



Verwaltungsvorschrift der Stadt Frankfurt (Oder)

Kosten der Unterkunft und Heizung

Stand:31.01.2014

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	3
1. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft.....	3
1.1 Prüfung der Angemessenheit in drei Schritten.....	4
1.1.1 Ermittlung der Haushaltsgröße (1. Schritt).....	4
1.1.2 Richtwerte (2. Schritt).....	4
1.1.3 Besonderheiten des Einzelfalls (3. Schritt).....	6
2. Kostensenkungsverfahren.....	6
2.1 Allgemeines.....	6
2.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	7
2.3 Kostensenkungsverfahren.....	8
2.4 Entscheidung über die Übernahme der Unterkunftskosten nach Ablauf der Kostensenkungsfrist.....	8
3. Nebenkostenabrechnung.....	9
4. Angemessenheit der Heizkosten.....	9
5. Sonderfälle.....	10
5.1 Angemessenheit bei Bezug von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII bei stationärer Unterbringung.....	10
5.2 Prüfung der Angemessenheit bei Wohneigentum.....	10
6. Bestandsschutz.....	11
7. Inkrafttreten.....	11

Verwaltungsvorschrift der Stadt Frankfurt (Oder) - Kosten der Unterkunft und Heizung -

Vorwort

Seit Januar 2005 wird das System der Mindestsicherung in Deutschland in drei Rechtskreisen geregelt: in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II), der Sozialhilfe (SGB XII) und dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG).

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II umfasst als einen zentralen Bestandteil die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU). Diese setzen sich zusammen aus den Kosten für die Grundmiete, den kalten Betriebskosten sowie den Heizungskosten. Übernommen werden für Bedarfsgemeinschaften die Kosten für "angemessenen" Wohnraum. Eine Definition dessen, was unter "angemessen" zu verstehen ist und welche Wohnungsgrößen, Ausstattungsmerkmale und Mietpreisobergrenzen jeweils anzusetzen sind, wurde vom Gesetzgeber nicht vorgenommen, sondern obliegt, mit Ausnahme der Wohnungsgrößen, den jeweiligen kommunalen Trägern der Grundsicherung unter Berücksichtigung der regionalen Besonderheiten vor Ort.¹

Der Anforderung der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zur Bestimmung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft folgend, hat die Stadt Frankfurt (Oder), die Firma Analysen und Konzepte mit der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes beauftragt.

Insofern liegt nunmehr ein Untersuchungskonzept für eine Mietwerterhebung vor, das in seinen Grundzügen auf der allgemein anerkannten Vorgehensweise zur Erstellung von qualifizierten Mietspiegeln basiert, jedoch auch die speziellen Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Mieten zur Festlegung von lokalen KdU-Richtwerten einbezieht. Die auf der Grundlage des schlüssigen Konzeptes ermittelten Richtwerte für die Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft finden Eingang in nachfolgende Regelungen.

1. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Gemäß § 35 Absatz 1 Satz 1 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Übersteigen die Aufwendungen für Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang sind sie gemäß § 35 Absatz 2 SGB XII insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen gemäß § 27 Absatz 1 SGB XII zu berücksichtigen sind, anzuerkennen.

¹ Auszug aus Schlüssigem Konzept vom Juli 2013

1.1 Prüfung der Angemessenheit in drei Schritten

Die Prüfung der Angemessenheit erfolgt in den drei Schritten:

- Ermittlung der Haushaltsgröße
- Richtwerte
- Besonderheiten des Einzelfalls

Für die Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist grundsätzlich die Arbeitshilfe zu nutzen!

1.1.1 Ermittlung der Haushaltsgröße (1. Schritt)

Die Haushaltsgröße orientiert sich an der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.

Leben mehrere Bedarfsgemeinschaften innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft, so ist der Wohnbedarf nach der Anzahl der Mitglieder der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft zu bestimmen.

Bei Antragstellern, die mit mehreren Personen in einer Wohnung wohnen, mit diesen jedoch keine Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft bilden, bestimmt sich der Wohnbedarf nach einem Ein-Personen-Haushalt.

1.1.2 Richtwerte (2. Schritt)

Auf Grund der Datenwerterhebung ergeben sich folgende Richtwerte für die abstrakte Angemessenheit der Bruttokaltmiete.

Die Bruttokaltmiete umfasst die Netto-Kaltmiete sowie die kalten Betriebskosten.

Haushaltsgröße	Richtwert für Brutto-Kaltmiete
Ein-Personen-Haushalt	278,00 €
Zwei-Personen-Haushalt	353,60 €
Drei-Personen-Haushalt	424,80 €
Vier-Personen-Haushalt	527,40 €
Fünf-Personen-Haushalt	561,00 €

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die zu berücksichtigende Wohnfläche um 10 m² mit einem Richtwert für die Brutto-Kaltmiete in Höhe von 5,61 Euro pro m².

Energetische Komponente

Sofern der den jeweiligen Richtwert übersteigende Betrag ausschließlich auf die Erhöhung der Grundmiete zurückzuführen ist, ist die Höhe der Heizkosten zu prüfen.

Prüfung, ob die Grundmiete zur Überschreitung des Richtwertes führt:

Größe in m²	Personenzahl	Netto - Kaltmiete in €/m²	Produkt aus Wohnfläche und Nettokaltmiete
bis 50	1	4,05	202,50
bis 65	2	4,00	260,00
bis 80	3	3,90	312,00
bis 90	4	4,50	405,00
bis 100	5	4,40	440,00
bis 110	6	4,40	484,00
zzgl. 10 m ² pro Person	> 6	4,40	zzgl. 44,00 Euro pro Person

Bei Heizkosten auf Grund der Versorgung durch

- Fernwärme unter 0,86 Euro pro Quadratmeter,
- Gas unter 0,86 Euro pro Quadratmeter,
- Heizöl unter 0,98 Euro pro Quadratmeter

ist ein Umzug unwirtschaftlich und kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen, soweit die folgenden Oberwerte entsprechend der jeweiligen Haushaltsgröße nicht überschritten werden.

Bezüglich der jeweiligen Oberwerte ist zwischen den Heizkosten mit einer zentralen und dezentralen Warmwasserbereitung zu unterscheiden.

Oberwerte bei **dezentraler** Warmwasserbereitung

Bei Vorliegen einer dezentralen Warmwasserbereitung vermindert sich der Betrag von 1,70 Euro je Quadratmeter, der für die Heizung*incl. zentrale Wasserversorgung berücksichtigt wird, um die Pauschale nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII. Eine tabellarische Darstellung ist nicht möglich, da sich die Beträge wegen der individuellen Struktur der BG und der jährlichen Regelsatzanpassungen regelmäßig ändern.

Oberwerte bei **zentraler** Warmwasserbereitung

Größe in m ²	PHH	NKM in €/m ²	Hzk in €/m ²	Oberwerte in €
bis 50	1	4,05	1,70	287,50
<50 bis ≤ 65	2	4,00	1,70	370,50
<65 bis ≤ 80	3	3,90	1,70	448,00
<80 bis ≤ 90	4	4,50	1,70	558,00
<90 bis ≤ 100	5	4,40	1,70	610,00
<100 bis ≤ 110	6	4,40	1,70	671,00

1.1.3 Besonderheiten des Einzelfalls (3. Schritt)

Übersteigen die tatsächlichen Mietkosten die Richtwerte ist aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls die Angemessenheit zu prüfen. Das Vorliegen eines atypischen Einzelfalls ist in der Akte schriftlich zu begründen und in den Bescheid zu übernehmen (Nachweis über Ausübung pflichtgemäßen Ermessens).

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche sind Größe, Zusammensetzung und ggfs. zukünftige Veränderungen der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen.

Begründet sich der abweichende Wohnbedarf maßgeblich auf gesundheitliche Einschränkungen, ist dies durch den Leistungsempfänger in geeigneter Form nachzuweisen.

2. Kostensenkungsverfahren

2.1 Allgemeines

Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft im Einzelfall die Richtwerte ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Zu prüfen ist, ob ein einzuleitendes Kostensenkungsverfahren bzw. ein Umzug zu einer unbilligen Härte des oder der Betroffenen führen würde. Aufgrund der Vielschichtigkeit möglicher Fallgestaltungen kann keine weitergehende Regelung an dieser Stelle getroffen werden.

2.2 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Gemäß § 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II muss eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

Grundsätzlich sind folgende **Fixkosten** (Kautions-, Umzug- und Verwaltungsaufwendungen) bei der **Wirtschaftlichkeitsbetrachtung** zugrunde zu legen.

1 PHH	1.173,94 €
2 PHH	1.465,44 €
3 PHH	1.740,44 €
4 PHH	2.114,64 €
5 PHH	2.302,94 €

Das SGB XII kennt solche Regelung nicht, jedoch wird im Sinne des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit analog verfahren.

Im Rahmen der Vergleichsberechnung ist der den Richtwert der Brutto-Kaltmiete übersteigende Betrag in der Regel

- für Leistungsbezieher SGB II mit 12 Monaten,
- für Leistungsbezieher SGB XII mit 24 Monaten

zu multiplizieren.

Der zu betrachtende Vergleichszeitraum kann im Einzelfall von der 12/24-Monats-Regel abweichen, insbesondere bei dem Personenkreis der Leistungsempfänger des SGB XII.

Ergibt sich im Ergebnis ein Betrag, der geringer ist als die Fixkosten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung so ist ein Umzug unwirtschaftlich und kein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Ergibt sich im Ergebnis ein Betrag, der höher ist als die Fixkosten der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung so ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Umzug wirtschaftlich ist und ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen wäre. Dementgegen stehen könnten Besonderheiten im Einzelfall, die zu einer unzumutbaren Härte führen würden.

Der fallverantwortliche Bearbeiter entscheidet im Einzelfall über das Vorliegen einer unbilligen Härte. Die abschließende Entscheidung über die Anerkennung ansonsten

unangemessener Kosten der Unterkunft trifft der Vorgesetzte durch Mitzeichnung einer entsprechenden Verfügung.

2.3 Kostensenkungsverfahren

Der Leistungsberechtigte muss in geeigneter Form den Nachweis erbringen, dass er sich ausreichend bemüht hat, der Aufforderung folgend, die Kosten zu senken. Dieser ist nach 2 Monaten vorzulegen. Sofern Nachweise - mit dem Verweis auf Nichtzugang der Kostensenkungsaufforderung nicht erbracht werden, ist die Kostensenkungsaufforderung erneut, jedoch per Postzustellungsurkunde bekannt zu geben.

Bereits nach Ablauf von 2 Monaten seit der Kostensenkungsaufforderung sind die Bemühungen des Leistungsberechtigten auszuwerten (Nachweisblatt über Eigenbemühungen). Sollte der Leistungsberechtigte sich bereits zu diesem Zeitpunkt darauf berufen, dass kein angemessener Wohnraum verfügbar ist, hat die erste Prüfung dieser Angaben durch Nutzung des Monitorings zu erfolgen.

Die Recherche muss grundsätzlich bei jedem Kostensenkungsverfahren fortlaufend und über den gesamten 6-Monats-Zeitraum durchgeführt bzw. aktualisiert werden, da später in einem möglichen Rechtsmittelverfahren dies nicht mehr nachgeholt werden kann.

Bei Änderung der Rechtskreise SGB II und SGB XII ist der Leistungsberechtigte erneut auf die Notwendigkeit der Kostensenkung hinzuweisen. Dabei wird auf den Zeitpunkt des ersten Kostensenkungsverfahrens abgestellt, d. h. die Frist verlängert sich dadurch nicht.

Dem Betroffenen ist bekannt, dass die Kosten der Unterkunft nicht den Angemessenheitskriterien entsprechen. Einer erneuten Kostensenkungsaufforderung bedarf es aus diesem Grund nicht, es sei denn, dass neue Angemessenheitskriterien zu berücksichtigen sind.

2.4 Entscheidung über die Übernahme der Unterkunftskosten nach Ablauf der Kostensenkungsfrist

Hat der Leistungsberechtigte seine Bemühungen nicht bzw. nicht ausreichend nachgewiesen, sind nach Ablauf der Frist zur Kostensenkung nur die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf zu berücksichtigen.

Hat der Leistungsberechtigte seine Bemühungen nachgewiesen und konnte er die Kosten nicht senken, dann dürfen nur dann die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf berücksichtigt werden, wenn die Prüfung der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum erfolgt ist und dieser tatsächlich zur Verfügung stünde.

Steht im Ergebnis der Prüfung kein angemessener Wohnraum zur Verfügung, sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft als Bedarf zu berücksichtigen und zwar solange, bis angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.

3. Nebenkostenabrechnung

Nebenkostennachforderungen eines Vermieters sind im Rahmen einer Jahresabrechnung (aktuelle) Kosten der Unterkunft und Heizung und keine Mietschulden. Die Nachforderung ist als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen.

Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung des Vermieters gehören unabhängig davon, wann die Betriebskostenabrechnung der Behörde vorgelegt wird, im Monat ihrer Fälligkeit zum tatsächlichen Bedarf an Leistungen für Unterkunft und Heizung, sofern sie angemessen sind. Dies gilt auch für Leistungsbezieher, die stationär untergebracht sind und auch dann, wenn im Verursachungszeitraum keine Leistungen bezogen wurden.

Bei der Prüfung der Angemessenheit sind die Betriebskosten und die Heizkosten separat zu betrachten und zu bewerten.

Im Rechtskreis des SGB II mindern Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung des Vermieters die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Gutschrift. Guthaben, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Im Rechtskreis des SGB XII ist ein ausgezahltes Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung des Vermieters im Zuflussmonat Einkommen und auf die Leistung anzurechnen, soweit dadurch die Hilfebedürftigkeit nicht vollständig entfällt. Übersteigt das Guthaben den monatlichen Bedarf des Hilfebedürftigen ist das Guthaben auf einen angemessenen Zeitraum aufzuteilen und monatlich mit einem entsprechenden Teilbetrag anzusetzen.

Guthaben, die vom Vermieter einbehalten oder verrechnet wurden dürfen nicht fiktiv angerechnet werden, da sie dem Leistungsbezieher nicht tatsächlich zur Verfügung stehen und es sich demzufolge nicht um bereite Mittel handelt.

4. Angemessenheit der Heizkosten

Eine **zentrale Warmwasserbereitung** liegt vor, wenn diese durch eine gemeinsame Warmwasserbereitung aller Wohneinheiten (Mehrparteienhaus) oder über die Heizanlage einer Wohnung/eines Einfamilienhauses bereitgestellt wird. Die Räume werden über ein einziges Heizgerät, zum Beispiel einen im Keller aufgestellten zentralen Heizkessel, versorgt – unabhängig ob von mehreren oder einzelnen genutzt.

Eine **dezentrale Warmwasserbereitung** liegt vor, wenn diese getrennt von der Heizung über einen in der Wohneinheit durch Strom oder Gas betriebenen Boiler oder Durchlauferhitzer (Einzelsysteme) erfolgt. Wird die Heizung über Strom (z. B. Nachtspeicheröfen) betrieben, so handelt es sich auch um eine dezentrale Warmwasserbereitung.

Für die Bestimmung der Angemessenheit von Heizkosten incl. der zentralen Warmwasserbereitung wird für alle Heizarten bzw. Brennstoffe ein Wert von **1,70 Euro je Quadratmeter** abstrakt angemessener Wohnfläche festgelegt.

Bei Vorliegen einer dezentralen Warmwasserbereitung vermindert sich der Betrag von 1,70 Euro je Quadratmeter, der für die Heizung incl. zentrale Wasserversorgung berücksichtigt wird, um die Pauschale nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII.

5. Sonderfälle

5.1 Angemessenheit bei Bezug von Grundsicherungsleistungen nach dem SGB XII bei stationärer Unterbringung

Für die Bedarfsermittlung gemäß § 42 Nr. 4 SGB XII sind Aufwendungen - bei Leistungen in einer stationären Einrichtung - für Kosten für Unterkunft und Heizung in Höhe von **307,49 Euro** zugrunde zu legen.

5.2 Prüfung der Angemessenheit bei Wohneigentum

Keine Besserstellung von Eigentümern gegenüber Mietern, d. h., die Richtwerte bilden die Grundlage für die Angemessenheitsprüfung bei selbstgenutztem Wohneigentum. Folgende Aufwendungen sind bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

Aufwendung	Form des Nachweises
Darlehens-/Hypothekenzinsen	Bankbescheinigung
Grundsteuer	Steuerbescheid der Stadt
Wasser und Abwasser	Bescheid der FWA
Heizkosten	Rechnung über Verbrauch bzw. Kauf von Brennstoffen (Gas, Öl, feste Brennstoffe)
Müll	Bescheid der Stadt
Schornsteinfeger	Bescheid des Schornsteinfegers
Wartung, Reinigung der Heizungsanlage	Rechnung des ausführenden Unternehmens
Wohngebäudeversicherung	Police (einmalig) und Beitragsanpassung (jährlich)

<i>Zusätzlich bei Eigentumswohnungen</i>	
Aufwendung	Form des Nachweises
<i>Instandhaltungsrücklage</i>	<i>Nachweis der Umlage durch Hausverwaltung</i>
<i>Verwaltergebühren</i>	<i>Nachweis der Umlage durch Hausverwaltung</i>

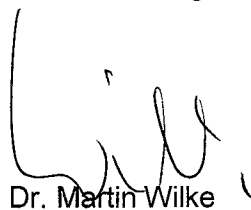
6. Bestandsschutz

Für laufende Bewilligungen besteht Bestandsschutz. Dieser erstreckt sich über den gesamten Bewilligungszeitraum auf bereits getroffene Entscheidungen.

Treten Änderungen in den persönlichen und/oder wirtschaftlichen Verhältnissen ein, die dazu führen, dass eine neue Bewilligung erfolgt, ist diese Verwaltungsvorschrift anzuwenden. Gleiches gilt bei Ende des laufenden Bewilligungsabschnitts und einer folgenden Weiterbewilligung.

7. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 1. Februar 2014 in Kraft.



Dr. Martin Wilke
Oberbürgermeister

Frankfurt (Oder), 28.02.2014