

**Gewährung von angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung ab 01.01.2018,
- Absprachen**

Festsetzung der angemessenen Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft setzen sich aus der Grundmiete und den kalten Betriebskosten (Nebenkosten) zusammen. Die Summe ergibt die Bruttokaltmiete, die Grundlage der Kosten der Unterkunft ist; die Heizkosten sind gesondert zu betrachten.

Unter den Begriff der kalten Betriebskosten fallen insbesondere die Kosten für die Grundsteuer, ggf. die Kosten für den Aufzug, die Straßenreinigung, die Müllbeseitigung, die Gebäudereinigung, die Gartenpflege, den Allgemenstrom, den Schornsteinfeger, die Gebäudeversicherung, den Hauswart und für den Antennen- bzw. Kabelanschluss.

Ab 01.01.2018 sind als angemessene Kosten der Unterkunft gemäß § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II lt. Beschluss des Ausschusses für gesellschaftliche Entwicklung vom 27.11.2017 die Werte in der angeführten Tabelle anzuwenden.

Angemessenheitsgrenze für die Bruttokaltmiete:

Zahl der Haushaltsmitglieder	1	2	3	4	5	6
Angemessene Wohnungsgröße	50 m ²	65 m ²	75 m ²	90 m ²	105 m ²	120 m ²
Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmieten im Landkreis Main-Spessart (ohne Städte Lohr und Marktheidenfeld)	344 €	416 €	495 €	578 €	660 €	739 €
Angemessenheitsgrenzen für die Städte Lohr und Marktheidenfeld (jew. inkl. Stadtteile)	386 €	468 €	557 €	650 €	743 €	832 €

Bei nur geringfügiger Überschreitung der Richtwerte ist Pkt. 22.01_3 der Vollzugshinweise zu beachten (keine Aufforderung zum Wohnungswechsel bei Unwirtschaftlichkeit). Hinsichtlich eines möglichen Kostensenkungsverfahrens sind vorrangige Ansatzpunkte unmittelbar beeinflussbare Größen wie bspw. Kaltmiete (z.B. Senkung durch Vermieter; Untervermietung), Kaltwasserverbrauchs- und Heizkosten.

Um auszuschließen, dass zu geringe Vorauszahlungen für die kalten Betriebskosten vereinbart werden, um z.B. trotz einer hohen Kaltmiete die Mietobergrenzen nicht zu überschreiten, ist die Angemessenheit der Betriebskostenvorauszahlung vor Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung zu prüfen. Hierzu kann auf den jährlich neu veröffentlichten Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes zurückgegriffen werden. In der Regel können für die kalten Betriebskosten 1,10 € bis 1,70 € pro Quadratmeter als angemessen angesehen werden.

Nebenkostennachzahlungen:

Wenn unter Berücksichtigung der Nebenkostennachzahlung (aufgeteilt auf 12 Monate) die KdU nicht mehr angemessen sind, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass in Zukunft Nachforderungen nur bis zur Angemessenheitsgrenze berücksichtigt werden.

Hatte der Antragsteller bereits eine Kostensenkungsaufforderung erhalten, kann die Nebenkostennachzahlung abgelehnt werden, soweit der Abrechnungszeitraum der Nebenkosten Zeiten umfasst, die nach der Kostensenkungsfrist liegen.

Sind die KdU des Leistungsberechtigten bereits seit Bezug der aktuellen Wohnung auf die Angemessenheitsgrenze begrenzt (z.B. Umzug wurde trotz fehlender Zusicherung zu den unangemessenen KdU durchgeführt), kommt eine Übernahme der Nebenkostennachforderung ebenfalls nicht in Betracht.

Landratsamt Main-Spessart

Sachgebiet 22

Karlstadt, 22.03.2018

gez.

Atzmüller