * bei der Größe meiner momentanen Wohnung mit qm * für die Größe meiner Bedarfsgemeinschaft nicht angemessen ist,
2. ich verpflichtet bin, innerhalb eines angemessenen Zeitraums von Monaten die Kosten der Unterkunft durch Wohnungswechsel, durch Untervermietung, Änderungsvertrag mit dem Vermieter oder auf andere Weise zu senken,
3. eine Wohnungssuche nicht auf meinen derzeitigen Wohnort beschränkt bleiben kann und dass ich meine intensiven Aktivitäten zur Senkung meiner Unterkunftskosten (Durchsicht von Inseraten in Zeitungen, Vorsprachen bei Wohnungsbaugesellschaften und Vermietern, weitere geeignete Maßnahmen) bei Bedarf nachzuweisen habe,
4. bei einer angemessenen Wohnungsgröße für die Größe meiner Bedarfsgemeinschaft von.....qm die angemessene Miete (ohne Betriebskosten und Heizung) für die Größe meiner Bedarfsgemeinschaft an meinem jetzigen Wohnort € beträgt.

Die angemessenen Kosten der Unterkunft in anderen Gemeinden des Landkreises Eichstätt können beim zuständigen Sachbearbeiter erfragt werden.

5. ab demnur noch die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen werden können, wenn ich nicht bereit bin meine Unterkunftskosten zu senken bzw. ich Bemühungen zur Verringerung der Unterkunftskosten nicht glaubwürdig belegen kann.

Eichstätt / Ingolstadt, den

Ausfertigung wurde ausgehändigt

.....
Antragsteller

.....
Sachbearbeiter

Anlage 5: Belehrungsbogen – Heizenergieverbrauch

- Landratsamt Eichstätt – Amt für Soziales und Senioren ***
- Jobcenter Eichstätt ***

.....
Name, Vorname

.....
Bedarfsgemeinschaftsnummer * / Aktenzeichen *
* nicht zutreffendes streichen

Belehrung

Ich wurde heute darauf hingewiesen, dass

1. Abschlagszahlungen für die Heizung (ohne Warmwasseranteile), welche an den Vermieter / das Energieversorgungsunternehmen zu entrichten sind, nur in angemessener Höhe übernommen werden.
2. ich verpflichtet bin, alle Änderungen in meinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen unverzüglich mitzuteilen. Zur Prüfung der tatsächlich entstandenen Heizkosten bin ich verpflichtet, die Jahresendabrechnung unverzüglich nach deren Erhalt vorzulegen (§§ 60 ff. SGB X).
3. eventuell entstandene Überzahlungen, insbesondere hinsichtlich bereits gewährter Heizkosten, von mir zurückgefordert bzw. mit den laufenden Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung verrechnet werden können.
4. dass die für mich aktuell maßgebliche Nichtprüfungsgrenze bei einer Verbrauchsmenge von jährlich _____ kWh Energie liegt. Bis zur Höhe dieses Wertes gilt mein Heizenergieverbrauch als angemessen.
5. dass mein aktueller Heizenergieverbrauch daher angemessen unangemessen hoch ist.
6. ich verpflichtet bin, soweit mein Heizenergieverbrauch unangemessen hoch ist, diesen Verbrauch durch geeignete Maßnahmen (vgl. beiliegendes Merkblatt zur Senkung des Heizenergieverbrauchs) innerhalb einer angemessenen Frist von _____ Monaten auf einen angemessenen Wert zu senken.
7. ich ausführlich zu begründen und glaubhaft zu machen habe, welche von mir nicht zu vertretenden Gründe eine Senkung meines Heizenergieverbrauchs unmöglich erscheinen lassen. Sollte mir dies nicht gelingen, werden die Kosten für den unangemessenen Heizenergieverbrauch nach Überschreitung der unter 6. genannten Frist nur bis zu der für einen angemessenen Verbrauch maßgeblichen Höhe übernommen. Unangemessene Heizkostennach- und Vorauszahlungen werden dann nicht mehr übernommen.

Eine Ausfertigung dieser Erklärung sowie des Merkblattes zur Senkung der Heizkosten wurden mir heute ausgehändigt.

Eichstätt / Ingolstadt, den

Ausfertigung wurde ausgehändigt

.....
Antragsteller

.....
Sachbearbeiter

Anlage 6: Heizenergieverbrauch - Merkblatt


Merkblatt zur Senkung des Heizenergieverbrauchs


Die Beachtung der folgenden Hinweise trägt zu einer merklichen Reduzierung des Energieverbrauchs beim Heizen bei:


1. Nicht übermäßig Heizen! ideale Raumtemperaturen sind 16 °C bis 18 °C für Küche, Schlafzimmer, Diele. Badezimmer 20 °C – 23 °C. Wohn-/ Kinderzimmer 19 °C – 21 °C. Das Absenken der Durchschnittstemperatur um 1 °C spart jeweils ca. 6 % Heizenergie !
2. Türen und Fenster geschlossen halten – jedoch regelmäßig Lüften! Dabei Fenster mehrmals am Tag nur kurz (wenige Minuten) vollständig öffnen und wenn möglich für Durchzug sorgen – in der kalten Jahreszeit keinesfalls Dauerlüftung durch gekippte Fenster.
3. Wohnungen nie völlig auskühlen lassen – bei längerer Abwesenheit die Innentüren öffnen, alle Fenster schließen und die Wohnung mit *einem* Heizkörper auf ca. 16° C temperieren.
4. Rollläden, Fensterläden oder Vorhänge in den Abendstunden bzw. nachts möglichst frühzeitig schließen.
5. Heizkörper niemals durch Vorhänge, Möbel und sonstige Gegenstände verdecken bzw. verstellen.
6. Heizkörper regelmäßig reinigen und entlüften und nicht als „Trockner“ für Handtücher etc. verwenden.
7. Undichte Türen und Fenster isolieren – beispielsweise mittels elastischem Dichtungsmaterial (Schaumstoff- oder Gummi-Abdichtbänder mit selbstklebender Rückseite), schmale Ritzen zwischen Fensterbank und Fensterrahmen evtl. mit Silikon, Türunterkanten z.B. mit selbstklebenden Dichtschieben mit Bürstenbesatz. Ersatzweise kann auch ein gedrehtes Handtuch oder ähnliches vor zugige Türen und Fenster gelegt werden.
8. Bei defekten Heizkörperventilen oder bei „Wärmelecks“ wie Dachbodenluken oder Schäden an der Gebäudeisolierung etc.: durch frühzeitig Hinweise an Hauseigentümer bzw. Verwalter für Abhilfe sorgen!

Anlage 7: Auszug aus dem Heizspiegel

Auszug aus dem bundesweiten Heizspiegel (Quelle: co2online gGmbH / Deutscher Mieterbund):




	Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch kWh je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2008)			
		günstig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 103	103 – 164	165 – 236	> 236
	251 – 500	< 95	95 – 154	155 – 223	> 223
	501 – 1.000	< 86	86 – 144	145 – 210	> 210
	> 1.000	< 82	82 – 138	139 – 202	> 202

 Erdgas	100 – 250	< 94	94 – 158	159 – 220	> 220
	251 – 500	< 88	88 – 149	150 – 210	> 210
	501 – 1.000	< 82	82 – 140	141 – 200	> 200
	> 1.000	< 78	78 – 135	136 – 194	> 194

 Fernwärme	100 – 250	< 76	76 – 128	129 – 188	> 188
	251 – 500	< 73	73 – 123	124 – 183	> 183
	501 – 1.000	< 69	69 – 118	119 – 177	> 177
	> 1.000	< 67	67 – 115	116 – 174	> 174

Anlage 7: Auszug aus dem Heizspiegel

Auszug aus dem Heizspiegel **Ingolstadt 2010** (Quelle: co2online gGmbH/ Stadt Ingolstadt):

		Gebäudefläche (2) in m ²	Verbrauch kWh je m ² / Jahr (Vergleichswerte für das Abrechnungsjahr 2009)			
			günstig	mittel*	erhöht*	zu hoch*
 Heizöl	100 – 250	< 101	101 – 170	171 – 230	> 230	
	251 – 500	< 89	89 – 151	152 – 206	> 206	
	501 – 1.000	< 80	80 – 136	137 – 186	> 186	
	> 1.000	< 74	74 – 126	127 – 173	> 173	
 Erdgas	100 – 250	< 84	84 – 144	145 – 211	> 211	
	251 – 500	< 80	80 – 139	140 – 204	> 204	
	501 – 1.000	< 77	77 – 134	135 – 197	> 197	
	> 1.000	< 75	75 – 131	132 – 193	> 193	
 Fernwärme	100 – 250	< 72	72 – 123	124 – 184	> 184	
	251 – 500	< 71	71 – 121	122 – 182	> 182	
	501 – 1.000	< 70	70 – 119	120 – 178	> 178	
	> 1.000	< 69	69 – 118	119 – 176	> 176	