

**Zusicherung zur Berücksichtigung der  
Aufwendungen für die neue Unterkunft  
nach § 22 IV SGB II**

**bei auffällig niedrigen Betriebskosten**

***Richtlinien***



*(Stand: 18.07.2017, Version 2.0)*

Diese Richtlinien treten ab dem 01.09.2017 in Kraft.

In Vertretung

N e u h a u s  
Sozialdezernent

Verteiler:      Jobcenter

## **I. Einleitung**

§ 22 IV SGB II regelt, dass der kommunale Träger zur Zusicherung der Berücksichtigung der Aufwendungen für die eine Unterkunft verpflichtet ist, wenn die Aufwendungen angemessen sind. In Einzelfällen ist in der Vergangenheit festgestellt worden, dass Vermieter im Entwurf des Mietvertrages die Betriebskostenvorauszahlung bewusst zu niedrig angesetzt haben, um eine angemessene Bruttokaltmiete zu bescheinigen. Nach Vorlage der Betriebskostenabrechnung mussten dann (zumindest bis zum Abschluss eines neu einzuleitenden Kostensenkungsverfahrens) die aufgrund der höheren tatsächlichen Betriebskosten unangemessenen Aufwendungen für die Unterkunft in voller Höhe gezahlt werden.

Mit diesen Richtlinien soll eine missbräuchliche zu niedrige Ausweisung der Betriebskostenvorauszahlung verhindert werden.

## **II. Nichtprüfgrenze für Betriebskosten**

Liegen die ausgewiesenen Betriebskosten über 70% der kalten Betriebskosten der Richtlinien „Nichtprüfgrenze für angemessene Bedarfe für die Unterkunft“, werden die Betriebskosten regelmäßig ohne weitere Prüfung als plausibel angesehen.

## **III. Unerheblichkeitsgrenze für Betriebskosten**

Liegen die ausgewiesenen Betriebskosten unter 70% der kalten Betriebskosten (s. II), erfolgt eine Prüfung, ob dies für den aktuellen Fall erheblich ist. Dafür wird eine Modellrechnung angestellt, ob die Bruttokaltmiete mit 140% der in den Richtlinien „Nichtprüfgrenze für angemessene Bedarfe für die Unterkunft“ ausgewiesenen kalten Betriebskosten auch noch angemessen wäre. Liegt diese Modellrechnung unter der Nichtprüfgrenze der Richtlinien „Nichtprüfgrenze für angemessene Bedarfe für die Unterkunft“, würde also selbst eine erhebliche Steigerung der Betriebskosten auf eine überdurchschnittliche Höhe nicht zur Unangemessenheit der Kosten der Unterkunft führen. Daher wird in diesen Fällen die Zusicherung hinsichtlich der Betriebskosten regelmäßig ohne weitere Prüfung gegeben.

## **IV. Plausibilisierung der Betriebskosten**

Liegen die Betriebskosten unter der Nichtprüfgrenze (s. II) und ist diese Unterschreitung nicht unerheblich (s. III), müssen die Betriebskosten vor der Abgabe einer Zusicherung

plausibilisiert werden. Die Plausibilisierung erfolgt regelmäßig durch die Vermieter und kann beispielsweise durch Darlegung der letzten Jahresverbrauchsabrechnung erfolgen.

Wird die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung plausibel dargelegt, können auch Zusicherungen in den Fällen gegeben werden, in denen die Betriebskosten unter 70% der kalten Betriebskosten der Richtlinien „Nichtprüfgrenze für angemessene Bedarfe für die Unterkunft“ liegen. Wird die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung nicht plausibel dargelegt, kann regelmäßig keine Zusicherung über die Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft erteilt werden.

## **V. aktuelle Werte**

| Personen-<br>zahl | Kalte Betriebs-<br>kosten pro m <sup>2</sup> | <b>Nichtprüfgrenze (70% der<br/>kalten Betriebskosten)<br/>pro m<sup>2</sup></b> | <b>Unerheblichkeitsgrenze<br/>(140% der kalten Betriebskosten)<br/>pro m<sup>2</sup></b> |
|-------------------|--|--|--|
| 1                 | 1,85 €                                       | <b>1,30 €</b>  | <b>2,59 €</b>  |
| 2                 | 1,80 €                                       | <b>1,26 €</b>  | <b>2,52 €</b>  |
| 3                 | 1,79 €                                       | <b>1,25 €</b>  | <b>2,51 €</b>  |
| 4                 | 1,77 €                                       | <b>1,24 €</b>  | <b>2,48 €</b>  |
| 5                 | 1,57 €                                       | <b>1,10 €</b>  | <b>2,20 €</b>  |
| Größere<br>BGs    | 1,57 €                                       | <b>1,10 €</b>  | <b>2,20 €</b>  |

Beispiel 1:

Eine 1-Personen-BG möchte eine Zusicherung für eine Wohnung mit 43 m<sup>2</sup> und folgenden Aufwendungen einholen: Netto-Kaltmiete: 260 €, Kalte Betriebskosten: 70 €. Die Gesamtkosten von 330 € sind angemessen im Sinne der entsprechenden Richtlinien. Die Betriebskosten von 70 € liegen über der Nichtprüfgrenze aus II. von  $43 \text{ m}^2 * 1,30 \text{ €/m}^2 = 55,90 \text{ €}$ . Die Zusicherung kann also (hinsichtlich der Betriebskosten) ohne weitere Prüfung erfolgen.

Beispiel 2:

Eine 1-Personen-BG möchte eine Zusicherung für eine Wohnung mit 43 m<sup>2</sup> und folgenden Aufwendungen einholen: Netto-Kaltmiete: 275 €, Kalte Betriebskosten: 55 €. Die Gesamtkosten von 330 € sind angemessen im Sinne der entsprechenden Richtlinien. Die Betriebskosten von 55 € liegen aber unter der Nichtprüfgrenze aus II. von  $43 \text{ m}^2 * 1,30 \text{ €/m}^2 = 55,90 \text{ €}$ . Die kalten Betriebskosten sind also nicht ohne weitere Prüfung plausibel.

Als zweiter Schritt folgt die Modellrechnung, ob die Unterschreitung der Betriebskosten erheblich ist, also ob die ausgewiesene Netto-Kaltmiete zzgl. 140% der kalten Betriebskosten immer noch angemessen wäre:  $275 \text{ € Nettokaltmiete} + 43 \text{ m}^2 * 2,59 \text{ €/m}^2 = 111,37 \text{ € (Unerheblichkeitsgrenze)}$   
 $= 386,37 \text{ €}$ . Diese Aufwendungen liegen über der Nichtprüfgrenze von 335,50 €. Die Betriebskosten müssen also plausibilisiert werden.

Beispiel 3:

Eine 1-Personen-BG möchte eine Zusicherung für eine Wohnung mit folgenden Aufwendungen einholen: Netto-Kaltmiete: 220 €, Kalte Betriebskosten: 55 €. Die Gesamtkosten von 275 € sind angemessen im Sinne der entsprechenden Richtlinien. Die Betriebskosten von 55 € liegen aber unter der Nichtprüfgrenze aus II. von  $43 \text{ m}^2 * 1,30 \text{ €/m}^2 = 55,90 \text{ €}$ . Die kalten Betriebskosten sind also nicht ohne weitere Prüfung plausibel.

Als zweiter Schritt folgt die Modellrechnung, ob die Unterschreitung der Betriebskosten erheblich ist, also ob die ausgewiesene Netto-Kaltmiete zzgl. 140% der kalten Betriebskosten immer noch angemessen wäre:  $220 \text{ € Nettokaltmiete} + 43 \text{ m}^2 * 2,59 \text{ €/m}^2 = 111,37 \text{ € (Unerheblichkeitsgrenze)}$   
 $= 331,37 \text{ €}$ . Diese Aufwendungen liegen unter der Nichtprüfgrenze von 335,50 €. Es wird also davon ausgegangen, dass die Höhe der (evtl. auch zu niedrig) ausgewiesenen Betriebskosten unerheblich ist, eine Zusicherung hinsichtlich der Betriebskosten kann ohne weitere Prüfung erfolgen.