

Anschrift  
des  
Jobcenters bzw. des Sozialhilfeträgers

Anschrift  
der  
hilfebedürftigen Person

**Grundsicherung für Arbeitsuchende (oder Sozialhilfe)**  
**hier: Aufforderung zur Senkung Ihrer Kosten der Unterkunft**

Sehr geehrte ,

Sie beantragen/beziehen Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) (oder Sozialhilfe nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch -SGB XII-). Zum Leistungsumfang des Arbeitslosengeldes II (Alg II) (oder der Sozialhilfe) gehören Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes einschließlich der Kosten der Unterkunft.

Sie mieten zwar keine Mietwohnung an, sondern sind im Besitz von Wohneigentum, Ihre Unterkunftskosten sind aber dennoch unangemessen hoch. Ich fordere Sie daher auf, Ihre Unterkunftskosten zu senken. Hierfür räume ich Ihnen nachstehende Frist ein:

**F r i s t**  
zur Senkung der Unterkunftskosten:

Die angemessenen Kosten der Unterkunft für Ihren Wohnort stellen sich wie folgt dar:

<b>angemessene Bruttokaltmiete</b>	<b>einzuhaltende Betriebskosten</b>	<b>Angemessene Wohnfläche:</b>	<b>Anzahl der Personen:</b>
(Nettokaltmiete inkl. den kalten Betriebskosten aber ohne Aufwendungen für Ihre Heizung)	(ohne Nettokaltmiete und ohne Heizkosten)		
<b>Punkt 4.7 €</b>	<b>Punkt 6.4 €</b>	<b>Punkt 4.1.1. m<sup>2</sup></b>	

Das Bundessozialgericht (BSG) hat in mehreren Urteilen höchstrichterlich entschieden, dass bei der Übernahme der Unterkunftskosten von Mietern einerseits und Haus- bzw. Wohnungseigentümern andererseits Art. 3 Abs. 3 Grundgesetz (GG) tangiert ist und somit im Rahmen der Angemessenheitsprüfung nach § 22 Abs. 1 SGB II (oder § 35 Abs. 1 SGB XII) eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht zu rechtfertigen ist. Der Eigentümer ist folglich ebenso wenig wie der Mieter davor geschützt, dass sich wegen unangemessen hoher Kosten der Unterkunft die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann (vgl. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 und BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R und BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R).

Die zu den Mietwohnungen entwickelten Grundsätze, wonach Aufwendungen für eine Wohnung als angemessen anzusehen sind, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen, gelten damit auch für Wohneigentumsbesitzer. Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist mithin für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beurteilen (vgl. BSG, Urteil vom 19.09.2008, B 14 AS 54/07 R und BSG, Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R).

Damit kann ein nach vermögensschutzrechtlichen Bestimmungen nicht einzusetzendes Wohneigentum im Sinne der Kosten der Unterkunft unangemessen sein, wenn die Aufwendungen

dieses Eigentums (ohne Heizkosten) über der Vergleichsschwelle der heranzuziehenden Mietkosten (o.g. angemessene Bruttokaltmiete) liegen.

Bei der Berücksichtigung der Angemessenheit einer Immobilie werden einmalige Kosten nicht herangezogen, sondern nur die laufenden, regelmäßigen Aufwendungen. Laufende, regelmäßige Aufwendungen liegen auch dann vor, wenn sie jährlich anfallen. Aus allen laufenden, regelmäßigen Aufwendungen wird ein monatlicher Durchschnittswert eines Jahres, also eines zusammenhängenden 12 Monatszeitraumes, gebildet. Die von Ihnen dargelegten Aufwendungen Ihres Wohneigentums (monatlicher Durchschnittswert eines Jahres) übersteigen den Richtwert, der von Mietern einzuhalten ist (o.g. angemessene Bruttokaltmiete).

Die Aufforderung zur Kostensenkung begründet sich mithin darin, dass ich gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II (*oder § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII*) unangemessene Kosten der Unterkunft nur solange anerkennen kann, als es Ihnen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist

- ⇒ durch Wohnungswechsel oder
- ⇒ durch Vermieten (Untervermietung oder Aufnahme von Verwandten) oder
- ⇒ auf andere Weise (z.B. durch Reduzierung von verbrauchsabhängigen kalten Betriebskosten, u.a. beim Wasserverbrauch möglich, oder durch Verkleinerung der Abfallbehälter)

die Aufwendungen zu senken. Eine Senkung der Kosten der Unterkunft könnte insbesondere dann unzumutbar sein, wenn Ihnen z.B. auf Grund schwerer gesundheitlicher Einschränkungen eine Kostensenkung nicht abverlangt werden kann.

Hinsichtlich der Wohnungssuche gilt außerdem zu der o.g. Bruttokaltmietobergrenze zu beachten, dass die monatliche Betriebskostenvorauszahlung (einer neuen Unterkunft) den oben genannten Betriebskosten-Richtwert nicht unterschreiten darf. Ich weise hierbei darauf hin, dass nur Betriebskostenarten nach § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sozialrechtlich anerkannt werden. Der vorgenannte Betriebskosten-Richtwert der monatlichen Betriebskostenvorauszahlungen (einer neuen Unterkunft) kann nur dann unterschritten und anerkannt werden, wenn die monatliche Vorauszahlung vom Vermieter realistisch angesetzt wurde. Dies kann Ihnen der Vermieter u.a. anhand der letztjährigen Betriebskostenabrechnung belegen, welche mit einem entsprechenden Mietangebot vorzulegen ist.

Eine Unterschreitung des vorgenannten Betriebskosten-Richtwertes ist aber auch dann möglich, wenn die o.g. angemessene Bruttokaltmiete in Höhe von *Punkt 4.7* € mit dem o.g. Betriebskosten-Richtwert fiktiv noch eingehalten werden würde.

Sofern Sie als Kostensenkungsmaßnahme auf einen Wohnungswechsel angewiesen sind, verweise ich gleichzeitig auf folgende angrenzende kreisangehörige Kommunen (Ihr Vergleichsraum):

Die angemessenen Mietobergrenzen (Bruttokaltmiete sowie die einzuhaltenden kalten Betriebskosten) der jeweiligen kreisangehörigen Stadt oder Gemeinde entnehmen Sie bitte der Anlage dieses Schreibens.

Haben Sie Ihre Kosten der Unterkunft bis zum o.g. Datum nicht fristgerecht gesenkt, werde ich ab diesem Zeitpunkt nur noch die angemessenen Aufwendungen für Ihr Wohneigentum anerkennen. Sie würden dann ggf. in erhebliche Zahlungsschwierigkeiten geraten. Ich bitte Sie daher, auch in Ihrem eigenen Interesse, sich intensiv um die Senkung Ihrer Unterkunfts-kosten zu bemühen.

Da Sie unter die vom Rhein-Kreis Neuss gesetzten Schutzvorschriften fallen, werde ich, wenn Sie Ihre Kosten der Unterkunft nicht fristgerecht aufs Angemessene gesenkt haben, abweichend von den vorgenannten und auch in der Anlage hinterlegten Mietobergrenzen nur noch folgenden Gesamtbetrag übernehmen können:

<p style="text-align: center;"><b>Kostenobergrenze nur für Ihr Eigentum Punkt 4.8 €</b></p>
---

Die Schutzobergrenze gilt jedoch nur für Ihr Eigentum. Sie gilt nicht für Mietwohnungen, die Sie auf Grund dieser Kostensenkungsaufforderung im Rhein-Kreis Neuss anmieten möchten.

Sollte Ihnen eine Kostensenkung innerhalb der o.g. Frist nicht gelingen, kann eine Fristverlängerung nur dann gewährt werden, wenn Sie Ihre intensiven Bemühungen durch geeignete Nachweise belegen (dokumentieren) können, wie z.B. durch

- ⇒ schriftliche Bestätigungen über persönliche Vorstellungen bei Vermietern
- ⇒ von Ihnen aufgegebene Zeitungsannoncen
- ⇒ schriftliche Bewerbungen
- ⇒ Beantragung eines Wohnberechtigungsscheins
- ⇒ Ausschnitte bzw. Ausdrucke von Tageszeitungen, Stadtblättern, Internetsuchrecherchen
- ⇒ Nachweis des Eintrages / der Meldung bei Großvermietern als wohnungssuchende Person
- ⇒ schriftliche Absagen von Vermietern

oder wenn Sie glaubhaft darlegen, warum Ihnen nicht zugemutet werden kann, Ihre Unterkunftskosten zu senken.

Können Sie Ihre Bemühungen nicht oder nicht in ausreichendem Maße nachweisen (auch Anmietungs- und Umzugsbemühungen in eine der o.g. kreisangehörigen Kommunen Ihres Vergleichsraumes) und ist Ihnen eine Kostensenkung zumutbar, verlieren Sie nach Ablauf der o.g. Frist Ihren Anspruch auf Anerkennung der unangemessenen Kosten der Unterkunft. Ich bitte Sie daher, Ihre Unterkunftskosten innerhalb der oben genannten Frist entsprechend zu senken.

Möchten Sie eine Wohnung anmieten, die den o.g. Richtwerten entspricht aber zu groß ist, so kann eine Anmietung trotz dessen ermöglicht werden. Ich weise aber darauf hin, dass Heizkosten unter Beachtung Ihres Verbrauches nur anhand der angemessenen Wohnfläche bemessen und übernommen werden können, auch wenn Ihre Wohnung der Angemessenheitsgrenze (Bruttokaltmiete) nach angemessen ist.

Ich weise ergänzend darauf hin, dass Sie vor Anmietung einer neuen Unterkunft mich vor Abschluss des Mietvertrages zwingend zu beteiligen haben (Mietangebot oder vorgefertigter aber nicht unterschriebener Mietvertrag ist hierbei vorzulegen). Nach Überprüfung der Sachlage werde ich vor der bevorstehenden Anmietung entscheiden, ob ich eine Zusicherung zur Anmietung der infrage kommenden Unterkunft erteilen werde.

Sofern Sie beabsichtigen in eine andere kreisangehörige Kommune umzuziehen, die nicht ihrem Vergleichsraum zugeordnet ist, so belehre ich Sie hiermit gleichzeitig auch über die Angemessenheitsgrenzen der einzelnen Kommunen des Rhein-Kreises Neuss.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

## Angemessenheitsgrenzen für das Gebiet des Rhein-Kreises Neuss

### angemessene Bruttokaltmieten

Haushaltsgröße	m <sup>2</sup>	Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich	Jüchen, Rommerskirchen	Meerbusch	Neuss
1-Personen-Haushalt	45	319,05 €	344,25 €	311,40 €	324,00 €
2-Personen-Haushalt	60	427,20 €	415,20 €	409,20 €	414,60 €
3-Personen-Haushalt	75	502,50 €	533,25 €	502,50 €	528,00 €
4-Personen-Haushalt	90	596,70 €	637,20 €	607,50 €	612,00 €
5-Personen-Haushalt	105	709,80 €	718,20 €	763,35 €	690,90 €
je weitere Person	+ 15	+ 101,40 €	+ 102,60 €	+ 109,05 €	+ 98,70 €

### angemessene Nettokaltmieten

Haushaltsgröße	m <sup>2</sup>	Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich	Jüchen, Rommerskirchen	Meerbusch	Neuss
1-Personen-Haushalt	45	237,15 €	262,35 €	229,50 €	227,25 €
2-Personen-Haushalt	60	318,00 €	306,00 €	300,00 €	297,00 €
3-Personen-Haushalt	75	366,00 €	396,75 €	366,00 €	383,25 €
4-Personen-Haushalt	90	432,90 €	473,40 €	443,70 €	432,90 €
5-Personen-Haushalt	105	518,70 €	527,10 €	572,25 €	496,65 €
je weitere Person	+ 15	+ 74,10 €	+ 75,30 €	+ 81,75 €	+ 70,95 €

### einzuhaltende Betriebskostenvorauszahlungen (Mindestgrenze)

Haushaltsgröße	m <sup>2</sup>	Dormagen, Grevenbroich, Kaarst, Korschenbroich	Jüchen, Rommerskirchen	Meerbusch	Neuss
1-Personen-Haushalt	45	57,33 €	57,33 €	57,33 €	67,73 €
2-Personen-Haushalt	60	76,44 €	76,44 €	76,44 €	82,32 €
3-Personen-Haushalt	75	95,55 €	95,55 €	95,55 €	101,33 €
4-Personen-Haushalt	90	114,66 €	114,66 €	114,66 €	125,37 €
5-Personen-Haushalt	105	133,77 €	133,77 €	133,77 €	135,98 €
je weitere Person	+ 15	+ 19,11 €	+ 19,11 €	+ 19,11 €	+ 19,43 €