

ARGE WALDECK-FRANKENBERG
- Der Geschäftsführer -

Korbach, den 17. Mai 2005

Richtlinie

zur Prüfung der Angemessenheit von Unterkunft- und Heizkosten bei Mietwohnungen

1. Angemessene Unterkunftskosten

Da im Landkreis kein Mietspiegel existiert, ist unter Beachtung der bisherigen Rechtsprechung im Sozialhilferecht bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten auf die Höchstbeträge des § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) abzustellen. Die Angemessenheit bestimmt sich nach der Personenzahl, die dauerhaft in der Wohnung wohnt, dem Baujahr des Hauses und der Mietstufe des Wohnortes.

Bis auf die Städte Bad Wildungen, Frankenberg und Korbach, für die die Mietstufe II gilt, wurden alle kreisangehörigen Städte und Gemeinden der Mietstufe I zugeordnet.

Die aus der Anlage 1. zu entnehmenden Höchstbeträge gelten im Landkreis Waldeck-Frankenberg und sind entsprechend bei der Beurteilung der Angemessenheit und der Bewilligung von Leistungen zugrunde zu legen.

Ist im Einzelfall ein höherer Wohnbedarf gegeben, z.B. bei einem/r RollstuhlfahrerIn als Familienmitglied, kann ein Mehrbedarf an Wohnraum zuerkannt werden. Somit wird bei der Prüfung der Angemessenheit der Wohnung von einer Person mehr im Haushalt ausgegangen.

2. Größe der Wohnung

Die Angemessenheit von Wohnraum beurteilt sich neben den Unterkunftskosten auch nach der Größe der Wohnung. Dabei ist in Anlehnung an die Wohnungsbindungsrichtlinien von folgenden angemessenen Wohnflächen auszugehen:

angemessene Wohnflächen

nach Wohnungsbindungsrichtlinien
StAnz. 1980 S. 1365

Allein stehend	50 qm
2 Personen	60 qm
3 Personen	75 qm
4 Personen	85 qm
je weitere Person	10 qm

3. angemessene Heizkosten

Der Heizungsbedarf ist neben den Faktoren Klimazone, Strenge des Winters, Lage und bauliche Beschaffenheit der Wohnung im Wesentlichen abhängig von der benutzten Energieart. Da der Mieter keinen Einfluss auf die Preisgestaltung der Energieversorger nehmen kann, muss die Angemessenheit von Heizkosten unbedingt in Abhängigkeit von der Heizart und dem entsprechenden Energieversorger in Relation zur angemessenen Wohnfläche beurteilt werden. Hier gibt es bei den gängigen Beheizungsarten Erdöl und Erdgas zur Zeit eine Spanne von 0,90 € bis 1,08 €/qm Wohnfläche zuzügl unterschiedlicher monatlicher Grundpreise. Die Werte wurden ermittelt durch Preisabfragen bei den örtlichen Energieunternehmen und berücksichtigen auch die unterschiedlichen Grundpreise.

Erfolgt die Beheizung der Wohnung mit sonstigen Brennstoffen (Holz, Kohle, Strom, Flüssiggas) werden die angemessenen Heizkosten auf der Basis des höchsten Wertes (1,08 € pro qm Wohnfläche zuzügl. des Grundpreises von monatlich 5,93 €) der gängigen Heizarten ermittelt.

Da es nur sehr schwer möglich ist, die Angemessenheit der Heizkosten nach den tatsächlichen Gegebenheiten des Einzelfalls festzusetzen, hat sich in der Praxis eine Pauschalierung durchgesetzt. Die Pauschale gibt dabei einen Rahmen vor, der in begründeten Einzelfällen über- oder unterschritten werden kann.

Die Höhe der Pauschalen wird nach der untersten Grenze des spezifischen Wärmebedarfes ermittelt. Es muss jedem Hilfesuchenden zugemutet werden, die Heizkosten durch zumutbare, geeignete Maßnahmen, wie z.B. auch das Tragen warmer Hauskleidung, das geringere Temperieren nicht genutzter Wohnräume, soweit wie möglich zu verringern.

Die ermittelten Energie- / Brennstoffbedarfe umfassen nicht die Kosten für die Warmwasserbereitung. Wenn die tatsächlichen Heizkosten die Kosten der Warmwasserbereitung enthalten, ohne dass konkrete Werte für die Höhe der enthaltenen Warmwasseranteile genannt werden können, ist ein Betrag in Höhe von 2,45 % der jeweiligen Regelsätze der Personen der Bedarfsgemeinschaft von den Heizkosten abzusetzen. Der Prozentsatz von 2,45 % (bezogen auf die derzeitigen Regelsätze der Personen der Bedarfsgemeinschaft) entspricht dem bisher im Sozialhilferegelsatz enthaltenen Anteil von 2,85 % für Kosten der Warmwasserbereitung (z.B. 2,85 % von 297 € = 8,46 €; 2,45 % von 345 € = 8,45 €).

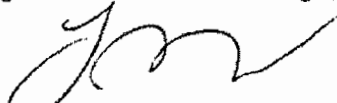
Die im Anhang beigefügte Berechnungstabelle geht allen Sachbearbeitern noch einzeln als Datei zur weiteren Verwendung zu. Die Arbeitshilfe wurde so gestaltet, dass Eingaben nur in die gelben Felder zu erfolgen brauchen. Die Datei ist auszudrucken, mit dem Namenszeichen zu versehen und zur Akte zu nehmen.

Jahresabrechnungen

Die jährlichen Heizkostenabrechnungen sind von den Leistungsbeziehern regelmäßig vorzulegen. Dabei ist – unter Gegenüberstellung von tatsächlichen und berücksichtigten Warmwasserkosten - zu ermitteln, ob sich eine Nachforderung oder ein Guthaben des Leistungsbeziehers im Verhältnis zu seinem Vertragspartner ergibt.

Ein Guthaben an Heizkosten wird in der Regel mit den zukünftig fälligen Heizkostenvorauszahlungen aufgerechnet und insoweit als geringerer Bedarf berücksichtigt. Ansonsten (z.B. bei zwischenzeitlichem Bezug einer anderen Wohnung) ist das Guthaben als Einkommen im Zuflussmonat anzurechnen.

Bei einer Nachforderung für Heizkosten ist zu prüfen, inwieweit der gesamte Energieverbrauch im Abrechnungszeitraum noch im Rahmen der Angemessenheit liegt.



Anlage 1

Höchstbeträge nach § 8 WoGG

bei einem Haushalt mit	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	für Wohnraum der bezugsfertig geworden ist bis zum 31. Dezember 1965	
		sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschräum
		Euro	
einem Alleinstehenden	I	160,00 €	200,00 €
	II	170,00 €	210,00 €
zwei Familienmitgliedern	I	215,00 €	265,00 €
	II	225,00 €	285,00 €
drei Familienmitgliedern	I	255,00 €	320,00 €
	II	270,00 €	340,00 €
vier Familienmitgliedern	I	295,00 €	370,00 €
	II	315,00 €	395,00 €
fünf Familienmitgliedern	I	335,00 €	420,00 €
	II	360,00 €	450,00 €
für jedes weitere Familienmitglied	I	40,00 €	50,00 €
	II	45,00 €	55,00 €

Anlage 2

Ort: _____ den: 12.05.05
Sachbearbeiter: _____

Berechnungsbogen angemessene Heizkosten (Mietwohnung)

Fall: _____

Tatsächliche Wohnungsgröße in m²: _____
angemessene Wohnungsgröße (50 / 60 / 75 / 85 / 95 m²): _____

zu berücksichtigende Wohnungsgröße in m²: _____ 0

Heizart	Anbieter	Zutreffendes mit 1 kennzeichnen	angemessene Heizkosten / m ² pro Monat in €	zuzüglich Grundpreis o.ä. pro Monat	angemessene Heizkosten pro Monat in €
Heizöl			0,94	0,00	0,00

Erdgas	EGF / EAM		1,08	5,93	0,00
	EWf		0,90	13,92	0,00

Elektrische Energie,			1,08	5,93	0,00
Flüssiggas, Holz, Kohle, Koks			wie Kosten für Erdgas bei EGF/EAM.		

* falls tatsächliche KdU unterhalb des Tabellenwertes § 8 WoGG (Spalte Bezugsfertigkeit bis 1965 mit Sammelheizung) liegen, kommt Aufstockungsbetrag bis zu diesem Tabellenwert in Frage -> Rücksprache mit Teamleiter

Höchstbetrag angemessene monatliche Heizkosten €

Tatsächliche monatliche Heizkosten €
bei unangemessen großer Wohnung anteilig zu #DIV/0!

abzüglich Warmwasseranteil (2,45 % der Regelsätze)

Netto-Heizkosten

Berücksichtigungsfähige monatliche Heizkosten

Im Auftrag