



GZ: 411 – II-1304.1

**AB 02/08 NEUER MIETPREISSPIEGEL**

Stand 02/2008

**Hinweise für die Bearbeitung von Unterkunftskosten gem. § 22 SGB II  
- Angemessenheit -**

---

Durch eine verbindliche Weisung des rheinlandpfälzischen Sozialministeriums zur Angemessenheit von Wohnraum ergeben sich einige Änderungen, die Auswirkung auf die tägliche Praxis haben.

Die **Angemessenheit** einer Wohnung ist weiterhin abhängig:

1. der **Größe** und
2. dem **Preis**

Bei der Größe wird ab **01.07.2007** von den bisher geltenden Werten ausgegangen:

- 50 qm für eine allein stehende Person
- 60 qm 2 Personen
- 80 qm 3 Personen
- 90 qm 4 Personen
- 15 qm für jede weitere Person

Der Mietpreisspiegel stellt die Grundlage für die preisliche Angemessenheit dar.

**Neu** bei der Beurteilung der Angemessenheit ist jedoch, dass zukünftig **immer** auf die **Produktlösung** abgestellt wird.

Ist die Angemessenheit einer Wohnung zu beurteilen, so wird die für die Wohnung zu zahlende **Grundmiete** mit dem höchst zulässigen Preis verglichen, den die Haushaltsgemeinschaft beanspruchen könnte.

Liegen diese Kosten, unabhängig von Größe und Quadratmeterpreis gleich oder unter diesem Wert, gilt die Wohnung als angemessen.

*Beispiel 1:*

- 1- Personen-Haushalt, 29 qm, 6 €/qm, Grundmiete somit 174 €
- 50 qm zu 4,32 €/qm lt. Mietpreisspiegel wären für eine Person zulässig
- 216,00 € Grundmiete werden maximal bewilligt,  
→ Wohnung ist angemessen

*Beispiel 2:*

- 2- Personen-Haushalt, 70 qm, 3,50€/qm, Grundmiete somit 245 €
- 60 qm zu 4,14 € wären angemessen
- 248,40 € Grundmiete könnten maximal bewilligt werden,  
→ Wohnung ist trotz der Größe insgesamt angemessen

Das bedeutet: Liegt die Wohnung gleich oder unter dem Maximalpreis, ist der Wohnungsanmietung zuzustimmen.

Gleiches gilt für die Prüfung der Angemessenheit von bereits bestehenden Mietverhältnissen.

Zusammenfassend kann man von folgenden **Werten ab 01.02.08** ausgehen:

Anzahl der Personen im Haushalt	angem. Grundmiete
1	216,00 €
2	248,40 €
3	323,20 €
4	363,60 €
5	424,20 €
6	484,80 €

Im Rahmen der Wiederbewilligungsanträge muss geprüft werden, ob in der Vergangenheit bereits auf den angemessenen Teil reduzierten Mietkosten im Hinblick auf die Produktlösung für die Zukunft korrigiert werden müssen.

**Stichtag für die Einführung ist der 01.02.2008; da der neue Mietpreisspiegel 2008 niedrigere Werte ausweist, ist bei WB-Anträgen eine Änderung nur für die Zukunft vorzunehmen.**

**Bevor eine (weitere) Reduzierung auf die neuen Werte des Mietspiegels 2008 erfolgt, ist der Leistungsempfänger erneut mit Fristsetzung von 6 Monaten aufzufordern, die KDU zu reduzieren.**

**Dies gilt auch bei Kunden, denen die Wohnungsanmietung unter Zugrundelegung des Mietspiegels 2002 genehmigt wurde oder die Miete bereits auf den bisher angemessenen Teil reduziert wurde.**

**Zielsetzung ist es, dass die Werte des Mietspiegels 2008 flächendeckend in 12 – spätestens 18 Monaten umgesetzt sind.**

**Die Verpflichtung zur Ermessensausübung im Einzelfall bleibt selbstverständlich unberührt.**



GZ: 411 – II-1304.1

## GESCHÄFTSANWEISUNG

### Festsetzung der Heizbeihilfe für eigengesteuerte Heizanlagen 2010/2011

Die Pauschalierung von Heizkosten ist mit der derzeit geltenden Rechtslage im SGB II nicht vereinbar. Das bedeutet, die Kosten sind in Höhe des anfallenden Bedarfes zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Die Prüfung der Angemessenheit ist einzelfallbezogen, allerdings ist es zur Verwaltungsökonomie vertretbar, eine sogenannte Nichtprüfungsgrenze als Anhaltspunkt heranzuziehen. Liegen die Kosten unter den ausgewiesenen Werten, wird von der Angemessenheit ausgegangen; lediglich bei Überschreitungen muss eine Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Die Heizperiode erstreckt sich über die Monate Oktober bis April, so dass der Großteil der Leistungsempfänger ihren Antrag auf Heizbeihilfe/Winterbrand im September stellt. Im Regelfall sollte die Bewilligung im/ab September erfolgen und nur in Ausnahmefällen davon abgewichen werden.

Bei der Bewilligung der Heizkosten ist auf die Haushaltsgröße und die Art der Brennstoffe abzustellen. Die nachfolgenden Werte basieren auf den in Rheinland-Pfalz gültigen Bedarfseckwerten (vergleiche auch Sozialhilferichtlinien Rheinland-Pfalz) und aktuellen Preisermittlungen:

#### 1. KOHLE

Haushaltsgröße/Personen	Bedarfseckwert/kg	Preis/€ jährlich	Preis/€ monatlich
1	1400	<b>322</b>	27
2	1600	<b>368</b>	31
3	2000	<b>460</b>	38
4	2200	<b>506</b>	42
5	2400	<b>552</b>	46
6	2500	<b>575</b>	48
7	2600	<b>598</b>	50
8	2900	<b>667</b>	56
9	3200	<b>736</b>	61
10	3500	<b>805</b>	67
Untermietverhältnis	1050	<b>242</b>	20

## 2. HEIZÖL:

Haushaltsgröße/Personen	Bedarfseckwert/l	Preis/€ jährl.	Preis/€ mtl.
1	1100	<b>825</b>	69
2	1300	<b>975</b>	81
3	1700	<b>1275</b>	106
4	1900	<b>1425</b>	119
5	2000	<b>1500</b>	125
6	2100	<b>1575</b>	131
7	2200	<b>1650</b>	138
8	2400	<b>1800</b>	150
9	2600	<b>1950</b>	163
10	2900	<b>2175</b>	181
Untermietverhältnis	840	<b>630</b>	53

## 3. FLÜSSIGGAS:

Haushaltsgröße/Personen	Bedarfseckwert/kg	Umrechnung in Liter	Preis/€ jährlich	Preis/€ monatlich
1	700	1372	<b>631</b>	53
2	900	1764	<b>811</b>	68
3	1100	2156	<b>992</b>	83
4	1200	2352	<b>1082</b>	90
5	1300	2548	<b>1172</b>	98
6	1400	2744	<b>1262</b>	105
7	1400	2744	<b>1262</b>	105
8	1500	2940	<b>1352</b>	113
9	1700	3332	<b>1533</b>	128
10	1900	3724	<b>1713</b>	143
Untermietverhältnis	1098	980	<b>505</b>	42

## HINWEIS:

Die Heizbeihilfe kommt nur für Haushalte in Frage, die die Brennstoffe **selbst** beschaffen müssen (z.B. Öltank bei Eigenheimen oder Kohleofen in älteren Wohnungen ohne Zentralheizung). Bei Kombinationsfällen ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Kaiserslautern,

Günter Andes  
Geschäftsführer



GZ: 411 – II-1304.1

Stand 03/2007

## Hinweise für die Bearbeitung von Unterkunftskosten gem. § 22 SGB II - Kautionen-

---

§ 22 Absatz 3 SGB II wurde durch folgenden Satz ergänzt:

„Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden“

Die bisherige Praxis der ARGE Stadt Kaiserslautern, Kautionen als Bürgschaft zu erbringen, kann daher nicht aufrecht erhalten werden; die Kaution erfolgt ab sofort als Barkaution.

### Voraussetzung für die Übernahme der Kaution

1. **Angemessenheit** der Miete
2. Notwendigkeit des Umzuges  
d.h. es muss ein **nachvollziehbarer Grund** für den Wohnungswechsel vorliegen

### Höhe der Kaution:

Kaution beträgt bis zu **maximal 3 Monatsmieten** Kaltmiete.  
„Teilkautionen“ für den angemessenen Teil sind nicht möglich.

### Zusage:

Zusage erfolgt **schriftlich**.

Die Unterschrift darf nur von den Sachbearbeitern/Anordnungsbefugten vorgenommen werden.

### Gewährung als Darlehen:

Der Kunde muss darüber informiert werden, dass die Übernahme nur als Darlehen erfolgt. Nach der neueren Rechtsprechung kann das Darlehen nicht nach § 23 Absatz 1 Satz 3 SGB II aufgerechnet werden, sonstige Grundlagen für die Aufrechnung der Mietkaution ergeben sich nicht aus dem SGB II.

Eine Aufrechnung ist also nur möglich, wenn der Kunde einen Verzicht auf den Aufrechnungsschutz unterzeichnet hat.

Bis zu Schließung der Gesetzeslücke ist dies die einzige Möglichkeit, das gewährte Darlehen vom ALG II einzubehalten.

### Zahlung der Kaution:

Die Miete und Kaution soll nur dann an den Vermieter direkt gezahlt werden, wenn die Unzuverlässigkeit des Kunden bereits bekannt ist (§ 22 Absatz SGB II).

### Sonstige Hinweise:

Es empfiehlt sich, die „alten“ Mietkosten sofort aus der Berechnung zu nehmen und bis zur Vorlage des neuen Mietvertrages keine Mietkosten aufzunehmen.

Somit werden eventuelle Überzahlungen (insbesondere auch an Drittempfänger, d.h. Vermieter) vermieden. Ein entsprechender Hinweis an den Hilfesuchenden muss erfolgen.



GZ: 411 – II-1304.1

Stand 06/2007

## Hinweise für die Bearbeitung von Unterkunftskosten gem. § 22 SGB II - Übernahme von Mietrückständen-

---

Gem. § 22 Absatz 5 SGB II können Mietschulden übernommen werden, sofern die Sicherung der Unterkunft dadurch gewährleistet ist. Die Übernahme des Rückstandes liegt grundsätzlich im pflichtgemäßen Ermessen der ARGE.

Kann der Verlust der Wohnung nur durch die Hilfe der ARGE vermieden werden und die Hilfe ist gerechtfertigt und notwendig, reduziert sich das Ermessen auf null – in diesen Fällen handelt es sich dann um eine Soll- Leistung

Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen, damit ein Mietrückstand übernommen werden kann:

1. Die Mietkosten sind **angemessen**  
Für Wohnungen, die preislich nicht angemessen sind, kann kein Mietrückstand übernommen werden. Bei der Angemessenheit wird auf die „Produktlösung“ abgestellt (s. auch Hinweise zur Angemessenheit von Wohnungen)
2. Der Antragsteller verfügt über kein **Vermögen gem. § 12 Abs 2 Nr. 1 SGB II**.  
Kann der Kunde den Rückstand aus vorhandenem, verwertbarem Vermögen begleichen, so kann er kein Darlehen erhalten. Dabei bleibt unbeachtlich, dass die Verwertung des Vermögens in Bezug auf den grundsätzlichen Leistungsanspruch nicht verwertet werden muss.  
Hinweis: Auch **nicht zweckbestimmtes Einkommen**, welches bei der Berechnung des ALG II-Anspruches **anrechnungsfrei** bleibt, ist vorrangig zur Tilgung des Rückstandes einzusetzen.  
*Beispiel: Mietrückstand beträgt 900 €, Wohnung ist angemessen, kein Vermögen vorhanden, aber 300 € Erziehungsgeld. Im Rahmen der eigenen Dispositionsfreiheit kann der Kunde 300 € zur Schuldentilgung einsetzen, so dass nur ein Darlehen von 600€ notwendig wäre.*
3. Es bestehen keine sonstigen Selbsthilfemöglichkeiten  
Beispiel: • Der Vermieter akzeptiert keine Stundung oder Ratenzahlung  
• ein Kredit kann nicht aufgenommen werden .....
4. Die Übernahme der Mietschulden ist notwendig und gerechtfertigt  
• Der Vermieter muss mit der Fortführung des Mietverhältnisses einverstanden sein  
• Durch die Übernahme ist die Erhaltung der Wohnung auf Dauer sicher gestellt  
• Der Mieter darf die Mietzahlungen nicht im Vertrauen darauf eingestellt haben, dass die ARGE die Schulden übernimmt

- In der Vergangenheit sind nicht bereits Leistungen zur Schuldentilgung für den gleichen Zweck erbracht worden.

Sind diese Voraussetzungen erfüllt, **kann** der Rückstand als Darlehen gewährt werden.

Er **ist** zu gewähren, wenn ansonsten Wohnungslosigkeit droht.

### **Grundsätzliches:**

→

Die Mitarbeiter sollten im Einzelfall darauf hinwirken, dass der Vermieter angemessene Ratenzahlungen auf die Rückstände akzeptieren.

→

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug ist nur dann zulässig, wenn der Mieter mit der Zahlung der Monate über zwei Monate in Verzug gerät (§ 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB). Wohnungslosigkeit droht erst mit Einreichung der Räumungsklage.

Liegt eine Mitteilung gem. § 22 Abs 6 durch das Amtsgericht nicht vor, ist der Antragsteller nachweispflichtig.

→

Verfügt der Hilfesuchende über Selbsthilfemöglichkeiten, die jedoch nicht ausreichen, ist ggf. nur der fehlende Restbetrag darlehensweise zu übernehmen.

→

Der **Rückstand** sowie die **künftigen Mietzahlungen** sind an den **Vermieter** zu überweisen (§ 22 Absatz 4 SGB II).

Auch in den Fällen, in denen der Rückstand zwar nicht übernommen werden kann, aber der Kunde nachweislich die Leistungen „zweckentfremdet“ verwandt hat, ist die Mietzahlung künftig an den Vermieter zu leisten.

→

Die Gewährung erfolgt als Darlehen Die Rückzahlungsmodalitäten sind im Vorfeld mit dem Antragsteller zu vereinbaren und verbindlich im Darlehensvertrag und Bescheid festzuhalten.

→

Die Ermessensentscheidung (insbesondere bei Ablehnungen) ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.