

Ermittlung und Berücksichtigung angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung bei der Gewährung von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem 2. Sozialgesetzbuch (SGB II) sowie dem 3. und 4. Kapitel des 12. Sozialgesetzbuches (SGB XII)

Die Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) und Heizung inklusive der Kosten für die Warmwasserbereitung sind ein Bestandteil zur genauen Bestimmung Ihres persönlichen Anspruches auf Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes.

Unter dem Begriff „Nettokaltmiete“ versteht man den Preis pro Quadratmeter Wohnfläche multipliziert mit der Größe der Wohnung. Als „Bruttokaltmiete“ bezeichnet man die Nettokaltmiete und die kalten Betriebskosten zusammen.

Wann gelten Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) als „angemessen“?

Nettokaltmiete:

Der Landkreis Bad Dürkheim ist in 4 Wohnungsmarkttypen unterteilt. Jeweils innerhalb eines Wohnungsmarkttyps ist der gleiche Preis pro Quadratmeter Wohnraum anzunehmen. Die angemessenen Kosten ergeben sich aus dem Preis pro Quadratmeter Wohnraum an Ihrem Wohnort und der Größe der Wohnung entsprechend der Anzahl der Personen in der Wohnung.

Kalte Betriebskosten:

Zu den kalten Betriebskosten zählen z.B. die Kosten für Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Müllabfuhr, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Allgemeinstrom, Schornsteinreinigung. Bei der Feststellung der Angemessenheit sind alle tatsächlich zu zahlenden Betriebskosten zu berücksichtigen, unabhängig davon, an wen diese gezahlt werden.

Orientierungswerte für den Bereich des Landkreises Bad Dürkheim:

Die als angemessen anzusehenden **Orientierungswerte** (= Unbedenklichkeitswerte) für die Kosten der Unterkunft (Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) für Wohnraum einfachen Standards in den verschiedenen Wohnungsmarkttypen des Landkreises entnehmen Sie bitte der Tabelle „Orientierungswerte Kosten der Unterkunft ab 01.08.2017“.

Maßgebend und daher grau unterlegt sind die Beträge der Bruttokaltmiete.

Alle jeweils in der Tabelle vor der Bruttokaltmiete (graue Spalte) aufgeführten Beträge können für sich alleine gesehen auch höher sein, wenn dafür andere geringer sind und dadurch der angegebene Betrag der Bruttokaltmiete nicht überschritten wird (Produkttheorie).

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 pro m² zur Verfügung steht. Die erhöhten m² dienen daher ausschließlich als Rechengröße, um den Orientierungswert der Nettokaltmiete anzuheben, nicht jedoch, weil einem Ein- oder Zwei-Personen-Haushalt grundsätzlich speziell im Landkreis Bad Dürkheim abweichend von den umliegenden Regionen eine größere Wohnfläche zustünde. Als grundsätzlich angemessene Wohnfläche verbleibt es bei den angemessenen Wohnflächen lt. Wohnraumförderungsgesetz und somit bei einem Ein-Personen-Haushalt bei bis 50 m², bei einem Zwei-Personen-Haushalt bei bis 60 m² und einem Drei-Personen-Haushalt bei bis 80 m² angemessene Wohnungsgröße. Ab einem 4-Personen-Haushalt können die Werte der Haushaltsgröße der Tabelle zugrunde gelegt werden, da sie identisch sind.

Der jeweilige Orientierungswert ist die Basis zur Festlegung der angemessenen Kosten der Unterkunft (Bruttokaltmiete) in jedem Einzelfall. Die Angemessenheit kann dem Orientierungswert entsprechen. Sind im Einzelfall Besonderheiten ersichtlich bzw. werden solche geltend gemacht, dann ist zu prüfen, inwieweit sie bei der Bemessung der angemessenen Bruttokaltmiete zu berücksichtigen sind. Ist deren Berücksichtigung gerechtfertigt, kann das zu einer vom Orientierungswert abweichenden Festlegung der maßgeblichen Angemessenheitsgrenze führen.

Die sich nach Berücksichtigung eventueller Besonderheiten ergebende Summe stellt die Angemessenheit der Bruttokaltmiete für den jeweiligen Einzelfall dar. Bis zu diesem Umfang können tatsächlich zu zahlende Unterkunftskosten übernommen werden.

Was passiert, wenn entweder die tatsächlich zu zahlende Nettokaltmiete oder die kalten Betriebskosten höher sind, als der dafür einzeln als angemessen anzusehende Betrag?

Die angemessene Bruttokaltmiete darf vollumfänglich in Anspruch genommen werden. Die einzelnen Beträge, aus der sich die Bruttokaltmiete errechnet, können völlig unterschiedlich in ihrer Höhe sein. Ausschlaggebend ist, dass das Endergebnis, also die Bruttokaltmiete, die für den Einzelfall ermittelte Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet.

Wie wirkt sich der Erhalt einer Betriebskostenabrechnung aus?

a) Guthaben

Rückzahlungen und Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft bzw. sind als Einkommen zu berücksichtigen.

b) Nachforderung

Im Falle einer Nachforderung wird zunächst zu prüfen sein, inwieweit diese im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts übernommen werden kann. Eine Nachforderung kann ganz unterschiedliche Ursachen haben (z.B. Abschläge wurden zu gering festgesetzt, höherer Verbrauch bei verbrauchsabhängigen Kosten, Preissteigerung, zusätzliche Position, die bisher nicht abgerechnet wurde, Erhöhung der Personenzahl).

Eine Nachforderung bedeutet aber in jedem Fall, die für den maßgeblichen Zeitraum geforderten Abschläge waren nicht ausreichend.

Welche Auswirkungen hat eine Betriebskostennachforderung auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten?

Die Nachforderung ist entstanden, weil höhere Betriebskosten angefallen sind, wie sie aufgrund der Abschläge regelmäßig gefordert wurden.

Beispiel: Die monatlichen Abschläge betragen 50,00 €. Nach einem Jahr kommt die Abrechnung mit einer Nachforderung von 240 €. Diese 240 € auf die 12 Monate gesehen bedeutet für jeden Monat 20 €. Zuzüglich des Abschlages von 50 € ergeben sich monatlich tatsächlich 70 € kalte Betriebskosten. Das bedeutet, für die Feststellung der Angemessenheit von Wohnraum sind nicht 50 €, sondern 70 € kalte Betriebskosten maßgebend.

War bereits bei der Prüfung, ob die insgesamt tatsächlich zu zahlende Bruttokaltmiete im Rahmen der Angemessenheit liegt anzunehmen, dass eine Betriebskostennachforderung dieser Größenordnung kommt, dann wurde dies in der Regel bereits bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt. Regelmäßig wird hier aufgrund der Betriebskostenabrechnung keine Kostensenkungsprüfung erforderlich sein.

Ebenfalls keine Kostensenkungsprüfung wird ausgelöst, wenn die Nachforderung zwar bisher nicht berücksichtigt wurde, aber die Bruttokaltmiete bisher so gering war, dass die tatsächlichen Kosten trotz Nachforderung noch angemessen sind.

Ist es zu einer Betriebskostennachforderung gekommen und eine Wohnung war als angemessen anerkannt, so wird sich daran trotz Nachforderung für die Vergangenheit nichts ändern.

Wurde bislang im Rahmen der Angemessenheitsprüfung von geringeren kalten Betriebskosten ausgegangen und bewegte sich die tatsächlich zu zahlende Bruttokaltmiete bereits in etwa auf dem Niveau der Angemessenheitsgrenze, dann kann die Betriebskostennachforderung erneut das Erfordernis der Angemessenheitsprüfung auslösen.

Die Erhöhung der kalten Betriebskosten wird in aller Regel keine Auswirkung haben auf die für die Vergangenheit festgelegte Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete.

Das bedeutet, wenn sich die kalten Betriebskosten erhöhen, kann dies die Unangemessenheit der Unterkunft für die Zukunft zur Folge haben und die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens mit sich ziehen.

Wichtig:

Indem sowohl die Nettokaltmiete als auch die kalten Betriebskosten in die Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunftskosten einbezogen werden, wird Leistungsbezieher ein weiterer Handlungsspielraum eröffnet. Diesen haben sie insbesondere dadurch, dass die einzelnen Kosten für Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten sich gegenseitig ausgleichen können und lediglich die Summe aus beiden Positionen relevant ist für die Angemessenheit.

Die Berücksichtigung kalter Betriebskosten beinhaltet immer auch das Einbeziehen der Betriebskostenabrechnung. Erst dann steht die Höhe der tatsächlichen Betriebskosten wirklich fest und es lässt sich auch erst eine einigermaßen zutreffende Zukunftsprognose hinsichtlich der insgesamt tatsächlich zu zahlenden Bruttokaltmiete ermitteln. Dies ist die Grundlage zur Feststellung, ob die Bruttokaltmiete angemessen ist oder nicht.

Welche Rolle spielen Heizkosten bei der Angemessenheit der Unterkunftskosten?

Neben den Leistungen für die Unterkunft werden laufende oder einmalige Kosten für die Beheizung Ihrer Unterkunft, unabhängig von der Art des Heizmittels, als Bedarf berücksichtigt.

Zu den Heizkosten zählen insbesondere

- Vorauszahlungen an Vermieter/innen oder Energieversorgungsunternehmen
- Nachforderungen für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs
- Anschaffungskosten für Heizmaterialien

Die Kosten werden in tatsächlicher Höhe als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen sind.

Für die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten gibt es auch für Heizkosten Unbedenklichkeitswerte, die für die Angemessenheit für Heizkosten Anwendung finden. Diese sind abhängig von der Heizart und der angemessenen Wohnungsgröße. Da die Angemessenheit der Bruttokaltmiete Wohnungen einfachen Standards voraussetzt, hat das in aller Regel zur Folge, dass die Energieauswertung in der Wohnung mittel bis schlecht ist und dadurch entsprechend hohe Heizkosten entstehen. Dies hat der Landkreis Bad Dürkheim bei der Festlegung seiner Orientierungswerte für Heizkosten berücksichtigt.

Die Orientierungswerte (=Unbedenklichkeitswerte) für Heizkosten entnehmen Sie bitte der Tabelle „Orientierungswerte wirtschaftliche Heizkosten 2016/2017“.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten **deutlich** unter den als angemessen anzusehenden Beträgen, können im begründeten Einzelfall auch die Heizkosten bei der Betrachtung, ob eine Wohnung hinsichtlich der Bruttokaltmiete noch angemessen ist, mit berücksichtigt werden.

Nur dann, wenn die Bruttokaltmiete bereits die im Einzelfall festgelegte Angemessenheitsgrenze übersteigt und aufgrund dessen bereits eine Kostensenkungsaufforderung zu ergehen hätte, werden die Heizkosten mit in die Betrachtung einbezogen. Dabei kann der Betrag zwischen den tatsächlich zu zahlenden Heizkosten und dem maßgeblichen Orientierungswert für Heizkosten als Ausgleich für den entsprechenden Teil der Bruttokaltmiete oberhalb der Angemessenheitsgrenze dienen.

Eine Heizkostennachforderung oder aber die jährliche Anpassung der Orientierungswerte für Heizkosten können dazu führen, dass bei den Heizkosten der entsprechende Spielraum nicht mehr besteht und daher kein oder nur noch ein geringerer Anteil der Bruttokaltmiete durch Heizkosten ausgeglichen werden kann. In der Folge würde dann ab diesem Zeitpunkt greifen, dass die Bruttokaltmiete unangemessen hoch ist.

Wie wirkt sich der Erhalt einer Heizkostenabrechnung aus?

a) Guthaben

Rückzahlungen und Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft bzw. sind als Einkommen zu berücksichtigen.

b) Nachforderung

Im Falle einer Nachforderung wird zunächst zu prüfen sein, inwieweit diese im Rahmen der Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts übernommen werden kann. Eine Nachforderung kann ganz unterschiedliche Ursachen haben (z.B. Abschläge wurden zu gering festgesetzt, höherer Verbrauch als angenommen, Preissteigerung).

Eine Nachforderung bedeutet aber in jedem Fall, die für den maßgeblichen Zeitraum geforderten Abschläge waren nicht ausreichend.

Welche Auswirkungen hat eine Heizkostennachforderung auf die Angemessenheit der Heizkosten?

Die Nachforderung ist entstanden, weil höhere Heizkosten angefallen sind, wie aufgrund der Abschläge regelmäßig gefordert wurden.

Beispiel: Die monatlichen Abschläge betragen 40,00 €. Nach einem Jahr kommt die Abrechnung mit einer Nachforderung von 360 €. Diese 360 € auf die 12 Monate gesehen bedeutet für jeden Monat 30 €. Zuzüglich des Abschlages von 40 € ergeben sich monatlich tatsächlich 70 € Heizkosten. Das bedeutet, für die Feststellung der Angemessenheit der Heizkosten sind nicht 40 €, sondern 70 € Heizkosten maßgebend.

Je nach tatsächlicher Kostenhöhe könnte dann eine Kostensenkungsprüfung in Frage kommen.

Keine Kostensenkungsprüfung wird ausgelöst, wenn die Nachforderung zwar bisher nicht berücksichtigt wurde, aber die Heizkosten bisher so gering waren, dass die tatsächlichen Kosten trotz Nachforderung noch angemessen sind.

Ist es zu einer Heizkostennachforderung gekommen und die Heizkosten waren als angemessen anerkannt, so wird sich daran trotz Nachforderung für die Vergangenheit nichts ändern.

Wurde bislang im Rahmen der Angemessenheitsprüfung von geringeren Heizkosten ausgegangen und bewegte sich die tatsächlich zu zahlenden Heizkosten bereits in etwa auf dem Niveau der Angemessenheitsgrenze, dann kann die Heizkostennachforderung erneut das Erfordernis der Angemessenheitsprüfung auslösen.

Die Erhöhung der Heizkosten wird in aller Regel keine Auswirkung haben auf die bereits festgelegte Angemessenheitsgrenze der Heizkosten.

Das bedeutet, wenn sich die Heizkosten erhöhen, kann dies die Unangemessenheit der Heizkosten für die Zukunft zur Folge haben und die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens mit sich ziehen.

(künftige Änderungen vorbehalten)