

Angemessene Kosten der Unterkunft und Heizung

Für die Beurteilung der allgemeinen Angemessenheit haben die Landkreisverwaltungen **Richtwerttabellen** zu erarbeiten, die geben aber keine Obergrenzen an: die individuelle Angemessenheit ist durch eine Einzelfallprüfung zu ermitteln. Dazu hat der **Deutsche Verein für öffentliche und private Vorsorge e.V.** im Auftrag der Bundesregierung auf der Grundlage der aktuellen Rechtsprechung u.a. folgende **Empfehlungen** erarbeitet:

1.) Unterkunfts-kosten

1.1. Ermittlung der Richtwerte

Die Richtwerte sind das Produkt aus Quadratmeterzahl und Quadratmeterpreis, das **Produkt** muss angemessen sein. Vergleichsmaßstab für den Mietpreis ist die Miete am Wohnort (Mietspiegel bzw. Miettabellen) im unteren Preissegment. Die Quadratmeterzahl ist abhängig von der Größe der Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaft. Auch Kinder unter drei Jahren sind mitzuzählen.

1.2. Besonderheiten des Einzelfalls, die ein Überschreiten der Unterkunfts-kosten-Richtwerte (für die Bruttokaltmiete) rechtfertigen:

- Alleinerziehende,
- lange Wohndauer bei älteren Menschen
- schwere chronische Erkrankungen
- Erkrankungen, die die Mobilität beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z.B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teilzeit- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezugs) u.a.

1.3. Prüfung der Angemessenheit

- (1.) Prüfung, ob die tatsächliche Bruttokaltmiete den **Richtwert** übersteigt, wenn das zutrifft:
- (2.) Prüfung, ob eine **Besonderheit des Einzelfalls** vorliegt

(3.) Prüfung, ob auf dem **aktuellen Wohnungsmarkt im Vergleichsgebiet** angemessene Wohnungen zur Verfügung stehen. Ist das nicht der Fall, muss die ARGE die tatsächlichen Mietkosten übernehmen, ansonsten :

(4.) Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens: **Anhörung** des ALG II-Empfängers, ob nicht doch eine Besonderheit des Einzelfalls vorliegt, wenn nicht:

(5.) Prüfung der **Zumutbarkeit des Kostensenkungsverfahrens**,

z.B. ist ein Wohnortwechsel mit Aufgabe des sozialen Umfeldes nicht zumutbar, wenn

- pflegebedürftige Menschen betreut werden,
- der ALG II-Empfänger selbst pflegebedürftig oder behindert ist,
- wenn er schwer krank und auf nachbarliche Hilfe angewiesen ist u.ä.

Zu prüfen ist dabei, ob die Unzumutbarkeit längerfristig oder vorübergehend ist.

Alternativen zum Wohnungswechsel können sein:

- Verhandlung mit dem Vermieter über die Senkung der Mietkosten,
- Untervermietung, wenn geeignete Räume zur Verfügung stehen und der Vermieter einverstanden ist.

(6.) Wirtschaftlichkeitsprüfung:

Die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels sind der festgestellten Überschreitung der Angemessenheit gegenüberzustellen. Dabei sind u.a. einzubeziehen:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung von der ARGE zu übernehmen sind,
- notwendiger Umbau der Wohnung (z.B. bei behindertengerechtem Wohnraum)
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung)

(7.) Gesamtbetrachtung

z.B. sind die künftigen Betriebskosten (einschließlich Heizung) zu berücksichtigen: erhoffte Einsparungen könnten durch hohe Betriebskosten aufgezehrt werden.

(8.) Aufforderung zur Kostensenkung (nicht zum Umzug!)

Erst jetzt beginnt die 6-Monatsfrist zu laufen. Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu 6 Monaten übernommen werden können, danach aber nur die individuell angemessenen Kosten gezahlt werden. In einem Beratungsgespräch sollte geklärt werden, inwieweit die überschreitenden Kosten aus Schonvermögen, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit o.a. gezahlt werden können, ohne dass der Lebensunterhalt des ALG II-Empfängers gefährdet wird.

2.) Heizkosten

2.1.) Ermittlung der Heizkostenrichtwerte

Der kommunale Träger übernimmt die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, wenn sie nicht auf Verschwendung beruhen. Die Richtwerte müssen die Preisentwicklung auf dem Energiemarkt berücksichtigen, deshalb ist die Ermittlung angemessener Verbrauchsmengen nach Heizungsarten günstig, denen dann die jeweils entsprechenden Preise zuzuordnen sind. Nicht zu den Heizkosten gehören die Kosten für die Warmwasserbereitung.

2.2.) Besonderheiten des Einzelfalls, die ein Überschreiten der Heizkostenrichtwerte rechtfertigen:

(1) bauliche Kriterien:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster
- Qualität der Wärmedämmung
- Zustand und Alter der Heizungsanlage
- Lage der Wohnung im Haus (z.B. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an ungeheizte Gebäudeteile wie Keller, Garage, Dachboden),
- Raumhöhe

(1) subjektive Kriterien

- gesundheitlicher Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Wärmebedarf erforderlich macht (z.B. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkinder, Behinderung usw.),
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich mit Erwerbstätigen.

2.3.) Übergangszeitraum

Leistungsberechtigten sollte mitgeteilt werden,

- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von ...Monaten übernommen werden,
- dass sie ihr Heizverhaltens ändern sollten,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

2.4.) einmalige Heizkosten

sind z.B. Betankung eines Öltanks, Lieferung von Kohle oder Holz. Sie sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen.

Sie sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wenn sie angemessen sind. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Eine mehrmonatige Bevorratung ist möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gründen ratsam. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen.

3.) Kosten der Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum

3.1.) Unterkunftskosten

Dazu gehören insbesondere:

- die Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins)
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge.
- der Erhaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie
- darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

Vermögensbildung und Vermögenssteigerung sind auszuschließen, Tilgungsraten werden deshalb nicht übernommen. Instandhaltungskosten werden übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind und der Vermögenserhaltung dienen, aber nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung. Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten dienen Kostenvoranschläge.

3.2.) Heizkosten

Es gelten die Kriterien wie bei Mietwohnungen. Allerdings kann zur Erhaltung der Bausubstanz eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich sein, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

4.) Zusicherung zu Wohnungswechsel

4.1. allgemeine Zusicherung(en)

Vor einem Wohnungswechsel sollten folgende Zusicherungen eingeholt werden:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- die Zusicherung der Übernahme der Mietkaution.

Ohne Zusicherung werden – soweit kein Ausnahmefall vorliegt - die Kosten nicht übernommen. Die Entscheidung über die Zusicherung muss schriftlich erteilt werden, die Ablehnung sollte ebenfalls schriftlich erfolgen.

4.2. Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, der künftige Leistungsträger ist einzubeziehen. Die Zusicherung für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger.

4.3. Erforderlichkeit

z.B. folgende Gründe verpflichten den Träger zur Erteilung einer Zusicherung:

- a) bauliche Mängel, z.B. starker Schimmelbefall.
- b) Erwerbstätigkeit, wenn die Anfahrtszeiten und -wege unzumutbar sind,
- c) Änderung der Familiensituation, z.B. wenn sich die Zahl der Bewohner ändert.
Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche einen Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum.
- d) häusliche Gewalt

4.4. Umzugskosten

Die Umzugskosten sind so gering wie möglich zu halten. Leistungsberechtigte können, soweit sie dazu in der Lage sind, auf ihre Selbsthilfeverpflichtung verwiesen werden. Auch Selbsthilfe verursacht Kosten, z.B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verpflegungsaufwand für Umzugshelfer. Ist Selbsthilfe nicht möglich, sind die angemessenen Kosten eines Umzugsunternehmens zu zahlen.

4.5. Mietkaution

Sie soll als Darlehen erbracht werden, eine Rückzahlung durch Abzug von Tilgungsraten von den laufenden Leistungen ist unzulässig.