

Interne Regelungen / SGB XII + SGB II / 01.01.2019

1	Erstausstattung bei Schwangerschaft und Geburt.....	2
1.1	Erstausstattung für Bekleidung bei Schwangerschaft und Geburt	2
1.1.1	Erstausstattung an Bekleidung und Schuhen für Schwangere (einschließlich Klinikbedarf)	2
1.1.2	Erstausstattung für Kleinstkinder im ersten Lebensjahr	2
1.2	Weitere Erstausstattung bei Geburt eines Kindes	2
2	Erstausstattung für Bekleidung	3
3	Erstausstattung für Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten	3
4	Mehrtägige Klassenfahrten.....	6
5	Miete / Mietprüfgrenze / Wohnung	6
5.1	Mietprüfgrenzen / angemessene Miete	6
5.2	Kostensenkungsmaßnahmen.....	10
5.3	Wohngemeinschaften in Wohnungen	11
5.3.1	Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen.....	11
5.3.2	Wohngemeinschaften mit sonstigen Personen in Wohnungen	13
5.3.3	Angemessene Kosten der Unterkunft in sonstigen Unterkünften	15
5.4	Sonderregelungen	16
5.4.1	Regelungen zu Mietübernahmen über der Angemessenheitsgrenze.....	16
5.4.2	Weitere Sonderregelungen.....	17
5.5	Betriebs- und Nebenkosten	17
5.5.1	Neufälle	17
5.5.2	Heizkosten und Warmwasseraufbereitung bei Abschlagszahlungen	17
5.5.3	Brennstoffe bei Selbstbeschaffung.....	19
5.5.4	Angemessene Betriebskosten (kalte Nebenkosten)	20
5.6	Kautions / Maklergebühren	21
5.7	Umzug.....	22
5.7.1	Pauschale Umzugskosten bzgl. Berechnung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges i.R. eines Kostensenkungsverfahrens.....	22
5.8	Renovierungskosten	22
5.8.1	Pauschale Renovierungskosten bzgl. Berechnung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges i.R. des Kostensenkungsverfahrens	22
5.9	Energieschulden	23
6	Urlaub / Krankenhausaufenthalt	23
7	Verhütungsmittel	23
8	Versicherungen.....	24
8.4.1.	Sterbegeldversicherung (§ 33 Abs.2 + SHRL 90.39)	24
8.4.2.	Bestattungsvorsorgevertrag (SHRL 90.39)	24
9	KFZ	25
10	Zeitpunkt der Änderungen: „In Kraft treten“ einzelner Ziffern	25
11	Anlage 1_Mietbescheinigung	27
12	Anlage 2_Mietspiegel 2016 Sindelfingen, Böblingen, Herrenberg.....	28
13	Anlage 3_Mietspiegel 2017 Leonberg.....	29
14	Anlage 4_Nachweis über Bemühungen Wohnungssuche.....	31
15	Anlage 5_Berechnung Wirtschaftlichkeit Umzug	32

GRUNDSATZ:

Für die Leistungsgewährung gelten die Bestimmungen des SGB XII und SGB II in der jeweils gültigen Fassung, sowie die von den kommunalen Spitzenverbänden erlassenen Richtlinien (u.a. Sozialhilferichtlinien Baden-Württemberg, SGB II-RL im Informationssystem „profund“, Rundschreiben Landkreistag Baden-Württemberg) und die Internen Regelungen des Landkreis Böblingen zum SGB XII und SGB II in der jeweils gültigen Fassung.

Bei Mischfällen (SGB II / SGB XII) ist die Bearbeitung durch lediglich einen der Leistungsträger nicht möglich, da die Leistung durch unterschiedliche Quellen finanziert wird. Die jeweils zuständigen Leistungssachbearbeiter sollen sich daher bezüglich der Leistungshöhe absprechen und die Kosten kopfteilig übernehmen.

Änderungen gegenüber der letzten Fassung der Internen Regelungen SGB XII u. SGB II sind in Rot dargestellt.

1 Erstausrüstung bei Schwangerschaft und Geburt

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 3 SGB II und § 31 Abs. 1 SGB XII

1.1 Erstausrüstung für Bekleidung bei Schwangerschaft und Geburt

1.1.1 Erstausrüstung an Bekleidung und Schuhen für **Schwangere** (einschließlich Klinikbedarf)

Die Pauschale in Höhe von 291,00 € (SHR 31.03) deckt den Bedarf während Schwangerschaft, Geburt und in den ersten 3 Monaten nach der Geburt. Die Pauschale kann ab der 13. Schwangerschaftswoche ausgezahlt werden und ist unabhängig von weiteren Kindern im Haushalt zu gewähren. Ein Verwendungsnachweis ist nicht zu erbringen.

1.1.2 Erstausrüstung für **Kleinstkinder** im ersten Lebensjahr

Die Pauschale in Höhe von 328,00 € (SHR 31.02) wird unabhängig von weiteren Kindern im Haushalt gewährt. Ein Verwendungsnachweis ist nicht zu erbringen.

Die Zahlung erfolgt in zwei Beträgen:

0 – 6 Monate spätestens acht Wochen vor der Geburt	187,00 €
7 – 12 Monate	141,00 €

Zur Auszahlung des 2. Teilbetrages von 141 € ist ein formloser Antrag zu stellen.

1.2 Weitere Erstausrüstung bei Geburt eines Kindes

Babybett (inkl. Matratze und Deckbett)	115,00 €
Wickelaufgabe, Bettwäsche etc.	35,00 €
Buggy / Sportwagen inkl. Zubehör	60,00 €
Hochstuhl	35,00 €
Kinderwagen inkl. Matratze, Kissen und Decke	150,00 €
Zwillings- oder Geschwisterkinderwagen	200,00 €
Laufstall	35,00 €
Kommode	40,00 €

Gewährung bei Antragstellung ohne Bedarfsprüfung beim ersten Kind. Bei weiteren Kindern im Haushalt hat eine Bedarfsprüfung zu erfolgen. Die Beihilfe wird nach Antragstellung bzw. gegebenenfalls nach der Bedarfsprüfung vor Anschaffung der Gegenstände ausbezahlt. Verwendungsnachweise sind nicht vorzulegen.

Wird bei einer weiteren Schwangerschaft ein Babybett beantragt und lebt ein unter 3 Jahre altes Kind im Haushalt, ist vom Bedarf auszugehen. Ebenso bei der Beantragung eines Geschwisterkinderwagens, wenn das erste Kind auch noch im Kinderwagen transportiert werden muss.

Beihilfen von der Bundesstiftung Mutter und Kind dürfen nicht angerechnet werden.

2 Erstausrüstung für Bekleidung

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 3 SGB II und § 31 Abs. 1 SGB XII

Voraussetzungen:

Entsprechender Nachweis über den Verlust der Bekleidung z.B. auf Grund eines Wohnungsbrandes.

1 bis unter 14 Jahre	200,00 €
14 bis unter 18 Jahre	300,00 €
ab vollendetem 18. Lebensjahr	250,00 €

3 Erstausrüstung für Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten

Rechtsgrundlage: § 24 Abs. 3 SGB II und § 31 Abs. 1 SGB XII

Voraussetzungen: siehe profund RL zu § 24 Ziffer 3.1 und SHR 31.01

Eine Erstausrüstung für eine Wohnung einschließlich Haushaltsgeräte ist immer dann erforderlich, wenn der Antragsteller z.B.:

- erstmals einen eigenen Haushalt gründet
- aufgrund von Haft keinen eigenen Hausstand mehr besitzt
- aufgrund von Trennung, Scheidung über keinen Hausstand verfügt (dabei ist zu prüfen, inwieweit er Ansprüche gegenüber dem Partner auf den bisherigen, in der Regel gemeinsamen Hausstand, besitzt)
- bisher nur in möblierten Zimmern gelebt hat
- durch ein unvorhergesehenes Ereignis wie z.B. einen Brandschaden den Haushalt verloren hat
- längere Zeit ohne festen Wohnsitz war
- bei einem erforderlichen Umzug die gesamte Kücheneinrichtung incl. Haushaltsgeräte angeschafft werden muss, da in der alten Wohnung die Küche Bestandteil der Wohnung war

Ersatzbeschaffungen oder Erstanschaffungen einzelner Möbel oder Haushaltsgeräte sind grundsätzlich nicht möglich. Die Übernahme im Wege eines Darlehens nach § 24 Abs. 1 SGB II und § 37 Abs. 1 SGB XII ist in diesen Fällen zu prüfen.

Grundsätzlich ist die Beschaffung von gebrauchten, gut erhaltenen Möbelstücken, wie sie in entsprechenden Gebrauchtmöbelhandlungen angeboten werden, zumutbar.

In der Regel enthalten die nachfolgenden Preise die Transportkosten. Zusätzlich anfallende Kosten können bis zu einer Höhe von max. 60,- € nur übernommen werden, sofern glaubhaft versichert wird, dass die zusätzlichen Kosten unabweisbar sind.

Auch Montagekosten können nur anerkannt werden, sofern glaubhaft versichert wird, dass eine eigene Montage nicht möglich ist.

Für Montage wird dann anerkannt:

bis 4 Möbelstücke:	max. 30,00 €
mehr als 4 Möbelstücke:	max. 50,00 €

Wohnzimmer:

Schränke:

1 und 2 Personen:	70,00 €
3 Personen:	105,00 €
bei mehr Personen:	140,00 €

Sitzgelegenheiten:

1 und 2 Personen	68,00 €
3 Personen	102,00 €
pro weitere Person	34,00 €

Klappcouch (für 1 Person)	100,00 €
Couchtisch	40,00 €

Küchenmöbel:

1 und 2 Personen:	4 Elemente nach Wahl
3 und 4 Personen:	5 Elemente nach Wahl
ab 5 Personen:	zusätzlich 1 Element
=> freie Auswahl zwischen den Elementen:	- Unterschrank 55,00 €
	- Hängeschrank 34,00 €

Spüle mit Unterschrank	100,00 €
Armatur	20,00 €
Abflussvorrichtung	10,00 €
Zusätzlich werden die notwendigen Anschlusskosten übernommen.	

Arbeitsplatte (pro Meter)	15,00 €
---------------------------	---------

Esstisch	30,00 €
----------	---------

Küchenstuhl je Person	15,00 €
Pro Haushalt wird zusätzlich ein Stuhl als Gaststuhl gewährt.	

Kostenübernahme bei Einbauküchen:

Küchenmöbel im Umfang siehe oben

Schlafzimmer / Kinderzimmer:

Betten

Einzelbett mit Lattenrost (auch für Jugendliche, vgl. BSG, B 4 AS 79/12)	74,00 €
Doppelbett mit Lattenrost	130,00 €
Doppelstockbett mit Lattenrost	125,00 €

Matratze	50,00 €
Bettdecke	20,00 €
Kissen	15,00 €
Bettwäsche	20,00 €

Kleiderschränke

Alleinstehende:	92,00 €
-----------------	---------

Paar:	138,00 €
1 Kind:	92,00 €
2 Kinder:	138,00 €
3 und 4 Kinder:	184,00 €

Jugendschreibtisch	50,00 €
Schreibtischstuhl	35,00 €
Schreibtisch und Schreibtischstuhl pro Kinderzimmer werden ab der 5. Klasse gewährt.	

Bad:

Badehandtücher (Grundausrüstung)	pro Person	15,00 €
----------------------------------	------------	---------

Elektrogeräte:

Bügeleisen (kein Bügelbrett)	15,00 €
Herd	150,00 €
Kühlschrank	100,00 €
Staubsauger	50,00 €
Waschmaschine	250,00 €

Zulieferung und ggf. Anschlusskosten für Elektrogeräte werden übernommen.

Fernseher: gemäß Rechtsprechung des BSG vom 24.02.2011 kein Bedarf	
Radio	15,00 €

Teppichboden:

Eine Wohnung muss nicht grundsätzlich mit Bodenverlag vermietet werden. Sollte der Vermieter keinen Bodenbelag stellen, so können Kosten bis zu 7,00 € / m² übernommen werden. Ist in der Wohnung allerdings ein Bodenbelag vorhanden, so ist der Vermieter im Rahmen der regulären Abnutzung für den ggf. notwendigen Ersatz im Rahmen der Neuvermietung zuständig.

Gardinen:

Gardinenschiene	pro Meter	8,00 €
-----------------	-----------	--------

Gardinen werden nach der Formel „Fensterbreite x Preis der Gardine“ gewährt:

Gardine für Fensterhöhe	pro Meter	10,00 €
Gardine für Türhöhe	pro Meter	15,00 €

Übergardine: nur wenn keine Verdunkelungsmöglichkeit besteht

Übergardine für Fenster	pro Meter	12,00 €
Übergardine für Fenstertür	pro Meter	13,00 €

Rollo: nur bei Schlafzimmer mit Dachfenster

Rollo	0,80 x 1,75 m	13,00 €
Rollo	1,00 x 1,75 m	15,00 €
Rollo	1,20 x 1,75 m	18,00 €

Lampen:

Esszimmerlampe	15,00 €
Wohnzimmerlampe	20,00 €
Schlafzimmerlampe	13,00 €
Kinderzimmerlampe	13,00 €
Küche	10,00 €
Badezimmer	10,00 €
Flur	10,00 €

Haushaltsartikel:

Pauschale pro Haushalt für Kochtöpfe, Geschirr etc.	100 €
---	-------

4 Mehrtägige Klassenfahrten

Rechtsgrundlage: § 28 Abs. 2 SGB II und § 34 Abs. 2 SGB XII

Durch Einführung des BuT werden die Einzelheiten nunmehr in den entsprechenden Richtlinien zum BuT durch den Landkreistag und die Anweisung des Dezernats für Jugend und Soziales geregelt.

5 Miete / Mietprüfgrenze / Wohnung

Rechtsgrundlage: § 22 SGB II (incl. Ausführungen in profund zu § 22 SGB II), § 35 SGB XII und § 42a SGB XII (incl. Ausführungen in SHRL zu § 35, § 42a SGB XII)

5.1 Mietprüfgrenzen / angemessene Miete

Die Kosten der Unterkunft werden im Landkreis Böblingen im Regelfall als angemessen angesehen, soweit die **Kaltmieten** bzw. die Zinsbelastungen (nach profund RL zu § 22, Ziffer 1.3.1 bzw. SHR 35.23) nicht höher sind als die angemessene Miete (siehe Tabelle Mietobergrenzen (MOG) Seite 8).

Gemäß der Produkttheorie des BSG kann der Leistungsbezieher wählen, ob ein kleinerer Wohnraum mit hochwertiger Ausstattung, oder ein größerer Wohnraum mit entsprechend niedrigerer Ausstattung angemietet wird. Die Größe der Wohnung spielt demnach bei der Angemessenheit der Kaltmiete keine Rolle.

Die Tatbestände der Mietpreisüberhöhung nach § 5 WiStrG bzw. **Mietwucher** nach § 291 StGB bei Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20 % bzw. 50 % **sind jedoch zu beachten.**

Als Anhaltspunkt für die ortsübliche Vergleichsmiete kann auf den aktuellen Mietspiegel der Städte Böblingen, Sindelfingen und Herrenberg, sowie auf den Mietspiegel der Stadt Leonberg zurückgegriffen werden (siehe Anlage 2 und 3).

Sollte demnach ein Tatbestand der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers durch mind. 20%-iges Überschreiten des oberen Spannwertes festgestellt werden, so soll der Kunde bei seinem Vermieter auf eine Senkung der Miete hinwirken, bzw. bei Erfolglosigkeit die Ordnungswidrigkeit beim Ordnungsamt der Kommune anzeigen.

Um die Tatbestände der Mietpreisüberhöhung bzw. des Mietwuchers beurteilen zu können, müssen bzgl. der angemieteten Wohnung Angaben zur Größe und zum Baujahr

vorliegen. Sollten diese nicht aus dem Mietvertrag ersichtlich sein, müssen diese Angaben über eine Mietbescheinigung vom Leistungsberechtigten angefordert werden (siehe Anlage 1 Vordruck für Mietbescheinigung).

Beim Verdacht der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers gilt bis zur ordnungsbehördlichen Klärung der vereinbarte Mietzins i.R. der gültigen MOG.

Die Angaben zur Wohnfläche und zum Baujahr sind in den jeweiligen Fachverfahren zu erfassen (ebenso wie die Heizungsart, die angemessene Kaltmiete und die tatsächliche Kaltmiete).

Mietobergrenzen der sechs Vergleichsraumtypen ab 01.02.2019

Typ I: Zentrum		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	420 €
2	60	550 €
3	75	700 €
4	90	820 €
5	105	970 €
zugehörige Gemeinden:		
Böblingen Sindelfingen		

Typ II: Nordost		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	460 €
2	60	550 €
3	75	670 €
4	90	800 €
5	105	950 €
zugehörige Gemeinden:		
Leonberg		

Typ III: Nordwest		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	450 €
2	60	550 €
3	75	680 €
4	90	800 €
5	105	950 €
zugehörige Gemeinden:		
Renningen	Weil der Stadt	
Rutesheim	Weissach	

Typ IV: West		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	390 €
2	60	510 €
3	75	630 €
4	90	750 €
5	105	890 €
zugehörige Gemeinden:		
Ehningen	Aidlingen	
Gärtringen	Grafenau	
Magstadt		

Typ V: Ost		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	390 €
2	60	520 €
3	75	670 €
4	90	770 €
5	105	900 €
zugehörige Gemeinden:		
Altdorf	Schönaich	
Hiltrizhausen	Weil im Schönbuch	
Holzgerlingen	Steinenbronn	
	Waldenbuch	

Typ VI: Süd		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	400 €
2	60	500 €
3	75	600 €
4	90	720 €
5	105	850 €
zugehörige Gemeinden:		
Deckenpfronn	Bondorf	
Herrenberg	Gäufelden	
Nufringen	Mötzingen	
	Jettingen	

Für Familiengrößen ab 6 Personen werden keine Mietobergrenzen festgelegt, da es statistisch keine ausreichenden Fallzahlen zur Ermittlung einer MOG gibt. Es ist im Einzelfall zu entscheiden.

Als Orientierung dienen folgende Werte für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen:

Pro Person zusätzlich 15 m² + 150 € Typ I-III; 140 € Typ IV; 130 € Typ V-VI

Für alle bereits laufenden Fälle besteht Bestandsschutz in Form der bisherigen MOG, d.h. auch Mieterhöhungen bis zur vorherig geltenden MOG werden akzeptiert. Sollte ein Fall länger als 12 Monate unterbrochen sein (z.B. Arbeit, anrechenbares Einkommen, Vermögen, o.ä.) entfällt der Bestandsschutz ab der neuen Bewilligung. Bei kürzeren Unterbrechungen ist weiterhin die bis 31.01.2019 geltende MOG anzuwenden.

Mietobergrenzen der vier Vergleichsraumtypen von 01.10.2017 – 31.01.2019

Typ 1: Gäu		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	377 €
2	60	493 €
3	75	590 €
4	90	675 €
5	105	800 €
6	120	914 €
7	135	1.028 €
8	150	1.142 €
9	165	1.256 €
10	180	1.370 €
jede weitere Person	15	114 €
zugehörige Gemeinden:		
Aidlingen		
Bondorf		
Deckenpfronn		
Gäufelden		
Grafenau		
Jettingen		
Mötzingen		
Weissach		

Typ 2: Schönbuch		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	403 €
2	60	509 €
3	75	610 €
4	90	730 €
5	105	837 €
6	120	957 €
7	135	1.077 €
8	150	1.197 €
9	165	1.317 €
10	180	1.437 €
jede weitere Person	15	120 €
zugehörige Gemeinden:		
Altdorf		
Hildrizhausen		
Schönaich		
Steinenbronn		
Waldenbuch		
Weil im Schönbuch		

Typ 3: S-Bahn		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	409 €
2	60	506 €
3	75	627 €
4	90	731 €
5	105	840 €
6	120	960 €
7	135	1.080 €
8	150	1.200 €
9	165	1.320 €
10	180	1.440 €
jede weitere Person	15	120 €
zugehörige Gemeinden:		
Ehningen		
Gärtringen		
Herrenberg		
Magstadt		
Nufringen		
Renningen		
Rutesheim		
Weil der Stadt		

Typ 4: Ballungsraum		
Personenzahl	m ²	MOG
1	45	434 €
2	60	531 €
3	75	662 €
4	90	750 €
5	105	860 €
6	120	983 €
7	135	1.106 €
8	150	1.229 €
9	165	1.352 €
10	180	1.475 €
jede weitere Person	15	123 €
zugehörige Gemeinden:		
Böblingen		
Holzgerlingen		
Leonberg		
Sindelfingen		

5.2 Kostensenkungsmaßnahmen

Bei Neuantrag auf Leistungen nach SGB II / SGB XII wird die tatsächliche Miete in der Regel für 6 Monate anerkannt.

Übersteigt die tatsächliche Nettokaltmiete die MOG, und liegt kein Fall von Ziffer 5.4 vor, ist die Bedarfsgemeinschaft schriftlich darauf hinzuweisen und auch Gelegenheit zu geben, Umstände darzulegen, wonach unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles ein Umzug unzumutbar und eine anderweitige Kostensenkung (z.B. Untervermietung, Rücksprache mit Vermieter) nicht möglich ist.

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor und ist ein Umzug auch wirtschaftlich, so ist der LB schriftlich darauf hinzuweisen, dass eine Kostensenkung zumutbar ist und hierzu aufgefordert wird (Siehe SHR 35.06 zu § 35 SGB XII und SGB II-Richtlinien zu § 22 SGB II).

Könnte eine Kostensenkung nur durch Umzug erreicht werden, muss diese aber nicht gefordert werden, wenn dies unwirtschaftlich wäre.

Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn Miete und Nebenkosten die Angemessenheitsgrenzen um bis zu 5 % übersteigen. Bei dieser Konstellation kann die Miete in tatsächlicher Höhe (bis zu 5 % mehr) übernommen werden.

Bei darüber liegenden Werten ist eine Vergleichsberechnung zur Wirtschaftlichkeit eines Wohnungswechsels vorzunehmen:

In den Fällen, in denen eine Senkung der Unterkunftskosten durch Umzug in preisgünstigeren Wohnraum in Frage kommt, sind die voraussichtlichen Belastungen durch ggf. notwendige Leistungen nach § 35 Abs. 2 SGB XII, § 22 Abs.6 SGB II (für Wohnungsbeschaffung, Mietkaution, Umzug (siehe Ziffern 5.6 – 5.7), Renovierung (siehe Ziffer 5.8), doppelte Miete) den innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren voraussichtlich zu erzielenden Einsparungen aus einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf die MOG gegenüberzustellen. Soweit bei dieser Berechnung (siehe auch Vordruck **Anlage 5**) die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs für den Leistungsträger in Frage gestellt ist, soll von einer Aufforderung umzuziehen abgesehen werden. Der/die LB ist trotzdem über die Unangemessenheit der Miete und die Gründe weshalb man für den Bewilligungszeitraum die unangemessene Miete übernimmt, zu informieren.

Ist der Umzug wirtschaftlich, so wird das Verfahren der Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft in Gang gesetzt.

Die Aufforderung soll folgende Informationen enthalten:

- Benennung der gültigen MOG
- Darstellung der Möglichkeiten zur Kostensenkung, z.B. durch Wohnungswechsel, Untervermietung, ggf. Verhandlungen mit dem Vermieter,
- Hinweis auf die Verpflichtung, ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung systematisch, kontinuierlich, konsequent nachzuweisen und nachvollziehbar zu dokumentieren
(Häufigkeit der Vorlage der Nachweise nach Vereinbarung mit zuständigem SB, in der Regel jedoch 2-monatlich, Dokumentation der Bemühungen bzgl. Wohnungssuche sind mittels Vordruck nachzuweisen, siehe Anlage 4).
- Belehrung, dass die tatsächlichen Kosten zunächst längstens 6 Monate übernommen werden und nach Ablauf der Übergangsfrist nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft der Bedarfsberechnung zugrunde gelegt werden,

- Möglichkeit, bei einem Umzug in eine angemessene Wohnung die erforderlichen Wohnungsbeschaffungskosten zu beantragen

Ist es einer Person trotz intensiver Bemühungen nicht möglich die Kosten zu senken, sind die tatsächlichen Kosten für weitere 6 Monate anzuerkennen. Auch in diesem Zeitraum besteht erneut die Verpflichtung, ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung der Unterkunftskosten nachzuweisen.

Die Entscheidung und die schriftlich dokumentierten Bemühungen sind aktenkundig zu machen (auch über die 6 Monate hinaus).

Weigert sich der Leistungsberechtigte unmissverständlich, sich um die Kostensenkung zu bemühen, werden mit sofortiger Wirkung nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt.

5.3 Wohngemeinschaften in Wohnungen

Eine Wohnung ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfasst.

5.3.1 Mietverträge/-verhältnisse zwischen Angehörigen

(gemeinsames Wohnen mit Angehörigen)

5.3.1.1 SGB II / 3. Kapitel SGB XII

Bei Verwandten/Verschwägerten, die eine Wohnung gemeinsam nutzen und keine Bedarfsgemeinschaft sind, ist von einer Wohngemeinschaft auszugehen (BSG-Rechtsprechung B14 AS 14/08 R v. 07.05.2009). Die Miete ist kopfteilig aufzuteilen.

Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten leben, haben grundsätzlich Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe des Anteils, der nach der Zahl der Haushaltsgemeinschaft zählenden Personen auf sie entfällt (Kopfteilmethode), sofern alle Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft hilfebedürftig sind.

Leistungsberechtigte, die in einer Haushaltsgemeinschaft mit nichthilfebedürftigen Verwandten und Verschwägerten leben, haben einen Anspruch auf tatsächlich anfallende angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung nur dann, wenn sie rechtswirksam (z.B. mit aufgenommen im Mietvertrag) zur Zahlung einer Miete verpflichtet sind.

Die tatsächlich entstehenden Kosten sind nach dem Kopfteilprinzip zu ermitteln, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Eine Miete, die über dem Kopfteil liegt (auch wenn die MOG für 1 Person nicht überschritten ist) ist in der Regel nicht angemessen, v.a. wenn

- die weiteren Personen im Haushalt ebenfalls leistungsberechtigt nach SGB II oder SGB XII sind
- und wenn keine abgeschlossene Wohnung vermietet wird.

Abweichungen von der Kopfteilung können möglich sein, wenn die Aufwendungen für die Unterkunft nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z.B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit.

Die Kosten für den speziellen Wohnbedarf sind dann dem jeweiligen Nutzer zuzurechnen.

Falls ein Untermietvertrag vorgelegt wird, ist folgendes zu überprüfen:

- Ist dieser bezüglich des vermieteten Wohnraumes glaubwürdig (Einliegerwohnung, ausgebautes Dachgeschoss, Keller, Einzelzimmer/bisheriges Kinderzimmer)?
- Form des Mietvertrages (Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung, Höhe der zu entrichtenden Miete, schriftlich oder mündlich, klar und eindeutig vereinbart)
- Der Nachweis der tatsächlichen Mietzahlung muss erbracht werden. Sind ggf. bereits vor der Antragstellung nachweislich (Überweisung, Bar mit Quittung ggf. mit Klärung Herkunft Bargeld) Mietzahlungen erfolgt bzw. wird weniger oder gleichviel wie der jeweilige Kopfteil als Miete verlangt?

Anhaltspunkte für einen möglicherweise fingierten Mietvertrag könnten sein

- Mietbeginn zeitgleich mit der Antragstellung –
 - keine Mietzahlungen vor Antragstellung
 - Miete in Höhe der MOG,
 - keine Änderung der Wohnsituation nach Abschluss des Mietvertrages
 - Mietforderung nicht durchgesetzt
- Wenn von den Eltern Miete für Kinder geltend gemacht wird, sollten diese nach den Steuerangaben beim Finanzamt befragt werden. Der Sozialhilfeträger ist ggf. nach § 117 Abs.1 Satz 4 SGB XII berechtigt Auskünfte beim Finanzamt einzuholen. Es besteht weiterhin die Verpflichtung, dem Finanzamt eine Mitteilung nach § 116 AO über die Mieteinnahmen zu machen, wenn der Verdacht einer Steuerstraftat besteht.

(siehe auch Hinweise zur Untermiete Ziffer 5.3.2.1)

5.3.1.2 Sonderregelung für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII

Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) ohne mietvertragliche Regelung § 42a Abs. 3, gültig ab 01.07.2017

Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten, sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung auch dann zu berücksichtigen, wenn sie vertraglich **nicht** verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft zu tragen, sofern

1. sie in einer Wohnung leben (siehe Definition),
2. zusammen mit a) einem Elternteil, b) einem volljährigen Geschwisterkind, oder c) einem volljährigem (eigenem) Kind und
3. die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/in oder Eigentümer/in der Wohnung ist.

Die Ermittlung der angemessenen KdU erfolgt nach der Differenzmethode (siehe Bearbeitungshinweise zu § 42a SGB XII).

Ausnahme (§ 42a Abs. 3 S.5 SGB XII):

Wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden HH-Mitglieder ihren Lebensunterhalt und die nicht gedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft nachweislich nicht decken können, sind die anteililigen angemessenen KdU für eine Person zu berücksichtigen. Der Anteil errechnet sich aus den angemessenen Aufwendungen für den Gesamthaushalt (Kopfteil).

Kosten der Unterkunft und Heizung bei Zusammenleben mit engen Angehörigen (Mehrpersonenhaushalt) mit mietvertraglicher Regelung § 42 a Abs. 4 SGB XII, gültig ab 01.07.2017

Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten, und die vertraglich verpflichtet sind, Kosten der Unterkunft und Heizung zu tragen, sind diese Aufwendungen in der vertraglich vereinbarten Höhe zu berücksichtigen, sofern

1. sie in einer Wohnung leben,
2. zusammen mit a) einem Elternteil, b) einem volljährigen Geschwisterkind, oder c) einem volljährigem (eigenem) Kind und
3. die unter Punkt 2 genannte Person Mieter/in oder Eigentümer/in der Wohnung ist,
4. die von ihnen zu tragenden Aufwendungen die anteiligen angemessenen Kosten nicht übersteigen.

Bei der Ermittlung der anteiligen angemessenen Kosten ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen.

Beispiel:

Drei-Personen-Haushalt in Herrenberg.

Die Kaltmiete ohne Nebenkosten beträgt 575,00 €.

Die leistungsberechtigte Person zahlt lt. Mietvertrag Kosten der Unterkunft in Höhe von 190,00 € zzgl. Nebenkosten.

Die angemessenen Unterkunftskosten für einen Drei-Personen-Haushalt in Herrenberg betragen 600 €; der angemessene Anteil für eine Person ist daher 200 €.

Die mietvertraglich geschuldeten Aufwendungen können bei der Leistungsberechnung berücksichtigt werden.

Ausnahme (§ 42a Abs.4 . 2 SGB XII):

Ist die leistungsberechtigte Person mietvertraglich verpflichtet, einen konkret bestimmten Anteil der Miete zu zahlen (höher als Kopfteil), gelten Aufwendungen bis zur Höhe der MOG für 1 Person noch als angemessen.

Die MOG für 1 Person kann aber nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht. Um dies beurteilen zu können, sollte der Hauptmietvertrag vorliegen.

Beispiel:

Drei-Personen-Haushalt Magstadt; Gesamtmiete ohne Nebenkosten 780 €.

Lt. Vertrag zahlt die leistungsberechtigte Person eine Miete in Höhe von 390 € (=50 %), obwohl die Wohnung von allen drei Personen zu gleichen Teilen genutzt wird. Angemessen sind lediglich Aufwendungen in Höhe von 260 €.

5.3.2 Wohngemeinschaften mit sonstigen Personen in Wohnungen

5.3.2.1 SGB II / 3. Kapitel SGB XII

Für Mitglieder einer Wohngemeinschaft sowie bei zimmerweiser Vermietung für Einzelpersonen gelten grundsätzlich die Maßstäbe des Einzelwohnens.

Die tatsächlich entstehenden Kosten sind nach dem Kopfteilprinzip zu ermitteln, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Liegt eine vertragliche Vereinbarung über die vom Einzelnen zu tragenden Unterkunftskosten vor, so ist diese der Entscheidung zugrunde zu legen (BSG 18.06.2008 B14/11b AS 61/06 R).

Grundsätzlich gelten Aufwendungen bis zur Höhe der MOG-Grenze für 1 Person als angemessen.

Das Verhältnis von Untermiete zur Hauptmiete sollte den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Beispielsweise wären Untermietkosten nicht angemessen, wenn sie sich auf 75 % der Gesamtmiete belaufen, die untervermietete Fläche aber nur rund 35 % ausmacht.

Beispiel:

3 Personen leben in einer Wohngemeinschaft in Böblingen. Es existiert kein gemeinsamer Mietvertrag. Stattdessen hat die leistungsberechtigte Person eine gesonderte Mietvereinbarung, nach der 450 € zu zahlen sind.

Als angemessen gilt die MOG für 1 Person in Höhe von 420 €

Die MOG für 1 Person sollte aber nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete bzw. Gesamtwohnfläche der Wohnung steht.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Anerkennung der Mieten bei Wohngemeinschaften sowie zimmerweiser Vermietung nicht dazu führt, dass Vermieter hieraus übermäßigen Profit ziehen und die Gesamtmiete der Wohnung/des Mietobjekts einen angemessenen Rahmen erheblich übersteigt.

Grundsätzlich ist Ziffer 5.1 zu beachten und zu prüfen ob ggf. eine OWi oder Mietwucher vorliegt.

Werden Zimmer mit Untermietvertrag angemietet, muss das Einverständnis des Hauptvermieters vorliegen (§ 540 BGB).

Für in Wohngemeinschaften wohnende Bedarfsgemeinschaften gelten die für diese Haushaltsgröße üblichen Richtwerte.

5.3.2.2 Sonderregelungen für Leistungsberechtigte nach Kapitel 4 SGB XII

§ 42a Abs. 4 SGB XII

Bei Personen, die Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII erhalten und mit mindestens einer anderen Person in einer Wohngemeinschaft leben, sind die Aufwendungen für KdU in der vertraglich vereinbarten Höhe zu berücksichtigen, sofern diese die angemessenen Kosten nicht übersteigen.

Bei der Ermittlung der angemessenen KdU ist auf die Gesamtanzahl der in der Wohnung lebenden Personen abzustellen.

Ausnahme:

Ist die leistungsberechtigte Person mietvertraglich verpflichtet, einen konkret bestimmten Anteil der Miete zu zahlen, gelten Aufwendungen bis zur Höhe der MOG für 1 Person als angemessen. Die MOG für 1 Person kann nur anerkannt werden, wenn die vertraglich vereinbarte Miete in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtmiete der Wohnung steht. Um dies beurteilen zu können, sollte der Hauptmietvertrag vorliegen.

5.3.3 Angemessene Kosten der Unterkunft in sonstigen Unterkünften

(§§ 35 Abs.5 und 42a Abs.5 SGB XII)

§ 42a Abs. 5 SGB XII trifft eine Sonderregelung für die Anerkennung von Kosten sonstiger Unterkünfte im 4. Kapitel SGB XII. Gemäß § 35 Abs. 5 SGB XII ist die Regelung jedoch auch bei den Hilfen zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel SGB XII anwendbar.

„Sonstige“ Unterkünfte i.S.d. Gesetzes sind alle Unterbringungsformen, die keine Wohnung nach § 42a Abs. 2 S. 2 SGB XII darstellen, und in denen keine länger- oder gar dauerhaften Unterbringung vorgesehen ist, sondern die vielmehr häufig der Vermeidung von Obdachlosigkeit dienen.

Beispiele:

- Zimmer in Pensionen
- Ferienwohnungen
- Wohnwagen
- Notquartiere/ Gemeinschaftsunterkünfte

Keine „sonstige“ Unterkunft ist die Unterbringung in einer stationären Einrichtung.

Sofern die leistungsberechtigte Person allein in einer sonstigen Unterkunft lebt, werden bei der Berechnung der Leistungen höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes des jeweils örtlich zuständigen Trägers als Bedarf anerkannt (§ 42 Nr. 4.b) SGB XII).

Lebt die leistungsberechtigte Person mit mindestens einer weiteren Person zusammen, sind als Kosten der Unterkunft höchstens die kopfteiligen angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen. Maßgebend für die Ermittlung der angemessenen Aufwendungen ist die Gesamtzahl der zusammenlebenden Personen.

Beispiel:

Unterbringung von zwei Personen in einem Zimmer der kommunalen Gemeinschaftsunterkunft. Die angemessenen Kosten der Unterkunft für einen Zwei-Personen-Haushalt betragen z.B. 550 € und damit je Person 275 €).

Ausnahmen:

Unter folgenden Voraussetzungen können höhere Kosten anerkannt werden:

1. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung kann voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten erreicht werden,
2. eine Unterbringung in einer angemessenen Wohnung erscheint aussichtslos und es ist auch keine angemessene sonstige Unterkunft verfügbar,
3. mit den Kosten sind Bestandteile des Regelbedarfs abgedeckt (Komplettmiete mit Bestandteilen für z. B. Haushaltsenergie oder Gebühren für Kabelfernsehen ⇒ ggf. abweichende Festsetzung des Regelsatzes nach § 27a Abs. 4 SGB XII)

Liegt keine der genannten Ausnahmen vor, sind von vornherein statt der unangemessenen tatsächlichen Kosten nur die angemessenen Kosten anzuerkennen. Ein Kostensenkungsverfahren ist nicht erforderlich.

5.4 Sonderregelungen

5.4.1 Regelungen zu Mietübernahmen über der Angemessenheitsgrenze

- Für Schwangere kann bis zu 6 Monaten vor Entbindungstermin die höhere Personenzahl bei der Angemessenheit anerkannt werden.
- Kontingentflüchtlinge nach § 23 Abs. 1 + 2 AufenthG und Flüchtlinge mit Aufenthaltserlaubnis nach §§ 25 Abs. 1 + 2 AufenthG haben einen Rechtsanspruch, ihre Familie nachzuholen (Familiennachzug).
Soweit diese Personenkreise Leistungsberechtigte nach SGB II / SGB XII sind, kann ein künftiger Wohnbedarf erst dann akzeptiert werden, wenn konkret feststeht, dass und wann ein Familiennachzug erfolgt und wie viele Personen dieser umfasst. Die bloße Mitteilung der Visumserteilung entspricht diesen Anforderungen nicht.
- Einem Umzug in eine Wohnung mit einer Miete bis zu 15 % über der Angemessenheitsgrenze kann im Rahmen des Ermessens zugestimmt werden, sofern Mehrbedarfe oder nicht anrechenbare Einkommensteile (z.B. Freibetrag Erwerbstätigkeit) zur Deckung des Mietanteils über der Angemessenheitsgrenze zur Verfügung stehen.
Umzugskosten wären demnach zu übernehmen, die Miete bleibt jedoch in der Bedarfsberechnung auf die Angemessenheitsgrenze gedeckelt. Die Miete über der Angemessenheitsgrenze ist also aus dem Mehrbedarf bzw. freien Einkommensteilen zu decken.
- **Betreutes Seniorenwohnen**
Betreuungs- oder Servicepauschalen für seniorengerechtes Wohnen im Alter können Bestandteil des Mietvertrages sein. Stehen sie nicht zur Disposition der Leistungsberechtigten oder kann die Unterkunft nicht ohne sie erlangt werden, sind die Pauschalen wie auch die Betriebskosten den monatlichen Kosten der Unterkunft gem. § 35 SGB XII zuzuordnen.
Liegen die Aufwendungen der KdU zusammen mit der Betreuungspauschale über der MOG, ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten besteht und ob ggf. Überschneidungen mit Hilfen aus anderen Kapiteln des SGB XII vorliegen (Hilfe zur Pflege oder Eingliederungshilfe).

Darüber hinaus kommen Leistungen für das betreute Seniorenwohnen i.d.R. nur für Personen in Betracht, die die Altersgrenze nach § 41 Abs.2 SGB XII überschritten haben oder die zumindest Pflegegrad 1 haben oder behindert im Sinne von § 53 SGB XII sind, bzw. wenn diese Wohnform der Vermeidung eines an sich erforderlichen Heimaufenthaltes dient.
Für die Nutzung des Gemeinschaftsbereichs können zusätzliche KdU+NK für weitere 5 m² anerkannt werden (SHRL Rd.Nr. 35.05)
- **Pflegebedürftigkeit**
Bei Menschen mit Pflegebedürftigkeit (eigene oder auch die eines Angehörigen) die einen besonderen Wohnbedarf haben und deshalb schwerer eine Wohnung finden oder zur Sicherstellung der Pflege auf die Nähe zu Angehörigen angewiesen sind.
- **Menschen mit Behinderung**
Menschen mit Behinderung, die behinderungsbedingt einen besonderen Wohnbedarf haben (z.B. Rollstuhlfahrer) und/oder in einer behindertengerecht ausgestatteten Wohnung wohnen oder einziehen, wenn Alternativwohnraum nicht zur Verfügung steht.

- Alleinerziehende und Familien mit minderjährigen Kindern
Hier ist die Einbindung in das soziale Umfeld, insb. die Infrastruktur wie Kindergärten und Schulen zu berücksichtigen. Es soll vermieden werden, dass z.B. Kinder die Grundschule wegen eines Umzuges wechseln müssen.
- Sonstige besonders begründete Einzelfälle,
die persönliche Gründe darlegen, die einen Umzug oder Kostensenkungsmaßnahmen in diesem Fall unzumutbar machen, z.B. bes. Krankheitsbild, hochbetagte LB.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. In jedem Härtefall ist die Ermessensentscheidung in der Akte zu dokumentieren.

5.4.2 Weitere Sonderregelungen

- Bei einem notwendigen Umzug übernimmt das Sozialamt/Jobcenter die erforderliche **doppelte Miete**. Hierbei ist streng zu prüfen, ob die Kündigung der aufgegebenen Wohnung fahrlässig verzögert wurde.
- Mietübernahme bei Therapie oder Haft bis 12 Monate, bis 18 Monate Einzelfallentscheidung durch Teamleiter / Sachgebietsleiter, sofern besonders erhaltenswert.
- Keine Mietübernahme bei Haft oder Therapie für Obdachlosenunterkünfte, oder bei möblierten Zimmern.

5.5 Betriebs- und Nebenkosten

Die Richtlinien profund RL zu § 22, Ziffer 1.7.2.1, SHR 35.09. sind nicht anzuwenden.

5.5.1 Neufälle

Bei einem **Neufall** ist der Mieter verpflichtet, den festgesetzten Abschlag zu zahlen. Daher muss dieser bis zur ersten Nebenkostenabrechnung in tatsächlicher Höhe (außer nicht anerkennungsfähige Positionen wie z.B. Garage) übernommen werden. Der Hilfesuchende ist jedoch **sofort bei Erstbescheidung** darauf hinzuweisen, dass die Nebenkosten unangemessen hoch sind und er von Anfang an auf einen sparsamen Verbrauch achten soll, da nach der ersten Nebenkostenabrechnung nur noch die angemessenen Abschläge anerkannt werden.

5.5.2 Heizkosten und Warmwasseraufbereitung bei Abschlagszahlungen

Heizkosten können nach der angemessenen Wohnfläche grundsätzlich wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt anerkannt werden. Da die Kosten der Warmwasseraufbereitung seit 01.01.2011 nicht mehr pauschal im Regelsatz enthalten sind sondern den KdU zuzurechnen sind, bedeutet dies ggf. Zuschläge zu den „reinen“ Heizkosten. Da bei Gas und Fernwärme letztlich der Verbrauch in kWh maßgebend ist, ist dieser, bei Vorlage der Jahresabrechnung, für die Entscheidung zur evtl. Übernahme einer Nachzahlung ebenso heranzuziehen wie der tatsächliche Jahrespreis des Energieversorgers.

(Die Neufallregelung nach 5.5.1 ist immer zu beachten).

Bei Heizungen über Nachtspeicheröfen ist der tatsächliche Stromabschlag als Bedarf anzuerkennen. Die entsprechenden Energiepauschalen sind abzusetzen.

SGB XII: vgl. SHR 35.29 i.V.m. 28.03 und Schreiben des SoMi vom 12.11.2018

SGB II: profund RL zu § 22 SGB II, Ziffer 1.8.

Für alle anderen Heizungsarten gilt:

Heizkosten können wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt anerkannt werden. Da die Kosten der Warmwasseraufbereitung seit 01.01.2011 nicht mehr pauschal im Regelsatz enthalten, sondern den KdU zuzurechnen sind, bedeutet dies ggf. Zuschläge zu den „reinen“ Heizkosten.

Richtwerte ab 01.01.2019 (und für Nachzahlungen für 2018; falls Reduzierung gegenüber Vorjahr vorliegt, ist die Tabelle des Vorjahres –siehe 2. Tabelle– zu beachten):

	reine Heizkosten	Heizung incl. Warmwasser
Ölheizung	1,35 € / m ²	1,65 € / m ²
Gasheizung	1,30 € / m ² (192 kWh)	1,55 € / m ²
Flüssiggas	1,45 € / m ²	1,75 € / m ²
Fernwärmeheizung Stadtwerke Böblingen	1,90 € / m ² (156 kWh)	2,10 € / m ²
Fernwärmeheizung sonstige	1,45 € / m ² (156 kWh)	1,70 € / m ²
Holz	1,00 € / m ²	1,20 € / m ²
Pellets	1,00 € / m ²	1,20 € / m ²

Für Nachzahlungen des Jahres 2018 sind die bis 31.12.2018 geltenden Beträge zu berücksichtigen, sofern diese über den ab 01.01.2019 geltenden Pauschalen liegen:

	reine Heizkosten	Heizung incl. Warmwasser
Ölheizung	1,25 € / m ²	1,55 € / m ²
Gasheizung	1,30 € / m ² (192 kWh)	1,50 € / m ²
Flüssiggas	1,50 € / m ²	1,85 € / m ²
Fernwärmeheizung Stadtwerke Böblingen	1,80 € / m ² (156 kWh)	2,00 € / m ²
Fernwärmeheizung sonstige	1,45 € / m ² (156 kWh)	1,70 € / m ²
Holz	1,00 € / m ²	1,20 € / m ²
Pellets	0,90 € / m ²	1,10 € / m ²

Bei den vorgenannten Beträgen handelt es sich um eine Prüfungsgrenze. Bei Überschreitung dieser Prüfungsgrenze, d.h., bei höheren Heizkosten, hat eine Angemessenheitsprüfung im Einzelfall zu erfolgen.

Da bei Gas und Fernwärme letztlich der Verbrauch in kWh maßgebend ist, ist dieser, bei Vorlage der Jahresabrechnung, für die Entscheidung zur evtl. Übernahme einer

Soziales

Jutta Österreicher

Telefon 07031-663 1120

Telefax 07031-663 91120

j.oesterreicher@lrabb.de

Zimmer A 112

12. November 2019

Richtwerte für angemessene Heizkosten ab 01.01.2020

Aufgrund der neuen Festsetzung des Finanzministeriums Baden-Württemberg zu den Verbrauchsmengen und Entgelten für Heizung für die Heizperiode 2019/2020 und einer aktuellen Marktanalyse der Versorgerpreise werden die Werte wie folgt angepasst:

Ölheizung:

Wie zu erwarten war, erhöhen sich die Werte. Es erfolgt eine Anpassung nach oben. Basis für die Berechnung ist das Vorjahresniveau, so dass die neue Pauschale für 2019/2020 gerundet bei **1,55 € / m²** liegt.

Der in Ziffer 3 der VwV festgelegte Zuschlag für die Erwärmung von Warmwasser i.H.v. 22 % ergibt dann bei Ölheizung mit Warmwasseraufbereitung einen Betrag von gerundet **1,85 € / m²**.

Anhand der aktuellen Preise der EnBW, der Stadtwerke Sindelfingen und der Stadtwerke Böblingen wurden bzgl. Gas und Fernwärme die Richtwerte neu berechnet.

Gasheizung:

Der Richtwert für die **Verbrauchsmenge** ist laut VwV bei einer Gasheizung gegenüber den Vorjahren gesunken. Für die aktuelle Ermittlung wird ein Wert von 183 kWh/Jahr/m² zugrunde gelegt. Die Preise für Gas (Grundversorgung) sind stabil bzw. minimal gefallen, so dass sich die Richtwerte für Gasheizungen von 2019 nach 2020 verringern. Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten wurden die Preise der Anbieter der Region (EnBW, Stadtwerke Sindelfingen, Stadtwerke Böblingen) als Orientierung zugrunde gelegt.

Flüssiggas:

Die Richtwerte für Flüssiggas werden in Bezug zum Ölpreis ermittelt. Durch den höheren Ölpreis relativieren sich die Kosten für Flüssiggas, bzw. um mit Flüssiggas dieselbe Heizleistung wie bei Heizöl zu erhalten, ist der finanz. Aufwand aktuell geringer als bei einer Ölheizung. Die Pauschalen müssen abgesenkt werden.

Fernwärme:

Die Verbrauchsmenge laut der VwV (156 kWh) ist gegenüber dem Vorjahr identisch. Aufgrund der unterschiedlichen Preise werden bzgl. der Kosten für Fernwärme weiterhin zwei Werte festgelegt.

Der Zuschlag mit 22 % bei Heizung incl. Warmwasser berechnet sich aus dem Arbeitspreis.

Holz und Holzpellets

Die Preise sind stabil bzw. minimal geringer. Die Richtwerte verändern sich für 2020 nicht.

**Richtwerte angemessene Heizkosten gültig ab 01.01.2020:
(sowie für Nachzahlungen 2019 – Ausnahme siehe nachfolgende Seite 3)**

	reine Heizkosten	Heizung incl. Warmwasser
Ölheizung	1,55 € / m ²	1,85 € / m ²
Gasheizung	1,25 € / m ² (183 kWh)	1,50 € / m ²
Flüssiggas	1,40 € / m ²	1,70 € / m ²
Fernwärmeheizung Stadtwerke Böblingen	1,85 € / m ² (156 kWh)	2,05 € / m ²
Fernwärmeheizung sonstige	1,45 € / m ² (156 kWh)	1,70 € / m ²
Holz	1,00 € / m ²	1,20 € / m ²
Pellets	1,00 € / m ²	1,20 € / m ²

Für Nachzahlungen des Jahres 2019 sind die bis 31.12.2019 geltenden Beträge zu berücksichtigen, sofern **diese über** den ab 01.01.2020 geltenden Pauschalen liegen.

Deshalb sind die Heizkosten der vergangenen Heizperiode nochmals angefügt:

Richtwerte angemessene Heizkosten gültig ab 01.01.2019 – 31.12.2019:

	reine Heizkosten	Heizung incl. Warmwasser
Ölheizung	1,35 € / m ²	1,65 € / m ²
Gasheizung	1,30 € / m ² (192 kWh)	1,55 € / m ²
Flüssiggas	1,45 € / m ²	1,75 € / m ²
Fernwärmeheizung Stadtwerke Böblingen	1,90 € / m ² (156 kWh)	2,10 € / m ²
Fernwärmeheizung sonstige	1,45 € / m ² (156 kWh)	1,70 € / m ²
Holz	1,00 € / m ²	1,20 € / m ²
Pellets	1,00 € / m ²	1,20 € / m ²



Österreicher 12.11.2019

Nachzahlung ebenso heranzuziehen wie der tatsächliche Jahrespreis des Energieversorgers.

Ausnahmen:

Liegt die Wohnung bezüglich der Kaltmiete **unter** der Angemessenheitsgrenze nach 5.1, so kann bei den Heizkosten dann eine größere Wohnfläche anerkannt werden, wenn diese zusätzlichen Heizkosten **nicht** die Angemessenheitsgrenze (MOG) überschreiten.

Beispiele 1 Personenhaushalt, bezogen auf Böblingen **MOG 420 €, Ölheizung:**

- Wohnungsgröße 60 qm, Kaltmiete 400 €

Max. anerkennungsfähig wären 45 qm. Die tatsächliche Wohnfläche wird um 15 qm überschritten und verursacht daher Mehrkosten von $1,65 \text{ €} \times 15 \text{ qm} = 24,75 \text{ €}$. Die Summe aus Kaltmiete und zusätzlichen Heizkosten ($400 \text{ €} + 24,75 \text{ €} = 424,75 \text{ €}$) liegt **etwas über** der MOG von 420 €. Aufgrund der Deckelung können daher nur 20 € zusätzliche Heizkosten zugebilligt werden, da dann die MOG erreicht ist.

- Wohnungsgröße 60 qm, Kaltmiete 440 €

Ein **Umzug** in eine günstigere Wohnung ist vom Sachbearbeiter (SGB XII) bzw. vom Fallmanager (SGB II) z.B. wegen hohem Alter als **unzumutbar** festgestellt worden. In diesen Fällen wird sowohl die tatsächliche Kaltmiete als auch die tatsächliche Wohnfläche für die Berechnung der Heizkosten anerkannt.

5.5.3 Brennstoffe bei Selbstbeschaffung

Für selbstbeschaffte Brennstoffe gelten die gleichen Angemessenheitsgrenzen wie bei Abschlagszahlung. Es handelt sich dabei um einmalige KdU, die zu gewähren sind, wenn im Zeitraum der Hilfebedürftigkeit ein entsprechender Bedarf entsteht. Die Hilfe soll am Bewilligungszeitraum ausgerichtet werden. Eine weiter gehende Bevorratung mit Heizmaterial kann aber sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist. Bereits geleistete Brennstoffhilfen sind auf den Bedarf anzurechnen.

Bsp.:

Antragsstellung für Öl (mit Warmwasserbereitung) am 02.04.19, laufender Bewilligungszeitraum 01.01.19 – 31.12.19. Am 25.10.18 war bereits Brennstoffhilfe für die Heizperiode 2018/2019 i.H.v. 488,25 € (Pauschale Stand 01.01.2018 $1,55 \text{ €} / 45 \text{ m}^2 \times 1,55 \text{ €} = 69,75 \text{ €} \times 7$ (Monate Okt.-April) Wohnungsgröße 48 m², Einzelperson) gewährt worden.

Prüfung weitere Brennstoffbeihilfe:

Es ist bereits Brennstoff für die Heizperiode bis 30.04.19 gewährt worden, daher Anspruch nur vom 01.05.19 bis 31.12.19, da absehbar ist, dass Hilfe bis 31.12.19 gewährt wird. Anspruch daher vom 01.05.19 – 31.12.19 = 8 Monate à 74,25 € ($1,65 \text{ €} \times 45 \text{ m}^2$) = 594 €.

5.5.4 Angemessene Betriebskosten (kalte Nebenkosten)

Prüfgrenze bzgl. Übernahme kalter Nebenkosten in der Jahresnebenkostenabrechnung	
Personenzahl	kalte NK
1	140 €
2	160 €
3	200 €
4	220 €
5	260 €

Die Grenzwerte stellen hohe kalte NK dar. Bis zu diesen Grenzwerten werden die Nebenkosten in tatsächlicher Höhe anerkannt (Nichtprüfungsgrenze). Bei darüber liegenden Nebenkosten ist die Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen, u.a. auch ob der Mieter überhaupt die Möglichkeit hat, durch sein Verhalten die Nebenkosten zu senken. Falls ja, ist über eine mögliche Kostensenkungsaufforderung zu entscheiden.

Für Familiengrößen ab 6 Personen dient als Orientierung für noch angemessene kalte Nebenkosten eine Erhöhung um 30 € pro Person.

5.5.4.1 Berechnung nach der Differenzmethode für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII

Erfolgt die Gewährung der Kosten der Unterkunft nach § 42a Abs. 3 SGB XII, sind bei der Berechnung nach der Differenzmethode die örtlich angemessenen Werte für Betriebskosten zu berücksichtigen (SHRL 42a.03; Fußnote). Es gelten die Beträge der Tabelle nach Ziffer 5.5.4 der Internen Regelungen.

Diese Leistungsberechtigten sind nicht selbst Mieter oder Eigentümer der Unterkunft, leben mit mindestens einem Elternteil, bzw. mindestens einem volljährigen Kind oder einem volljährigen Geschwisterkind zusammen und sind nicht vertraglich zur Tragung der Unterkunftskosten verpflichtet.

5.5.4.2 Kaltwasserverbrauch (Hinweis für Prüfungen im Einzelfall)

Haushaltsvorstand	bis 4 m ³ /mtl.
Haushaltsangehöriger	bis 2 m ³ /mtl.

Bei vorgenanntem Kaltwasserverbrauch handelt es sich um eine Prüfungsgrenze. Bei Überschreitung der Prüfungsgrenze, d.h. bei höherem Wasserverbrauch hat eine Angemessenheitsprüfung im Einzelfall zu erfolgen. Bei Inkontinenz kann ein Mehrverbrauch von 1 m³ stets zugeschlagen werden.

(Die Neufallregelung nach 5.5.1 ist immer zu beachten).

5.5.4.3 Müllgebühren (Hinweis für Prüfungen im Einzelfall)

Die aktuelle Satzung des Abfallwirtschaftsbetriebes mit den entsprechenden Gebühren kann auf der Internetseite des Landkreises www.lra-bb.kdrs.de über den Link „Abfallwirtschaft“ eingesehen werden.

Die Grundgebühr für die vom AWB kostenfrei zur Verfügung gestellten 120 l Tonne wird übernommen. Zusätzlich bei Vorlage der Jahresabrechnung max. Leerungen:

1 – 2 Personen: 120 l	6 Leerungen/Jahr
3 Personen: 120 l	8 Leerungen/Jahr
4 – 6 Personen: 120 l	11 Leerungen/Jahr
jede weitere Person:	2 Leerungen

Bei Inkontinenz oder Wickelkind 2-wöchentliche Leerung.

Bei Containerveranlagung (i.d.R. bei größeren Wohnhäusern) werden anteilige nachgewiesene Kosten übernommen.

Die Komposttonne kann beim AWB kostenfrei abgeholt werden. Ein Pfand wird nicht mehr erhoben. Sollte im Einzelfall eine Abholung auch durch Angehörige oder Bekannte nicht möglich sein, so kann die Liefergebühr i.H.v. 20 € übernommen werden.

Die Gebühren für die Leerung der Komposttonne sind zu übernehmen.

Seit dem 01.01.2014 ist die Abgabe von Sperrmüll bei den Wertstoffhöfen kostenfrei möglich, für eine Abholung fallen Gebühren i.H.v. 20 € für bis zu 3 m³ Sperrmüll an. Die Abholgebühren sind nur zu übernehmen, sofern die Entsorgung des Sperrmülls auf den Wertstoffhöfen nicht zugemutet werden kann.

5.6 Kautio n / Maklergebühren

Kautionsdarlehen: Maximal i.H.v. 3 Kaltmieten im Rahmen der angemessenen Miete. Da die Nichtzahlung einer mietvertraglich geschuldeten Kautio n gem. § 569 Abs. 2a BGB Kündigungsg r u n d sein kann, ist die Zahlung einer Kautio n ggf. auch noch Jahre nach Einzug in eine Wohnung notwendig.

In Genossenschaftswohnungen können die zu erwerbenden Anteile höher sein als 3 Kaltmieten. Diese sind ggf. in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Eine Aufrechnung oder Rückforderung des Darlehens ist gemäß gängiger Rechtsprechung nicht möglich, solange die Wohnung bewohnt wird. Vorherige Ratenzahlungen müssen daher ggf. einvernehmlich vereinbart werden.

Die Mietkautio n soll nach Fälligkeit und damit i.d.R. vom aufnehmenden Träger übernommen werden.

Maklergebühren: maximal i.H.v. 2 Kaltmieten.

Zu beachten ist, dass für Maklergebühren seit dem 01.06.2015 das Bestellerprinzip gilt, d.h. dass ab diesem Zeitpunkt derjenige, der den Makler beauftragt hat, ihn auch bezahlen muss (§ 2 Abs. 1a Wohnungsvermittlungsgesetz). Nur wenn der Leistungsbe rechtigte einen Makler beauftragt und dieser bestätigt, dass die vermittelte Wohnung nicht aus seinem Bestand stammt, können diese Kosten übernommen werden.

Maklergebühren werden nur in besonderen Ausnahmefällen (z.B. Großfamilie, schwere Behinderung) als Beihilfe übernommen. Vor Beauftragung eines Maklers erfolgt die Prüfung der Notwendigkeit durch den Sachbearbeiter (SGB XII) bzw. Fallmanager (SGB II).

5.7 Umzug

Für die Übernahme der Umzugskosten ist der abgebende Träger örtlich zuständig.

Voraussetzung: Notwendigkeit des Umzuges.

- Pauschale für Helfer (ohne Nachweis) 125,00 €
- Kosten für ein Mietfahrzeug (kein Kostenvoranschlag, Vorlage der Rechnung genügt, in der Regel für 1 Tag)

Im Ausnahmefall Umzug durch eine Spedition (Prüfung durch Sachbearbeiter/Fallmanager, Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen)

Umzugskosten über 3.000 € werden von der Sachgebiets-/Teamleitung entschieden.

Bei Nichtleistungsbeziehern können Umzugskosten als Darlehen gewährt werden, vgl. Teamprotokoll SH vom 01.08.2013 sowie Rundschreiben 683/2018 v. 16.07.2018 (für Personenkreis SGB XII).

Zur Übernahme von Doppelmieten siehe 5.4.2

5.7.1 Pauschale Umzugskosten bzgl. Berechnung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges i.R. eines Kostensenkungsverfahrens

- Umzug in Eigenregie:
 - a) EinpersonenHH: 350,00 €
 - b) ZweipersonenHH: 500,00 €
 - c) MehrpersonenHH: jede weitere Person 100 €
- Umzug durch Spedition im begründeten Einzelfall: 2.000 €

5.8 Renovierungskosten

Die Regelungen der **profund RL zu § 22, Ziffer 1.2.2.** bzw. SHR 35.20 sind anzuwenden.

Je Zimmer	40,00 €
Küche, Bad und Flur (zählen als 1 Zimmer)	40,00 €

Sofern bei Bezug der Wohnung bereits ein Boden verlegt war, hat der Vermieter bei Abnutzung für kostenfreien Ersatz zu sorgen (bei Teppichen i.d.R. nach 15 Jahren). Kostenübernahme ansonsten bis max. 7,00 € / m².

5.8.1 Pauschale Renovierungskosten bzgl. Berechnung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges i.R. des Kostensenkungsverfahrens

- a) EinpersonenHH: 1 Zi + Küche, Bad, Flur (1 Zimmer)
- b) ZweipersonenHH: 2 Zi + Küche, Bad, Flur (1 Zimmer)
- c) Drei-/vierpersonenHH: 3 Zi + Küche, Bad, Flur (1 Zimmer)
- d) Fünf-/sechspersonenHH: 4 Zi + Küche, Bad, Flur (1 Zimmer)

5.9 Energieschulden

Rechtsgrundlage: § 22 Abs.8 SGB II und § 36 SGB XII (Darlehen)

1. Mal Stromschulden: Übernahme ist Soll-Leistung, sofern die Schulden nicht wegen unwirtschaftlichem Verhalten entstanden sind (z.B. nicht voll anerkannte KdU, Halten von KFZ oder Haustieren, anderweitige vermeidbare Ausgaben)
2. Mal Stromschulden: Übernahme ist Kann-Leistung, nur bei Familien mit Kindern bis 6 Jahre, Schwangeren, älteren gebrechlichen Menschen

6 Urlaub / Krankenhausaufenthalt

Urlaub:

Hilfe zum Lebensunterhalt (SHR 18.06 ab 01/2019):

Bei Unterbrechung des tats. Aufenthalts von bis zu vier Wochen durch vorübergehenden Aufenthalt im In- oder Ausland werden die Leistungen ungekürzt weitergewährt. Ab dem 29. Tag entfällt der Leistungsanspruch.

Grundsicherung SGB XII (SHR 41a.01, Änderung ab 01.07.2017):

Siehe SHR 41a.01, LKrTag Rd.Schr.482/2017): Dauert der Auslandsaufenthalt länger als 4 Wochen, entfällt der Leistungsanspruch ab dem 29. Tag des Auslandsaufenthaltes. Leistungsberechtigte haben den Tag ihrer Rückkehr nachzuweisen. Im Rückkehrmonat ist der mtl. Leistungsanspruch durch 30 Tage zu teilen (§ 43a Abs. 2 i.V. m. § 27a Abs.3 Satz 3 SGB XII) und taggenau zu berechnen.

Eine Voraussetzung für die Einstellung/Kürzung ist, dass im Bewilligungsbescheid darauf aufmerksam gemacht wurde, dass Auslandsaufenthalte, die länger als 4 Wochen dauern, mitzuteilen sind.

Krankenhausaufenthalt:

Kürzung des Ernährungsanteils ab dem 15. Tag nur, sofern der SH-Träger auch für den stationären Aufenthalt die Ernährung zahlt (also bei Gewährung von Leistungen nach § 264 SGB V).

7 Verhütungsmittel

Rechtsgrundlage: § 49 SGB XII, Kostenübernahme nur bei ärztl. Verordnung

Gewährung als Freiwilligkeitsleistung, trotz Urteil des BSG, dass Verhütungsmittel aus dem Regelbedarf zu finanzieren sind (Urteil B 8 SO 6/11 R vom 15.11.2012).

Bei Leistungsbeziehern nach dem SGB II reichen zur Bearbeitung die Vorlage des ALG II-Bescheides und eine Vermögenserklärung (wegen anderer Vermögensfreigrenze als im SGB II), sowie Kontoauszüge von 1 Monat aus.

Kosten für Kondome sind grundsätzlich im Regelbedarf enthalten.

8 Versicherungen

Rechtsgrundlage: § 82 SGB XII / SHR 82.24

Versicherungsbeiträge können nur von vorhandenem Einkommen abgesetzt werden (mit Ausnahme von Versicherungsbeiträgen nach § 32 und § 33 SGB XII; bzgl. der Berücksichtigung von Beiträgen für eine reine Sterbegeldversicherung muss der Vertragsabschluss vor Beginn der Hilfestellung liegen).

Besonderheiten:

- KfZ- Versicherung: SHR 82.25
- Unfallversicherung für Erwachsene und Kinder:
max. Versicherungssumme: 25.000,00 €
- Hausratversicherung:
max. Versicherungssumme: 650,00 € / m²
- Privathaftpflichtversicherung
Deckungssumme für Personen-
u. Sachschäden 10 Mio €
(bzw. Jahresbeitrag Einzelperson bis 80 - 100 € /
Fam. bis 100 - 150 €)

Bei der Gewährung von **Leistungen nach dem 4. Kapitel SGB XII** ist der Hinweis des BMAS vom 17.03.2017 zu beachten, wonach starre Obergrenzen bei der Berücksichtigungsfähigkeit von Versicherungsbeiträgen nach § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII nicht dem Willen des Gesetzgebers entsprechen und für das 4. Kapitel SGB XII nicht anzuwenden sind. Es ist eine Abwägung im Einzelfall vorzunehmen, die Entscheidung ist zu dokumentieren. Die oben genannten Versicherungssummen und Jahresbeiträge dienen lediglich der Orientierung bei der Prüfung der Angemessenheit.

8.4.1. Sterbegeldversicherung (§ 33 Abs.2 + SHRL 90.39)

Vor Eintritt der Bedürftigkeit:

Sterbegeldversicherung

(wenn der Vertragsabschluss vor Beginn der Sozialhilfestellung liegt)

max. Versicherungssumme: 5.000,00 €

Nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit und durch eigene Mittel finanziert

Es handelt sich **nicht** um eine Härte, wenn reine Sterbegeldversicherungsverträge (mit angemessener Versicherungssumme bis zu 5.000 €) erst **nach** Eintritt der Hilfe abgeschlossen und hierzu Beiträge aus eigenen Mitteln entrichtet wurden. In diesen Fällen **kann** jedoch bei Überschreiten der Vermögensschonbeträge eine Erhöhung nach § 2 der VO zu § 90 SGB XII in Betracht kommen (SHR 90.39).

8.4.2. Bestattungsvorsorgevertrag (SHRL 90.39)

Vor Eintritt der Bedürftigkeit:

Der Einsatz eines Bestattungsvorsorgevertrages für eine würdige Bestattung und/oder eines Grabpflegevertrages stellen in der Regel eine Härte dar, wenn die Verträge vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit und ohne Absicht, durch den Abschluss der Verträge Sozialhilfe zu erlangen, abgeschlossen wurden

Die Höhe des freizulassenden Vermögens orientiert sich an örtlichen Preisen und Gegebenheiten (SHR 90.39), hier 5.000 €.

Nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit und durch eigene Mittel finanziert

1. Keine Erhöhung des Vermögensschonbetrags bei der Eingliederungshilfe, da keine besondere Notlage besteht, da der Vermögensschonbetrag bereits bei 30.000 € liegt. (siehe analoge Anwendung beim KFZ)
2. Keine Erhöhung des Vermögensschonbetrages bei den übrigen Hilfen nach SGB XII, es fehlt in der Regel das Vorliegen einer besonderen Notlage (Voraussetzung nach § 2 der VO zu § 90 SGB XII).
Denn wenn ein vorhandenes geschütztes Sparvermögen in eine Bestattungsvorsorge angelegt wird, sind bereits Mittel für eine Bestattung vorhanden.
Die Prüfung der Härte kann davon unabhängig im Einzelfall erfolgen.

Fallkonstellation EgH / GSi:

In der Übergangszeit bis 01.01.2020 gilt „vor Leistungsbezug“ auch für die Fälle, in denen zuerst nur Leistungen der Eingliederungshilfe gewährt werden, aber aufgrund übersteigendem Vermögen noch kein Anspruch auf Grundsicherung/HLU besteht. Bei Antrag auf Grundsicherung liegt dann ebenfalls der Sachverhalt „vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit“ vor.

Zu beachten ist, dass ab 01.01.2020 die EgH aus dem Fürsorgesystem der Sozialhilfe herausgelöst wird. Liegt zu diesem Zeitpunkt bereits ein Bestattungsvorsorgevertrag vor und erfolgt die Gewährung von GSi/HLU nach dem 31.12.2019, ist der Abschluss vor Eintritt der Bedürftigkeit erfolgt.

9 KFZ

Beim Personenkreis des SGB XII wird zusätzlich zur allgemeinen Vermögensfreigrenze ein KFZ im Wert von bis zu 5.000 € geduldet.

Als Eigentümer gilt dabei diejenige Person, die den Fahrzeugbrief besitzt. Bei Finanzierungen kann der Fahrzeugbrief ggf. beim KFZ-Händler hinterlegt sein, so dass dieser als Eigentümer gilt.

Bei Menschen mit Behinderungen kann aus steuerrechtlichen Gründen ein KFZ auf den Behinderten zugelassen sein, obwohl es eigentlich anderen Angehörigen gehört. Eine Umschreibung wird in diesen Fällen nicht verlangt. Die Finanzierung des KFZ durch den eigentlichen Eigentümer ist ggf. nachzuweisen.

Ausnahme bei zusätzlichem Vermögensfreibetrag nach § 60a / § 66a SGB XII:

Zusätzlich zu den Beträgen nach § 90 Abs.2 Nr. 9 SGB XII zusammen mit den geschützten Vermögenswerten nach § 60a / § 66a SGB XII bleibt ein Kfz (bis zum Wert von 5.000 €) dann frei, wenn das Fahrzeug behinderungsbedingt benötigt wird (Prüfung Härtefall nach § 90 Abs.3 Satz 1).

10 Zeitpunkt der Änderungen: „In Kraft treten“ einzelner Ziffern

Die Änderungen hinsichtlich der Ziffern

- 5.1 (Mietobergrenzen, Seite 8)
- 5.5.4 (angemessene Betriebskosten, Seite 20)
- 5.5.4.1 (Berechnung nach der Differenzmethode, Seite 20)

treten erst zum 01.02.2019 in Kraft.

Landratsamt Böblingen, 22.01.2019
gez. Kußmaul

11 Anlage 1_Mietbescheinigung



Mietbescheinigung

Mietobjekt (Adresse):	_____
Name/Anschrift des Vermieters:	_____
Name des Mieters:	_____
Tel.nr. des Vermieters (freiwillig, für direkte Rückfragen):	_____
Ist Vermieter auch Wohnungseigentümer? Ja___ nein___	
Falls nein, ist Hauptmietvertrag vorzulegen	

Angaben über das Mietobjekt :	Baujahr _____
Wohnräume gesamt _____ Anzahl	Gesamtwohnfläche _____ m ²
Davon untervermietete Wohnräume _____ Anzahl	mit einer Wohnfläche von _____ m ²

Hohe der Kaltmiete (nur reine Miete, ohne Vorauszahlungen für Nebenkosten und Heizkosten)	_____ €
Abschlag für Betriebskosten (z.B. Müll, Wasser, Grundsteuer, Versicherungen, Kabelgebühren etc.)	_____ €
Kosten für Stellplatz/Garage	_____ €
Abschlag für Heizung (inkl. Warmwasser) Heizart? Öl___ Gas___ Fernwärme___ Strom___	_____ €
Gesamtkosten (Warmmiete)	_____ €

Bitte zutreffende Antwort durch Ankreuzen (X) markieren!	JA	NEIN
Sind in der Miete Kosten für einen Stellplatz bzw. eine Garage enthalten?		
Sind in der Miete Kosten für Haushaltsstrom (nicht Allgemeinstrom!) enthalten? - Falls ja, mit welchem monatlichen Betrag? _____ €		
Muss sich der Mieter selbst um den Haushaltsstrom kümmern bzw. einen Belieferungsvertrag mit dem Energieversorgungsunternehmen abschließen?		
Wird über die Nebenkosten jährlich durch Ausstellung einer Nebenkostenabrechnung abgerechnet?		
Oder werden die Nebenkosten als Pauschale erhoben (Abrechnung erfolgt nicht)?		

Datum und Unterschrift des Vermieters

Vordruck „Mietbescheinigung“ ist auf der Homepage des Landkreises Böblingen hinterlegt, bzw. kann auf Nachfrage auch zur Verfügung gestellt werden.

12 Anlage 2_Mietspiegel 2016 Sindelfingen, Böblingen, Herrenberg

Mietspiegel 2016 für Sindelfingen, Böblingen und Herrenberg

Netto-Kaltmieten ohne Heizung und Betriebskosten in Euro/m² Wohnfläche

Lage	Baujahr		Baujahre bis 1969		1970 - 1979
	Wohnfläche		mittlere Ausstattung A	gute Ausstattung B	gute Ausstattung C
einfache	bis 60 qm	1	4,80 - 7,40	6,90 - 8,10	6,95 - 8,55
	61 - 90 qm	2	4,45 - 7,45	6,50 - 7,80	6,40 - 8,25
	über 90 qm	3	4,15 - 7,00	6,10 - 7,25	6,10 - 8,00
mittlere	bis 60 qm	4	4,95 - 7,50	7,05 - 8,20	7,05 - 8,65
	61 - 90 qm	5	4,55 - 7,50	6,60 - 8,00	6,50 - 8,35
	über 90 qm	6	4,25 - 7,10	6,20 - 7,35	6,20 - 8,10
gute	bis 60 qm	7	5,25 - 7,80	7,30 - 8,45	7,35 - 8,90
	61 - 90 qm	8	4,85 - 7,75	6,90 - 8,25	6,75 - 8,60
	über 90 qm	9	4,50 - 7,40	6,45 - 7,70	6,50 - 8,40

1980 - 1989	1990 - 1999	2000-2009	Neubau ab 2010
gute Ausstattung D	gute Ausstattung E	gute Ausstattung F	gute Ausstattung G
7,75 - 9,35	8,45 - 10,85	8,50 - 11,25	9,20 - 11,95
7,15 - 8,85	7,85 - 10,10	8,25 - 10,65	8,95 - 11,35
6,75 - 8,80	7,75 - 9,75	7,90 - 9,85	8,60 - 10,55
7,85 - 9,45	8,55 - 10,95	8,60 - 11,35	9,30 - 12,05
7,25 - 8,95	7,95 - 10,20	8,40 - 10,80	9,10 - 11,50
6,90 - 8,95	7,85 - 9,85	8,00 - 9,95	8,70 - 10,65
8,15 - 9,75	8,80 - 11,20	8,85 - 11,60	9,55 - 12,30
7,50 - 9,20	8,25 - 10,50	8,65 - 11,05	9,35 - 11,75
7,15 - 9,20	8,15 - 10,15	8,30 - 10,25	9,00 - 10,95

Mietspiegel 2016 für Sindelfingen, Böblingen Herrenberg, auch zu finden unter https://www.sindelfingen.de/_Lde/start/Wohnen+Bauen/Mieten.html

13 Anlage 3_Mietspiegel 2017 Leonberg

Ausstattung		bis unter 40m²			40 m² bis unter 50 m²			50 m² bis unter 60 m²			60 m² bis unter 70 m²			70 m² bis unter 90 m²			90 m² und mehr		
		von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
sehr einfache	mit Nachteilen	7,33	8,75	8,04	6,46	7,89	7,18	6,01	7,43	6,72	5,80	7,23	6,52	5,55	6,97	6,26	5,34	6,77	6,06
	Durchschnitt	7,64	9,06	8,35	6,77	8,19	7,48	6,31	7,74	7,02	6,11	7,53	6,82	5,85	7,28	6,57	5,65	7,08	6,36
	mit Vorteilen	7,89	9,31	8,60	7,02	8,45	7,74	6,57	7,99	7,28	6,31	7,74	7,02	6,11	7,53	6,82	5,90	7,33	6,62
einfache	mit Nachteilen	7,79	9,21	8,50	6,97	8,40	7,69	6,46	7,89	7,18	6,26	7,69	6,97	6,01	7,43	6,72	5,80	7,23	6,52
	Durchschnitt	8,09	9,52	8,81	7,28	8,70	7,99	6,77	8,19	7,48	6,57	7,99	7,28	6,31	7,74	7,02	6,11	7,53	6,82
	mit Vorteilen	8,35	9,77	9,06	7,53	8,96	8,25	7,02	8,45	7,74	6,82	8,25	7,53	6,57	7,99	7,28	6,36	7,79	7,08
mittlere	mit Nachteilen	8,25	9,67	8,96	7,43	8,86	8,14	6,97	8,40	7,69	6,72	8,14	7,43	6,46	7,89	7,18	6,26	7,69	6,97
	Durchschnitt	8,55	9,98	9,26	7,74	9,16	8,45	7,28	8,70	7,99	7,02	8,45	7,74	6,77	8,19	7,48	6,57	7,99	7,28
	mit Vorteilen	8,81	10,23	9,52	7,99	9,42	8,70	7,53	8,96	8,25	7,28	8,70	7,99	7,02	8,45	7,74	6,82	8,25	7,53
gute	mit Nachteilen	8,70	10,13	9,42	7,89	9,31	8,60	7,43	8,86	8,14	7,18	8,60	7,89	6,97	8,40	7,69	6,77	8,19	7,48
	Durchschnitt	9,01	10,43	9,72	8,19	9,62	8,91	7,74	9,16	8,45	7,48	8,91	8,19	7,28	8,70	7,99	7,08	8,50	7,79
	mit Vorteilen	9,26	10,69	9,98	8,45	9,87	9,16	7,99	9,42	8,70	7,74	9,16	8,45	7,53	8,96	8,25	7,33	8,75	8,04
sehr gute	mit Nachteilen	9,21	10,64	9,93	8,35	9,77	9,06	7,89	9,31	8,60	7,64	9,06	8,35	7,43	8,86	8,14	7,23	8,65	7,94
	Durchschnitt	9,52	10,94	10,23	8,65	10,08	9,37	8,19	9,62	8,91	7,94	9,37	8,65	7,74	9,16	8,45	7,53	8,96	8,25
	mit Vorteilen	9,77	11,20	10,49	8,91	10,33	9,62	8,45	9,87	9,16	8,19	9,62	8,91	7,99	9,42	8,70	7,79	9,21	8,50

Ausstattung		bis unter 40m²			40 m² bis unter 50 m²			50 m² bis unter 60 m²			60 m² bis unter 70 m²			70 m² bis unter 90 m²			90 m² und mehr		
		von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
einfache	mit Nachteilen	7,89	9,31	8,60	7,08	8,50	7,79	6,62	8,04	7,33	6,36	7,79	7,08	6,16	7,58	6,87	5,96	7,38	6,67
	Durchschnitt	8,19	9,62	8,91	7,38	8,81	8,09	6,92	8,35	7,64	6,67	8,09	7,38	6,46	7,89	7,18	6,26	7,69	6,97
	mit Vorteilen	8,45	9,87	9,16	7,64	9,06	8,35	7,18	8,60	7,89	6,92	8,35	7,64	6,67	8,09	7,38	6,46	7,89	7,18
mittlere	mit Nachteilen	8,40	9,82	9,11	7,53	8,96	8,25	7,08	8,50	7,79	6,82	8,25	7,53	6,62	8,04	7,33	6,41	7,84	7,13
	Durchschnitt	8,65	10,08	9,37	7,84	9,26	8,55	7,38	8,81	8,09	7,13	8,55	7,84	6,92	8,35	7,64	6,72	8,14	7,43
	mit Vorteilen	8,91	10,33	9,62	8,09	9,52	8,81	7,64	9,06	8,35	7,38	8,81	8,09	7,18	8,60	7,89	6,97	8,40	7,69
gute	mit Nachteilen	8,86	10,28	9,57	7,99	9,42	8,70	7,53	8,96	8,25	7,33	8,75	8,04	7,08	8,50	7,79	6,87	8,30	7,58
	Durchschnitt	9,16	10,59	9,87	8,30	9,72	9,01	7,84	9,26	8,55	7,64	9,06	8,35	7,38	8,81	8,09	7,18	8,60	7,89
	mit Vorteilen	9,42	10,84	10,13	8,55	9,98	9,26	8,09	9,52	8,81	7,89	9,31	8,60	7,64	9,06	8,35	7,43	8,86	8,14
sehr gute	mit Nachteilen	9,31	10,74	10,03	8,50	9,93	9,21	7,99	9,42	8,70	7,79	9,21	8,50	7,53	8,96	8,25	7,33	8,75	8,04
	Durchschnitt	9,62	11,05	10,33	8,81	10,23	9,52	8,30	9,72	9,01	8,09	9,52	8,81	7,84	9,26	8,55	7,64	9,06	8,35
	mit Vorteilen	9,87	11,30	10,59	9,06	10,49	9,77	8,55	9,98	9,26	8,35	9,77	9,06	8,09	9,52	8,81	7,89	9,31	8,60

Ausstattung		bis unter 40m²			40 m² bis unter 50 m²			50 m² bis unter 60 m²			60 m² bis unter 70 m²			70 m² bis unter 90 m²			90 m² und mehr		
		von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
mittlere	mit Nachteilen	8,65	10,08	9,37	7,79	9,21	8,50	7,33	8,75	8,04	7,08	8,50	7,79	6,87	8,30	7,58	6,67	8,09	7,38
	Durchschnitt	8,91	10,33	9,62	8,09	9,52	8,81	7,64	9,06	8,35	7,38	8,81	8,09	7,13	8,55	7,84	6,92	8,35	7,64
	mit Vorteilen	9,16	10,59	9,87	8,35	9,77	9,06	7,89	9,31	8,60	7,64	9,06	8,35	7,38	8,81	8,09	7,18	8,60	7,89
gute	mit Nachteilen	9,11	10,54	9,82	8,25	9,67	8,96	7,79	9,21	8,50	7,53	8,96	8,25	7,33	8,75	8,04	7,13	8,55	7,84
	Durchschnitt	9,37	10,79	10,08	8,55	9,98	9,26	8,09	9,52	8,81	7,84	9,26	8,55	7,64	9,06	8,35	7,43	8,86	8,14
	mit Vorteilen	9,62	11,05	10,33	8,81	10,23	9,52	8,35	9,77	9,06	8,09	9,52	8,81	7,89	9,31	8,60	7,69	9,11	8,40
sehr gute	mit Nachteilen	9,62	11,05	10,33	8,70	10,13	9,42	8,25	9,67	8,96	8,04	9,47	8,75	7,79	9,21	8,50	7,58	9,01	8,30
	Durchschnitt	9,87	11,30	10,59	9,01	10,43	9,72	8,55	9,98	9,26	8,35	9,77	9,06	8,09	9,52	8,81	7,89	9,31	8,60
	mit Vorteilen	10,13	11,55	10,84	9,26	10,69	9,98	8,81	10,23	9,52	8,55	9,98	9,26	8,35	9,77	9,06	8,14	9,57	8,86

Ausstattung		bis unter 40m²			40 m² bis unter 50 m²			50 m² bis unter 60 m²			60 m² bis unter 70 m²			70 m² bis unter 90 m²			90 m² und mehr		
		von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
mittlere	mit Nachteilen	9,01	10,43	9,72	8,19	9,62	8,91	7,74	9,16	8,45	7,48	8,91	8,19	7,28	8,70	7,99	7,08	8,50	7,79
	Durchschnitt	9,26	10,69	9,98	8,45	9,87	9,16	7,99	9,42	8,70	7,74	9,16	8,45	7,53	8,96	8,25	7,33	8,75	8,04
	mit Vorteilen	9,52	10,94	10,23	8,70	10,13	9,42	8,25	9,67	8,96	7,99	9,42	8,70	7,74	9,16	8,45	7,53	8,96	8,25
gute	mit Nachteilen	9,52	10,94	10,23	8,65	10,08	9,37	8,19	9,62	8,91	7,94	9,37	8,65	7,74	9,16	8,45	7,53	8,96	8,25
	Durchschnitt	9,77	11,20	10,49	8,91	10,33	9,62	8,45	9,87	9,16	8,19	9,62	8,91	7,99	9,42	8,70	7,79	9,21	8,50
	mit Vorteilen	9,98	11,40	10,69	9,16	10,59	9,87	8,70	10,13	9,42	8,45	9,87	9,16	8,25	9,67	8,96	8,04	9,47	8,75
sehr gute	mit Nachteilen	9,98	11,40	10,69	9,11	10,54	9,82	8,65	10,08	9,37	8,45	9,87	9,16	8,19	9,62	8,91	7,99	9,42	8,70
	Durchschnitt	10,23	11,66	10,94	9,37	10,79	10,08	8,91	10,33	9,62	8,70	10,13	9,42	8,45	9,87	9,16	8,25	9,67	8,96
	mit Vorteilen	10,49	11,91	11,20	9,62	11,05	10,33	9,16	10,59	9,87	8,96	10,38	9,67	8,70	10,13	9,42	8,50	9,93	9,21

Ausstattung		bis unter 40m²			40 m² bis unter 50 m²			50 m² bis unter 60 m²			60 m² bis unter 70 m²			70 m² bis unter 90 m²			90 m² und mehr		
		von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert	von	bis	Mittelwert
gute	mit Nachteilen	9,72	11,15	10,43	8,91	10,33	9,62	8,45	9,87	9,16	8,19	9,62	8,91	7,99	9,42	8,70	7,79	9,21	8,50
	Durchschnitt	9,98	11,40	10,69	9,16	10,59	9,87	8,70	10,13	9,42	8,45	9,87	9,16	8,19	9,62	8,91	7,99	9,42	8,70
	mit Vorteilen	10,23	11,66	10,94	9,42	10,84	10,13	8,96	10,38	9,67	8,70	10,13	9,42	8,45	9,87	9,16	8,25	9,67	8,96
sehr gute	mit Nachteilen	10,23	11,66	10,94	9,37	10,79	10,08	8,91	10,33	9,62	8,65	10,08	9,37	8,45	9,87	9,16	8,25	9,67	8,96
	Durchschnitt	10,43	11,86	11,15	9,62	11,05	10,33	9,16	10,59	9,87	8,91	10,33	9,62	8,70	10,13	9,42	8,50	9,93	9,21
	mit Vorteilen	10,69	12,11	11,40	9,87	11,30	10,59	9,42	10,84	10,13	9,16	10,59	9,87	8,96	10,38	9,67	8,75	10,18	9,47

Erläuterungen Mietspiegel Leonberg

Mietspiegel für frei finanzierte Wohnungen Gültig ab 1. Juli 2017

I. Aufstellung des Mietspiegels

Der Mietspiegel gibt das Mietpreisgefüge für Altbauwohnungen und frei finanzierte Neubauwohnungen in Leonberg wieder. Er ist nicht anwendbar auf öffentlich geförderte (Sozialwohnungen) sowie Werks- und Dienstwohnungen. Basis ist der Mietspiegel der Stadt Fellbach. Der Gemeinderat der Stadt Leonberg hat am 05. März 1996 beschlossen, diesen in seiner jeweils gültigen Fassung anzuwenden. Dieses Verfahren wurde zuvor sowohl mit dem DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V. als auch mit Haus & Grund Leonberg und Umgebung e.V. abgestimmt. Dieser Mietspiegel ersetzt den vom 01. Oktober 2015.

II. Vergleichsmiete

Nach § 558 Abs. 1-3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn

1. die bisherige Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, zu dem Zeitpunkt in dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist;
2. die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde für nicht preisgebundene Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten 4 Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind, und

3. der Mietzins sich innerhalb von 3 Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 u. 560 BGB abgesehen, um nicht mehr als 20 Prozent erhöht hat (Kappungsgrenze).

Das Verlangen, der Erhöhung des Mietzinses zuzustimmen, kann u.a. anhand dieses Mietspiegels begründet werden. Der Mieter hat eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf die Zustellung des Erhöhungsverlangens folgt. Erteilt er die Zustimmung nicht, so kann der Vermieter gegen ihn innerhalb von weiteren zwei Monaten klagen. Hat der Mieter der Erhöhung zugestimmt oder ist er hierzu vom Gericht rechtskräftig verurteilt worden, wird die neue Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

III. Sinn und Zweck des Mietspiegels

Der Mietspiegel stellt keine Preisempfehlung dar. Er ist eine Richtlinie, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Lage, Ausstattung und des Alters der Gebäude bzw. Wohnungen zu vereinbaren. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge im nicht preisgebundenen Wohnungsbestand einheitlich und offen darzustellen und den Vertragspartnern die Beschaffung und Auswertung von Informationen über Vergleichsmieten zu ersparen. Im Falle einer gerichtlichen Auseinandersetzung dient die Tabelle den Richtern und Sachverständigen in der Regel als Entscheidungshilfe.

IV. Inhalt des Mietspiegels

Der Mietspiegel enthält Nettomieten ohne Nebenkosten, d.h. das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (nicht Mietkaution). Nicht eingeschlossen sind und zur Nettomiete zusätzlich anteilmäßig zu zahlen sind die Betriebskosten (z.B. Kosten der Heizung, der Wasserversorgung, der Müllabfuhr, der Grundsteuer, der Gebäudeversicherung, des Schornsteinfegers, des Aufzugs, der Gemeinschaftsantenne, des Kabelanschlusses, des Stroms für Gemeinschaftsanlagen, des Hausmeisters, der Hausreinigung, der Gartenpflege, der Wasserversorgung und der Entwässerung, usw. siehe hierzu § 2 der Betriebskostenverordnung).

V. Anwendung des Mietspiegels

Der Mietspiegel umfasst Wohnungen mit 2-5 verschiedenen Ausstattungsmerkmalen in drei verschiedenen Wohnlagen. Daneben müssen weitere Merkmale der Wohnung berücksichtigt werden, um die ortsübliche Miete innerhalb der angegebenen Spanne feststellen zu können. Die im Mietspiegel festgehaltenen Werte haben jeweils einen unteren und oberen Wert. In der Regel gilt der Durchschnittswert des Feldes. Die Spannen drücken mögliche Qualitätsunterschiede bzw. Vor- und Nachteile in den entsprechenden Gruppen aus.

1. Wohnlagen

Im Mietspiegel sind drei Lagekategorien (mit Nachteilen, Durchschnitt und mit Vorteilen) ausgewiesen. Bei der Beurteilung einer Wohnlage sollte zunächst von dem häufigsten Fall „Durchschnitt“ ausgegangen werden. Anschließend sind die, die Lage aufwertenden oder abwertenden Faktoren zu berücksichtigen, die weitere Auswirkungen auf den Mietpreis haben. Auf- und abwertende Merkmale können sich in ihrer Wirkung ausgleichen. Ein Nachteil ist anzunehmen, wenn die Zahl der Nachteile die Zahl der Lagevorteile um mindestens 2 übertrifft. Dies trifft auch für Vorteile zu.

Nachteile sind beispielsweise: sehr dichte Bebauung, keine Grünanlagen, Hochhaus, starke Verkehrs- oder Lärmbelastung, Industriegebiet,

Vorteile sind beispielsweise: zentrale Lage, hoher Erholungswert, Grünanlage, offene durchgrünte Bebauung, keine Verkehrsbelastung.

2. Wohnungsgrößen

Die im Mietspiegel angegebenen Werte gelten für Wohnungen von unter 30 - 40 qm, von 40 - 50 qm, von 50 - 60 qm, von 60 - 70 qm, von 70 - unter 90 qm und ab 90 qm Wohnfläche. Die Wohnungsgröße wird nach der geltenden Wohnflächenverordnung ermittelt. Der Installationsaufwand für Bad, Küche, Heizung ist verhältnismäßig groß. Die Verteilung dieser Kosten auf die

Wohnfläche ergibt bei großen Wohnungen verständlicherweise einen niedrigeren Quadratmeterpreis als bei kleineren Wohnungen. Kleinere Wohnungen sind daher in der Regel teurer als große Wohnungen. Die Mieten für Kleinwohnungen unter 30 qm Wohnfläche können über dem jeweiligen Tabellenwert liegen.

3. Ausstattung

a) Sehr einfache Ausstattung ist beispielsweise:

Dunkle Wohnung mit Einzelöfen, ohne Bodenbelag, schwache Elektro-Installation, ohne Balkon.

b) Einfache Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich-, Parkett- oder Laminatfußböden sowie ohne Doppelfenster, Küche und Bad (Dusche) ohne Fliesen, Versorgungs- und Elektroleitungen auf Putz, Einzelöfen.

c) Mittlere Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen mit Zentralheizung; Küche und/oder Bad (Dusche) gekachelte, die Versorgungsleitungen liegen überwiegend unter Putz.

d) Gute Ausstattung ist beispielsweise:

Wohnungen mit Bad (Dusche) und Zentralheizung, hochwertige Sanitätsausstattung, Teppich- und/oder Parkett-/Laminatfußböden, Küche und Bad (Dusche) gekachelte, die Versorgungsleitungen liegen unter Putz, Doppelfenster, guter Zuschnitt, Wohnungen entsprechen Ansprüchen an zeitgerechten Wohnraum, Wärmeschutzverglasung, Balkon/Terrasse.

e) Sehr gute Ausstattung ist beispielsweise:

Helle Wohnung, zusätzlich zur Zentralheizung Fußbodenheizung, hochwertigste Bodenbeläge, hochwertige Sanitätsausstattung, Wärmeschutzverglasung, Balkon oder Gartenanteil.

VI. Modernisierungen:

Grundsätzlich finden Modernisierungsmaßnahmen im Merkmal „Ausstattung“ bzw. in der Mietpreisspanne ihren Niederschlag. Es ist zwischen folgenden Modernisierungsarten zu unterscheiden:

1. Übliche Modernisierungen (Instandhaltung und Instandsetzung):

1.1 Übliche Modernisierungen, die der Instandhaltung oder dem Austausch der vorhandenen Ausstattung dienen, führen in der Regel zu keiner Veränderung der Miethöhe innerhalb der Mietpreisspanne der entsprechenden Ausstattungskategorie.

1.2 Bei Modernisierungen, durch die die Ausstattung der Wohnung verbessert wird (z. B. die Verlegung eines Parkettbodens anstatt eines Teppichbodens, den Einbau einer Küche durch den Vermieter), kann für die Miethöhenbestimmung nach der Modernisierung eine entsprechend höhere Ausstattungskategorie gewählt werden.

VII. Weitere Auskünfte zur Anwendung des Mietspiegels erteilen:

a) Haus & Grund Leonberg

Eltinger Str. 55, 71229 Leonberg · Telefon 07152/ 28092

E-Mail geschaeftsstelle@hausundgrundleonberg.de

Internet: www.hausundgrundleonberg.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Mittwoch 15.30 Uhr – 18.30 Uhr

Donnerstag 16.30 Uhr – 19.30 Uhr

Freitag 09.00 Uhr – 12.00 Uhr

Rechtsberatung, nur nach Voranmeldung

Dienstag 16.00 Uhr – 18.00 Uhr

Donnerstag 17.00 Uhr – 19.00 Uhr

Immobilienbezogene Steuerberatung, nur nach telef. Voranmeldung

Jeden 1. Mittwoch im Monat 16.00 Uhr – 18.00 Uhr

Allgemeine Immobilienberatung nur nach telefonischer Voranmeldung

Jeden 3. Montag im Monat 15.30 Uhr – 18.30 Uhr

b) DMB Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.,

Moserstr. 5 - 70182 Stuttgart

Telefonzentrale: 0711/ 210 16-0

Terminvergabe: 0711/ 210 16-12

Fax: 0711/ 23 69 223

E-Mail: info@mieterverein-stuttgart.de

Internet: www.mieterverein-stuttgart.de

Öffnungszeiten:

Montag bis Donnerstag 08.00 Uhr – 18.00 Uhr

Freitag 08.00 Uhr – 13.00 Uhr

In der Außenstelle in Leonberg finden Beratungen donnerstags von

14.00 Uhr - 18.00 Uhr im Rathaus Leonberg, Belforter Platz 1, statt.

o) Stadtverwaltung Leonberg - Mietpreisbehörde,

71226 Leonberg

Telefon 07152/990-16100

Telefax 07152/990-16109

E-Mail kueh@leonberg.de

Sie finden den Mietspiegel auch im Internet: www.leonberg.de

15 Anlage 5_Berechnung Wirtschaftlichkeit Umzug

Berechnung Wirtschaftlichkeit eines Umzuges		
Datum Berechnung	<input type="text"/>	
Wohnort derzeit	<input type="text"/>	
Anzahl Personen im HH	<input type="text"/>	
aktuelle Kaltmiete ohne NK	<input type="text"/>	
MOG	<input type="text"/>	
ggf. Erhöhung	<input type="text"/>	
akuteller Höchstbetrag	<input type="text"/>	0,00 €
monatlich à	<input type="text"/>	0,00 €
Überschreitung in 3 Jahren	<input type="text"/>	0,00 €
Einmalige (verlorene) Kosten		
Umzug	<input type="text"/>	
Renovierung	<input type="text"/>	
1 zusätzliche KM (ohne NK) bisherige Unterkunft	<input type="text"/>	0,00 €
Sonstiges z.B. Renovierung	<input type="text"/>	
einmalige Gesamtkosten	<input type="text"/>	0,00 €
Darlehen		
Kaution / Genossenschaftsanteile	<input type="text"/>	0,00 €
Gesamtkosten einschließlich Darlehen		
	<input type="text"/>	0,00 €
Amortisierung nach unter Berücksichtigung einer Rückzahlung des Darlehens mit 75 %	<input type="text" value="#DIV/0!"/>	Monaten
Ergebnis		
Die Kosten amortisieren sich nach	<input type="text" value="#DIV/0!"/>	Monaten