

Ausführungsvorschriften

Kosten der Unterkunft und einmalige kommunale Leistungen

Träger:
Landkreis Bad
Dürkheim
—
Stadt Neustadt an
der Weinstraße



jobcenter
Deutsche Weinstraße

Der Landkreis Bad Dürkheim und die Stadt Neustadt an der Weinstraße sind gem. § 6 Abs. 1 Ziffer 2 SGB II Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Hierunter fallen unter anderem auch die Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunfts- und Heizungskosten gem. § 19 Abs. 1 i.V.m. § 22 SGB II sowie die gesonderten Leistungen gemäß § 24 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 SGB II. Die Aufgaben nach § 22 SGB II, mit Ausnahme des Absatzes 8 und des § 24 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 SGB II, sind auf das **Jobcenter** Deutsche Weinstraße (nachfolgend **Jobcenter**) nach § 44b SGB II übertragen. Seit dem Inkrafttreten des 9. SGB II-Änderungsgesetzes zum 01.08.2016 sind die für Auszubildende im Rahmen des § 27 SGB II zu gewährenden Kosten der Unterkunft nicht mehr dem kommunalen Träger zuzuordnen. Das **Jobcenter** hat die Bearbeitung der „kommunalen Leistungen“ nach diesen Richtlinien zu gewährleisten.

Diesen Ausführungsvorschriften liegen die Durchführungshinweise des Ministeriums für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie Rheinland-Pfalz sowie die SGB II-Richtlinien des Landes Rheinland-Pfalz zu Grunde.

Inhaltsverzeichnis

	Erstes Kapitel	
	Kosten der Unterkunft	
1.	Umfang der Kosten der Unterkunft	6
1.1	Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	6
1.2	Kalte Betriebskosten als Bestandteil der Bruttokaltmiete	7
1.3	Ausnahmetatbestände, die zur Erhöhung des Orientierungswertes führen können	8
1.4	Abrechnung kalter Betriebskosten	8
1.4.1	Besonderheiten	8
1.4.2	Fristen	9
1.5	Möblierter Wohnraum	9
2.	Gebühren	9
2.1	Direktzahlung bei Zahlungsverzug	10
2.2	Strom als Bestandteil der Unterkunft	11
3.	Eigengenutzter Wohnraum (Eigentumswohnung, Hausbesitz)	11
4.	Weitere Bestandteile der Kosten für Unterkunft	12
4.1	Kosten für Warmwasserbereitung	12
4.2	gestrichen	13
4.3	Kosten für Garage oder Stellplatz	13
4.4	Kosten für die Übernahme von Fußbodenbelägen	13
	Zweites Kapitel	
	Heizkosten	
5.	Angemessene Heizkosten	14
5.1	Prüfung der Heizkostenabrechnung vor dem Hintergrund der Angemessenheit und ggf. Kostensenkungsverfahren	15
5.1.1	Heizkosten liegen unter dem Unbedenklichkeitswert	15
5.1.2	Heizkosten liegen über dem Unbedenklichkeitswert	15
5.2	Einmalig anfallende Heizkosten (Bevorratung), z.B. Heizöllieferung	16
5.2.1	... im laufenden Leistungsbezug	16
5.2.2	... ohne laufenden Leistungsbezug	17
5.3	Heizkosten bei Eigenheimen	17
	Drittes Kapitel	
	Kostensenkung, erhöhter Wohnbedarf und Miet- und Stromrückstände	
6.	Unangemessene Unterkunfts-kosten / Umzug	18
7.	Abweichender Wohnraumbedarf - Sonderregelungen	21
7.1	Temporär erhöhter Wohnraumbedarf bei Wahrnehmung des Umgangsrechts	21
7.2	Wohnungsgröße Alleinerziehende	22
7.3	Anspruchsbegründende Faktoren zur Übernahme von Kosten im Rahmen des SGB II für eine ausreichend große Wohnung auch nach Familienzuzug	22
8.	Mietschulden	22
8.1	Vermeidung von Miet- und Energierückständen	23

	Viertes Kapitel	
	Kosten der Unterkunft und Heizung bei atypischen Fallgestaltungen	
9.	Zuschuss zu den ungedeckten Unterkunftskosten für Auszubildende	23
10.	Sach- und oder Geldleistungen im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes	24
11.	Abweichung vom Kopfteilprinzip bei Haushalten mit mehreren Personen	24
	Fünftes Kapitel	
	Einmalige Bedarfe	
12.	Gesonderte Leistungen gem. § 24 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 SGB II	25
12.1	Erstausstattung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten	26
12.1.1	Einrichtungsgegenstände	26
12.1.2	Gardinen	26
12.1.3	Elektrogeräte	27
12.1.4	Rundfunkgeräte	27
12.1.5	Fußbodenbeläge	27
12.2	Erstausstattung Bekleidung einschließlich bei Schwangerschaft und Geburt	28
12.2.1	Erstausstattung Bekleidung	28
12.2.2	Erstausstattung anlässlich Schwangerschaft und Geburt	28
12.2.2.1	Schwangerschaftsbekleidung	28
12.2.2.2	Babyerstausstattung	28
12.2.3	Bekleidung für Häftlinge und Arbeitskleidung für Freigänger	29
12.2.3.1	Bekleidung für Untersuchungshäftlinge und Häftlinge	29
12.2.3.2	Arbeitskleidung für Freigänger	29
12.3	Eigenanteil bei der Gewährung einmaliger Leistungen an Minderbemittelte	29
	Sechstes Kapitel	
	Struktur des schlüssigen Konzeptes	
13.1	Festlegung der Orientierungswerte zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ab 01.08.2017	30
13.2	gestrichen	31
13.3	Regionale Besonderheiten zur Berücksichtigung höherer kalter Betriebskosten im Landkreis Bad Dürkheim	31
13.4	Faktoren, die grundsätzlich kein Abweichen des Orientierungswertes beim Faktor "Bruttokaltmiete" rechtfertigen	31
13.5	Ausgleich unangemessener Bruttokaltmiete unter Einbeziehung der Heizkosten im Landkreis Bad Dürkheim	31
13.6	Orientierungshilfe für Zustimmungsanfragen zur Begründung neuer Mietverhältnisse	32
13.7	Umgang mit der Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Änderungen während des Bewilligungszeitraumes	34
13.8	Übergangsregelung aufgrund der Neuerstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zum 01.08.2017	36
	Siebttes Kapitel	
	Allgemeines	
14.	Richtlinien des Landes Rheinland-Pfalz	38
15.	Geltungsbereich, Geltungsdauer	38

Anlagen		
1a	Orientierungswerte KdU 01.01.2013 bis 31.12.2014	39
1b	Orientierungswerte KdU ab 01.01.2015 bis 31.07.2017	40
1c	Orientierungswerte KdU ab 01.08.2017	41
2	Aufstellung der Betriebskosten	42
3	Kostensenkungsaufforderung KdU	45
4.1	Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten gültig von 01.10.2014 bis 30.09.2015	49
4.2	Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten gültig von 01.10.2015 bis 30.09.2016	50
4.3	Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten gültig von 01.10.2016 bis 30.09.2017	51
4.4	Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten gültig von 01.10.2017 bis 30.09.2018	52
5	Orientierungswerte für die Zuschläge bei zentraler Warmwasserbereitung	53
6	Kostensenkungsaufforderung Heizkosten	55
7	Prüfbogen Bruttokaltmiete und Heizkosten eines individuell abweichenden Bedarfs	58
7.1	Prüfbogen angemessene Kosten der Unterkunft	60
7.2	Prüfbogen zur Erforderlichkeit eines Umzuges	63
8	Tabelle gesonderte Leistungen (Wohnungsausstattung)	64
9	Arbeitshilfe Pauschalmieten	67
10	Mietbescheinigung	68
11	Mietangebotsbescheinigung	69
12	Textbaustein Bescheid bei Einbeziehung der Heizkosten in die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	70

Erstes Kapitel

Kosten der Unterkunft

1. Umfang der Kosten der Unterkunft

Die Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Zum Umgang mit unangemessenen Unterkunftskosten bei Neufällen siehe Ziffer 6.

Leistungen für Unterkunft und Heizung inklusive der Kosten für zentrale Warmwasserbereitung werden nur erbracht, sofern der bestehende Bedarf in geeigneter Art und Weise nachgewiesen wird (Mietvertrag, Untermietvertrag, Mietbescheinigung bzw. ein Schreiben des Vermieters über die aktuelle Miethöhe etc.). Kontoauszüge bzw. Mietquittungen reichen alleine nicht aus. Es ist sicherzustellen, dass Kopien der vorgenannten Unterlagen als Nachweis zur Akte genommen werden. Der aktuelle Mietvertrag muss immer vollständig vorliegen. Einmal jährlich ist eine aktuelle Mietbescheinigung einzuholen.

1.1 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Gemäß § 22 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Um den unbestimmten Rechtsbegriff der Angemessenheit zu konkretisieren, sind seitens des Sozialleistungsträgers einheitliche Kriterien zu entwickeln und in einem „schlüssigen Konzept“ umzusetzen.

Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft (Bruttokaltmiete) auf jeden Fall, wenn die in der Anlage 1c dargestellten **Orientierungswerte** nicht überschritten werden.

Die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgt mit Hilfe der Produkttheorie. Bei deren Anwendung wird aus den Produkten „angemessene Wohnungsgröße/Wohnfläche“ und „angemessener Quadratmeterpreis“ ein Richtwert ermittelt. Dieser Richtwert stellt unter Einbeziehung der kalten Betriebskosten die Angemessenheitsgrenze für die Unterkunft dar.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten errechnet sich nach der Produkttheorie mit folgender Formel:

abstrakt angemessener Netto-Kaltnietpreis/qm
x
abstrakt angemessene Wohnfläche (entsprechend der Bewohnerzahl)
+
kalte Betriebskosten/qm
x
abstrakt angemessene Wohnfläche (entsprechend der Bewohnerzahl)
=
angemessene Brutto-Kaltniete der Wohnung.

Bei der Bruttokaltmiete gilt der Grundsatz, dass alle 3 Positionen

- **Wohnungsgröße**
- **Preis pro Quadratmeter und**
- **Kalte Betriebskosten**

variieren können, solange und soweit dadurch das Produkt der Bruttokaltmiete gleichbleibt.

Allerdings ist bei der **Festlegung der Kosten der Unterkunft** in jedem Einzelfall zu beachten, dass es sich um eine **Ermessensentscheidung** handelt (vgl. auch Kapitel 6).

Das bedeutet, sofern Besonderheiten bekannt sind bzw. vorgetragen werden, muss eine rechtliche Würdigung erfolgen, ob und wenn ja, in welchem Umfang diese eine abweichende Festlegung der Unterkunftskosten rechtfertigen. Das Ergebnis ist in einem Aktenvermerk festzuhalten (mit Begründung), s. dazu Ziffer 1.3.

Erhöht sich während des Leistungsbezugs die vertraglich bislang anerkannte Kaltmiete oder erhöhen sich die kalten Betriebskosten, z.B. aufgrund von Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen oder Mieterhöhungen, so werden in der Regel maximal die Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) bis zu den in der Anlage 1c aufgeführten **Orientierungswerten** als angemessen anerkannt.

1.2 Kalte Betriebskosten als Bestandteil der Bruttokaltmiete

Betriebskosten bzw. Nebenkosten werden dem Grunde nach anerkannt, soweit sie nach der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind (siehe Anlage 2) und nicht bereits durch andere Bedarfe berücksichtigt werden. Die Betriebs- bzw. Nebenkosten sind grundsätzlich bis zur Höhe der aus Anlage 1c ersichtlichen **Orientierungswerte** übernahmefähig. Darüber hinausgehende Übernahmemöglichkeiten sind nur ausnahmsweise in einer Einzelfallbetrachtung möglich, vgl. hierzu u.a. das sechste Kapitel.

Zu den tatsächlichen Betriebskosten gehört neben den Abschlägen auch die jeweilige Jahresabrechnung. Betriebskosten können an verschiedene Stellen zu entrichten sein.

Oftmals werden die monatlich zu zahlenden Abschläge so festgesetzt bzw. unverändert beibehalten, dass es regelmäßig zu Nachforderungen kommt.

Als kalte Betriebskosten können im Einzelfall auch einmalig anfallende Kosten für einen Fußboden in Frage kommen, wenn die Wohnung vorab noch über keinen Fußboden verfügt hat (lediglich Betonboden bzw. Estrich vorhanden). Teilweise werden Wohnungen inzwischen ohne einen überhaupt vorhandenen Fußboden vermietet. Diese Kosten können, sofern ausnahmsweise geboten, im Einzelfall bei den laufenden Kosten der Unterkunft als einmalig bedarfserhöhende Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen sein, sofern der Orientierungswert der Kosten der Unterkunft nicht erreicht ist. Liegen bereits laufende Kosten der Unterkunft bis zum Orientierungswert vor, ist eine Anerkennung der Kosten, begründet alleine hieraus, grundsätzlich nicht geboten. Vgl. hierzu Ziffer 4.4 sowie 12.1.5.

Beim Frischwasser ist im Regelfall eine Verbrauchsmenge von höchstens 40 cbm⁽¹⁾ pro Person und Jahr angemessen.

Legt der Versorger bei der Abrechnung von Abwasser den Faktor „90“ vom Frischwasserverbrauch zu Grunde, sind hierfür grundsätzlich lediglich die Aufwendungen für 36 cbm pro Person und Jahr als Bedarf berücksichtigungsfähig.

1 Beim Wasserverbrauch wird ein wirtschaftlicher Umgang mit dem Lebensmittel Wasser vorausgesetzt. Nach einer Auswertung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz aus dem Jahre 2015 lag der Frischwasserverbrauch im Durchschnitt der rheinland-pfälzischen Landkreise bei 43,44 cbm pro Person und Jahr. Abzüglich eines durchschnittlichen Wasserverbrauchs von kleinen Betrieben/Gewerben i.H.v. ca. 9% ergeben sich 39,53 cbm pro Person und Jahr. Ein Frischwasserverbrauch von 40 cbm **pro Person und Jahr** ist vor diesem Hintergrund als gerade noch wirtschaftlich anzusehen.

1.3 Ausnahmetatbestände, die zur Erhöhung des Orientierungswertes führen können

Beim Vorliegen von subjektiven Gründen, die zu einer abweichenden Festlegung der Kosten der Unterkunft (Kaltmiete oder kalte Betriebskosten) über den Orientierungswert hinaus führen könnten, ist ein strenger Maßstab anzulegen. Auch Kriterien wie z.B. die Möglichkeit eines Umzugs im „nahen“ Umfeld, die dennoch z.B. die Pflege eines in der Nähe wohnenden Angehörigen gewährleistet, sind einzubeziehen.

Diese Wertung, in welchem Umfang über den Orientierungswert liegende Kosten als angemessen anzusehen sind, ist in einem Aktenvermerk festzuhalten.

Erhöhte Wasserkosten aufgrund regionaler Unterschiede sind im schlüssigen Konzept berücksichtigt und begründen alleine keine Erhöhung der kalten Betriebskosten. Eine individuelle Erhöhung im Einzelfall könnte lediglich dann in Frage kommen, wenn ein medizinisch begründeter, erhöhter Wasserverbrauch (z.B. Waschzwang) vorliegen würde.

1.4 Abrechnung kalter Betriebskosten

Kalte Betriebskosten sind im Regelfall in Form von monatlich wiederkehrenden Vorausleistungen zu zahlen.

Soweit Forderungen für einzelne Positionen der kalten Betriebskosten anstelle monatlich wiederkehrender Vorauszahlungen lediglich in bestimmten Monaten des Jahres bestehen, sind diese grundsätzlich im Monat der Fälligkeit als Bedarf zu berücksichtigen.

Soweit Leistungsberechtigte die Zahlung gleicher monatlicher Teilbeträge einvernehmlich akzeptieren, können ausnahmsweise auch bei monatlich schwankenden Betriebskosten gleiche monatliche Teilbeträge bewilligt werden. Diese ergeben sich aus den gesamten für den Bewilligungszeitraum anzuerkennenden Betriebskosten dividiert durch die Anzahl der maßgeblichen Monate. Es empfiehlt sich allerdings, den Kunden durch seine Unterschrift bestätigen zu lassen, dass er die zu gewährenden Leistungen zweckentsprechend anspart.

§ 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 BetrKV legt abschließend fest, welche Betriebskosten vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden dürfen (s. Anlage 2). Unwirksame Vereinbarungen über diese Kostenarten hinaus werden nicht anerkannt.

Der Bruttokaltmiete werden die gesondert zu betrachtenden Heizkosten und ggfs. die Kosten der zentralen Warmwasserbereitung hinzuaddiert.

1.4.1 Besonderheiten

a) Nachforderungen von kalten Betriebskosten im Rahmen einer Nebenkostenabrechnung

- stellen einen Bedarf im Fälligkeitsmonat der Nachforderung dar, auch für Zeiträume, in denen keine Leistungen nach dem SGB II bezogen wurden.
- Befand sich während des Abrechnungszeitraumes eine weitere, im Abrechnungsmonat nicht hilfebedürftige Person im Haushalt, kann der auf sie entfallende Teil der Nachforderung nicht übernommen werden.
- Sofern ein Teil der Nachforderung aus nicht gezahlten Abschlägen resultiert, soll dieser Teil grundsätzlich nicht als Bedarf übernommen werden. Weiterhin muss ggf. eine Prüfung der Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II erfolgen (Übergabe an Kreisverwaltung DÜW oder Stadtverwaltung NW zur Überprüfung einleiten).
- Vgl. Randziffer 22.02.5 der SGB II-R.

b) Guthaben aus kalten Betriebskosten im Rahmen einer Nebenkostenabrechnung

- des Vermieters bzw. aus der Rechnung eines Versorgers führt zu einer bedarfsmindernden Direktanrechnung bei den Kosten der Unterkunft im Folgemonat. Das Guthaben stellt zwar Einkommen im Monat der Auszahlung des Vermieters oder Versorgers dar, wird aber durch die besondere Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II nicht wie ein Einkommenszufluss nach § 11 SGB II berücksichtigt.
- Ist ein Guthaben durch nicht gezahlte Abschläge vermindert, ist das wegen nicht geleisteter Abschläge fehlende Guthaben nach § 34 SGB II als Ersatzanspruch wegen sozialwidrigem Verhalten zurückzufordern. Unabhängig davon ist das gemäß Abrechnung bestehende Guthaben gem. § 22 Abs. 3 SGB II bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

1.4.2 Fristen

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB muss ein Vermieter die Betriebskostennachforderungen i.d.R. spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter geltend machen. Nach Ablauf dieser Frist besteht seitens des Vermieters gewöhnlich kein Anspruch mehr auf Ausgleich einer Forderung.

Hat der Mieter die Abrechnung rechtzeitig erhalten, reicht sie jedoch erst viel später beim Jobcenter ein, ist die Jahresfrist gemäß § 48 Abs. 4 i.V.m. § 44 Abs. 4 Satz 1 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 1 Satz 2 SGB II zu beachten.

1.5 Möbliertes Wohnraum

Für die Besonderheit bei möbliertem Wohnraum sind die Ausführungen unter Rz. 22.02.3 der SGB II-R entsprechend anzuwenden.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob

- die Wohnung nur mit dem Möblierungszuschlag anmietbar ist
- der Mietpreis auch unter Einschluss des Möblierungszuschlages angemessen ist.

Wird die Angemessenheitsgrenze überschritten, sind bei **Leistungsberechtigten nach dem SGB II** nur Kosten im Rahmen der Angemessenheitsgrenze zu übernehmen. (vgl. BSG zu den Kosten für eine Garage 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, Rdnr. 28)

Kann eine Wohnung nur möbliert oder teilmöbliert angemietet werden und ist die Kaltmiete einschließlich des Möblierungszuschlags noch angemessen, ist der Möblierungszuschlag in voller Höhe im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen (vgl. dazu auch Urteil des BSG vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R).

2. Gebühren

Es handelt sich um Nutzungsentschädigungen bzw. Benutzungsgebühren und Betriebskosten, die im Zusammenhang mit einer obdachlosenpolizeilichen Einweisung durch die örtlichen Obdachlosenbehörden oder sonstigen zuständigen Stellen gefordert werden. Die Einweisung ist nicht nur in von durch die zuständigen Behörden vorgehaltenen Wohnraum möglich, sondern auch z.B. in das bisher bewohnte Eigenheim (bei Überschuldung).

Es ist Zielvorstellung, dass sich die betroffenen Personen schnellstmöglich wieder um „reguläre“ Miet-/Wohnverhältnisse bemühen und die Unterbringung zeitnah beendet wird, da

eine Obdachlosenunterbringung regelmäßig lediglich die Behebung einer akuten Notsituation darstellt. Intention ist die für kurze Dauer erforderliche Überbrückung einer ansonsten bestehenden Obdachlosigkeit. Um einer Obdachlosigkeit entgegenzuwirken, entstehen durchaus auch Situationen wie z.B. die Belegung eines Zimmers mit mehreren sich fremden Personen oder, dass eben großer Wohnraum nur mit einer geringen Personenzahl belegt werden kann. Die Kostenkalkulation im Bereich der Obdachlosenunterbringung stellt in der Regel auf die Gesamtkosten pro Bett ab und können auch Kosten für z.B. Leerstand, Verwaltung etc. beinhalten.

Aus Sicht des SGB II ist jedoch die Bedarfsgemeinschaft selbst leistungsberechtigt. Diese hat ihrerseits die vorstehend beschriebene Form der Obdachlosenunterbringung nicht zu vertreten. Insofern ist auch bei Benutzungsgebühren bzw. Nutzungsentschädigungen die Prüfung der angemessenen Kosten der Unterkunft vorzunehmen (Orientierungswert plus ggfs. Einzelfallentscheidung) und eine Übernahme von erhöhten Unterkunftskosten grundsätzlich nur für den gesetzlich normierten 6-Monats-Zeitraum zu gewähren. Bei erhöhten Kosten ist ein Kostensenkungsverfahren zu prüfen.

Vergleiche hier Handhabung Kostensenkungsverfahren Kosten der Unterkunft s. Ziffer 6.

Die Zahlung der Benutzungsgebühren bzw. Nutzungsentschädigung einschließlich der anfallenden Betriebskosten hat in jedem Fall unmittelbar an die betreffende zuständige Stelle zu erfolgen, da in diesen Fällen eine zweckentsprechende Verwendung der Sozialleistungen grundsätzlich als nicht sichergestellt zu unterstellen ist.

Soweit den Benutzungsgebühren bzw. der Nutzungsentschädigung eine Satzung zu Grunde liegt, sind dieser die einzelnen Kostenbestandteile zu entnehmen. Grundsätzlich beschränkt sich die Kostenanerkennung lediglich auf die Bestandteile, die auch bei einem regulären Mietverhältnis übernahmefähig wären (vergleichbar Nettokaltmiete und umlagefähige Betriebskosten gem. Betriebskostenverordnung).

Für die Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt eine Satzung über die Nutzung der städtischen Asylbewerber- und Flüchtlingsunterkünfte zur Beschlussvorlage. Danach sind als Bemessungsgrundlage für die Benutzungsgebühren die tatsächlich ermittelten Kosten lt. Satzung anzuerkennen, jedoch begrenzt auf den maßgebenden Orientierungswert der Bruttokaltmiete des schlüssigen Konzepts in der geltenden Fassung. Da in der Benutzungsgebühr Stromkosten enthalten sind, ist zusätzlich ein Abzug des Stromanteils im Regelbedarf vorzunehmen. Bei Bedarfsgemeinschaften erfolgt die Anerkennung gemessen an der Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft, ebenso begrenzt auf den maßgebenden Orientierungswert der jeweiligen Bruttokaltmiete, unter Berücksichtigung des Abzugs des Stromanteils im Regelbedarf. Zusätzlich sind anfallende Heizkosten nach den jeweils gültigen Unbedenklichkeitswerten für Gas berücksichtigungsfähig.

2.1 Direktzahlung bei Zahlungsverzug

Wird dem Jobcenter bekannt, dass es in der Vergangenheit zu Zahlungsstörungen im Vermieter-/Mieterverhältnis bzw. Mieter-/Versorgerverhältnis (Räumungsklage, Energiesperre etc.) gekommen ist bzw. dass ein Antrag nach § 22 Abs. 8 SGB II gestellt wurde, so sind die Zahlungen zum nächstmöglichen Zeitpunkt an den Vermieter, den Energielieferanten oder dessen Empfangsberechtigte zu leisten. Die leistungsberechtigte Person ist hierüber schriftlich zu unterrichten; auf § 22 Abs. 7 SGB II wird verwiesen.

Grundsätzlich können die Leistungsberechtigten unabhängig davon jederzeit auf Antrag erklären, dass die Kosten der Unterkunft direkt an den Vermieter gezahlt werden sollen (Abzweigung). Dabei kann erklärt werden, ob nur die bedarfsseitig anerkannten Kosten direkt überwiesen werden sollen oder die tatsächlich anfallenden/geschuldeten Kosten (unabhängig von bedarfsseitig anerkannten Kosten, z.B. aufgrund von Kürzungen) aufgrund einer entsprechenden Erklärung abgezweigt werden.

2.2 Strom als Bestandteil der Unterkunft

Die Kosten für die Stromversorgung/ Haushaltsenergie (nicht Heizung) zählen nicht zu den nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII als Bedarf zu berücksichtigenden Unterkunftskosten. Sie gehören zum hauswirtschaftlichen Bedarf und sind in den Regelbedarfen nach § 20 SGB II enthalten.

Das BSG hat zu § 22 SGB II entschieden, dass bei einer Inklusivmiete, in der auch Stromkosten enthalten sind, die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen sind (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R). Der Regelbedarf ist grundsätzlich eine in seiner Höhe unveränderte Pauschale und lässt eine individuelle Bedarfsermittlung bei den in der Regelleistung enthaltenen Bedarfen grundsätzlich nicht zu. Dies trifft insbesondere bei der Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft, Pension, betreutem Wohnen, Notunterkünften oder Frauenhaus zu.

Rechtlich entscheidend im Fall einer vereinbarten Pauschal- bzw. Inklusivmiete ist, ob die einzelnen Mietbestandteile im Mietvertrag (pauschal) beziffert worden sind. Ist im Mietvertrag geregelt, dass sich eine Inklusivmiete von insgesamt 390,- € aus

250,- € Grundmiete,

50,- € Betriebskostenpauschale,

60,- € Heizkostenpauschale,

20,- € Stromkostenpauschale und

10,- € pauschaler Telefonkostenbeteiligung

390,- €

zusammensetzt, sind für die Unterkunft nur 300,- € (Grundmiete und Betriebskostenpauschale) sowie 60,- € für die Heizkostenpauschale anzuerkennen. Wird im Mietvertrag eine solche Differenzierung nicht vorgenommen, also insgesamt eine Inklusivmiete i. H. v. 390,- € vereinbart, ist nach der Rechtsprechung des BSG die gesamte Miete zu übernehmen.

3. Eigengenutzter Wohnraum (Eigentumswohnung, Hausbesitz)

Mit der Übernahme von Kosten für eigengenutzten Wohnraum befassen sich die SGB II-R 22.06 ff umfassend.

Ergänzend hierzu ist folgendes zu beachten:

Schuldzinsen (Hypothekenzinsen) sind berücksichtigungsfähig, grundsätzlich jedoch nicht die Aufwendungen für Schuldentilgung (Ausnahme siehe Randziffer 22.06.2.1 (d) der SGB II-R). Kosten für Schuldzinsen sind in geeigneter Art und Weise nachzuweisen (Darlehensvertrag, Tilgungsplan und Kontoauszüge, ersatzweise Nachweis der Bank). Entsprechende Kopien sind zu der Akte zu nehmen. Die Aufwendungen für Schuldzinsen sind nur im angemessenen Umfang anzuerkennen. Dabei sind die für die jeweilige Haushaltsgröße geltenden **Orientierungswerte für Mietwohnungen** (Anlage 1c) heranzuziehen.

Bei Erhaltungsaufwendungen handelt es sich um tatsächliche Kosten, die für das Wohnobjekt anfallen. Zur Übernahme notwendiger **Erhaltungsaufwendungen** wird auf § 22 Abs. 2 SGB II und Randziffer 22.06.2.1 (b) der SGB II-R verwiesen.

Die **Instandhaltungsrücklage/Instandhaltungspauschale** einer Eigentumswohnung ist nach § 21 Abs. 5 Nr. 4 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) die vorgeschriebene Ansammlung einer angemessenen Geldsumme, aus der notwendige Instandsetzung und Instandhaltung, gegebenenfalls auch die modernisierende Instandsetzung, am gemeinschaftlichen Eigentum zukünftig finanziert werden.

Instandhaltungspauschalen, die der Bewohner einer Eigentumswohnung regelmäßig zahlen muss, sind, soweit sie dazu bestimmt sind, die durch Abnutzung und Witterungseinwirkung

entstehenden baulichen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Erhaltung der Bausubstanz), Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II. Vor diesem Hintergrund sind angemessene Instandhaltungspauschalen zu übernehmen.

Der übernahmefähige Betrag soll im Rahmen der Orientierungswerte in der Regel die in § 28 Abs. 2 der „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)“ aufgeführten Sätze nicht übersteigen.

Danach können als Höchstbetrag pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr anerkannt werden:

- 7,10 € für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurückliegt,
- 9,00 € für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurückliegt und
- 11,50 € für Wohnungen, deren Bezugsfertigkeit am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurückliegt.

Die vorstehenden Sätze erhöhen sich um 1 € je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr für Wohnungen, für die ein maschineller Aufzug vorhanden ist. Bei der Berechnung ist die angemessene Wohnfläche zugrunde zu legen.

4. Weitere Bestandteile der Kosten für Unterkunft

4.1 Kosten für Warmwasserbereitung

Bei Leistungsberechtigten wird ein **Mehrbedarf** für die Bereitstellung des Warmwassers anerkannt, wenn dieses unabhängig von der Heizung durch in der Wohnung **dezentral** installierte Geräte (Strom- oder Gasboiler) erzeugt wird. Der jeweilige Mehrbedarf orientiert sich an dem maßgeblichen Regelbedarf. Die individuellen Mehrbedarfssätze sind in § 21 Abs. 7 SGB II festgelegt. In diesem Fall ist der Bedarf aus Bundesmitteln zu decken.

Soweit die Warmwasserbereitung zusammen mit der Heizung erfolgt (**zentrale** Warmwasserbereitung) können diese Kosten neben den Heizkosten in angemessener Höhe als weiterer Bedarf / bei der Prüfung der angemessenen Heizkosten als **Zuschlag** berücksichtigt werden (§ 21 Abs. 7 Satz 2 i. V. mit § 22 Abs. 1 SGB II).

Als angemessen angesehen wird bei zentraler Warmwasserbereitung ein Betrag bis zur Höhe der ungerundeten Mehrbedarfszuschläge analog § 21 Abs. 7 SGB II (siehe Anlage 5). Es ist darauf zu achten, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser, sofern möglich, getrennt in Allegro ausgewiesen werden.

In Fällen, in denen die Warmwasserbereitung in der Unterkunft sowohl zentral als auch dezentral erfolgt, ist im Einzelfall eine anteilige Gewichtung des zentralen zum dezentralen Warmwasserbereitungsanteil vorzunehmen und dementsprechend zu gewähren. Hierzu ist eine Aktendokumentation erforderlich. In der Summe soll die Höhe des Mehrbedarfs insgesamt nicht überschritten werden. Auch bei Splitting gelten für die Angemessenheit des für die Warmwasserbereitung zu berücksichtigenden Bedarfs in Summe grundsätzlich die Mehrbedarfsregelungen gemäß § 21 Abs. 7 SGB II.

Beispiel: Wird die Warmwassererzeugung im Bad häufiger genutzt als die in der Küche, könnte ein Verhältnis von 75 % zu 25 % angenommen werden.

Umfassen die ausgewiesenen Kosten für Warmwasser das erwärmte Frischwasser und die Energie für die Warmwasserbereitung, ist der anteilige Betrag für das verbrauchte Wasser mittels der Kosten für Kaltwasser vorher herauszurechnen und bei der Angemessenheit des Frischwasserverbrauches (40 cbm/ Person und Jahr) zu berücksichtigen.

Bezüglich der Ermittlung der übernahmefähigen Heizkosten wird auf Ziffer 5 dieser Ausführungsvorschriften verwiesen.

4.2 gestrichen

4.3 Kosten für Garage oder Stellplatz

Auf die Ausführungen unter Rz. 22.02.1.2 (b), letzter Absatz, der SGB II-R wird verwiesen. Die Möglichkeit einer Weitervermietung ist zu prüfen.

4.4 Kosten für die Übernahme von Fußbodenbelägen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei solchen Wohnungen, die nicht mit Fußbodenbelägen ausgestattet sind (lediglich Betonboden bzw. Estrich vorhanden), um Substandardwohnungen handelt, die auch bei der Festlegung der Angemessenheit im Rahmen des schlüssigen Konzepts außen vor blieben. Die Rechtsprechung sieht insoweit das Jobcenter in der Pflicht, entsprechende Herrichtung zu bezahlen, wenn diese Art der Vermietung ortsüblich ist und Anschaffungen unabweisbar sind, um eine Wohnung in nutzbaren Zustand zu versetzen (BSG, Urteil v. 16.12.2008 -B 4 AS 49/07 R-). Das gilt als reiner Unterkunftsbedarf und nicht als Umzugskosten oder Erstausrüstung.

Dieses Vorgehen von Vermietern (insbesondere Deutsche Wohnen) wird nicht als ortsüblich angesehen. Ergibt sich durch die Ausstattungsnotwendigkeit die Unangemessenheit der Wohnung, wird eine Zusicherung nicht erteilt. Im Übrigen sollen betroffene Leistungsberechtigte auf den Wohnungsmarkt verwiesen werden mit der Begründung fehlender Ortsüblichkeit und des Vorhandenseins (wie das schlüKo beweist) von Unterkünften, die von vornherein durch den Vermieter bewohnbar und bezugsfertig ausgestattet sind.

Zweites Kapitel

Heizkosten

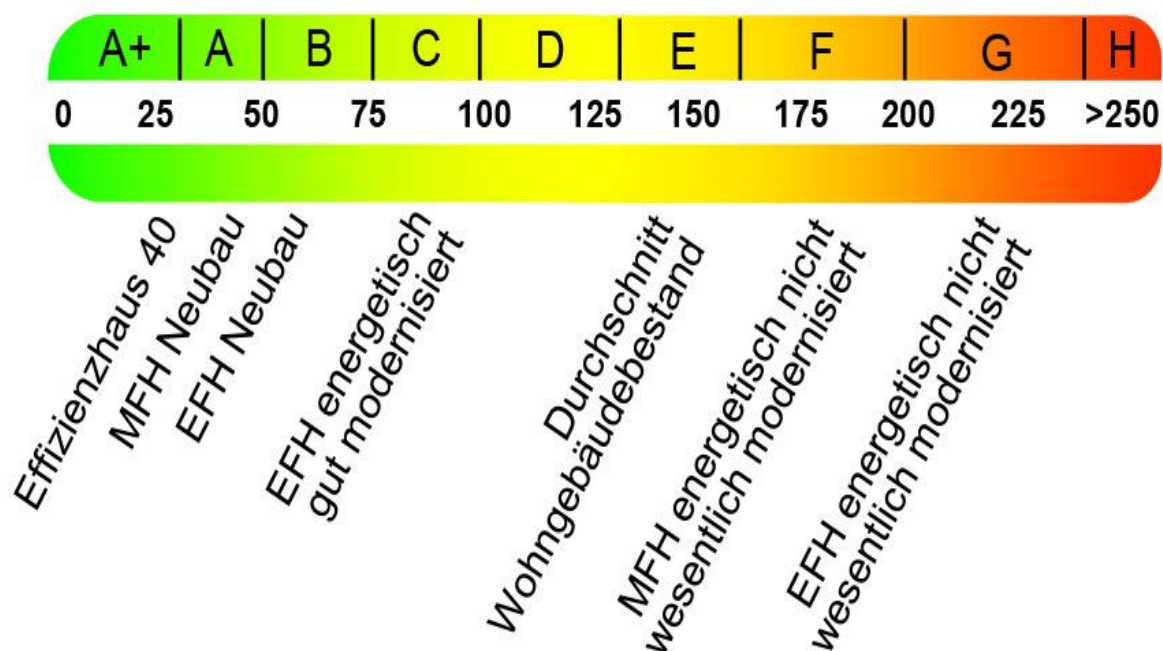
5. Angemessene Heizkosten

Heizkosten werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II in tatsächlicher Höhe anerkannt, sofern diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken.

Die in der Anlage 4.1 bis 4.4 (jeweiliger maßgebender Stand) festgelegten Orientierungswerte (= Unbedenklichkeitswerte) für Heizkosten (pro Quadratmeter und Jahr 220 kWh bei Gas und elektrischer Energie, 22 Liter bei Heizöl, 34 Liter bei Flüssiggas und 44kg bei Pellets) liegen in einem Bereich, der gerade noch als wirtschaftlich zu bezeichnen ist. Da wirtschaftliches Heizen grundsätzlich als angemessen angesehen werden kann, sind die Heizkosten zu ermitteln und den Unbedenklichkeitswerten für Heizkosten gegenüberzustellen.

Anmerkungen zur Energieeffizienz

Die im Mai 2014 bundeseinheitlich durch die Energieeinsparverordnung eingeführten Energieeffizienzklassen in Energieausweisen für Wohngebäude zeigen folgenden Verbrauch:



Quelle: www.Verbraucherzentrale.de

Die festgelegten Unbedenklichkeitswerte für Heizkosten liegen mit 220 kWh somit in der Energieeffizienzklasse G, d.h. einem sehr schlechten Bereich, so dass die Unbedenklichkeitswerte in einem mehr als realisierbaren Bereich liegen, wodurch es in der Hauptzahl der Fälle zu keiner Überschreitung der Werte kommen sollte.

Soweit mit der zentralen Heizungsanlage auch das Warmwasser bereitet wird, sind gem. Ziffer 4.1 hierfür **zusätzlich** die angemessenen Kosten zu übernehmen (siehe Anlage 5).

Sofern im Mietvertrag generell entsprechende Heizkostenabschläge gefordert sind, sind diese in der dort genannten Höhe zu übernehmen, soweit sie wirtschaftlich / angemessen sind.

Ist es in der Vergangenheit zu Zahlungsstörungen im Verhältnis Energieversorger – Verbraucher gekommen, so sind die Abschlagszahlungen direkt an den Energieversorger zu leisten (vgl. § 22 Abs. 7 SGB II).

Inzwischen werden häufiger Wohnungen vermietet, die keine Zentralheizung, sondern lediglich einen Anschluss für einen Ofen besitzen, aber keinen Ofen in der Wohnung bereithalten. Der Ofen ist lt. Mietvertrag vom Mieter der Wohnung bereitzustellen. In diesen Ausnahmefällen, in denen eine Beheizung nur so sichergestellt werden kann, und dennoch Gründe für die Zustimmung zur Anmietung der Wohnung vorliegen (siehe 4.4.) ist eine Prüfung der Übernahme von Kosten für den Kauf eines Ofens vorzunehmen. Die Prüfung für den Kauf beinhaltet die Möglichkeit der Übernahme des Ofens vom Vormieter, Kauf eines gebrauchten Ofens sowie Vorlage von Kostenvoranschlägen. Die Kosten stellen erhöhte Heizkosten für einen Monat zum Zeitpunkt des Ankaufs dar (einmalig anfallende Erhöhung der laufenden Heizkosten).

Jahresverbrauchsabrechnungen sind jährlich vorzulegen.

5.1 Prüfung der Heizkostenabrechnung vor dem Hintergrund der Angemessenheit und ggf. Kostensenkungsverfahren

Bei Jahresverbrauchsabrechnungen sind die Unbedenklichkeitswerte (Anlage 4.1 bis 4.4 – je nach Berechnungszeitraum) zugrunde zu legen.

Es sind folgende Prüfschritte vorzunehmen:

- Gesamtkosten um Anteil Warmwasser mindern (siehe Ziffer 4.1)
- Heizkosten losgelöst von der Bruttokaltmiete auf „individuelle“ Angemessenheit prüfen (Unbedenklichkeitswertvergleich und Einzelfallbetrachtung).

5.1.1 Heizkosten liegen unter dem Unbedenklichkeitswert

- Liegen danach die Heizkosten unter dem Unbedenklichkeitswert der jeweils geltenden Anlage, sind sie als Bedarf anzuerkennen.
 - a) Ergibt sich aus der Gegenüberstellung des so ermittelten Bedarfs und den im Laufe des Jahres bewilligten reinen Heizkosten eine **Nachforderung**, ist diese zum Zeitpunkt der Fälligkeit in der Bedarfsberechnung zu berücksichtigen.
 - b) Errechnet sich ein **Guthaben**, ist dieses gemäß § 22 Abs. 3 SGB II bedarfsmindernd bei den Heizkosten im Folgemonat zu berücksichtigen und keinesfalls als Einkommen zu erfassen.

5.1.2 Heizkosten liegen über dem Unbedenklichkeitswert

- Liegen die Heizkosten über dem Unbedenklichkeitswert der jeweils geltenden Anlage, ist eine Kostensenkung für Heizkosten zu prüfen. Hierfür muss im ersten Schritt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II durchgeführt werden.

Von einer Kostensenkungsaufforderung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn bei der Gesamtbetrachtung der tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung die Summe aus dem maßgeblichen Unbedenklichkeitswert für Heizkosten und dem maßgeblichen Orientierungswert für die Kosten der Unterkunft klar

unterschritten wird (= Wirtschaftlichkeit der Gesamtkosten). Hintergrund dafür ist, dass eine neue Wohnung ggfls. höhere Gesamtkosten für die Unterkunft nach sich ziehen würde, zuzüglich z.B. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten etc.

Vom Verzicht der Kostensenkungsaufforderung ist ein Aktenvermerk mit entsprechender Begründung zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass diese Entscheidung jederzeit für die Zukunft änderbar ist und durch eine geänderte Gesamtsituation des Hilfeempfängers eine Neubetrachtung der Wirtschaftlichkeit erforderlich wird, wodurch eine Kostensenkung zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit geboten sein kann. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist kein subjektiver Anspruch des Hilfeempfängers, sondern dient nur dem Interesse des kommunalen Trägers und trägt dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Sozialhilfe Rechnung.

Wurde ehemals auf eine Aufforderung zur Kostensenkung aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verzichtet und erhöht sich beispielsweise Monate später die Kaltmiete, löst dies eine Neubetrachtung der Unterkunftskosten aus.

Ein Berechnungsbeispiel, insbesondere unter Berücksichtigung des maßgebenden 18 Monate Zeitraums, ist in den SGB II-R 22.04.2 unter Ziffer 4.2.5 erläutert.

Ist trotz Wirtschaftlichkeitsberechnung von unwirtschaftlichen Heizkosten auszugehen, ist eine Kostensenkungsaufforderung für Heizkosten (Anlage 6) zu versenden.

Nachforderungen sind so lange in voller Höhe zu übernehmen, wie es dem Leistungsbezieher aus Unkenntnis nicht möglich war, seine Kosten zu senken.

Bitte beachten:

- Der Teil der Nachforderung, der aus nicht gezahlten Abschlägen resultiert, soll grundsätzlich nicht als Bedarf übernommen werden.
- Errechnet der Versorger ein Guthaben und ist dieses durch nicht gezahlte Abschläge vermindert, ist das wegen nicht geleisteter Abschläge fehlende Guthaben gem. § 34 SGB II als Ersatzanspruch wegen sozialwidrigem Verhalten zurückzufordern. Unabhängig davon ist das gemäß Abrechnung bestehende Guthaben gem. § 22 Abs. 3 SGB II bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.
- Umfasst der Abrechnungszeitraum Zeiträume vor dem Leistungsbezug, gehört eine Nachforderung zu den aktuellen Aufwendungen nach § 22 Abs. 1 SGB II zum Zeitpunkt der Fälligkeit und ein Guthaben zu einer Bedarfsminderung der Heizkosten im Folgemonat (bei gleich bewohnter Wohnung). Für den Zeitraum vor dem Leistungsbezug sind die vertraglich vereinbarten Vorauszahlungen als bisher geleistete Zahlungen zu berücksichtigen. Sollten in diesem Zeitraum nicht die vertraglich vereinbarten Zahlungen getätigt worden sein, kann eine Berücksichtigung nur im Falle der Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II erfolgen, womit die kommunalen Träger zu befassen sind.
- Befand sich während des Abrechnungszeitraumes eine weitere im Abrechnungsmonat nicht hilfebedürftige Person im Haushalt, kann der auf sie entfallende Teil der Nachforderung nicht übernommen werden.

5.2 Einmalig anfallende Heizkosten (Bevorratung), z.B. Heizöllieferung

5.2.1 im laufenden Leistungsbezug

Müssen im Falle eines laufenden Leistungsanspruches Brennstoffe (feste Brennstoffe, Heizöl, Flüssiggas, Pellets) bevorratet werden, sind diese im Regelfall im Monat der Beschaffung als Bedarf im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II zu berücksichtigen (= einmalige Heizkosten) und das in diesem Monat anfallende Einkommen gegenüberzustellen.

Übernahmefähig sind die dafür tatsächlich anfallenden Kosten bis zu dem Unbedenklichkeitswert der Anlage 4.4. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich, wobei maßgeblich i.d.R. der Bewilligungszeitraum ist. Eine weitergehende Bevorratung kann dann sinnvoll sein, wenn ein weiterer Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist (vgl. Randziffer 22.03.3 der SGB II-R). Sofern der Bedarf nur für einen Teil des Jahres gewährt werden soll ist darauf zu achten, dass der Unbedenklichkeitswert (siehe Anlage 4.4) entsprechend angepasst wird.

Soweit Leistungsberechtigte die Zahlung von monatlichen Teilbeträgen eigenständig wünschen bzw. diese Zahlungsweise in der Vergangenheit von den Kunden nicht hinterfragt wurde, können ausnahmsweise monatliche Pauschalbeträge bewilligt werden. Es empfiehlt sich allerdings, den Kunden durch seine Unterschrift bestätigen zu lassen, dass er die zu gewährenden Leistungen zweckentsprechend anspart. Eine Gewährung einer monatlichen Heizkostenpauschale ist bei einmalig anfallenden Heizkosten durch Bevorratung im Rahmen des SGB II nach BSG-Rechtsprechung nicht zulässig.

5.2.2 ohne laufenden Leistungsbezug

Bei „Minderbemittelten“, also Personen, welche nicht im laufenden Leistungsbezug stehen und durch eine einmalige Brennstoffbeschaffung einmalig hilfebedürftig werden, ist fiktiv eine Aufteilung der Heizkosten auf 12 Monate vorzunehmen, Nur dann, wenn bei der Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit besteht, können die Kosten für Heizmaterial einmalig anerkannt werden (s. SHR 35.03.3 Ziffer 3.3.1).

Der Anspruch ergibt sich sodann aus dem monatlichen Bedarf inkl. des maßgebenden Unbedenklichkeitswerts der Heizkosten für einen Monat, abzüglich des in diesem Monat anzurechnenden Einkommens.

Anspruch = Pauschale – anzurechnendem Einkommen

5.3 Heizkosten bei Eigenheimen

Bei der Entscheidung über die Wirtschaftlichkeit / Angemessenheit von Heizkosten in Eigenheimen sind in der Regel die Wohnflächengrenzen für Mietwohnungen zu Grunde zu legen. Eigentümer können in dieser Hinsicht leistungsrechtlich nicht besser gestellt werden wie Mieter.

Die höheren Wohnflächen bei Haus- und Wohnungseigentümern sind ausschließlich für die Entscheidung von Bedeutung, ob das Objekt als Vermögen geschützt ist oder nicht.

Es ist daher eine Prüfung der Heizkosten wie unter Ziffer 5 genannt vorzunehmen.

Drittes Kapitel

Kostensenkung, erhöhter Wohnbedarf und Miet-und Stromrückstände

6. Unangemessene Unterkunftskosten / Umzug

Übersteigt die tatsächliche Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete plus kalte Betriebskosten) den unter Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang (Orientierungswert Kosten der Unterkunft plus erfolgte Einzelfallprüfung), ist sie als Bedarf nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel oder in anderer Weise (z.B. Untervermietung) die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Es erfolgt eine schriftliche Belehrung mit der Aufforderung, die Kosten der Unterkunft auf einen angemessenen Umfang zu reduzieren (Kostensenkungsaufforderung Kosten der Unterkunft, s. Anlage 3).

Sofern Antragsteller bereits zu Beginn des Verfahrens verbindlich (schriftlich) erklären, dass ein Umzug oder eine Untervermietung für sie nicht in Frage kommt, sind von Anfang an lediglich die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen.

Im besonders begründeten Einzelfall (z.B. bevorstehendes Ende der Hilfebedürftigkeit, Angemessenheit durch weitere Person im Haushalt, z.B. Geburt) können aber auch individuelle Gründe oder wirtschaftliche Erwägungen dazu führen, dass unangemessen hohe Kosten der Unterkunft über den obigen Sechsmonatszeitraum hinaus anerkannt werden. Diese Entscheidung über die Ausnahme der Anerkennung von tatsächlich unwirtschaftlichen Kosten der Unterkunft über den Sechsmonatszeitraum hinaus ist zwingend mit dem Teamleiter abzustimmen.

Gemäß den SGB II-Richtlinien kann aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit von einem Kostensenkungsverfahren abgesehen werden, wenn die Nettokaltmiete den Orientierungswert um bis zu 10% überschreitet. Da im Rahmen einer Mietmarktanalyse neue Orientierungswerte ermittelt wurden, findet die „Zehn-Prozent-Regelung“ keine Anwendung.

Für die Prüfung, ob Unterkunftskosten angemessen sind, sind zunächst die Orientierungswerte für Kosten der Unterkunft (Anlage 1c) zugrunde zu legen. Grundsätzlich sollte die tatsächliche Bruttokaltmiete bis maximal dem maßgebenden Orientierungswert liegen. Sobald dieser überschritten wird, muss im Einzelfall geprüft werden, ob die darüber hinausgehenden Kosten anerkennungsfähig sind. Es ist jedoch aufgrund des vorliegenden schlüssigen Konzeptes ein strenger Maßstab anzulegen. Als Grund für eine individuelle Erhöhung der angemessenen Kosten könnte z.B. die Pflege einer schwerstbehinderten Person in der gleichen Wohnung gesehen werden.

Vor einer Kostensenkungsaufforderung ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen. Von der Kostensenkungsaufforderung soll ausnahmsweise abgesehen werden, wenn bei der Gesamtbetrachtung der tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung die Summe aus dem maßgebenden Orientierungswert für Kosten der Unterkunft und dem maßgeblichen Unbedenklichkeitswert für Heizkosten klar unterschritten wird (= Wirtschaftlichkeit der Gesamtkosten). Hintergrund dafür ist, dass eine neue Wohnung ggfls. höhere Gesamtkosten für die Unterkunft nach sich ziehen würde, durch z.B. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten etc.

Vom Verzicht der Kostensenkungsaufforderung ist ein Aktenvermerk mit entsprechender Begründung zu erstellen. Dabei ist zu beachten, dass diese Entscheidung jederzeit für die Zukunft änderbar ist und durch eine geänderte Gesamtsituation des Hilfeempfängers eine Neubetrachtung der Wirtschaftlichkeit erforderlich

wird, wodurch eine Kostensenkung zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit geboten sein kann. Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung ist kein subjektiver Anspruch des Hilfeempfängers, sondern dient nur dem Interesse des kommunalen Trägers und trägt dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit der Sozialhilfe Rechnung.

Wurde ehemals auf eine Aufforderung zur Kostensenkung aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verzichtet und erhöht sich beispielsweise Monate später die Kaltmiete, löst dies eine Neubetrachtung der Unterkunftskosten aus.

Ein Berechnungsbeispiel, insbesondere unter Berücksichtigung des maßgebenden 18 Monate Zeitraums, ist in den SGB II-R 22.04.2 unter Ziffer 4.2.5 erläutert.

Ist trotz Wirtschaftlichkeitsberechnung von unwirtschaftlichen Kosten der Unterkunft auszugehen, ist eine Kostensenkungsaufforderung für die Kosten der Unterkunft (s. Anlage 3) zu versenden.

Nachforderungen sind so lange in voller Höhe zu übernehmen, wie es dem Leistungsbezieher aus Unkenntnis nicht möglich war, seine Kosten zu senken.

Zudem sollten die konkreten Kosten, die die Unangemessenheit hervorrufen, betrachtet werden. Gerade wenn die kalten Betriebskosten aufgrund stark erhöhter Wasserkosten höher sind als der Orientierungswert und diese durch vorhandene sonstige geringere Nebenkosten bzw. Kaltmiete nicht „aufgefangen“ werden können (Bruttoprinzip), sollte dem Grund der Erhöhung der Wasserkosten nachgegangen werden. Handelt es sich dabei um einen erhöhten Verbrauch von Wasserkosten (Umgang mit Wasser einfach unwirtschaftlich oder liegt ein medizinischer Waschzwang vor), würde ein Umzug hier keine Veränderung herbeiführen, s. hierzu auch Ziffer 1.4. und es sind adäquate Schritte unter Beibehaltung der bisherigen Wohnung zu prüfen.

Sind dagegen die Kosten nachweislich ohne Einflussnahmemöglichkeiten des Mieters sehr hoch (aufgrund bestimmter Umlageregulungen seitens des Vermieters), käme als Kostensenkungsmöglichkeit auch ein Umzug in Betracht.

Die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten bezieht sich nicht nur auf die Netto-Kaltmiete, sondern auch auf die kalten Betriebskosten und parallel dazu auf die Heizkosten.

Zum **Kostensenkungsverfahren Heizkosten** s. Ziffer 5.1.

Das Kostensenkungs- und Umzugsverfahren ist ausführlich in den SGB II – Richtlinien (Rz. 22.04 ff) beschrieben.

Steht die nachfragende Person im laufenden Bezug, hat sie frühzeitig vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft (**Umzug**) die Zusicherung des neu zuständigen Leistungsträgers einzuholen. Die Prüfung der Erforderlichkeit des Umzuges (Anlage 7.2, notwendig bei Umzügen innerhalb des gleichen Zuständigkeitsbereiches bzw. zur Prüfung der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten / Umzugskosten und Mietkaution / Genossenschaftsanteilen)) sowie die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (Anlage 7.1) haben durch den jeweils zuständigen Mitarbeiter, unter Verwendung des entsprechenden Prüfbogens zu erfolgen.

Kurzübersicht:

<u>Vorschrift</u>	<u>Ziel</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Kriterium</u>
§ 22 Abs. 4	Zusicherung Umzug	neuer Träger	Angemessenheit
§ 22 Abs. 6	Wohnungsbeschaffungskosten/Umzugskosten	bisheriger Träger	Erforderlichkeit
§ 22 Abs. 6	Mietkaution/Genossenschaftsanteile	neuer Träger	Erforderlichkeit

Auf die Ausführungen bezüglich des Umzugsverfahrens wird auf die SGB II-R Randziffer 22.05 ff verwiesen.

Sofern eine **Person, die das 25. Lebensjahr** noch nicht vollendet hat, **erstmalig den Haushalt der Eltern / eines Elternteils** verlässt, werden die Kosten für Unterkunft und Heizung nur bei der Bedarfsberechnung berücksichtigt, wenn der zuständige Leistungsträger vor Vertragsabschluss der Anmietung zugestimmt hat (§ 22 Abs. 5 SGB II).

Liegt die erforderliche Zustimmung **nicht** vor, werden keine Kosten für Unterkunft und Heizung berücksichtigt. Das gilt auch, wenn der vor dem Leistungsantrag durchgeführte Umzug in der Absicht erfolgte, dadurch die Voraussetzungen für eine Leistungsgewährung herbeizuführen.

Das Gleiche gilt auch, wenn zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses absehbar war, dass eine dauerhafte Finanzierung der angemieteten Wohnung ohne die Gewährung von SGB II - Leistungen nicht sichergestellt ist. Liegt zwischen Wohnungsanmietung und Beantragung der Leistungsgewährung ein Zeitraum von mehr als sechs Monaten, kann, wenn die monatlichen Mieten gezahlt werden, grundsätzlich unterstellt werden, dass die Leistungsgewährung nicht absehbar war.

Verzichtet eine **Person, die das 25. Lebensjahr** noch nicht vollendet hat, von einer **bereits selbst angemieteten Wohnung** in eine andere Wohnung, gelten die allgemeinen Festlegungen.

Ausnahmsweise ist der zuständige Leistungsträger zur Zustimmung verpflichtet, wenn

- der Betroffene aus **schwerwiegenden sozialen Gründen** nicht auf die Wohnung der Eltern / des Elternteils verwiesen werden kann. Dies kann beispielsweise bei „stark zerrütteten“ Familienverhältnissen in Betracht kommen und ist auf geeignete Weise (z.B. Erklärung der Eltern / des Elternteils, Hausbesuch durch den Außendienst oder den Allgemeinen Sozialen Dienst) festzustellen und zu dokumentieren. Liegt ein Ausnahmefall in diesem Sinne vor, ist unverzüglich eine Unterhaltsüberprüfung nach § 33 zu veranlassen (siehe auch Ziffer III des Rundschreibens des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familie und Frauen vom 18. Januar 2007, Az.: 641-6-76 320-22a)

- der Bezug der Unterkunft zur **Eingliederung in den Arbeitsmarkt** erforderlich ist. Dieser Ausnahmetatbestand ist nur dann als erfüllt anzusehen, wenn in der Eingliederungsvereinbarung eine entsprechende Festlegung getroffen wurde und es unzumutbar ist, den Arbeits- oder Maßnahmeort vom elterlichen Haushalt zu erreichen.

- ein **sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund** vorliegt (siehe auch Ziffer IV des Rundschreibens des Ministeriums für Arbeit, Soziales, Gesundheit, Familie und Frauen vom 18. Januar 2007, Az.: 641-6-76 320-22a).

Bei der **einzelfallbezogenen Prüfung**, ob einer der genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, sind strenge Maßstäbe zu Grunde zu legen.

Dies gilt auch, wenn von dem Erfordernis der vorherigen Zustimmung aus einem wichtigen Grund abzusehen ist. Ein wichtiger Grund liegt beispielsweise dann vor, wenn durch den Umzug die Hilfsbedürftigkeit erheblich reduziert oder gar in absehbarer Zeit beendet wird.

Wird die Zustimmung zum Auszug nicht erteilt und liegt kein wichtiger Grund vor, werden keine Kosten für Unterkunft und Heizung anerkannt.

Mietkautionen können bei vorheriger Zusicherung durch den Leistungsträger übernommen werden; sie dürfen drei Monatskaltmieten nicht übersteigen. Bei Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Leistungsträgers ist der **aufnehmende Träger** für die Prüfung der **Kautionsübernahme** zuständig.

Kautionszahlungen werden **darlehensweise** übernommen. Grundsätzlich sind bei Untermietverhältnissen keine Kautionsleistungen zu übernehmen. Näheres hierzu s. SGB II-R Abschnitt 5.6.1

Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklergebühren, Abstandszahlungen, doppelte Mietzahlung) können nur ausnahmsweise in besonders begründeten Einzelfällen gewährt werden. Sie sind als Beihilfe zu übernehmen. Zuständig ist der bis zum Umzug örtlich zuständige Grundsicherungsträger, wofür vorab eine Zusicherung einzuholen ist. Näheres hierzu s. SGB II-R Abschnitt 5.6.4.

Umzugskosten (z.B. Kosten für einen Mietwagen, Umzugskartons, Versorgung von Helfern) können als Beihilfe bei vorheriger Zusicherung des bis zum Umzug zuständigen Grundsicherungsträgers übernommen werden.

Vorrangig sind auf die Selbsthilfemöglichkeiten des Hilfebedürftigen, auch durch Angehörige oder nahestehende Personen, zu verweisen. Die Kosten für ein Mietfahrzeug können gegen Vorlage der Rechnung erstattet werden, wenn vorab mindestens drei Kostenvoranschläge vorgelegt wurden. Möchte der Leistungsberechtigte den Umzug von vornherein ausdrücklich mit einem kommunalen oder gemeinnützigen Träger durchführen, kann auf die Beiholung von Vergleichsangeboten verzichtet werden. Nach der Entscheidung für den günstigsten Anbieter erfolgen die Zahlungen ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Umzugsunternehmen.

Auf Antrag können weitere Kosten in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Umzug (Aufwandsentschädigungen) in Höhe von insgesamt maximal 100 Euro bewilligt werden.

Beispiele:

- Getränke- und Essensversorgung für Helfer bei der Durchführung des Umzuges (keine Bezahlung der Helfer)
- pauschaler Tankgeldersatz für Helfer des Umzuges, die extra angereist sind (kein Tankgeld per km)
- Mieten für Umzugskartons

Es wird auf die Anlagen 7.1 und 7.2 verwiesen.

Näheres hierzu s. SGB II-R Abschnitt 5.4.

Die Kosten für eine notwendige Einzugsrenovierung sind in angemessenem Umfang durch den neu zuständigen Träger im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Aufwendungen für **Schönheitsreparaturen**, soweit sie mietvertraglich geschuldet werden und demnach nicht von Vermieterseite zu tragen sind, sind nicht durch die Regelleistung / den Regelsatz abgegolten, sondern den Kosten der Unterkunft zuzurechnen.

Der Antragsteller hat bei Leistungsbegehren mindestens 2 Kostenvoranschläge vorzulegen.

Die Kostenübernahme liegt beim abgebenden Träger.

7. Abweichender Wohnraumbedarf - Sonderregelungen

7.1 Temporär erhöhter Wohnraumbedarf bei Wahrnehmung des Umgangsrechts

Ob bei der Ausübung des Umgangsrechts ein temporär erhöhter Wohnraumbedarf entsteht kann nur durch eine individuelle Entscheidung festgestellt werden.

Allein die Wahrnehmung des Umgangsrechts führt nicht automatisch zu einem erhöhten Wohnbedarf. Vielmehr bedarf es bei der Entscheidung der Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles. Kriterien für die Bestimmung einer angemessenen Wohnungsgröße können insbesondere der zeitliche Umfang der Ausübung des Umgangsrechts, das Alter und Geschlecht der Kinder, individuell erhöhte Raumbedarfe, gegebenenfalls auch die Entfernung zum Haushalt des anderen Elternteils sein. Sollte man nach Berücksichtigung aller den Einzelfall prägenden Gesichtspunkte zu dem Ergebnis gelangen, dass ein erhöhter Wohnraumbedarf besteht, ist jedoch nicht zwangsläufig die nächst größere Wohnungsgröße als angemessener Wohnraumbedarf anzuerkennen. Selbst wenn ein separates Zimmer vorgehalten werden muss, resultiert daraus je nach Wohnungszuschnitt nicht zwingend mehr –oder wesentlich mehr- Wohnraumbedarf.

7.2 Wohnungsgröße Alleinerziehende

Leben Alleinerziehende mit mindestens einem Kind zusammen, kann ein zusätzlicher Wohnraum zugebilligt werden. In diesen Fällen kann sich die Wohnfläche um bis zu 15 m² erhöhen. Bei der Entscheidung über die Gewährung weiteren Wohnraums, handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung. Ausschlaggebende Gründe bei der Entscheidung, ob ein Wohnraum mehr benötigt wird, sind beispielsweise das Alter und Geschlecht der Kinder sowie die Größe und der Zuschnitt der Wohnung. Ist bei angemessener Wohnfläche ein zusätzlicher Wohnraum bereits vorhanden, besteht grundsätzlich kein Anspruch auf eine erhöhte Wohnfläche.

Es ist **nicht** möglich einer alleinerziehenden Person, deren Wohnung der Größe nach angemessen ist, **fiktiv** die Kosten für eine bis zu 15 m² (je Kind) größere Wohnung anzuerkennen, nur damit ein höherer Bedarf anerkannt werden kann.

7.3 Anspruchsbegründende Faktoren zur Übernahme von Kosten im Rahmen des SGB II für eine ausreichend große Wohnung auch nach Familienzuzug

Begehrt der Leistungsbezieher die Zustimmung zum Umzug, ist regelmäßig auch eine Erforderlichkeitsprüfung im Hinblick auf eventuelle Besonderheiten des Einzelfalles durchzuführen (zumindest sofern der Umzug im gleichen Zuständigkeitsbereich erfolgt). Der Bedarf hinsichtlich der angemessenen Wohnungsgröße orientiert sich u.a. an der Zahl der Bewohner. Zur Festlegung, welche Orientierungswerte angemessener Unterkunftskosten im Falle von Familiennachzug zu Grunde zu legen sind gilt somit grundsätzlich folgendes:

Zunächst orientieren sich die übernahmefähigen Unterkunftskosten grundsätzlich an den Orientierungswerten für die eine, bereits hier lebende Person.

Die Einzelfallprüfung kann nur dann zu einem abweichenden Ergebnis führen, wenn der Familiennachzug hinreichend wahrscheinlich und der Zeitpunkt des Zuzuges annähernd konkretisierbar ist.

Die hinreichende Wahrscheinlichkeit, d.h. die Annahme des tatsächlichen Zuzuges, kann regelmäßig ab dem Zeitpunkt als gegeben angesehen werden, ab dem die im Ausland lebenden Familienmitglieder ihr Visum ausgehändigt bekommen haben. An die Aushändigung des Visums ist auch ein Zeitfenster von 3 Monaten zur Einreise geknüpft, wodurch auch insoweit der Zeitpunkt ihrer Ankunft konkretisiert werden kann.

Wird dem Jobcenter der Nachweis über das Vorliegen dieses Visums erbracht, liegt dadurch der Nachweis über die bevorstehende Änderung der Familiensituation mit einhergehender Erhöhung der Anzahl der Bewohner vor.

Auf dieser Basis ist die Erforderlichkeit eines Umzuges der bereits im Leistungsbezug stehenden Person auf Grundlage der Orientierungswerte zu prüfen und gegebenenfalls die Zustimmung zu erteilen.

8. Mietschulden

Die Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II wurde auf den kommunalen Träger rückübertragen und wird daher bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim bzw. der Stadtverwaltung Neustadt direkt bearbeitet. Gleiches gilt auch für Betriebskosten- und Stromschulden.

Eine Abstimmung zwischen **Jobcenter** und kommunalem Träger ist dennoch erforderlich.

Schulden können vom kommunalen Träger nur als Darlehen übernommen werden, wenn

- a) sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht
- b) eine sonstige vergleichbare Notlage vorliegt.

Wohnungslosigkeit droht, wenn der Vermieter nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder glaubhaft und plausibel dargelegt

wird, dass vom Vermieter eine konkrete und ernstzunehmende Absicht zur Kündigung und ggf. Räumung der Wohnung vorliegt. Es ist bei der Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden zu beachten, dass

aa. die Verpflichtung zur Übernahme der Mietschulden bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage die Kündigung unwirksam macht (allerdings nur, wenn nicht innerhalb der vorangegangenen 2 Jahre schon einmal eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist);

bb. die Übernahme der Mietschulden den Wohnraum tatsächlich sichern muss. Dies ist, wenn noch andere Kündigungsgründe vorliegen, in der Regel nicht möglich;

cc. die Zusicherung des Vermieters zur Fortsetzung des Mietverhältnisses ggf. entscheidend für die Sicherung des Wohnraumes ist.

Personen, die Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II beim **Jobcenter** beantragen, sind an die **zuständige Stelle der Kommunen** zu verweisen. Zwischen dem Jobcenter (in der Regel der Bereich Markt & Integration) und den zuständigen Stellen der einzelnen Kommunen **erfolgt eine Verständigung** über das weitere Verfahren. **Gegebenenfalls kann die Wohnungssituation Gegenstand einer Eingliederungsvereinbarung nach § 15 SGB II sein.** Die Übermittlung von Sozialdaten zwischen dem **Jobcenter** und den zuständigen Stellen der Kommunen ist durch § 50 SGB II gedeckt.

8.1 Vermeidung von Miet- und Energierückständen

Es ist darauf zu achten, dass

- regelmäßig überprüft wird, ob Zahlungen für Miete und Energie durch die Leistungsberechtigten weitergeleitet und die Abschläge komplett beglichen werden
- durch frühzeitige Direktzahlungen an Vermieter und / oder Versorgungsunternehmen Miet- und Energierückstände vermieden werden
- Jahresabrechnungen unverzüglich bearbeitet werden, um insbesondere bei Nachzahlungsansprüchen Sperrandrohungen zu verhindern

Besonderheit Haushaltsstrom:

Bei Stromnachforderungen, die aus Nachforderungen des laufenden Abrechnungsjahres (z.B. wegen Preissteigerung oder höherem Verbrauch) resultieren geht § 24 Abs. 1 SGB II (Gewährung eines Darlehens wegen unabweisbarem Bedarf-Zuständigkeit JC) den Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II (Übernahme von Stromschulden-Zuständigkeit KV oder SV) vor.

Handelt es sich jedoch um „Altschulden“ vor bzw. außerhalb des Leistungsbezuges oder wurden in der Bedarfsberechnung (Regelbedarf) berücksichtigte Anteile nicht an den Versorger weitergeleitet, ist die Prüfung von Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II vorrangig.

Viertes Kapitel

Kosten der Unterkunft und Heizung bei atypischen Fallgestaltungen

9. Zuschuss zu den ungedeckten Unterkunftskosten für Auszubildende

Leistungen gemäß § 7 Abs. 5 SGB II i.V.m. § 27 SGB II („Härtefälle“): Das Leistungssystem wurde neu strukturiert: Leistungen für Auszubildende gemäß § 7 Abs. 5 i.V.m. **§ 27 SGB II** sind **keine kommunalen** Leistungen (vgl. auch § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II), sodass diesbezüglich seitens der kommunalen Träger keine Vorgaben erfolgen. Die frühere Anlage 4.3 wird gestrichen.

10. Sach- und Geldleistungen im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes

Bei Inanspruchnahme einer unentgeltlichen Unterkunft während des Bundesfreiwilligendienstes besteht seitens des kommunalen Trägers kein Handlungsbedarf. Kann eine kostenlose Unterkunft für den Bundesfreiwilligendienstleistenden nicht zur Verfügung gestellt werden und erhält er daher eine Unterkunftspauschale, ist diese **bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft** anzurechnen. Sofern ein Bundesfreiwilligendienstleistender unentgeltlich im eigenen Haushalt oder im Haushalt einer anderen Person wohnt und aufgrund der Nichtgewährung von Unterkunft im Rahmen des Bundesfreiwilligendienstes eine Unterkunftspauschale erhält, kann diese gewährte Pauschale mangels Kosten der Unterkunft nicht bedarfsmindernd anerkannt werden. Eine mögliche Anrechnung dieser Unterkunftspauschale als Einkommen liegt außerhalb des Regelungsbereiches des kommunalen Trägers.

11. Abweichung vom Kopfteilprinzip bei Haushalten mit mehreren Personen

Leben mehrere Personen in einem Haushalt, so sind unabhängig davon, ob diese Personen auch in einer Bedarfsgemeinschaft leben, die Kosten der Unterkunft grundsätzlich zu gleichen Teilen entsprechend der Anzahl der Personen aufzuteilen.

Im begründeten Ausnahmefall kann vom Kopfteilprinzip abgewichen werden. Dies ist denkbar, wenn z.B. einer Person der Haushaltsgemeinschaft eine Sanktion von 100% auferlegt wurde und der Unterkunftsanteil dieser Person dann nachgewiesen auch nicht aus sonstigen Mitteln gezahlt wird. Damit die Unterkunft für die übrigen Personen der Haushaltsgemeinschaft dadurch nicht gefährdet wird kann deren Unterkunftsanteil während dieser Zeit entsprechend erhöht werden. (Achtung: Ist die Person nur mit 30 bzw. 60% sanktioniert gilt immer, dass mit den verbleibenden Mitteln vorrangig die Unterkunftsanteile zu decken sind!)

Eine Abweichung vom Kopfteilprinzip kann auch ausnahmsweise dann greifen, wenn ein Haushaltsmitglied aufgrund einer leistungsunabhängigen vertraglichen Regelung verpflichtet ist, die Unterkunftsanteile alleine zu tragen. Vgl. hierzu auch BSG B 14 AS 36/12 R v. 29.11.2012 und BSG B 4 AS 67/12 R v. 23.05.2013. Siehe weitere Beispiele unter Randziffer 2.1.2 (a) der SGB II-R zu § 22 SGB II.

Hinweis:

Seit Inkrafttreten des **§ 42 a SGB XII** gibt es eine weitere Ausnahme vom Kopfteilprinzip. Beziehen dauerhaft erwerbsunfähige Personen ab dem 18. Lebensjahr Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII und leben mit mindestens einem Elternteil, einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung gilt folgendes:

Hat der Leistungsempfänger kein eigenes Mietverhältnis, sondern lediglich die sonstigen vorgenannten Personen sind die Mieter oder Eigentümer dieser Wohnung, wird die „Differenzmethode“ zur Bestimmung der Kosten der Unterkunft angewandt und die Heizkosten werden prozentual berechnet.

Diese Regelung gilt allerdings nur solange, wie sich die Eltern, das volljährige Geschwisterkind oder volljährige eigene Kind selbst unterhalten können. Haben diese selbst wiederum einen SGB II- Anspruch oder würde sich durch die o.g. Berechnung ein Hilfeanspruch ergeben, wird das Kopfteilprinzip angewendet.

Sofern ein eigener SGB II- Anspruch vorliegt, sollte von Seiten des Jobcenters ein Hinweis an die Betroffenen ergehen, dass dem SGB XII-Träger ein Nachweis über die Hilfebedürftigkeit vorgelegt werden sollte und somit eine Umstellung der Berechnungsweise der Kosten der Unterkunft erfolgen muss. Zudem sollte ein Austausch zwischen JC und Kommune, den Fall betreffend, erfolgen.

Fünftes Kapitel

Einmalige Bedarfe

12. Gesonderte Leistungen gem. § 24 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 SGB II

Gem. **§ 20 Abs. 1** SGB II wird der gesamte Bedarf des notwendigen Lebensunterhaltes in Form von Regelleistungen erbracht. Infolgedessen umfassen die Regelleistungen neben Ernährung, Körperpflege, Hausrat auch Bedarfe des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch für Beziehungen zur Umwelt und für die Teilnahme am kulturellen Leben. Ebenfalls umfasst sind die Leistungen für die Beschaffung von Gebrauchsgütern von längerer Gebrauchsdauer und höherem Anschaffungswert (z.B. Kühlschrank, Möbel, Waschmaschine), Kleidung, Wäsche, Schuhe sowie Aufwendungen für besondere Anlässe (z.B. Weihnachtsfest, Konfirmation, Kommunion).

Der Leistungsberechtigte kann frei entscheiden, welche Prioritäten er im Rahmen des ihm zur Verfügung stehenden Betrages bei der Deckung seines notwendigen Bedarfs setzt.

Er ist grundsätzlich gehalten, einen Teil seiner monatlichen Leistungen anzusparen, um bei entstehendem Bedarf zukünftig größere Anschaffungen zu tätigen.

Abweichend von § 20 Abs. 1 SGB II werden nach § 24 Abs. 3 Nr. 1-3 einmalige Leistungen festgeschrieben, die nicht von den Regelleistungen erfasst und somit bei Bedarf ergänzend zu gewähren sind.

Gesonderte Leistungen nach § 24 Abs. 3 SGB II sind:

1. Erstaussstattungen für Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten
2. Erstaussstattungen für Bekleidung einschließlich bei Schwangerschaft und Geburt
3. Anschaffung und Reparaturen von orthopädischen Schuhen, Reparaturen von therapeutischen Geräten und Ausrüstungen sowie die Miete von therapeutischen Geräten.

Zu § 24 Abs. 3 Nr. 3 SGB II ergehen keine Weisungen, da es sich nicht um kommunale Leistungen handelt (siehe hierzu auch § 6 SGB II)

Die Bedarfstatbestände sind abschließend aufgezählt.

Durch die Formulierung „Erstaussstattung“ hat der Gesetzgeber klargestellt, dass bei Entstehen eines Bedarfs zur Ersatzbeschaffung an Möbeln, Hausrat und Bekleidung lediglich ein Darlehen nach § 24 **Abs. 1** SGB II in Form eines vom Regelbedarf umfassten, aber im Einzelfall nach den Umständen gebotenen unabweisbaren Bedarfes übernommen werden kann, wenn ein „Ansparen“ aus Einkommen nicht möglich war und der Bedarf aus dem Vermögen nicht gedeckt werden kann oder mehrere unabweisbare Bedarfe gleichzeitig aus den angesparten Beträgen zu decken sind.

Grundsätzlich ist bei der Deckung von Bedarfen im Sinne des § 24 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 SGB II sofern möglich vorrangig auf Sachleistungen zu verweisen (Möbellager / Kleiderkammern etc.). Es besteht kein Anspruch auf fabrikneue Gegenstände; der Verweis auf gut erhaltene, gebrauchte Gegenstände ist ermessensgerecht, ebenso wie der Verweis auf gut gehaltene, gebrauchte Bekleidung.

Es gibt z.B. die Sozialkaufhäuser in Neustadt a. d. Weinstraße (Roßlaufstraße 5, Tel.: 06321/970 5977), Bad Dürkheim (Weinstraße Nord 52, Tel.: 0176/28982928) und in Grünstadt (Daimlerstr. 1, Tel.: 06359/ 84 800).

Nach § 37 Abs. 1 SGB II sind die Leistungen nach § 24 Abs. 3 Nummer 1 und 2 SGB II gesondert zu beantragen.

Die Leistungen nach § 24 Abs. 3 Nummer 1 und 2 SGB II werden grds. als Zuschuss erbracht. Eine darlehensweise Gewährung ist nur in den Ausnahmefällen nach § 24 Abs. 4 und 5 SGB II zulässig, wenn die gesamten Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts aufgrund anfallender Einnahmen oder vorrangig einzusetzendem Vermögen als Darlehen gewährt werden.

12.1 Erstaussstattung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten

Die Leistung für die Erstaussattung der Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten ist bei entsprechendem Nachweis insbesondere in folgenden Fällen zu erbringen:

- bei einem Neubezug einer Wohnung nach der Unterbringung in einer Einrichtung
- bei einem Neubezug einer Wohnung aus einem Untermietverhältnis ohne eigenen Hausstand
- bei einem erstmaligen Bezug einer Wohnung ohne eigenen Hausstand
- nach einer Haftentlassung, wenn der Erhalt der Wohnung oder die Einlagerung der Möbel während der Haft nicht möglich war,
- nach einem Wohnungsbrand (zu prüfen ist immer, ob eine vorrangige Leistung z.B. aus einer Hausratsversicherung usw. realisiert werden kann).
- nach einer Trennung/Scheidung (hier ist § 1361b BGB zu berücksichtigen).

Weiter ist zu prüfen, ob eine **vollständige** Erstaussattung erforderlich oder eine teilweise Erstaussattung ausreichend ist.

Die zu gewährende Erstaussattung muss nur eine angemessene Ausstattung berücksichtigen, die einfachen und grundlegendsten Wohnbedürfnissen genügt und im unteren Bereich des Einrichtungsniveaus liegt.

Verzichtet eine U-25 Person erstmals aus dem Haushalt der Eltern und wurde vorher keine Zusicherung zum Umzug eingeholt, werden keine Leistungen für die Wohnungserstaussattung gewährt (§ 24 Abs. 6 SGB II).

12.1.1 Einrichtungsgegenstände

Es gelten folgende Höchstwerte:

Einrichtungsgegenstände	Betrag in Euro
Wohnungseinrichtung 1 volljährige Person	1.114,00 €
Wohnungseinrichtung 2 volljährige Personen	1.452,00 €
Wohnungseinrichtung je Kind bzw. weitere Bedarfsgemeinschaftsangehörige Person	339,00 €

Es ist im Einzelfall zu prüfen, welche Gegenstände tatsächlich erforderlich sind, d.h. sie sind einzeln zu beantragen. Entsprechende Abzüge vom Höchstbetrag sind vorzunehmen. Hierzu geben die Tabellen in **Anlage 8** Anhaltspunkte für individuelle Bedarfstatbestände.

12.1.2 Gardinen

Gardinen als Erstaussattung sind nur erforderlich bei Erdgeschosswohnungen oder Wohnungen in die von anderen Wohnungen aus direkt Einblick genommen werden kann. Es sind grundsätzlich nur Stores oder Übergardinen zu bewilligen.

Für die Küche sind Scheibengardinen einschl. einer Gardinenstange ausreichend (Pauschalbetrag 12,00 €).

Die Stoffmenge errechnet sich nach den individuellen Fenstermaßen. Angemessen ist die 2-fache Fensterbreite.

- Deko-Stoff	pro lfd. Meter 5,00€
- Store	pro lfd. Meter 3,00€

12.1.3 Elektrogeräte

Leistungen für die Erstausrüstung mit großen Haushaltsgeräten können ergänzend nur gewährt werden, wenn sie laut Mietvertrag nicht Bestandteil des Mietobjektes sind.

Die Notwendigkeit einer Waschmaschine ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung zu beurteilen. Die generelle Möglichkeit der Handwäsche ist kein Ablehnungsgrund für eine Waschmaschine im Rahmen der Erstausrüstung. Bei Ein-Personen-Bedarfsgemeinschaften ist insbesondere zu prüfen, ob der Kunde die Möglichkeit besitzt in einem Waschsalon oder bei Dritten (Eltern, Bekannten die im Umfeld wohnen) zu waschen. Bei Vorliegen solch alternativer Waschgelegenheiten gehört eine Waschmaschine, sofern nicht andere besondere Gründe des Einzelfalles (z.B. gesundheitliche Gebrechen) entgegenstehen, nicht zur Erstausrüstung. Der Kunde muss beim Kauf immer das günstigste Angebot nutzen, jedoch kann maximal ein Betrag von 200,00 € gewährt werden.

Elektrogeräte	Beträge
2- Platten-Kocher (i.d.R. Alleinstehende)	26,00 €
E-Herd Standgerät	188,00 €
E-Herd Einbaugerät	298,00 €
Gasherd	267,00 €
Kühlschrank Standgerät	161,00 €
Kühlschrank Einbaugerät	209,00 €
Waschmaschine (bei Alleinstehenden ist ein besonders strenger Maßstab anzuwenden, siehe hierzu auch Entscheidung des BSG vom 19.09.2008, AZ: B 14 AS 64/07 R)	200,00 €

Kosten für Ersatzbeschaffungen und Reparaturen der Geräte sind aus der Regelleistung zu tragen.

Bei Elektrogeräten kann die zusätzliche Übernahme von Anschlusskosten erforderlich sein. Im begründeten Einzelfall kann zusätzlich die Übernahme von Transportkosten geboten sein.

12.1.4 Rundfunkgeräte

Rundfunk- und Fernsehgeräte gehören grundsätzlich zum Bedarf des täglichen Lebens im Sinne des § 20 Abs. 1 SGB II und sind daher aus den Regelleistungen zu zahlen (siehe hierzu die Entscheidung des BSG vom 24.02.2011, Az. B 14 AS 75/10 R).

12.1.5 Fußbodenbeläge

Diese Kosten sind, sofern ausnahmsweise geboten, im Einzelfall bei den laufenden Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II als einmalig bedarfserhöhende Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen und nicht etwa im Rahmen des § 24 Abs. 3 SGB II zu bewilligen. Vgl. Ziffern 1.2 und 4.4.

12.2 Erstausrüstung Bekleidung einschließlich bei Schwangerschaft und Geburt

12.2.1 Erstausrüstung Bekleidung

Die Leistungen für Bekleidung sind bei entsprechendem Nachweis auf Antrag insbesondere in folgenden Fällen zu erbringen:

- nach einem Wohnungsbrand oder
- aus sonstigen Gründen, welche die Gewährung eine Erstausrüstung erforderlich machen.

Volljährige	250,--€
Kinder bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	150,--€
Kinder bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres	200,--€

12.2.2 Erstausrüstung anlässlich Schwangerschaft und Geburt

Der während der Schwangerschaft entstehende zusätzliche Bedarf einer werdenden Mutter sowie die Grundausrüstung für das zu erwartende Kind, sind auf Antrag in Form von Pauschalen sicherzustellen.

Die Höhe der Pauschalen wurde auf der Grundlage der Einkommens- und Verbrauchsstichproben in Berlin ermittelt. Sie orientieren sich damit am Verbrauchsverhalten unterer Einkommen.

12.2.2.1 Schwangerschaftsbekleidung

Eine Beihilfe für Schwangerschaftsbekleidung („Umstandskleidung“) in Höhe von maximal 150 € kann auf Antrag frühestens ab Beginn des 4. Schwangerschaftsmonats gewährt werden.

12.2.2.2 Babyerstausrüstung

Für das neugeborene Kind ist ab dem 6. Schwangerschaftsmonat auf Antrag eine Pauschale in Höhe von 310 € zu bewilligen, soweit der notwendige Bedarf nicht bereits durch Geschenke, Leihgaben oder aus Beständen gedeckt ist.

Zusätzlich zur Pauschale für die Baby-Erstausrüstung sind als Erstausrüstung anlässlich der Geburt nur noch folgende Bedarfe zu decken:

Kinderwagen (gebraucht) mit Matratze (neu)	bis zu 100,00 €
Kinderbett (gebraucht)	bis zu 100,00 €
Hochstuhl	15,00 €

Soweit der aktuellen Schwangerschaft bereits Schwangerschaften/Geburten vorausgegangen sind, liegt kein Bedarf für Schwangerschaftsbekleidung/Bekleidungsbeihilfe vor, da eine Erstausrüstung zu einem früheren Zeitpunkt gegeben war.

Als Anhaltspunkte für eine Leistungsgewährung, obwohl bereits eine Erstausrüstung gezahlt wurde und somit nicht von einer Folgeausrüstung auszugehen ist, gelten folgende Zeiträume.

Schwangerschaft liegt 3 Jahre zurück:

Leistung darf nur nach strenger Einzelfallprüfung gewährt werden

Schwangerschaft liegt 5 Jahre zurück:

Leistung kann ohne strenge Einzelfallprüfung gewährt werden

In gesondert gelagerten Einzelfällen, kann die Teamleitung eine abweichende Entscheidung treffen.

12.2.3 Bekleidung für Häftlinge und Arbeitskleidung für Freigänger

Sofern im Einzelfall ein Bekleidungsbedarf bestehen sollte, ist hierüber nach den Vorschriften über die Erstausrüstung mit Bekleidung nach § 24 Abs. 3 SGB II zu entscheiden.

Eine grundsätzliche Erwerbsfähigkeit nach § 8 SGB II ist zu unterstellen.

Eine Entlassung von Häftlingen löst deshalb keinen Bekleidungsbedarf nach § 31 SGB XII aus.

Nach Randziffer 11.76 zu § 11-11b der Fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit ist das Überbrückungsgeld nach § 51 StVollzG als Einkommen zu berücksichtigen, sofern SGB II-Leistungen noch im Monat der Haftentlassung beantragt werden. Dies ist hier zu beachten. Je nachdem wie hoch das Überbrückungsgeld ausfällt, besteht u. U. zunächst gar kein laufender Bedarf. In diesem Fall wird auf die Vorgehensweise unter Ziffer 12.3 verwiesen.

12.2.3.1 Bekleidung für Untersuchungshäftlinge und Häftlinge

Die Justizvollzugsanstalten stellen Untersuchungsgefangenen und Häftlingen, die vor der Entlassung über keine ausreichende Bekleidung verfügen und diese auch nicht aus eigenen Mitteln durch Vermittlung der Anstalt kaufen können oder nicht von Angehörigen oder Dritten erhalten, Bekleidungsstücke zur Verfügung (§ 75 Abs. 1 Strafvollzugsgesetz und dazugehörige Verwaltungsvorschriften).

Anspruch auf Leistungen für Bekleidung nach § 24 Abs.3 Nr. 2 SGB II besteht insoweit nicht.

12.2.3.2 Arbeitskleidung für Freigänger

Freigängern wird häufig die benötigte Arbeitskleidung vom Arbeitgeber zur Verfügung gestellt. In vielen Fällen hat sich der Freigänger bereits vor der Arbeitsaufnahme bei den Arbeitsagenturen arbeitslos gemeldet. In diesen Fällen können bei den Arbeitsagenturen Leistungen für Arbeitskleidung beantragt werden.

Darüber hinaus besteht für Freigänger die Möglichkeit, dass sie sich Arbeitskleidung aus eigenen Mitteln kaufen. Der Kaufpreis wird dann auf die von ihnen zu entrichtenden Haftkosten angerechnet, d.h. der Haftkostensatz reduziert sich entsprechend.

Anspruch auf Leistungen für Bekleidung nach § 24 Abs.3 Nr. 2 SGB II besteht insoweit nicht.

12.3 Eigenanteil bei der Gewährung einmaliger Leistungen an Minderbemittelte

Personen, die nicht im laufenden Bezug von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II stehen (Minderbemittelte), können ebenfalls Anträge auf Leistungen für die in § 24 Abs. 3 SGB II abschließend genannten Bedarfssituationen stellen.

Bei der Anwendung des § 24 Abs. 3 Satz 2 SGB II muss grundsätzlich der Einsatz des Einkommens aller Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 2 und 3 SGB II, welches den Bedarf zur Sicherung des Lebensunterhaltes dieser Bedarfsgemeinschaft überschreitet, im Monat der Entscheidung und in den folgenden 6 Monaten (insgesamt 7 Monate) verlangt werden.

Veränderungen des Bedarfs und des Einkommens nach der Entscheidung und im Heranziehungs- bzw. Bewilligungszeitraum dürfen nicht berücksichtigt werden.

Ob ein geringerer Einsatz des Einkommens verlangt wird, ist nach der Besonderheit des Einzelfalles zu entscheiden.

Dies ist insbesondere dann möglich, wenn das Einkommen für den gleichen Zeitraum bereits für einen anderen anzuerkennenden Bedarf eingesetzt worden ist oder wenn der Leistungsbezieher unabwiesbare Belastungen zu tragen hat.

Bei gleichzeitig auftretendem Bedarf (z. B. Erstausrüstung für Möbel, Haushaltsgeräte und Bekleidung) kann die geforderte Eigenbeteiligung nur einmal berücksichtigt werden.

Sechstes Kapitel

Struktur des schlüssigen Konzeptes

13.1 Festlegung der Orientierungswerte zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ab 01.08.2017

Im Rahmen einer Mietwerterhebung wurden durch die Firma Koopmann Analytics alle für das schlüssige Konzept relevanten Daten ermittelt und sind in die Orientierungswerte der Bruttokaltmiete (Anlage 1c) eingeflossen.

Ziel des schlüssigen Konzeptes ist es, basierend auf einer breiten empirischen Basis, für den Landkreis Bad Dürkheim sowie für die Stadt Neustadt an der Weinstraße rechtskonforme Mietpreisrichtwerte transparent und realitätsgerecht zu ermitteln und daraus die angemessenen Wohnkosten für Bezieher von Kosten der Unterkunft nachvollziehbar abzuleiten.

Nicht abgedeckt werden kann durch das schlüssige Konzept eine konkrete Einzelfallprüfung, die z.B. eine vorliegende besondere Härte berücksichtigen muss. Der Zweck eines schlüssigen Konzeptes ist die abstrakte Prüfung als Vorstufe zu einer ggfs. notwendigen Prüfung der konkreten Situation.

Zur Berechnung der Mietpreisorientierungswerte wurde zunächst die Wohnflächenabgrenzung der Wohnungsbauförderung des Landes Rheinland-Pfalz herangezogen.

Aufgrund der überwiegend ländlichen Strukturen des **Landkreises Bad Dürkheim** mit seiner geringen Verdichtung, in Verbindung mit den vergleichsweise günstigen Bodenpreisen, sind für den Landkreis Bad Dürkheim größere Wohnflächen charakteristisch. Die im Rahmen der Wohnungsbauförderung förderfähigen Flächen orientierten sich jedoch eher am städtischen Bedarf. Resultierend daraus wäre das Wohnungsangebot mit einer den Förderbedingungen entsprechenden Wohnfläche im Landkreis Bad Dürkheim für Einpersonenhaushalte zu klein. Um die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für die betroffenen Bedarfsgemeinschaften zu verbessern, ohne jedoch eine Preissteigerung auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen, wurde der Faktor „zu berücksichtigende Wohnfläche“ für die Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person von 50 m² auf 54 m² erhöht. Dadurch wurde auch im Bereich der 2-Personen Haushalte eine Anpassung von bisher 60 m² auf 64 m² erforderlich.

Diese abweichende Festlegung war für die Stadt Neustadt an der Weinstraße nicht erforderlich.

Da das Mietniveau in den einzelnen Kommunen des Landkreises Bad Dürkheim und der Stadt Neustadt an der Weinstraße sehr unterschiedlich ist, sind bei der Entscheidung über die Angemessenheit des Mietzinses die unterschiedlichen Mietwerte der betreffenden Kommunen zu berücksichtigen.

In einem Landkreis existiert in der Regel kein einheitlicher Wohnungsmarkt mit überall ähnlichen Mieten, sondern es sind unterschiedliche Märkte mit unterschiedlichen Mietpreinsniveaus vorhanden.

Ab dem neuen schlüssigen Konzept zum 01.08.2017 ist der Landkreis Bad Dürkheim in vier (anstatt bisher drei) Wohnungsmarkttypen unterteilt, die in sich Vergleichsräume bilden.

Wie bisher wurden wirtschaftlich ähnliche Gemeinden zusammengefasst, die alle ein ähnliches Mietpreinsniveau hatten. Unter Einbeziehung der bisherigen Rechtsprechung wurden bei dem ab 01.08.2017 geltenden schlüssigen Konzept Wohnungsmarkttypen gebildet, die über ausreichende Einwohnerzahlen, Wohnungsbestände und –angebote verfügen und unter Berücksichtigung einer räumlichen Nähe optimiert sind.

Somit kann grundsätzlich innerhalb eines Wohnungsmarkttyps auf einen Umzug verwiesen werden. Ausgangsüberlegung ist dabei die ausreichende Berücksichtigung des grundsätzlich

zu respektierenden Rechts der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld (BSG, B 14 AS 65/08 R). Das BSG lässt aber bei der Bildung dieser Vergleichsräume große räumliche Entfernungen zu. So hält das BSG hierfür zeitliche Distanzen als zumutbar, wie sie auch Arbeitsuchenden zugemutet werden können.

13.2 gestrichen

13.3 Regionale Besonderheiten zur Berücksichtigung höherer kalter Betriebskosten im Landkreis Bad Dürkheim

Das seit 01.08.2017 in Kraft getretene schlüssige Konzept berücksichtigt auch bei den kalten Betriebskosten regionale Besonderheiten, da die Erhebung so differenziert erfolgte, dass die Abbildung nach Wohnungstypen möglich war. Dies betrifft grundsätzlich auch Positionen wegen z.B. Aufzug, Hausmeisterservice.

Darüber hinausgehende Berücksichtigungen für kalte Betriebskosten sind nur ausnahmsweise in einer Einzelfallbetrachtung möglich. Es ist bei der Prüfung aber auf den gesamten Fall abzustellen; es sind die dem konkreten Einzelfall zu Grunde liegenden Aspekte zu prüfen, die zu einer abweichenden Festlegung der Kosten der Unterkunft (unabhängig ob Kaltmiete oder kalte Betriebskosten) über den Orientierungswert hinaus führen können (z.B. vorhandene Betreuungs-/Pflegermöglichkeit des Hilfeempfängers in gerade dieser Wohnung durch Angehörige; ein Verbleib in einer anderen Unterkunft ohne diese Hilfe wäre nicht mehr möglich und er müsste stationär unterstützt werden, dadurch deutlich höhere Kosten als bisher; vorhandener medizinisch begründeter Waschzwang und hierdurch verursachte erhöhte Wasserkosten).

13.4 Faktoren, die grundsätzlich kein Abweichen des Orientierungswertes beim Faktor „Bruttokaltmiete“ rechtfertigen

Eine erhöhte Wohnfläche ist immer kritisch zu sehen, denn es ist in aller Regel davon auszugehen, dass die kalten Betriebskosten dann ebenfalls entsprechend höher sind und letztlich dadurch der Orientierungswert für die Angemessenheit der Bruttokaltmiete überschritten wird.

Hat ein Privatvermieter ein sehr großes Anwesen, wodurch extrem hohe Grundstücksflächenabhängige Kosten entstehen und an den Vermieter weitergegeben werden, so rechtfertigt dies keine individuelle Erhöhung des Orientierungswertes der Bruttokaltmiete.

Es obliegt grundsätzlich dem Vermieter, wo und zu welchen Konditionen er seine Versicherungen abschließt. Weichen die daraus auf den Vermieter umgelegten Kosten jedoch gegenüber dem vorstehenden Bundesdurchschnitt erheblich nach oben ab und wird die Bruttokaltmiete dadurch unangemessen, sollte diese Position hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit hinterfragt werden.

13.5 Ausgleich unangemessener Bruttokaltmiete unter Einbeziehung der Heizkosten im Landkreis Bad Dürkheim

Da ein sehr großer Anteil der Wohnungen einfachen Standards im Landkreis energetisch nicht auf dem neuesten Stand ist, wurde der Unbedenklichkeitswert für angemessene Heizkosten im Landkreis sehr großzügig bemessen (220 KWh bzw. 22 Liter pro m² und Jahr).

Grundsätzlich sind die Angemessenheit der Bruttokaltmiete und die Angemessenheit der Heizkosten unabhängig voneinander zu betrachten.

Vor dem Hintergrund, dass letztlich ausschlaggebend ist, welche Kosten der Leistungsträger insgesamt für eine Wohnung warm zu zahlen hat, soll bei saniertem Wohnraum die Möglichkeit eröffnet werden, Einsparungen bei den Heizkosten als Ausgleichsposition für eine ansonsten unangemessene Kaltmiete anzusehen.

Ausnahmen können nur dann gemacht werden, wenn zwar die tatsächliche Bruttokaltmiete höher ist als angemessen, jedoch aufgrund einer sehr hohen Energieeffizienz (regelmäßig) die tatsächlichen Heizkosten deutlich unter dem Unbedenklichkeitswert liegen. Ist aus den bisher vorgelegten Kosten für Heizung abschätzbar, dass die Wohnung offensichtlich den Vorteil hat, dass sie mit vergleichsweise niedrigem Energieaufwand beheizt werden kann oder das Heizverhalten auf eine besonders sparsame Energieausnutzung gerichtet ist, dann könnte die Einsparung bei den Heizkosten mit der übersteigenden Bruttokaltmiete aufgerechnet werden.

Gleiches wäre möglich, wenn der Mieter selbständig zu einem sehr geringen Heizverbrauch beiträgt oder die Heizkosten aufgrund stetigen Wechsels zu den günstigsten Anbietern stetig gering ausfallen würden. Im Ergebnis ist entscheidend, wie hoch die insgesamt vom Leistungsträger zu finanzierenden Unterkunftskosten sind.

Wird im Rahmen dieser Gesamtfallbetrachtung die für sich betrachtet unangemessene Bruttokaltmiete akzeptiert, können die tatsächlichen Kosten der Unterkunft **und Heizung** in die Leistungsgewährung einbezogen und dadurch die Wohnung gesichert werden.

Diese Ausnahme kann jedoch nur im Einzelfall mit konkreter Beurteilung des Einzelfalles angewandt werden. Bei einem beabsichtigten oder erst kurze Zeit bestehenden Mietverhältnis können die Heizkosten nur dann in die Gesamtbetrachtung mit einbezogen werden, wenn der Wohnraum nachweislich (z.B. Vorlage Energieausweis) über eine energetische Ausstattung auf dem neuesten Stand der Technik verfügt. Ergeben sich hieraus extrem geringe Heizkosten und liegen auch keinerlei Anhaltspunkte vor, dass die Mieter selbst durch eigenes Heizverhalten dennoch einen extrem hohen Verbrauch verursachen, kann auf die Gesamtkosten der Wohnung abgestellt werden.

Gibt ein Vermieter jedoch lediglich geringe Heizkostenvorauszahlungen in der Mietbescheinigung oder Mietangebotsbescheinigung an, muss dies nicht der Realität unter Einbeziehung der Jahresabrechnung entsprechen. Der Vermieter könnte z.B. die Werte des Vormieters übernommen haben, der jedoch beispielsweise einen außergewöhnlich geringen Heizverbrauch hatte oder der Vermieter möchte hierdurch die laufenden Mietzahlungen gering halten.

Bei einem bereits seit längerem bestehenden Mietverhältnis kann dann eine Gesamtbetrachtung unter Einbezug der Heizkosten geboten sein, wenn der betreffende Haushalt bei unveränderter Personenzahl über Jahre (Vorlage mehrerer Jahresabrechnungen) einen konstant sehr geringen Heizverbrauch nachweisen kann.

Sollte die jährliche Betriebskosten- oder Heizkostenabrechnung jeweils zu Nachforderungen führen, bedeutet dies jedoch, dass eine Übernahme dieser Nachforderung unter Umständen nicht möglich ist. Es bedarf daher einer eingehenden Prüfung.

Heiz- und Betriebskostennachforderungen können die Unangemessenheit einer Wohnung begründen und in der Folge ein Kostensenkungsverfahren auslösen.

Kommt im Einzelfall diese Ausnahmekonstellation zum Tragen, sollen die Betroffenen mit der Entscheidung bereits gemäß dem als Anlage 12 beigefügten Muster informiert werden.

13.6 Orientierungshilfe für Zustimmungsanfragen zur Begründung neuer Mietverhältnisse

Wann erfüllt eine neue Wohnung die Angemessenheitsvoraussetzungen nach dem schlüssigen Konzept?

Variante 1:

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist maximal so hoch wie der Orientierungswert für die Nettokaltmiete

- Wie ist das Verhältnis von m^2 und Preis/ m^2 ?

Sind die m^2 höher als für die Personenzahl angemessen, könnten dadurch die kalten Betriebskosten den Orientierungswert übersteigen und die Bruttokaltmiete trotzdem unangemessen sein.

Ist der Preis/ m^2 höher, eher kein Grund für Bedenken an der Angemessenheit. Es könnte evtl. sogar energetische Sanierung vorliegen und dadurch zusätzlich noch geringere Heizkosten anfallen.

Variante 2:

Die tatsächliche Nettokaltmiete ist höher als der Orientierungswert für die Nettokaltmiete

Gibt es Anhaltspunkte,

- dass die kalten Betriebskosten sehr gering sein könnten (z.B. ein Teil der kalten Betriebskosten steckt bereits in der Nettokaltmiete) oder,
- dass die Wohnung energetisch nachweislich saniert ist und infolge dessen deutlich, unabhängig vom persönlichen Heizverhalten, geringere Heizkosten zu erwarten sind, als gem. Orientierungswert möglich?

Trifft einer dieser Punkte zu, könnte die Wohnung dennoch angemessen sein.

Sind in den kalten Betriebskosten unverhältnismäßig hohe Oberflächenentwässerungskosten oder Versicherungen enthalten, die letztlich zur Unangemessenheit der Wohnung führen können?

Bei den kalten Betriebskosten ist immer darauf zu achten, ob diese Positionen z.B. extrem hohe grundstücksflächenabhängige Kosten enthalten. Hat ein Privatvermieter ein sehr großes Anwesen woraus diese Kosten resultieren, so rechtfertigt dies keine individuelle Erhöhung des Orientierungswertes der Bruttokaltmiete.

Es obliegt grundsätzlich dem Vermieter, wo und zu welchen Konditionen er seine Versicherungen abschließt. Weichen die daraus auf den Vermieter umgelegten Kosten jedoch gegenüber dem Bundesdurchschnitt (s. Anlage 9) erheblich nach oben ab und wird die Bruttokaltmiete dadurch unangemessen, sollte diese Position hinsichtlich ihrer Wirtschaftlichkeit hinterfragt werden.

Ist beides nicht der Fall, kann zunächst für die kalten Betriebskosten von der aus Anlage 1c ersichtlichen Orientierungswerten/ m^2 ausgegangen werden.

Sind individuelle Besonderheiten bekannt, die bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten zu berücksichtigen sind (z.B. erhöhter Wohnraum oder erhöhter Preis/ m^2 wg. z.B. besonderen behinderungsbedingten Wohnanforderungen), dann gelten natürlich auch für die Zustimmung zu einem Umzug die individuell festgelegten Unterkunftskosten als Angemessenheitsgrenze.

Die Feststellung, ob eine neue Wohnung vollkommen die Angemessenheitskriterien erfüllt, unterliegt gewissen Risiken, da man auf die vorgelegten Informationen angewiesen ist, ohne

den tatsächlichen Nachweis in Form einer Abrechnung zu haben. Diese lassen sich nicht gänzlich ausräumen.

13.7 Umgang mit der Angemessenheit der Unterkunftskosten bei Änderungen während des Bewilligungszeitraumes

1. Ermittlung und Dokumentation der angemessenen Bruttokaltmiete und der Heizkosten

Die Angemessenheit ist immer bei der Erstbewilligung eingehend zu prüfen und entsprechend der persönlichen Besonderheiten des Betroffenen individuell festzulegen. Die Festlegung ist mit Darlegung der entsprechenden Gründe (bei Besonderheiten) in der Akte zu dokumentieren.

2. Änderungen während des Bewilligungszeitraumes und Auswirkungen auf die Angemessenheit

Es wird bei allen nachfolgenden Punkten als selbstverständlich vorausgesetzt, dass vor Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens alle individuell denkbaren Ausnahmen geprüft werden.

a) Änderungen im Bereich der kalten Betriebskosten

• Betriebskostenabrechnung (als Gesamtabrechnung) mit Nachforderung

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert. Übernahme der Betriebskostenabrechnung, soweit möglich.

Erneute Prüfung der Angemessenheit erforderlich (außer, wenn sich Nachforderung klar auf eine einmalige Ausnahme beschränkt). Wenn nötig, Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens.

Falls Erhöhung der Abschläge, Übernahme der erhöhten Abschläge, bis Kostensenkung umgesetzt ist.

Begründung:

Zu niedrig festgesetzte Abschläge können nicht dazu führen, dass die Angemessenheit einer Wohnung herbeigeführt wird, die bei Berücksichtigung der tatsächlichen Situation als unangemessen anzusehen ist.

• Einzelpositionen der Betriebskostenabrechnung mit Nachforderung (Verpflichtungen gegenüber Versorgungsunternehmen werden zum Teil von Mieter selbst gezahlt)

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert. Übernahme der Betriebskostenabrechnung, soweit möglich.

Aber: Erneute Prüfung der Angemessenheit **erst dann**, wenn alle Einzelabrechnungen der Betriebskosten vorliegen und ein Gesamtbild möglich ist. Erst dann, wenn nötig, Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens.

Falls Erhöhung der Abschläge, Übernahme der erhöhten Abschläge, bis Kostensenkung (falls erforderlich) umgesetzt ist.

• Betriebskostenabrechnung (als Gesamtabrechnung) mit Guthaben

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert.

Guthaben soweit zustehend vereinnahmen, ggfs. Abschläge herabsetzen. Hinsichtlich der Angemessenheit kein Handlungsbedarf.

• Einzelpositionen der Betriebskostenabrechnung mit Guthaben

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert.

Guthaben soweit zustehend vereinnahmen, ggfs. Abschläge herabsetzen. Hinsichtlich der Angemessenheit kein Handlungsbedarf.

- **Nachreichen einzelner Positionen zu den Betriebskosten**

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert. Übernahme der zusätzlichen Betriebskosten, soweit möglich.

Aber: Erneute Prüfung der Angemessenheit **erst dann**, wenn alle Einzelabrechnungen der Betriebskostenabrechnung vorliegen und ein Gesamtbild möglich ist. Erst dann, wenn nötig, Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens.

Falls Erhöhung der Abschläge, Übernahme der erhöhten Abschläge, bis Kostensenkung (falls erforderlich) umgesetzt ist.

b) Änderungen im Bereich der Nettokaltmiete

- **Erhöhung der Nettokaltmiete**

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert. Übernahme der Nettokaltmiete, soweit möglich.

Erneute Prüfung der Angemessenheit erforderlich. Wenn nötig, Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens.

Übernahme der erhöhten Nettokaltmiete, bis Kostensenkung (falls erforderlich) umgesetzt ist

Begründung:

Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel unterliegt der regelmäßigen Fortschreibung. Die Festlegung der angemessenen Beträge der Nettokaltmiete wird daher regelmäßig aktualisiert. Da eine Mieterhöhung grds. nur alle 12 Monate möglich ist und zusätzlich innerhalb von 3 Jahren grds. nur eine Erhöhung um insgesamt 20% erfolgen darf (§§ 557 ff. BGB), sind jeweils die zu diesem Zeitpunkt geltenden Angemessenheitskriterien zu Grunde zu legen. Haben sich die Werte des Mietspiegels nicht dementsprechend erhöht, muss davon ausgegangen werden, dass die Wohnung unangemessen ist.

c) Änderungen im Bereich der Heizkosten

- **Anpassung der Unbedenklichkeitswerte für Heizkosten zum 01.10. eines Jahres**

Keine Prüfung der Angemessenheit, auch nicht in den Fällen, in denen Heizkosten bei der Festlegung der Angemessenheit der Bruttokaltmiete herangezogen wurden.

Begründung:

In der Situation des Betroffenen hat sich keine Änderung ergeben, sondern lediglich intern bei den Orientierungswerten, die auch nicht als Änderung einer Rechtsnorm einzustufen ist.

Somit wird hier kein Änderungserfordernis nach § 48 SGB X ausgelöst.

- **Heizkostenabrechnung mit Nachforderung**

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert. Übernahme der Heizkostenabrechnung, soweit möglich.

Prüfung der Möglichkeit zur Berücksichtigung der Differenz zwischen den tatsächlichen Heizkosten und dem Heizkostenunbedenklichkeitswert als „Bonus“ zum Ausgleich ansonsten unangemessener Bruttokaltmiete:

Achtung: Der Verbrauch und die einhergehenden Kosten sind sehr stark abhängig von den jeweiligen Witterungsbedingungen. So führt ein langer, kalter Winter, der auf einen milden Winter folgt, mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Nachforderungen und gleichzeitig zur Erhöhung der Abschläge. Ein sich anschließender milder Winter führt wieder zum umgekehrten Effekt.

Die Einbeziehung sehr geringer Heizkosten als „Bonus“ bei der Festlegung der Angemessenheit einer Wohnung soll daher wohl überlegt erfolgen.

Würden die Heizkosten berechnigt (da z.B. aus energetischen Gründen sehr gering) als „Bonus“ mit bei der Angemessenheit der Bruttokaltmiete einbezogen, dass die Kosten der Unterkunft und Heizung für die Wohnung so im Gesamtbild angemessen sind, sollen witterungsbedingt entstandene Nachforderungen keine erneute Angemessenheitsprüfung der Bruttokaltmiete wegen nicht mehr heranzuziehendem „Heizkostenpuffer“ auslösen. Grund: witterungsbedingte Besonderheiten sind in der Regel einmalig und nicht vorhersehbar.

Ansonsten: Erneute Prüfung der Angemessenheit erforderlich, aber erst dann, wenn alle Einzelabrechnungen der **Betriebskosten**abrechnung vorliegen und ein Gesamtbild möglich ist. Erst dann, wenn nötig, Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens.

Falls Erhöhung der Abschläge, Übernahme der erhöhten Abschläge, bis Kostensenkung umgesetzt ist.

- **Heizkostenabrechnung mit Guthaben**

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert.

Guthaben soweit zustehend vereinnahmen, ggfs. Abschläge herabsetzen. Hinsichtlich der Angemessenheit kein Handlungsbedarf.

- d) **Änderung bei Anpassung Regelbedarf**

- **Anpassung der Regelbedarfsstufe zum 01.01. eines jeden Jahres**

Änderung in den rechtlichen Verhältnissen.

Aber: Auch wenn mit der Änderung der Regelbedarfsstufe der prozentuale Anteil für die Warmwasserbereitung geändert wird, löst dies **keine** erneute Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten aus, da die Kosten der Warmwasserbereitung ohnehin bei der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung außen vor sind.

- e) **Personenbezogene Änderung**

- **Änderung der Zahl der Haushaltsmitglieder während des Bewilligungszeitraumes**

Die tatsächliche Situation des Betroffenen hat sich geändert. Bei Reduzierung der Personenzahl Übernahme der bisherigen Kosten, soweit erforderlich.

Erneute Prüfung der Angemessenheit erforderlich. Wenn nötig, Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens.

13.8 Übergangsregelung aufgrund der Neuerstellung des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels zum 01.08.2017

Die Neustrukturierung hat zur Folge, dass die Nettokaltmiete ab 01.08.2017 in folgenden Bereichen geringer ist, als nach der bisherigen Erhebung:

Grünstadt 4 Pers. (bis 90 m²)

VG Freinsheim, VG Grünstadt-Land 4 Pers. (bis 90 m²)

Haßloch 1 Pers. (bis 54 m²)

Haßloch 3 Pers. (bis 80 m²)

Haßloch 4 Pers. (bis 90 m²)

Haßloch 5 Pers. (bis 105m²)

Die kalten Betriebskosten sind immer höher als bisher. Insbesondere wurden diese jetzt auch auf Ebene der Wohnungsmarkttypen erhoben.

In den vorgenannten Bereichen führt die geringere Nettokaltmiete letztlich dennoch zu einer Verringerung der Bruttokaltmiete.

Für diese Bereiche gilt folgende Übergangsregelung:

Wurden die Unterkunftskosten nach den bisherigen Werten als angemessen anerkannt, dann gilt die Wohnung so lange als angemessen, wie sie von mindestens der bisherigen Zahl der Bewohner bewohnt wird und die Nettokaltmiete nicht erhöht wird (Bestandsschutz).

Soweit die kalten Betriebskosten –insbesondere aufgrund der Jahresabrechnung- die Unangemessenheit der Bruttokaltmiete begründen, kann dies jederzeit eine Kostensenkungsprüfung erfordern.

Widerspruchs- und Rechtsmittelverfahren:

Erhebungstichtag der Neuerhebung war der 01.12.2016. Soweit Rechtsmittelverfahren anhängig sind, die in diesen Zeitraum bis 31.07.2017 fallen, kann die Prüfung des Jobcenters auch eine eventuell mögliche Verfahrenserledigung unter entsprechend früherer Berücksichtigung der ab 01.08.2017 in Kraft tretenden Orientierungswerte umfassen.

Siebttes Kapitel

Allgemeines

14. Richtlinien des Landes Rheinland-Pfalz

Mit der gesamten Rechtsproblematik befassen sich sehr ausführlich die Richtlinien des Landes Rheinland-Pfalz zum SGB II (SGB II – Richtlinien).

Bei der Bearbeitung der kommunalen Leistungen sind diese zu Grunde zu legen.

15. Geltungsbereich, Geltungsdauer

Diese Ausführungsvorschriften treten zum 01.01.2011, in Kraft und gelten für den Landkreis Bad Dürkheim und die Stadt Neustadt an der Weinstraße. Die Fassung der 5. Änderung tritt mit dem Datum der Unterschrift in Kraft, soweit sich aus den einzelnen Punkten keine anderweitigen Zeitpunkte des Inkrafttretens ergeben.

Änderungen bedürfen der Schriftform und können nur durch die kommunalen Träger erfolgen.

Änderungen im Bereich der Anlagen, die ausschließlich der Betragsaktualisierung dienen, können ohne Unterschriftserfordernis jederzeit von den kommunalen Trägern in gegenseitiger Abstimmung erfolgen und gelten ab dem jeweils angegebenen Zeitpunkt.

Bad Dürkheim, den
Für den Landkreis Bad Dürkheim

Neustadt, den
Für die Stadt Neustadt a. d. Weinstraße

Claus Potje
Erster Kreisbeigeordneter

Ingo Röthlingshöfer
Bürgermeister

Orientierungswerte Kosten der Unterkunft 01.01.2013 bis 31.12.2014

Anlage 1 a

Landkreis Bad Dürkheim



		Wohnungsmarkttyp I (Bad Dürkheim, Grünstadt, Haßloch)				Wohnungsmarkttyp II (VG Deidesheim, VG Freinsheim, VG Grünstadt-Land, VG Wachenheim a.d.W)				Wohnungsmarkttyp III (VG Hettenleidelheim, VG Lambrecht (Pfalz))			
HHGr. in m ²	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	
1 P bis 54	4,99 €	269,46 €	1,06 €	326,70 €	4,63 €	250,02 €	1,06 €	307,26 €	4,42 €	238,68 €	1,06 €	295,92 €	
2 P > 54 bis ≤ 64	4,69 €	300,16 €	1,01 €	364,80 €	4,98 €	318,72 €	1,01 €	383,36 €	4,22 €	270,08 €	1,01 €	334,72 €	
3 P > 64 bis ≤ 80	4,70 €	376,00 €	1,00 €	456,00 €	4,59 €	367,20 €	1,00 €	447,20 €	4,40 €	352,00 €	1,00 €	432,00 €	
4 P > 80 bis ≤ 90	4,94 €	444,60 €	1,03 €	537,30 €	4,98 €	448,20 €	1,03 €	540,90 €	4,40 €	396,00 €	1,03 €	488,70 €	
5 P > 90 bis ≤ 105	4,73 €	496,65 €	0,89 €	590,10 €	5,05 €	530,25 €	0,89 €	623,70 €	4,21 €	442,05 €	0,89 €	535,50 €	
Erhöhung je weitere Person um bis zu 15 m² auf Grundlage der Kosten der 5 P Haushalte													
		Wohnungsmarkttyp I		Wohnungsmarkttyp II		Wohnungsmarkttyp III							
		Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete						
je weitere Person		70,95 €	84,30 €	75,75 €	89,10 €	63,15 €	76,50 €						
Summe kalte Betriebskosten pro Haushaltsgröße													
1 P bis 54	57,24 €												
2 P > 54 bis ≤ 64	64,64 €												
3 P > 64 bis ≤ 80	80,00 €												
4 P > 80 bis ≤ 90	92,70 €												
5 P > 90 bis ≤ 105	93,45 €												
<p>Aufgrund der strukturellen Besonderheiten des Landkreises Bad Dürkheim war es erforderlich, abweichend von den generell flächendeckend als angemessen verwendeten Wohnungsgrößen gemäß Wohnraumförderungsgesetz die Wohnflächen zu erhöhen. Grund ist allerdings nur, dass durch diese Maßnahme ausreichend Wohnraum zu dem entsprechenden Preis/m² zur Verfügung steht.</p> <p>Die erhöhten m² dienen daher ausschließlich als Rechengröße, um den Orientierungswert der Nettokaltmiete anzuheben, nicht jedoch, weil Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten grundsätzlich speziell im Landkreis Bad Dürkheim abweichend von den umliegenden Regionen eine größere Wohnfläche zustünde.</p>													
Stadt Neustadt a.d.W													
HHGr. in m ²	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete									
1 P bis 50	5,00 €	250,00 €	1,27 €	313,50 €									
2 P > 50 bis ≤ 60	4,84 €	290,40 €	1,24 €	364,80 €									
3 P > 60 bis ≤ 80	4,76 €	380,80 €	1,12 €	470,40 €									
4 P > 80 bis ≤ 90	4,60 €	414,00 €	0,90 €	495,00 €									
5 P > 90 bis ≤ 105	4,51 €	473,55 €	0,92 €	570,15 €									

Orientierungswerte Kosten der Unterkunft ab 01.01.2015 bis 31.07.2017

Anlage 1b

Landkreis Bad Dürkheim



	Wohnungsmarkttyp I (Bad Dürkheim, Grünstadt, Haßloch)				Wohnungsmarkttyp II (VG Deidesheim, VG Freinsheim, VG Grünstadt-Land, VG Wachenheim a.d.W)				Wohnungsmarkttyp III (VG Hettenleidelheim, VG Lambrecht (Pfalz))			
HHGr. in m ²	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete
1 P bis 54	5,16 €	278,64 €	1,09 €	337,50 €	4,78 €	258,12 €	1,09 €	316,98 €	4,57 €	246,78 €	1,09 €	305,64 €
2 P > 54 bis ≤ 64	4,85 €	310,40 €	1,04 €	376,96 €	5,15 €	329,60 €	1,04 €	396,16 €	4,36 €	279,04 €	1,04 €	345,60 €
3 P > 64 bis ≤ 80	4,86 €	388,80 €	1,03 €	471,20 €	4,74 €	379,20 €	1,03 €	461,60 €	4,55 €	364,00 €	1,03 €	446,40 €
4 P > 80 bis ≤ 90	5,10 €	459,00 €	1,06 €	554,40 €	5,15 €	463,50 €	1,06 €	558,90 €	4,55 €	409,50 €	1,06 €	504,90 €
5 P > 90 bis ≤ 105	4,89 €	513,45 €	0,91 €	609,00 €	5,22 €	548,10 €	0,91 €	643,65 €	4,35 €	456,75 €	0,91 €	552,30 €
Erhöhung je weitere Person um bis zu 15 m² auf Grundlage der Kosten der 5 P Haushalte												
	Wohnungsmarkttyp I			Wohnungsmarkttyp II			Wohnungsmarkttyp III					
		Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete			
je weitere Person		73,35 €	87,00 €	78,30 €	91,95 €	65,25 €	78,90 €					
Summe kalte Betriebskosten pro Haushaltsgröße												
1 P bis 54	58,86 €											
2 P > 54 bis ≤ 64	66,56 €											
3 P > 64 bis ≤ 80	82,40 €											
4 P > 80 bis ≤ 90	95,40 €											
5 P > 90 bis ≤ 105	95,55 €											
gemäß Wohnraumförderungsgesetz die Wohnflächen zu erhöhen. Grund ist allerdings nur, dass durch diese Maßnahme ausreichend Wohnraum zu dem entsprechenden Preis/m ² zur Verfügung steht. Die erhöhten m ² dienen daher ausschließlich als Rechengröße, um den Orientierungswert der Nettokaltmiete anzuheben, nicht jedoch, weil Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten grundsätzlich speziell im Landkreis Bad Dürkheim abweichend von den umliegenden Regionen eine größere Wohnfläche zustünde.												
Stadt Neustadt a.d.W												
HHGr. in m ²	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete								
1 P bis 50	5,17 €	258,50 €	1,30 €	323,50 €								
2 P > 50 bis ≤ 60	5,00 €	300,00 €	1,27 €	376,20 €								
3 P > 60 bis ≤ 80	4,92 €	393,60 €	1,15 €	485,60 €								
4 P > 80 bis ≤ 90	4,75 €	427,50 €	0,92 €	510,30 €								
5 P > 90 bis ≤ 105	4,66 €	489,30 €	0,94 €	588,00 €								

Orientierungswerte Kosten der Unterkunft ab 01.08.2017



Anlage 1c

Landkreis Bad Dürkheim

HHGr. in m ²	Wohnungstyp I Grünstadt, VG Grünstadt-Land, VG Hettenleidelheim,				Wohnungstyp II Bad Dürkheim				Wohnungstyp III VG Deidesheim, VG Wachenheim a.d.W.				Wohnungstyp IV Haßloch, VG Lambrecht (Pfalz)			
	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete
1 P bis 54	5,54 €	299,16 €	1,16 €	361,80 €	6,03 €	325,62 €	1,18 €	389,34 €	5,80 €	313,20 €	1,20 €	378,00 €	5,04 €	272,16 €	1,18 €	335,88 €
2 P > 54 bis <= 64	5,40 €	345,60 €	1,15 €	419,20 €	6,22 €	398,08 €	1,10 €	468,48 €	5,64 €	360,96 €	1,15 €	434,56 €	5,00 €	320,00 €	1,05 €	387,20 €
3 P > 64 bis <= 80	5,21 €	416,80 €	1,10 €	504,80 €	5,60 €	448,00 €	1,22 €	545,60 €	5,17 €	413,20 €	1,22 €	510,80 €	4,75 €	380,00 €	1,03 €	462,40 €
4 P > 80 bis <= 90	4,96 €	446,40 €	1,15 €	549,90 €	5,71 €	513,90 €	1,06 €	609,30 €	5,44 €	489,60 €	1,06 €	585,00 €	4,92 €	442,80 €	1,06 €	538,20 €
5 P > 90 bis <= 105	5,10 €	535,50 €	1,05 €	645,75 €	5,55 €	582,75 €	1,05 €	693,00 €	5,98 €	627,90 €	1,05 €	738,15 €	4,65 €	488,25 €	0,95 €	588,00 €

Erhöhung je weitere Person um bis zu 15 m² auf Grundlage der Kosten der 5 P Haushalte

	Wohnungstyp I			Wohnungstyp II			Wohnungstyp III			Wohnungstyp IV		
	Preis/m ²	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	Preis/m ²	Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete
je weitere Person	5,10 €	76,50 €	92,25 €	5,55 €	83,25 €	99,00 €	5,98 €	89,70 €	105,45 €	4,65 €	69,75 €	84,00 €

Aufgrund der strukturellen Besonderheiten des Landkreises Bad Dürkheim war es erforderlich, abweichend von den generell flächendeckend als angemessen verwendeten Wohnungsgrößen gemäß Wohnraumförderungsgesetz die Wohnfläche zu erhöhen.

Grund ist allerdings nur, dass durch diese Maßnahme ausreichend Wohnraum zu dem entsprechenden Preis pro m² zur Verfügung steht. **Die erhöhten m² dienen daher ausschließlich als Rechengröße**, um den Orientierungswert der Nettokaltmiete anzuhoben,

nicht jedoch, weil ein Ein- oder Zwei-Personen-Haushalten grundsätzlich speziell im Landkreis Bad Dürkheim abweichend von dem umliegenden Regionen eine größere Wohnfläche zustünde.

Stadt Neustadt an der Weinstraße				
HHGr. in m ²	Preis/m ²	Nettokaltmiete	kalte Betriebsk.	Bruttokaltmiete
1 P bis 50	5,90 €	295,00 €	1,30 €	360,00 €
2 P > 50 bis <= 60	5,90 €	354,00 €	1,25 €	429,00 €
3 P. > 60 bis <= 80	5,58 €	446,40 €	1,19 €	541,60 €
4 P > 80 bis <= 90	5,30 €	477,00 €	1,08 €	574,20 €
5 P > 90 bis <= 105	5,26 €	552,30 €	1,01 €	658,35 €
		Nettokaltmiete	Bruttokaltmiete	
je weitere Person	5,26 €	78,90 €	94,05 €	

Anlage 2: Aufstellung der Betriebskosten

Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenkatalog) gemäß § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV vom 25.11.2003, BGBl. I, 2346,2347), geändert durch Gesetz vom 03.05.2012 (BGBl. I S. 958)

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

Zu den Betriebskosten gehören nicht die Verwaltungskosten sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (§ 1 Abs. 2 BetrKV)

Betriebskosten sind:

1. **die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks,**
hierzu gehört namentlich die Grundsteuer;
2. **die Kosten der Wasserversorgung,**
hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe;
3. **die Kosten der Entwässerung,**
Hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe;
- 4a **die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,**
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung oder
- 4b **die Kosten des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,**
hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums oder
- 4c **die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**
hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a oder
- 4d **die Kosten der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,**
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;
- 5a **die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,**
hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a oder
- 5b **die Kosten der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstabens a,**
hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a od

- 5c die Kosten der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,**
hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;
- 6 die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen**
a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, oder
c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;
- 7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,**
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;
- 8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,**
zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen; zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;
- 9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,**
zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;
- 10. die Kosten der Gartenpflege,**
hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;
- 11. die Kosten der Beleuchtung,**
hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;
- 12. die Kosten der Schornsteinreinigung,**
hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;
- 13. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,**
hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;
- 14. die Kosten für den Hauswart,**
hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;
- 15. die Kosten,**
a. **des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage**
hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen, oder
b. **des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,**
hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

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

Anlage 3

Kostensenkungsaufforderung Kosten der Unterkunft

Fehler! Unbekannter Name für Dokument-Eigenschaft.

jobcenter
Deutsche Weinstraße

Jobcenter Deutsche Weinstraße - 67433 Neustadt

Frau

Gebäude:

Konrad-Adenauer-Str. 31a

67433 Neustadt

Ansprechpartner: Frau

Zimmer:

Telefon: 06321/932-

Telefax: 06321/932-

E-Mail:

Aktenzeichen:

Datum: 04.05.2018

Grundsicherung für Arbeitsuchende
hier: Leistungen für die Unterkunft

Sehr geehrte

Sie (und ggf. mit Ihnen in Bedarfsgemeinschaft lebende Personen) beziehen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts. In deren Berechnung sind auch die Kosten der Unterkunft einbezogen. Diese Kosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. § 22 I 1 SGB II begrenzt die Leistungen für die Unterkunft aber auf einen angemessenen Umfang. Da das Gesetz Angemessenheit nicht definiert, müssen die einzelnen kommunalen Grundsicherungsträger unter Zugrundelegung eines sog. schlüssigen Konzeptes, das die Rechtsprechung entwickelt hat (Urteile des Bundessozialgerichts u.a. vom 20.8.2009 -B 14 AS 65/08 R-, vom 22.9.2009 -B 4 AS 18/09 R-, vom 17.12.2009 -B 4 AS 50/09 R-), für ihren jeweiligen Zuständigkeitsbereich Richtwerte ermitteln. Aufwendungen für die Unterkunft gelten nach Größe der Bedarfsgemeinschaft, von ihr zu beanspruchender Wohnfläche und jeweiliger Wohngemeinde als angemessen, wenn sie nicht oder nicht wesentlich vom Richtwert abweichen. Der Landkreis Bad Dürkheim bzw. die Stadt Neustadt/Weinstraße hat als für Sie zuständiger Leistungsträger ein solches Konzept erstellt. **Der Vergleich zwischen dem hieraus ermittelten Richtwert und den tatsächlichen derzeitigen Kosten der Unterkunft zeigt, dass Ihre Aufwendungen unangemessen hoch sind und deshalb nur für eine Übergangsfrist von grundsätzlich nicht mehr als sechs Monaten anerkannt werden müssen (§ 22 I 3 SGB II). Sie sind gehalten, innerhalb dieser Frist Ihre gegenwärtigen Unterkunftskosten auf einen angemessenen Umfang zu mindern.** Dies kann durch Vereinbarung mit dem Vermieter (bei Wohneigentum dem Kreditgeber), Wohnungswechsel, (Unter-) Vermietung oder auf andere Weise geschehen.

Im Folgenden wird zwischen Nettokaltmiete (reine Wohnungsmiete ohne jede Nebenkosten) und Bruttokaltmiete (reine Wohnungsmiete zzgl. Nebenkosten außer Strom, Heizung und Warmwasserbereitung) unterschieden. Die in diesen Begriffen ausgedrückten Richtwerte gelten sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohnungs- oder Hauseigentum.

Falls Sie nicht Mieter, sondern Eigentümer einer selbstgenutzten Wohnung oder eines selbstgenutzten Wohnhauses sind, beachten Sie bitte, dass eine Ungleichbehandlung von Mietern und Eigentümern im Sinne einer Besserstellung Letzterer nicht zulässig ist und insbesondere aus dem Schutz eines selbstbewohnten angemessenen Hausgrundstücks vor der Verwertung als für den Lebensunterhalt einzusetzenden Vermögens nicht folgt, dass die Zinsbelastung unbegrenzt anerkannt werden müsste (Urteil des Bundessozialgerichts vom 15.4.2008 -B 14/7b AS 34/06 R-). Die Angemessenheit der Immobilie selbst und die Angemessenheit der mit ihr verbundenen Kosten werden unabhängig voneinander nach unterschiedlichen Kriterien beurteilt.

Die derzeitigen Aufwendungen betragen

XXX,XX € Nettokaltmiete bzw. Zinsbelastung

und

XXX,XX € Bruttokaltmiete bzw. Zinsbelastung zzgl. Nebenkosten

bei einer Wohnfläche von

XX qm

Diese Kosten werden bis zum

TT.MM.JJJJ

anerkannt und in die Berechnung der Leistungen einbezogen.

Als für Sie bzw. Ihre Bedarfsgemeinschaft angemessen gelten in Ihrer Wohngemeinde (das ist im Landkreis Bad Dürkheim die verbandsfreie oder Verbandsgemeinde, in der Stadt Neustadt das gesamte Stadtgebiet)

XXX,XX € Nettokaltmiete

und

XXX,XX € Bruttokaltmiete

bei einer Wohnfläche von

XX qm

Die Wohnfläche orientiert sich an den Vorgaben der Landesregierung Rheinland-Pfalz (Richtlinie Nr. 2.1.2 Buchst. a zu § 22 SGB II). Diese Vorgaben greifen auf die von gleich großen Haushalten zu beanspruchenden Flächen im Sozialen Wohnungsbau zurück, die auch in der Grundsicherung anzuwenden sind (Urteile des Bundessozialgerichts vom 7.11.2006 -B 7b AS 18/06 R-, vom 20.12.2011 -B 4 AS 19/11 R- und vom 16.5.2012 -B 4 AS 109/11 R-).

Der oben angegebene Richtwert der Bruttokaltmiete beinhaltet neben der reinen Kaltmiete

XX,XX € Verbrauchs- und Betriebskosten

ohne Aufwendungen für elektrischen Strom, die nach § 20 I 1 SGB II als pauschal mit der Regelleistung/dem Sozialgeld als abgedeckt gelten. Sie beinhalten auch nicht die Kosten der Heizung und Warmwasserbereitung. Diese gelten nicht als Aufwendungen für die Unterkunft und werden unabhängig von den Unterkunfts-kosten berechnet und ggf. als angemessen oder unangemessen bewertet.

Maßgebliche Größe ist der Richtwert der Bruttokaltmiete. Die eigentliche Wohnraum-miete einerseits und die Verbrauchs- und Betriebskosten andererseits können von den oben angegebenen Richtwerten abweichen, wenn sie in der Summe den Richtwert der Bruttokaltmiete nicht oder nicht

wesentlich überschreiten. Dabei dürfen jedoch die Verbrauchs- und Betriebskosten nicht unrealistisch gering angesetzt werden.

Ist eine Verringerung der gegenwärtigen, unangemessen hohen Unterkunftskosten nicht anderweitig (siehe den ersten Absatz dieses Schreibens) möglich, bleibt nur ein Umzug in angemessenen Wohnraum. Sollten Sie der Meinung sein, dass ein Wohnungswechsel nicht zumutbar sei, teilen Sie uns dies bitte unverzüglich unter Angabe und mit Nachweis des Grundes mit.

Ihre Anstrengungen um eine Minderung der Unterkunftskosten, insbesondere Ihre Suche nach einer angemessenen Wohnung, wollen Sie bitte dokumentieren und uns längstens einen Monat vor Ablauf der Frist, bis zu deren Ende die Übernahme der bisherigen Kosten zugesichert wurde, vorlegen, falls Ihre Bemühungen bis dahin nicht erfolgreich sein sollten. Die Dokumentation muss intensive Anstrengungen nachvollziehbar belegen, z.B. durch Auswertung von Mietangeboten in der örtlichen Anzeigenpresse, Nachweis von Anfragen bei Vermietern/Wohnungsbaugesellschaften, bei Wohneigentum Nachweis von Verkaufsversuchen. Auch die Gründe, weshalb kein Erfolg erzielt werden konnte, sind darzulegen.

Die Richtwerte sind nicht in allen Gemeinden des Landkreises gleich und unterscheiden sich auch zwischen Stadt Neustadt und Landkreis Bad Dürkheim. Andere Städte und Landkreise verwenden ebenfalls eigene Richtwerte. Wollen Sie in eine andere (Verbands-) Gemeinde oder Stadt oder einen anderen Landkreis umziehen, erkundigen Sie sich bitte rechtzeitig nach den dort geltenden Richtwerten. Innerhalb unseres Zuständigkeitsbereiches können Sie die Werte bei uns erfragen.

Bitte beachten Sie, dass die Unterkunftskosten in der Leistungsberechnung ohne Weiteres auf den Richtwert der Bruttokaltmiete abgesenkt werden, wenn Sie innerhalb der Frist weder die gegenwärtigen Aufwendungen vermindern noch erfolglose intensive Bemühungen darum oder eine evtl. Unzumutbarkeit nachweisen.

Wollen Sie eine neue Wohnung beziehen, nehmen Sie bitte vor Abschluss eines Mietvertrages Rücksprache mit uns. Damit die Aufwendungen einer neuen Wohnung anerkannt werden, benötigen Sie unsere schriftliche Zusicherung, die nur erteilt wird, wenn die Kosten angemessen sind (§ 22 IV SGB II). Wird eine Zusicherung nicht erteilt oder gar nicht erst beantragt und wird eine andere Wohnung dennoch bezogen, werden deren Kosten nur bis zur Höhe des Richtwertes anerkannt.

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten können aus der Grundsicherung nur übernommen werden, wenn und soweit wir dies vorher schriftlich zugesichert haben (§ 22 VI SGB II). Beantragen Sie eine solche Zusicherung deshalb unbedingt, bevor Sie einen Auftrag erteilen. Das Gleiche gilt für eine Mietkaution. Hier ist aber vorrangig die Kautionsrückzahlung der bisherigen Wohnung zu verwenden. Wird eine Kautionsrückzahlung ganz oder teilweise übernommen, geschieht dies in Form eines Darlehens, das in Raten zu 10% des Regelbedarfs von den laufenden Leistungen der Folgemonate getilgt wird; endet die Leistungsgewährung vor Abschluss der Tilgung, ist der Restbetrag sofort fällig (§ 22 VI 3 i.V.m. § 42a II 1, IV 1 SGB II).

Dieses Schreiben ist kein Verwaltungsakt und kann deshalb nicht mit Widerspruch und Klage angefochten werden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage: Nachweisbogen

Nachweis der Bemühungen zur Verringerung der Unterkunftskosten

Datum	Firma, Adresse, Kontaktperson Telefon-Nr.	Mietpreis Kaltmiete sowie kalte Betriebskosten	Ergebnis

Anlage 4.1

gültig von 01.10.2014 bis 30.09.2015		Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten															
		Gas		Flüssiggas		Braun- kohle- Briketts		Holz		Heizöl		Holzpellets		Strom Allgemein		Strom Nacht- speicher	
		jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.
1 Person	50	852	71	1.054	88	383	32	514	43	946	79	726	61	3.033	253	2.569	214
2 Personen	60	993	83	1.265	105	438	37	616	51	1.135	95	871	73	3.620	302	3.058	255
3 Personen	80	1.275	106	1.686	141	547	46	822	69	1.426	119	1.162	97	4.794	400	4.037	336
4 Personen	90	1.416	118	1.897	158	602	50	925	77	1.604	134	1.307	109	5.382	448	4.526	377
5 Personen	105	1.628	136	2.213	184	657	55	1.079	90	1.871	156	1.525	127	6.262	522	5.259	438
6 Personen	120	1.839	153	2.530	211	684	57	1.233	103	2.138	178	1.742	145	7.143	595	5.993	499
7 Personen	135	2.051	171	2.846	237	711	59	1.387	116	2.406	200	1.960	163	8.024	669	6.726	561
maximal	150	2.262	189	3.162	264	793	66	1.541	128	2.673	223	2.178	182	8.905	742	7.460	622

Bitte beachten bei Strom :

Festsetzung des Heizungsbedarfs nur in
Absprache mit der Teamleitung !!!

Untermietverhältnisse: Abweichende Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnsituation

Berechnungsgrundlagen für Orientierungswerte

Brennart	Energieverbrauch qm/Jahr	Verbrauchspreis incl. MwSt.	Grundgebühr * incl. MwSt./Jahr
Strom allgemein	220 kw h	0,2669	96,96
Strom Nachtspeicher	220 kw h	0,2223	124,08
Gas	220 kw h	0,0641	146,88

* bis 12 kw Leistung

** Grundpreis bei Zwitterfzähler

	Heizwert qm/Jahr	Preis je Liter incl. MwSt. ***
Öl	22 Ltr.	0,86 € 0,81 €
Flüssiggas	34 Ltr.	0,62 €

Holz 1 Ster Holz ersetzt ca. 200 Liter Heizöl (ausgehend von Buche und Eiche), 93,40 € je Ster

Braunkohlebriketts ermittelt nach Rz. 22.03.2 (Nr. 3.2.2b) SGB II-R / Rz. 35.03.2 (Nr. 3.2.2b) SHR - Braunkohle-Briketts Abholpreis 6,84 € je 25kg

Holzpellets 44 kg 0,33 €

*** bei 50 qm u. 60 qm Abnahmemenge 1000 Ltr.

über 60 qm Abnahmemenge 3.000 Ltr.

Anlage 4.2

gültig von 01.10.2015 bis 30.09.2016

Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten

		Gas		Flüssiggas		Braunkohle-Briketts		Holz		Heizöl		Holzpellets		Strom Allgemein		Strom Nachtspeicher	
		jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.
1 Person	50	810	67	714	60	383	32	515	43	715	60	682	57	3.043	254	2.587	216
2 Personen	60	944	79	857	71	438	37	618	52	858	72	818	68	3.632	303	3.080	257
3 Personen	80	1.211	101	1.142	95	547	46	824	69	1.038	87	1.091	91	4.810	401	4.065	339
4 Personen	90	1.345	112	1.285	107	602	50	927	77	1.168	97	1.228	102	5.399	450	4.557	380
5 Personen	105	1.545	129	1.499	125	657	55	1.081	90	1.363	114	1.432	119	6.283	524	5.296	441
6 Personen	120	1.746	146	1.714	143	684	57	1.236	103	1.558	130	1.637	136	7.167	597	6.035	503
7 Personen	135	1.947	162	1.928	161	711	59	1.390	116	1.752	146	1.841	153	8.051	671	6.774	564
maximal	150	2.147	179	2.142	179	793	66	1.544	129	1.947	162	2.046	171	8.934	745	7.513	626

Untermietverhältnisse: Abweichende Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnsituation

Bitte beachten bei Strom :

Festsetzung des Heizungsbedarfs nur in
Absprache mit der Teamleitung !!!

Berechnungsgrundlagen für Orientierungswerte

Brennart	Energieverbrauch qm/Jahr	Verbrauchspreis incl. MwSt.	Grundgebühr * incl. MwSt./Jahr
Strom allgemein	220 kw h	0,2678	96,96
Strom Nachtspeicher	220 kw h	0,2239	124,08
Gas	220 kw h	0,0608	141,00

* bis 12 kw Leistung

** Grundpreis bei Zwitterzähler

Heizwert qm/Jahr	Preis je Liter incl. MwSt. ***
Öl	22 Ltr. 0,65 € 0,59 €
Flüssiggas	34 Ltr. 0,42 €
Holz	1 Ster Holz ersetzt ca. 200 Liter Heizöl (ausgehend von Buche und Eiche), 93,60 € je Ster
Braunkohlebriketts	ermittelt nach Rz. 22.03.2 (Nr. 3.2.2b) SGB II-R / Rz. 35.03.2 (Nr. 3.2.2b) SHR - Braunkohle-Briketts Abholpreis 6,84 € je 25kg
Holzpellets	44 kg 0,31 €

*** bei 50 qm u. 60 qm Abnahmemenge 1000 Ltr.

über 60 qm Abnahmemenge 3.000 Ltr.

Anlage 4.3

gültig von 01.10.2016 bis 30.09.2017		Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten															
		Gas		Flüssiggas		Braunkohle-Briketts		Holz		Heizöl		Holzpellets		Strom Allgemein		Strom Nachtspeicher	
		jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.
1 Person	50	709	59	799	67	362	30	547	46	638	53	660	55	2.948	246	2.524	210
2 Personen	60	823	69	959	80	413	34	656	55	766	64	792	66	3.516	293	3.008	251
3 Personen	80	1.053	88	1.278	107	517	43	875	73	915	76	1.056	88	4.651	388	3.974	331
4 Personen	90	1.167	97	1.438	120	568	47	984	82	1.030	86	1.188	99	5.218	435	4.458	371
5 Personen	105	1.339	112	1.678	140	620	52	1.148	96	1.201	100	1.386	116	6.069	506	5.183	432
6 Personen	120	1.511	126	1.918	160	646	54	1.312	109	1.373	114	1.584	132	6.920	577	5.908	492
7 Personen	135	1.683	140	2.157	180	672	56	1.476	123	1.544	129	1.782	149	7.771	648	6.633	553
maximal	150	1.855	155	2.397	200	749	62	1.640	137	1.716	143	1.980	185	8.622	719	7.358	613

Untermietverhältnisse: Abweichende Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnsituation

Bitte beachten bei Strom:

Festsetzung des Heizungsbedarfs nur in
Absprache mit der Teamleitung !!!

Berechnungsgrundlagen für Orientierungswerte

Brennart	Energieverbrauch qm/Jahr	Verbrauchspreis incl. MwSt.	Grundgebühr * incl. MwSt./Jahr
Strom allgemein	220 kwh	0,2579	111,53
Strom Nachtspeicher **	220 kwh	0,2197	107,72
Gas	220 kwh	0,0521	135,68

* bis 12 kw Leistung

** Grundpreis bei Zweitarifzähler

	Heizwert qm/Jahr	Preis je Liter incl. MwSt. ***
Öl	22 Ltr.	0,58 € 0,52 €
Flüssiggas	34 Ltr.	0,47 €
Holz	1 Ster Holz ersetzt ca. 200 Liter Heizöl (ausgehend von Buche und Eiche), 99,40 € je Ster	
Braunkohlebriketts	ermittelt nach Rz. 22.03.2 (Nr. 3.2.2b) SGB II-R / Rz. 35.03.2 (Nr. 3.2.2b) SHR - Braunkohle-Briketts Abholpreis 6,46 € je 25kg	
Holzpellets	44 kg	0,30 €

*** bei 50 qm u. 60 qm Abnahmemenge 1000 Ltr.
über 60 qm Abnahmemenge 3.000 Ltr.

Anlage 4.4

gültig von 01.10.2017 bis 30.09.2018

Orientierungswerte für wirtschaftliche Heizkosten

		Gas		Flüssiggas		Braun-kohle-Briketts		Holz		Heizöl		Holzpellets		Strom Allgemein		Strom Nachtspeicher	
		jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.	jährl.	mtl.
1 Person	50	697	58	850	71	380	32	546	45	715	60	682	57	2.946	246	2.540	212
2 Personen	60	809	67	1.020	85	435	36	655	55	858	72	818	68	3.514	293	3.026	252
3 Personen	80	1.031	86	1.360	113	543	45	873	73	1.021	85	1.091	91	4.649	387	3.998	333
4 Personen	90	1.143	95	1.530	128	598	50	982	82	1.148	96	1.228	102	5.216	435	4.485	374
5 Personen	105	1.310	109	1.785	149	652	54	1.146	95	1.340	112	1.432	119	6.067	506	5.214	434
6 Personen	120	1.477	123	2.040	170	679	57	1.309	109	1.531	128	1.637	136	6.918	577	5.943	495
7 Personen	135	1.643	137	2.295	191	706	59	1.473	123	1.723	144	1.841	153	7.769	647	6.672	556
maximal	150	1.810	151	2.550	213	788	66	1.637	136	1.914	160	2.046	171	8.620	718	7.402	617

Untermietverhältnisse: Abweichende Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnsituation

Bitte beachten bei Strom :
Festsetzung des Heizungsbedarfs nur in
Absprache mit der Teamleitung !!!

Berechnungsgrundlagen für Orientierungswerte

Brennart	Energieverbrauch qm/Jahr	Verbrauchspreis incl. USt	Grundgebühr * incl. USt/Jahr
Strom allgemein	220 kw h	0,2579	109,47
Strom Nachtspeicher	220 kw h	0,2210	108,71
Gas	220 kw h	0,0506	140,66

* bis 12 kw Leistung

** Grundpreis bei Zwitterzähler

	Heizwert qm/Jahr	Preis je Liter incl. USt ***
Öl	22 Ltr.	0,65 € 0,58 €
Flüssiggas	34 Ltr.	0,50 €
Holz	1 Ster Holz ersetzt ca. 200 Liter Heizöl (ausgehend von Buche und Eiche), 99,20 € je Ster	
Braunkohlebriketts	ermittelt nach Rz. 22.03.2 (Nr. 3.2.2b) SGB II-R / Rz. 35.03.2 (Nr. 3.2.2b) SHR - Braunkohle-Briketts Abholpreis 6,79 € je 25kg	
Holzpellets	44 kg	0,31 €

*** bei 50 qm u. 60 qm Abnahmemenge 1.000 Ltr.

über 60 qm Abnahmemenge 3.000 Ltr.

Anlage 5

Orientierungswerte für die Zuschläge bei zentraler Warmwasserbereitung

Gültig ab 01.01.2015

Regelbedarf		Zuschlag	
		Jahr	Monat
399,00 €	2,3 % RL	110,16 €	9,18 €
360,00 €	2,3 % RL	99,36 €	8,28 €
320,00 €	2,3 % RL	88,32 €	7,36 €
302,00 €	1,4 % RL	50,76 €	4,23 €
267,00 €	1,2 % RL	38,40 €	3,20 €
234,00 €	0,8 % RL	22,44 €	1,87 €

Anmerkung:

Der Zuschlag für die zentrale Warmwasserbereitung ist immer gesondert zu berechnen und den anerkennungsfähigen Heizkosten zuzuschlagen. Die Werte der Warmwasserbereitung können somit die Angemessenheitsgrenze erhöhen.

Beispiele:

Einzelperson Zuschlag höchstens monatlich 9,18 €
Volljährige Partner Zuschlag höchstens monatlich 16,56 € (8,28 € + 8,28 €)
Familie Zuschlag höchstens monatlich 30,02 € (8,28 € + 8,28 € +
7,36 € + 4,23 € + 1,87 €)
(Vater, Mutter, Kind 4 J., Kind 14 J., Kind 17 J.)

Gültig ab 01.01.2016

Regelbedarf		Zuschlag	
		Jahr	Monat
404,00 €	2,3 % RL	111,48 €	9,29 €
364,00 €	2,3 % RL	100,44 €	8,37 €
324,00 €	2,3 % RL	89,40 €	7,45 €
306,00 €	1,4 % RL	51,36 €	4,28 €
270,00 €	1,2 % RL	38,88 €	3,24 €
237,00 €	0,8 % RL	22,80 €	1,90 €

Anmerkung:

Der Zuschlag für die zentrale Warmwasserbereitung ist immer gesondert zu berechnen und den anerkennungsfähigen Heizkosten zuzuschlagen. Die Werte der Warmwasserbereitung können somit die Angemessenheitsgrenze erhöhen.

Beispiele:

Einzelperson Zuschlag höchstens monatlich 9,29 €
Volljährige Partner Zuschlag höchstens monatlich 16,74 € (8,37 € + 8,37 €)
Familie Zuschlag höchstens monatlich 30,37 € (8,37 € + 8,37 € +
7,45 € + 4,28 € + 1,90 €)
(Vater, Mutter, Kind 4 J., Kind 14 J., Kind 17 J.)

Gültig ab 01.01.2017

Regelbedarf		Zuschlag	
		Jahr	Monat
409,00 €	2,3 % RbSt	112,92 €	9,41 €
368,00 €	2,3 % RbSt	101,52 €	8,46 €
327,00 €	2,3 % RbSt	90,24 €	7,52 €
311,00 €	1,4 % RbSt	52,20 €	4,35 €
291,00 €	1,2 % RbSt	41,88 €	3,49 €
237,00 €	0,8 % RbSt	22,80 €	1,90 €

Anmerkung:

Der Zuschlag für die zentrale Warmwasserbereitung ist immer gesondert zu berechnen und den anerkennungsfähigen Heizkosten zuzuschlagen. Die Werte der Warmwasserbereitung können somit die Angemessenheitsgrenze erhöhen.

Beispiele:

Einzelperson Zuschlag höchstens monatlich 9,41 €
Volljährige Partner Zuschlag höchstens monatlich 16,92 € (8,46 € + 8,46 €)
Familie Zuschlag höchstens monatlich 27,52 € (8,46 € + 8,46 € + 1,90 € + 4,35 € + 4,35 €)
(Vater, Mutter, Kind 4 J., Kind 14 J., Kind 17 J.)

Gültig ab 01.01.2018

Regelbedarf		Zuschlag	
		Jahr	Monat
416,00 €	2,3 % RbSt	114,84 €	9,57 €
374,00 €	2,3 % RbSt	103,20 €	8,60 €
332,00 €	2,3 % RbSt	91,68 €	7,64 €
316,00 €	1,4 % RbSt	53,04 €	4,42 €
296,00 €	1,2 % RbSt	42,60 €	3,55 €
240,00 €	0,8 % RbSt	23,04 €	1,92 €

Anmerkung:

Der Zuschlag für die zentrale Warmwasserbereitung ist immer gesondert zu berechnen und den anerkennungsfähigen Heizkosten zuzuschlagen. Die Werte der Warmwasserbereitung können somit die Angemessenheitsgrenze erhöhen.

Beispiele:

Einzelperson Zuschlag höchstens monatlich 9,57 €
Volljährige Partner Zuschlag höchstens monatlich 17,20 € (8,60 € + 8,60 €)
Familie Zuschlag höchstens monatlich 45,16 € (8,60 € + 8,60 € + 1,92 € + 4,42 € + 4,42 €)
(Vater, Mutter, Kind 4 J., Kind 14 J., Kind 17 J.)

Anlage 6
Kostensenkungsaufforderung Heizkosten

Jobcenter Deutsche Weinstraße – Friedrich-Ebert-Str. 17 – 67433 Neustadt

Frau
Katrin Mustermann
c/o Peter Mustermann
Straße
Ort

Jobcenter Deutsche Weinstraße

Mein Zeichen:
BG-Nummer:
Telefon:
Telefax:
E-Mail:
Aktenzeichen:
Datum:

Grundsicherung für Arbeitsuchende

**hier: Kostensenkungsaufforderung wegen zu hoher Heizkosten;
Wichtige Terminangelegenheit**

Sehr geehrte

Sie (und ggf. mit Ihnen in Bedarfsgemeinschaft lebende Personen) beziehen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts. In deren Berechnung sind auch die Kosten der Unterkunft und der Heizung einbezogen. Die Leistungen für Heizung und ggf. zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II).

Die vom Gesetzgeber geforderte Angemessenheit ist grundsätzlich so bemessen, dass gerade noch von wirtschaftlichem Heizen ausgegangen werden kann.

Es gilt der Grundsatz, dass die 3 Faktoren angemessener Heizverbrauch/qm“ x „angemessene Wohnfläche“ x „angemessener Durchschnittspreis“ variieren können, soweit dadurch das Produkt der Angemessenheitsgrenze gleichbleibt. Die angemessenen Werte können Sie der Anlage entnehmen.

Als für Sie bzw. Ihre Bedarfsgemeinschaft angemessen gelten

bei einem **1-Personenhaushalt** und der Heizungsart **GAS**

ein Jahresbetrag in Höhe von bis zu **697,00 €** bzw. **58,00 €** pro Monat.

Dies ergibt sich aus einem angemessenen Heizmaterialverbrauch in Höhe von bis zu **11.000 kWh** pro Jahr (**220 kWh x 50 qm**) bzw. **917 kWh** pro Monat unter Hinzuziehung des aktuellen durchschnittlichen Verbrauchspreises in Höhe von bis zu **0,506 € pro kWh** und einer durchschnittlichen Grundgebühr in Höhe von **140,66 €** jährlich.

Ihre **derzeitigen Aufwendungen** betragen

XX,XX € Heizkosten monatlich.

Der Vergleich zwischen den für Sie gerade noch als wirtschaftlich anzusehenden Heizkosten und Ihren tatsächlichen derzeitigen Heizkosten zeigt nunmehr, dass Ihre

Aufwendungen unangemessen, da unwirtschaftlich hoch sind und deshalb nur für eine Übergangsfrist - grundsätzlich nicht mehr als sechs Monate, maximal bis zum Abschluss des laufenden Abrechnungszeitraums- anerkannt werden müssen (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Sie werden somit mit diesem Schreiben aufgefordert Ihre gegenwärtigen Heizkosten auf einen angemessenen Umfang (Wert s.o.) zu mindern.

Die Angemessenheit der Heizkosten bezieht sich insbesondere auf den Heizmaterialverbrauch. Als Leistungsempfänger sind Sie verpflichtet, Ihre Hilfebedürftigkeit so gering wie möglich zu halten. Dies gilt ebenso für Ihre Heizkostenaufwendungen. Eine Kostensenkung kann z.B. durch ein geändertes Heizverhalten erreicht werden oder durch einen Anbieter- oder Tarifwechsel oder durch einen Umzug.

Für eine Energieberatung steht Ihnen die Verbraucherzentrale Rheinland-Pfalz kostenfrei zur Verfügung. Diese kann Sie ggf. auch bei einem Anbieter- oder Tarifwechsel unterstützen. Sofern Sie im Landkreis Bad Dürkheim wohnen, können Sie einen Beratungstermin im Kreishaus telefonisch unter 06322/961-5009 vereinbaren.

Sofern Sie in der Stadt Neustadt an der Weinstraße wohnen, können Sie einen Energieberatungstermin im Bauberatungszentrum telefonisch unter 06321/855-888 vereinbaren.

Sollten Gründe vorliegen, die Ihnen eine Minderung der Heizkosten unmöglich machen sollten, sind diese Gründe von Ihnen durch Belege nachzuweisen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass sich die tatsächlichen Heizkosten aus den monatlichen Abschlägen und dem Ergebnis aus der Jahresabrechnung ergeben.

Sofern eine Nachzahlung aus einer Jahresabrechnung auch noch nach Ablauf der vorgenannten Frist übernommen wird oder die noch aus dem unwirtschaftlichen Verbrauch resultierenden erhöhten Abschläge bis zum Erhalt der Jahresabrechnung übernommen werden, bedeutet dies nicht automatisch die erneute bzw. dauerhafte Anerkennung der unwirtschaftlichen Heizkosten. Dadurch wird lediglich dem Umstand Rechnung getragen, dass die tatsächlichen Kosten zu tragen sind, so lange Sie aus Unwissenheit der Unwirtschaftlichkeit Ihre Heizkosten nicht senken konnten. Gleichzeitig erhalten Sie jedoch durch die Kostensenkungsaufforderung zum frühestmöglichen Zeitpunkt die Möglichkeit zur eigenverantwortlichen Reduzierung Ihrer Heizkosten. Die Jahresabrechnung ist unverzüglich nach Erhalt dem Jobcenter vorzulegen.

Bitte beachten Sie, dass die Heizkosten in der Leistungsberechnung durch einen gesonderten rechtsbehelfsfähigen Bescheid auf den Angemessenheits- bzw. Unbedenklichkeitswert abgesenkt werden, wenn Sie innerhalb der o.g. Zeitspanne weder die gegenwärtigen Aufwendungen vermindern noch die Unmöglichkeit oder Unzumutbarkeit Ihrer Heizkostensenkung nachweisen.

Selbstverständlich können Sie sich jederzeit an uns wenden.

Dieses Schreiben ist kein Verwaltungsakt und kann deshalb nicht mit Widerspruch und Klage angefochten werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(XYZ)

Anlage

Anlage zur Kostensenkungsaufforderung wegen zur hoher Heizkosten

Angemessener Heizverbrauch:

Bei gerade noch wirtschaftlichem Heizen wird von einem Wert von jährlich

- ✓ 220 kwh bei Gas/Strom
- ✓ 22 Liter bei Öl
- ✓ 34 Liter bei Flüssiggas
- ✓ 44 kg Holzpellets

pro qm Wohnfläche ausgegangen.

Angemessene Wohnfläche:

Dabei werden folgende qm zugrunde gelegt:

- ✓ 1 Person = 50 qm
- ✓ 2 Personen = 60 qm
- ✓ 3 Personen = 80 qm
- ✓ 4 Personen = 90 qm
- ✓ 5 Personen = 105 qm

Angemessener Durchschnittspreis:

Zum Beginn der jährlichen Heizperiode (01.10. eines jeden Jahres) werden die aktuellen Anbieterpreise konkret vor Ort ermittelt.

Dabei haben sich für den Zeitraum 01.10.2017 bis 30.09.2018 folgende Durchschnittspreise (Brutto) ergeben:

- ✓ 0,0506 € Verbrauchspreis pro kwh und 140,66 € Grundpreis pro Jahr für Gas
- ✓ 0,2579 € Verbrauchpreis pro kwh und 109,47 € Grundpreis pro Jahr bei Strom allgemein
- ✓ 0,2210 € Verbrauchspreis pro kwh und 108,71 € Grundpreis pro Jahr bei Strom Nachtspeicher
- ✓ 0,65 € pro Liter bei 1.000 Liter Abnahmemenge Öl und 0,58 € pro Liter bei 3.000 Liter Abnahmemenge Öl
- ✓ 0,50 € pro Liter bei Flüssiggas
- ✓ 0,31 € pro kg Holzpellets.

Der Unbedenklichkeitswert der Heizkosten ergibt sich aus einer differenzierten, örtlichen Datenerhebung, die das untere Marktsegment im Vergleichsraum realitätsnah abbildet. Dies bedeutet, dass jährlich zum 01.10. eine Datenerhebung für den Landkreis Bad Dürkheim erfolgt. Damit ist gewährleistet, dass die in diesem Schreiben genannten Preise regional realisierbar sind. Dies beinhaltet aber auch, dass sich der Preis zum 01.10. eines jedes Jahres ändern und somit insbesondere auch sinken kann.

Anlage 7

Prüfbogen Bruttokaltmiete und Heizkosten eines individuell abweichenden Bedarfs

Name:

Adresse:

Personenzahl:

BG-Nr.:

Wohnungsgröße: __m² - Erhöhung erforderlich um __m²

- Ja
 Nein

Grund:

Tatsächliche Kosten der Unterkunft und Heizung		Angemessene Kosten lt. Orientierungs-/Unbedenklichkeitswert plus individuelle Prüfung	Differenz	Programm Eingabe
Bruttokaltmiete				
davon Nettokaltmiete				
davon kalte Betriebskosten				
Erhöhung der Kosten um einen <u>individuell abweichenden</u> Bedarf **	-----			
Heizkosten				
Warmwasserkosten				
Gesamtkosten				

Ergebnis:

- Wohnung ist angemessen
 Wohnung ist unangemessen

** Begründung zur Erhöhung um einen individuell abweichenden Bedarf:

Kostensenkungsschreiben zu versenden:

Nein

Ja

Versendet am:

Ablauf der sechs Monate:

Abgesenkt ab:

Wirtschaftlichkeitsprüfung erfolgt:

Vermerk warum keine Absenkung erfolgte:

Geprüft am :

Geprüft durch:

Anlage 7.1

Prüfbogen angemessene Kosten der Unterkunft

Name: _____ BG-Nr. _____

Erforderlichkeitsprüfung von AV/FM _____ vom _____

Angemessenheit der zukünftigen Wohnung

Beschreibung der zukünftigen Wohnsituation anhand Mietangebotsbescheinigung

- Anzahl der Haushaltsangehörigen _____
- Größe der Wohnung _____ qm grds. angemessen sind maximal _____ qm
ggf. erhöhter Wohnbedarf bis max. _____ qm

• Kosten der Unterkunft

Tatsächl. Nettokaltmiete _____ €

angemessene Nettokaltmiete max. _____ €

ggf. anerkennungsfähige erhöhte Nettokaltmiete _____ €

Nettokaltmiete _____ €

Tatsächl. kalte Betriebskosten _____ €

angemessene kalte Betriebskosten max. _____ €

ggf. anerkennungsfähige erhöhte kalte Betriebskosten _____ €

kalte Betriebskosten _____ €

Bruttokaltmiete _____ €

Tatsächl. Heizkosten (ohne WW-Kosten) _____ €

angemessene Heizkosten max. (ohne WW-Kosten) _____ €

ggf. anerkennungsfähige erhöhte Heizkosten
(ohne WW-Kosten) _____ €

Heizkosten _____ €

Gründe für Abweichungen bei Wohnbedarf / Bruttokaltmiete / Heizkosten:

Entscheidung zur Angemessenheit des Wohnungsangebotes

Die Wohnung ist angemessen / unangemessen

Anmerkungen hierzu:

Ablehnungs- / Zustimmungsbescheid erteilt am:

Dokumentation in Verbis am :

Prüfbogen angemessene Kosten der Unterkunft - Kautio

Dem Antrag auf darlehensweise Übernahme der Kautio in Höhe von _____ € wird

nicht entsprochen weil,

entsprochen in Höhe von _____ € (max. in Höhe von 3 Monatskaltmieten)

(Abtretungserklärung unterzeichnen lassen).

Ablehnungs- / Bewilligungsbescheid erteilt am:

Dokumentation in Verbis am :

Prüfbogen angemessene Kosten der Unterkunft- Einzugsrenovierungskosten

Renovierung in Eigenleistung

Ermittlung der qm – Angaben des Kunden, je Raum Länge/Breite/Höhe ca. qm

Die Berechnung (gesonderter Vordruck) ergibt Kosten in Höhe von €

Bewilligt werden als Renovierungskosten €

Dem Antrag wird entsprochen

nicht entsprochen, weil

Renovierung durch Dritte. Erforderlich, weil

Kosten für Dritte

1. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

2. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

3. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

Bewilligt werden die Kosten gem. Ziffer:

Dem Antrag wird entsprochen

nicht entsprochen, weil

Prüfbogen angemessene Kosten der Unterkunft - Umzugskosten

Umzug in Eigenleistung

erforderlich sind:

Kosten für die Anmietung eines Transportfahrzeuges

1. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

2. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

Bewilligt werden die Kosten gem. Ziffer:

Weitere Kosten, die in unmittelbaren Zusammenhang mit den Umzug stehen

(Aufwandsentschädigung für Helfer / Fahrer, Mieten für Umzugskartons, **Beachte Ziffer 6 Ausführungsvorschriften**, maximal 100,- €)

beantragt werden: € bewilligt werden: €

Begründung

Umzug durch Umzugsunternehmen

erforderlich: Ja Nein

Begründung:

Kosten für Umzugsunternehmen

1. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

2. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

3. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

Bewilligt werden die Kosten gem. Ziffer:

Sonstige erforderliche Aufwendungen (z.B. Installationskosten etc.)

Art:

1. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

2. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

3. Kostenvoranschlag – Firma: Kosten: €

Bewilligt werden die Kosten gem. Ziffer:

Dem Antrag wird entsprochen

nicht entsprochen, weil

Ablehnungs- / Bewilligungsbescheid erteilt am:

Dokumentation in Verbis am :

(Org.Z. / Name / Unterschrift)

Anlage 7.2

Prüfbogen zur Erforderlichkeit eines Umzuges

Name:

Kd.Nr.

BG-Nr.

Umzugswunsch des Kunden

Umzug ohne Zusicherung

1. Gründe für den Umzug aus Sicht des Leistungsberechtigten (Fragebogen zur Feststellung der Erforderlichkeit)

- Persönliche Gründe des Leistungsberechtigten für den Umzug
- Sachliche Gründe für den Umzug

2. Entscheidung zum Erfordernis des Umzuges durch AV/FM (wichtiger Grund ?)

Der Umzug ist nicht erforderlich

Begründung

bei erhöhtem Wohnbedarf (unter Angabe um wie viel qm erhöht werden kann)

Begründung

- Kurzeintrag in VerBIS zur Entscheidung über die Erforderlichkeit des Umzuges durch AV/FM - bei Ablehnung Ausdruck Historie an LSB
- bei Zustimmung Umzugswunsch zur weiteren Veranlassung an (LSB) am
- WV Meldebescheinigung an AV/FM (Tag des Einzuges, Adresse), Änderung in zPDV
- bei Umzug ohne Zusicherung zur weiteren Veranlassung an LSB am
- Aushändigung der Mietangebotsbescheinigung am

Hinweise zum weiteren Verfahren

- Umzug nicht erforderlich, Mietzahlung in der bisherigen Höhe möglich, bzw. max. der angemessenen KdU
- Bei U25 wichtiger Hinweis: Bei ungenehmigten Auszug Elternhaus Regelleistungen in Höhe von 80 % beachten.

(Org.Z. / Name / Unterschrift)

Anlage 8 Tabelle gesonderte Leistungen (Wohnungsausstattung)
Gültig ab 01.01.2017

1-Personen Haushalt

Gegenstände/Ausstattung Einzelposition Gesamtleistung

Hausratgrundausrüstung **	70,00 €
Gesamtbetrag	70,00 €

Wohnzimmer	
Couhtisch	33,00 €
Couch / od. 2 Sessel	200,00 €
Schrank	130,00 €
Lampe	10,00 €
Gesamtbetrag	373,00 €

Schlafzimmer	
Bettrahmen	79,00 €
Lattenrahmen	20,00 €
Matratze	55,00 €
Kopfkissen	7,00 €
Steppbett	15,00 €
Bettwäsche 2 x incl. Laken	30,00 €
Kleiderschrank	90,00 €
Lampe	10,00 €
Gesamtbetrag	306,00 €

Flur	
Lampe	10,00 €
Spiegel	10,00 €
Garderobe	20,00 €
Gesamtbetrag	40,00 €

Bad	
Ablage inklusive Spiegel	25,00 €
Lampe	10,00 €
Gesamtbetrag	35,00 €

Küche	
1 Hängeschrank	30,00 €
1 Unterschrank	70,00 €
Spüle m. Unterschrank und Hahn	100,00 €
Tisch und 2 Stühle	80,00 €
Lampe	10,00 €
Gesamtbetrag	290,00 €

Gesamt	1.114,00 €
---------------	-------------------

2-Personen Haushalt**Gültig ab 01.06.2017**

Gegenstände/Ausstattung	Einzelposition	Gesamtleistung
Hausratgrundausrüstung **		
Haushaltsgemeinschaft	70,00 €	
Gesamtbetrag		70,00 €
Wohnzimmer		
Couchtisch	33,00 €	
Couch / od. 2 Sessel	200,00 €	
Schrank	130,00 €	
Lampe	10,00 €	
Gesamtbetrag		373,00 €
Schlafzimmer		
Doppelbettrahmen	200,00 €	
2x Lattenrahmen	40,00 €	
2x Matratze	110,00 €	
2x Kopfkissen	14,00 €	
2x Steppbett	30,00 €	
Bettwäsche 4 x incl. Laken	60,00 €	
Kleiderschrank (2 Personen)	180,00 €	
Lampe	10,00 €	
Gesamtbetrag		644,00 €
Flur		
Lampe	10,00 €	
Spiegel	10,00 €	
Garderobe	20,00 €	
Gesamtbetrag		40,00 €
Bad		
Badezimmerablage inkl. Spiegel	25,00 €	
Lampe	10,00 €	
Gesamtbetrag		35,00 €
Küche		
1 Hängeschrank	30,00 €	
1Unterschrank	70,00 €	
Spüle m. Unterschrank und Hahn	100,00 €	
Tisch und 2 Stühle	80,00 €	
Lampe	10,00 €	
Gesamtbetrag		290,00 €
Gesamt		1.452,00 €

je Kind

Gültig ab 01.06.2017

Gegenstände/Ausstattung	Einzelposition	Gesamtleistung
Hausratgrundausrüstung	16,00 €	
Gesamtbetrag		16,00 €
Bettausrüstung		
Bett und Matratze	112,00 €	
Bettwäsche (3x)	45,00 €	
Kopfkissen	7,00 €	
Steppbett	15,00 €	
Gesamtbetrag		179,00 €
Möbel		
Tisch	25,00 €	
Stuhl	15,00 €	
Regal/Schrank	94,00 €	
Lampe	10,00 €	
Gesamtbetrag		144,00 €
Gesamt		339,00 €

Store

Höhe x	Breite x	2 x	Höhe der Hilfe
1,5	2	2	19,00 €

Deko-Stoff

Höhe x	Breite x	2 x	Höhe der Hilfe
1,5	2	2	31,00 €

Anlage 9

Arbeitshilfe Pauschalmieten

Es kommt immer wieder vor, dass Vermieter nicht in der Lage sind, die Kosten für Unterkunft und Heizung betragsmäßig in Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten aufzuteilen. In solchen Fällen empfiehlt sich die Heranziehung des Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes. Die aktuellen Werte basieren auf den Daten von 2014 (Erfassung: 2015/2016).

Aktuell geht der Betriebskostenspiegel des deutschen Mieterbundes pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat von folgenden Einzelwerten aus:

• Wasser, Abwasser	0,34 €
• Grundsteuer	0,19 €
• Hausmeister	0,21 €
• Müllabfuhr	0,17 €
• Aufzug	0,16 €
• Gebäudereinigung	0,16 €
• Sach-Haftpflichtversicherungen	0,17 €
• Gartenpflege	0,10 €
• Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss	0,13 €
• Straßenreinigung	0,04 €
• Allgemeinstrom	0,05 €
• Schornsteinreinigung	0,03 €
• Sonstiges	<u>0,04 €</u>
• Summe Betriebskosten	1,79 €
• Heizung	1,10 €
• Warmwasser	<u>0,29 €</u>
• Summe Heizung, Warmwasser	1,39 €

Anlage 10

Vermieter/in - Name, Anschrift, Telefon - Nr.

Mietbescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Träger für die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II

Mieter/in (Name, Vorname)				Mietverhältnis als <input type="checkbox"/> Hauptmieter/in	
Anschrift (Straße, PLZ, Ort)		Stockwerk, Lage im Stockwerk		<input type="checkbox"/> Untermieter/in	
Behindertengerecht <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein					
Mietbeginn (genaues Datum)	Gesamtfläche der Wohnung	davon untervermietet	davon ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt	Anzahl der Personen in der Wohnung	Mieter und Vermieter sind verwandt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
	qm	qm	qm		

Die Wohnung ist ausgestattet mit: Sammelheizung Ja Nein Heizungsart: Gas Öl Kohle
 Nachtspeicherstrom
 Allgmeinestrom

Energiepass ist vorhanden Ja Nein Energiewert qm/Jahr ____ Kwh

Kosten der Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten Ja Nein

Die **Kaltmiete** beträgt monatlich _____ €

Zusätzlich sind monatlich folgende Nebenkosten zu zahlen:

- Heizung Ja Nein _____ €
- Energiekosten f. Warmwasserversorgung Ja Nein _____ €
- Untermietzuschläge Ja Nein _____ €
- gewerbliche/berufliche Nutzung Ja Nein _____ €
- Teilmöbliering Ja Nein _____ €
- Vollmöbliering Ja Nein _____ €
- Garage Ja Nein _____ €
- Stellplatz Ja Nein _____ €
- Kühlschrankbenutzung Ja Nein _____ €
- Waschmaschinenbenutzung Ja Nein _____ €
- Umlagen für:
 - Grundsteuer Ja Nein _____ €
 - Wasserverbrauch Ja Nein _____ €
 - Kanalgebühr/Abwasser Ja Nein _____ €
 - Straßenreinigung Ja Nein _____ €
 - Müllabfuhr Ja Nein _____ €
 - Schornsteinfeger Ja Nein _____ €
 - Gartenpflege Ja Nein _____ €
 - Aufzug Ja Nein _____ €
 - Gem. Antenne / Breitbandkabel Ja Nein _____ €
- Sonstiges _____ Ja Nein _____ €

**Bitte alle in den Nebenkosten
enthaltenen Positionen
ankreuzen und beziffern !**

**Die Beträge mindestens nach
Betriebskosten, Heizung und
Warmwasser trennen!**

Mietrückstände:

Die Mietrückstände entstanden im Zeitraum vom _____ bis _____

Gesamtbetrag der Mietrückstände _____ €

Ort, Datum

Unterschrift des Vermieters/der Vermieterin

Anlage 11

Vermieter/in - Name, Anschrift, Telefon - Nr.

Mietangebotsbescheinigung

Interessent/in (Name, Vorname)				potentielles Mietverhältnis als		
Anschrift (Straße, PLZ, Ort) angebotene Wohnung				Stockwerk, Lage im Stockwerk		
Behindertengerecht <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein				<input type="checkbox"/> Hauptmieter/in		
				<input type="checkbox"/> Untermieter/in		
voraussichtlicher Mietbeginn (genaues Datum)	Gesamtfläche der Wohnung	davon untervermietet	davon ausschließlich gewerblich oder beruflich genutzt	Anzahl der Personen in der Wohnung	Anzahl der Zimmer der Wohnung	Mieter und Vermieter sind verwandt?
	qm	qm	qm			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Eine funktionierende Heizquelle zum Beheizen der Wohnung ist vorhanden Ja Nein
 Die Wohnung ist ausgestattet mit: Sammelheizung Einzel-/Etagenheizung
Heizungsart: Gas Öl Kohle Holz Nachtspeicherstrom Allgmeinstrom Pellets _____
 Energiepass ist vorhanden Ja Nein Energiewert qm/Jahr _____ Kwh
 Kosten der Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten Ja Nein

Die **Kaltmiete** beträgt monatlich _____ €

Zusätzlich sind monatlich folgende Nebenkosten zu zahlen:

- Heizung Ja Nein _____ €
- Energiekosten f. Warmwasserversorgung Ja Nein _____ €
- Untermietzuschläge Ja Nein _____ €
- gewerbliche/berufliche Nutzung Ja Nein _____ €
- Teilmöbliering Ja Nein _____ €
- Vollmöbliering Ja Nein _____ €
- Garage Ja Nein _____ €
- Stellplatz Ja Nein _____ €
- Kühlschrankbenutzung Ja Nein _____ €
- Waschmaschinenbenutzung Ja Nein _____ €
- Umlagen für:
 - Grundsteuer Ja Nein _____ €
 - Wasserverbrauch Ja Nein _____ €
 - Kanalgebühr/Abwasser Ja Nein _____ €
 - Straßenreinigung Ja Nein _____ €
 - Müllabfuhr Ja Nein _____ €
 - Schornsteinfeger Ja Nein _____ €
 - Gartenpflege Ja Nein _____ €
 - Aufzug Ja Nein _____ €
 - Gem. Antenne / Breitbandkabel Ja Nein _____ €
- Sonstiges _____ Ja Nein _____ €

Bitte alle in den Nebenkosten enthaltenen Positionen ankreuzen und beziffern !

Die Beträge mindestens nach Betriebskosten, Heizung und Warmwasser trennen!

Kaution:

Anzahl Kaltmieten _____ Gesamtbetrag _____ € fällig in _____ Teilbeträgen

jeweiliges Fälligkeitsdatum am _____ am _____ am _____

Ort, Datum _____

Unterschrift des Vermieters/der Vermieterin _____

Anlage 12

Textbaustein zum Einfügen in den Bescheid bei den Fällen, bei denen Verschiebungen insbes. auch der Heizkosten erfolgten und daher der „Puffer“ zur Übernahme von Betriebskostennachforderungen fehlt

Wichtige Hinweise zu den Kosten der Unterkunft und Heizung

Ihre Bruttokaltmiete beträgt _____ € monatlich (_____ € Nettokaltmiete plus _____ € kalte Betriebskosten).

Aufgrund Ihres Wohnortes und unter Berücksichtigung der –soweit bekannten– persönlichen Situation von Ihnen und eventuell weiterer im Haushalt lebender Personen liegt die angemessene Bruttokaltmiete in Ihrem Fall bei _____ €.

Die tatsächliche Bruttokaltmiete übersteigt den angemessenen Betrag um _____ €.

Da ein sehr großer Anteil der Wohnungen im Landkreis energetisch nicht auf dem neuesten Stand ist, wurde der Orientierungswert für angemessene Heizkosten im Landkreis sehr großzügig bemessen (220 kWh bzw. 22 Liter pro m² und Jahr).

Soweit aus den bisher vorgelegten Kosten für Heizung abschätzbar, hat Ihre Wohnung offensichtlich den Vorteil, dass sie mit vergleichsweise niedrigem Energieaufwand beheizt werden kann oder Ihr Heizverhalten ist auf eine besonders sparsame Energieausnutzung gerichtet. Ihre tatsächlich zu zahlenden Abschläge liegen deutlich unter dem derzeit geltenden Orientierungswert.

In Ihrem Fall wurden alle möglichen Positionen (Nettokaltmiete, kalte Betriebskosten, Heizkosten) bei der Prüfung der Angemessenheit mit einbezogen, um Ihre tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung in die Leistungsgewährung einbeziehen zu können und dadurch Ihre Wohnung zu sichern.

Unter Berücksichtigung aller Kostenpositionen können Ihre Kosten für Unterkunft und Heizung derzeit als angemessen angesehen werden.

Sollten Ihre jährliche Betriebskosten- oder Heizkostenabrechnung jeweils zu Nachforderungen führen, bedeutet dies jedoch, dass eine Übernahme dieser Nachforderung unter Umständen nicht möglich ist. Es bedarf daher einer eingehenden Prüfung.

Vorsorglich weisen wir deshalb darauf hin, dass Heiz- und Betriebskostennachforderungen die Unangemessenheit einer Wohnung begründen und in der Folge ein Kostensenkungsverfahren auslösen können.