

Anpassung der Anlage I

Grund für die Anpassung: Veröffentlichung des Bundesheizkostenspiegels 2015

Gültigkeit der Anpassung: 01.10.2015



Landkreis
Börde

jobcenter  

Sechste Änderung der Richtlinie 1/2008

über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende

(Unterkunftsrichtlinie)

Gültigkeit der Richtlinie: ab 01.03.2013

Veröffentlichung der Richtlinie: am 20.02.2013

Ansprechpartner: Fachdienst Soziales
Marlen Tomaszuk
Fachdienstleiterin Marlis Lüder

Anschrift: Gerikestr. 5
39340 Haldensleben

Telefon: 03904 / 7240 2520

Telefax: 03904 / 7240 52666

E-Mail: soziales@boerdekreis.de

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Ziel dieser Richtlinie	1
II. Rechtsgrundlagen	1
III. Kosten für Unterkunft und Heizung	1
1. Grundmiete	2
2. Betriebskosten	2
2.1 Mietwohnung	2
2.2 Eigenheim / Wohneigentum	3
2.3 Sonderfälle	4
3. Heizkosten und Warmwasserversorgung	5
3.1 Heizkosten	5
3.2 Warmwasser	5
4. Wohnflächenhöchstgrenzen	5
5. Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze	6
5.1 Bruttokaltmiete	6
5.2 Heizkosten	7
6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)	7
7. Erhaltungsaufwand	9
8. Betriebskostennachzahlung / -guthaben	10
8.1 Betriebskostennachzahlung	10
8.2 Betriebskostenguthaben	10
9. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen	10
10. Umzugskosten	11
10.1 Verfahren	11
10.2 Höhe der Leistung	11
10.3 Trägerübergreifender Umzug	12
11. Renovierungskosten	12
12. Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden	13
13. Zahlungsweise	14

14.	Allgemeine Vorgaben	14
	14.1 Prüfung eines Mietangebotes	14
	14.2 Mietbescheinigung / Bescheinigung über Hauslasten	14
	14.3 Belehrungspflicht	14
15.	Eigener Wohnraum für unter 25-jährige Personen gem. § 22 Abs. 5 SGB II	14
IV.	Inkrafttreten	15
Anlage I	Festlegung der Angemessenheit im Landkreis Börde	16
Anlage II	Mietbescheinigung	25
Anlage III	Bescheinigung über Hauslasten	26

Unterkunftsrichtlinie

Präambel

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ist der Landkreis Börde für die im Zuge des Arbeitslosengeldes II und Sozialgeldes gezahlten Leistungen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser zuständig. Hinzu kommt die Zuständigkeit für die Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Der Landkreis Börde hat die finanziellen Mittel bereitzustellen, eine rechtmäßige Verwendung sicherzustellen und in dem Zuge die Verwendung der Mittel zu überprüfen.

I. Ziel dieser Richtlinie

Diese Richtlinie soll ein einheitliches Verfahren zwischen dem Jobcenter Börde und dem Landkreis Börde bei der Beurteilung von Bedarfen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser schaffen.

Die Richtlinie definiert zum einen unbestimmte Rechtsbegriffe und zum anderen legt sie bestimmte Verfahrensweisen fest. Sie soll den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gemeinsamen Einrichtung sowie des Landkreises Börde als Grundlage für ihre Entscheidung dienen und auf Grund der Veröffentlichung den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bieten, sich über die Verfahrensweise bei der Prüfung der Kosten der Unterkunft, Heizung und Warmwasser zu informieren.

II. Rechtsgrundlagen

- Grundsicherung für Arbeitssuchende § 22 SGB II, § 21 Abs. 7 SGB II
- Hilfe zum Lebensunterhalt § 35 SGB XII, § 36 SGB XII,
§ 30 Abs. 7 SGB XII
- Grundsicherung im Alter
und bei Erwerbsminderung § 42 Satz 1 Nr. 3 und 4 SGB XII

und die Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

III. Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser

Zu den Kosten gehören alle tatsächlich anfallenden Kosten, insbesondere:

- Grundmiete,
 - Betriebskosten,
 - Heizkosten und zentrale Warmwasserversorgung,
- sowie
- Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei selbst bewohnten Wohneigentum,
 - Betriebskostenguthaben und Betriebskostennachzahlungen,
 - Wohnungsbeschaffungskosten,
 - Umzugskosten,
 - Mietkaution und
 - Miet- bzw. Energieschulden.

Die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft ergeben sich bei einem im Eigentum der Betroffenen stehenden Haus oder einer Wohnung aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen, insbesondere den zur Finanzierung des Eigentums tatsächlich gezahlten Darlehenszinsen.

1. Grundmiete

Die Grundmiete stellt die Nettokaltmiete dar.

2. Betriebskosten

2.1 Mietwohnung

Zu den Betriebskosten gehören nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Kosten für:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes z.B.: Grundsteuer B,
- die Wasserversorgung,
- die Entwässerung,
- die Müllentsorgung,
- die Straßenreinigung,
- die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Gartenpflege,
- die Beleuchtung,
- die Schornsteinreinigung,
- die Sach- und Haftpflichtversicherung,
- den Hauswart,
- die Gemeinschaftsantennenanlage oder den Kabelanschluss (wenn mietvertraglich vereinbart),

- des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,
- die Wartung der Heizungsanlage und
- sonstige Betriebskosten.

Schönheitsreparaturen

Mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Zu den Betriebskosten gehören beispielsweise **nicht**:

- Stromkosten für den Wohnraum,
- Kosten für die Überlassung von Möbeln. Es sei denn, es besteht eine vertragliche Pflicht und die Unterkunftskosten sind insgesamt immer noch angemessen (BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R),
- Kosten für einen Parkplatz bzw. eine Garage (außer in begründeten Einzelfällen = BSG, Urteil vom 07.11.2008, B 7 B AS 10/06, **wenn bspw. die Kosten Teil des Mietvertrages sind und eine Teilkündigung nicht möglich ist**) und
- Kosten für einen Breitbandkabelanschluss, **wenn** dem Mieter freisteht einen kostengünstigeren Fernsehzugang zu wählen (BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R).

2.2 Eigenheim / Wohneigentum

Bei Eigenheimbesitzern bzw. Besitzern einer Eigentumswohnung gehören folgende Kosten ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z.B.: für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II; § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII),
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbaren Zusammenhang stehen,
- Erbpachtzinsen,
- Straßenausbaubeiträge und Schmutzwasseranschlussgebühren, soweit die Kosten der Unterkunft angemessen sind (LSG Sachsen – Anhalt, Urteil vom 03.03.2011, L 5 AS 181/07) und
- Erhaltungsaufwand.

Derartige zum Teil einmalige Aufwendungen sind auf 12 Monate aufzuteilen (Angemessenheitsgrenzen siehe Anlage I).

Bei den Straßenausbaubeiträgen und den Schmutzwasseranschlussgebühren ist durch den Leistungsberechtigten auf eine Vereinbarung einer Ratenzahlung hinzuwirken.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören grundsätzlich **nicht**:

- Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, da sie zum Vermögenszuwachs beim Leistungsberechtigten führen. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten der Stundung, Umschuldung und Schuldnerberatung hingewiesen werden.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nur im Einzelfall, beim Vorliegen einer besonderen Härte und unter Beachtung der Angemessenheitsgrenzen möglich (BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R).

Eine besondere Härte liegt insbesondere vor

- bei hoher Tilgungs- und geringer Zinslast, weil das Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es daher nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt des Vermögenswertes geht.
- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung / eines Eigenheimes sowie
- Mietkaufraten.

Einmal im Jahr, d.h. zum **31.März**, sind die Belastungen des laufenden Jahres für die Unterkunft im Original dem zuständigen Leistungsträger vorzulegen.

2.3 Sonderfälle

Frauenhaus

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u.Ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Die Unterbringung in einem Frauenhaus sollte in der Regel nicht länger als 6 Monate andauern.

Wohnwagen

Bei als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen ist das Standgeld und auch die Kfz – Steuer als Nebenkosten im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen (BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R).

Haft

Bei Personen, die sich in Strafhaft oder Untersuchungshaft befindet, wird die Wohnung nach dem SGB XII weiter finanziert, wenn von Anfang an feststeht, dass die Haftdauer nicht mehr als 6 Monate beträgt. **Handelt es sich um eine Strafhaft im offenen Vollzug wird von einer mindestens 15 – stündigen Erwerbsfähigkeit ausgegangen und § 7 Abs. 4 Satz 3 Nr. 2 SGB II findet Anwendung (BSG 07.05.2009 – B 14 AS 16/08 R).**

Vorübergehende Abwesenheit

Bei vorübergehender Abwesenheit von der Unterkunft (z.B.: Krankenhausaufenthalt) sind die Unterkunftskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann.

3. Heizkosten und Warmwasserversorgung

3.1 Heizkosten

Leistungen für Heizung umfassen insbesondere:

- die regelmäßigen Abschlagszahlungen an den Vermieter oder an das Energieunternehmen,
- die Heizkostennachzahlungen sowie
- die Winterfeuerungsbeihilfe für die Heizperiode Oktober bis April (Heizöl, Braunkohlebriketts, Holz usw.).

Zu den Heizkosten gehört **nicht**:

- Kochenergie und
- Warmwasser.

Wird die Wohnung bzw. das Eigenheim / die Eigentumswohnung mit selbst zu beschaffenden festen oder flüssigen Brennstoffen beheizt, erhöhen die Anschaffungskosten den Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat der Rechnung.

Grundsätzlich ist der Bedarf vor Beginn der Heizperiode (Oktober bis April) anzuzeigen.

3.2 Warmwasser

Die Kosten für die Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn das Wasser über die Heizungsanlage erwärmt wird (zentrale Warmwasserversorgung) und die Kosten angemessen sind. **Die Angemessenheit ist entsprechend der Anlage I, letzte Spalte zu bestimmen.**

Bei dezentraler Warmwasserversorgung (Boiler bzw. Durchlauferhitzer) ist ein Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II bzw. gem. § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren.

4. Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft	Angemessene Wohnfläche in m ²
1	50
2	60
3	75
4	85

Für jede weitere Person in einer Mietwohnung werden zusätzlich höchstens 10 m² Wohnfläche anerkannt. Die **maximale Wohnfläche bei Mietwohnungen** liegt bei **115 m²**.

Es besteht kein genereller Anspruch auf eine größere Wohnung ab einem Achtpersonenhaushalt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob auf Grund der Personenzahl und des Wohnungszuschnittes ein größerer Wohnraumbedarf besteht.

Die zu Grunde zu legenden abstrakten angemessenen Quadratmeter richten sich allein nach der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.

Im Fall einer reinen Wohngemeinschaft (getrennte Bedarfsgemeinschaften leben in einem Haushalt) wird für jede Bedarfsgemeinschaft ein fiktiver Anspruch pro Bedarfsgemeinschaft zu Grund gelegt.

(BSG, Urteil vom 18.02.2012, B 14 AS 73/08 R)

Sonderfälle

Merkzeichen „aG“

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) bzw. nachweislich auf das Benutzen eines Rollstuhls angewiesen sind, kann behinderungsbedingt ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein.

Studenten

Für erwachsene Kinder, die auswärts studieren und wohnen, kann kein zusätzlicher Mietaufwand für das Vorhalten von Wohnraum, z.B. für die Zeit der Semesterferien, geltend gemacht werden (BVerwG, FEVS 35, 93).

Schwangerschaft / Geburt

Die festgestellte Schwangerschaft bzw. die Geburt eines Kindes begründet grundsätzlich nicht einen Anspruch auf sofortigen zusätzlichen Wohnraum (OVG Hamburg, NDV-RD 1997, 54).

5. Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze

Entsprechend den Vorgaben des Bundessozialgerichtes erfolgt die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen unter Anwendung der eingeschränkten Produkttheorie und auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes für den Landkreis Börde und unter Heranziehung des Bundesheizkostenspiegels (BSG, Urt. v. 02.11.2006 - B 7b AS 18/06 R -; Urt. v. 02.07.2009 - B 4 AS 18/09 R).

5.1 Bruttokaltmiete

Ob die Aufwendungen für eine Mietwohnung oder selbst genutztes Wohneigentum angemessen sind, ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts anhand der so genannten Produkttheorie zu ermitteln.

Unter Anwendung der Produkttheorie wird die Angemessenheit der Bruttokaltmiete ermittelt. Das Produkt wird gebildet aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche (nicht die tatsächliche Wohnfläche), der angemessenen Kaltmiete je Quadratmeter und den angemessenen kalten Betriebskosten je Quadratmeter und stellt die abstrakte Angemessenheitsgrenze und gleichzeitig eine Nichtprüfungsgrenze dar, bis zu derer es keiner Einzelfallprüfung bedarf.

Aus der Anlage I ist die Angemessenheitsgrenze für das Produkt aus Kaltmiete und kalten Betriebskosten für die jeweilige Wohnungsgröße und den jeweiligen Wohnungsmarkt zu entnehmen.

5.2 Heizkosten

Auch bei der Ermittlung der Angemessenheitsgrenze für Heizkosten ist die abstrakt angemessene Wohnfläche zu Grunde zu legen. Die Richtwerte für Heizkosten stellen eine Nichtprüfungsgrenze dar, bis zu derer es keiner Einzelfallprüfung bedarf.

Die Angemessenheitsgrenzen sind der Anlage I zu entnehmen.

Beachte:

Bei zentraler Warmwasserversorgung ist die Angemessenheitsgrenze für Heizkosten um einen entsprechenden Zuschlag zu erhöhen (siehe Anlage I, letzte Spalte).

6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten (Kostensenkungsverfahren)

1. *Unangemessenheit der Kosten und Belehrung mit Fristsetzung*

Bei übermäßigem Verbrauchsverhalten ist der Leistungsberechtigte auf die konkreten Überschreitungen und seine Pflicht zur Senkung hinzuweisen und ihm ist die Möglichkeit zu geben, etwaige Gründe für die Überschreitung darzulegen. Übermäßiges Verbrauchsverhalten kann vermutet werden, wenn ohne besondere aner kennenswerte Gründe die ermittelten Obergrenzen für die Bruttokaltmiete, die Heizkosten und ggf. die Warmwasserkosten überschritten werden oder der Wasserverbrauch über 30 m³ pro Person und pro Jahr liegt.

Besondere aner kennenswerte Gründe für ein übermäßiges Verbrauchsverhalten können gesundheitliche Probleme oder energetische Mängel am Gebäude sein. Bei Angabe dieser Gründe sind vom Leistungsberechtigten entsprechende Nachweise (ärztliche Bescheinigung, Auskunft des Vermieters zum energetischen Zustand des Wohnhauses) zu verlangen und eine Vorortbesichtigung durch die Außendienstmitarbeiter/innen zu veranlassen.

Entsteht durch Betriebskosten, die vom Vermieter im Laufe der Mietzeit umgelegt werden und vom Mieter nicht beeinflussbar sind (z.B. Installieren eines Kabelanschlusses, Anbau eines Aufzuges, Sanierungsmaßnahmen) eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze, sind die Kosten anzuerkennen und die Höhe für die Belehrung maßgebend. Die Kosten sind nur so lange anzuerkennen, bis ein Umzug in eine günstigere und den Angemessenheitsgrenzen entsprechende Wohnung wirtschaftlicher ist.

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung von längstens 6 Monaten und auf eine etwaige Anpassung der Unterkunftskosten, nach der 6 Monatsfrist auf ein angemessenes Maß, zu belehren.

Keine 6 Monatsfrist wenn,

- Hilfebedürftigkeit nur wegen Anmietung einer unangemessenen Wohnung ohne Zusicherung eintritt,
- bereits in der Vergangenheit auf Unangemessenheit hingewiesen wurde – auch frühere Mitteilung eines anderen Leistungsträgers,
- sich der Leistungsberechtigte von vornherein strikt weigert, die Kosten zu senken.

2. 3 Mietangebote abfordern

Gibt der Leistungsberechtigte an, die Kosten auf Grund des örtlichen Wohnungsmarktes nicht senken zu können, sind **mindestens 3 Mietangebote** bzw. Negativbescheinigungen vorzulegen. Sollte der zuständige Träger anderer Meinung sein, liegt die Darlegungslast bei ihm.

3. Zumutbarkeit des Umzuges prüfen

Gibt der Leistungsberechtigte an, die Kosten auf Grund der Unzumutbarkeit des Umzuges nicht senken zu können, ist im Einzelfall eine Abwägung zwischen dem vom Leistungsberechtigten angegebenen Grund für die Unzumutbarkeit und der Höhe der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze zu treffen (**Wirtschaftlichkeitsbetrachtung**).

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt insbesondere unter Heranziehung von:

Umzugskosten, Mietkaution, Wohnungsbeschaffungskosten, Genossenschaftsbeiträge, etwaige Neuanschaffung als Erstausrüstung, behindertengerechter Umbau sowie Doppelmieten.

Bei Angabe einer Erkrankung ist die Vorlage **einer ärztlichen Bescheinigung zu verlangen**. Im Zweifelsfall kann der **amtsärztliche Dienst des Landkreises Börde, im Zuge der Amtshilfe, herangezogen werden**.

4. Aktenvermerk zur Einzelfallprüfung

Über die Einzelfallentscheidung ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen. **Bei erneuter Änderung der Unterkunftskosten, ist die Prüfung der Zumutbarkeit des Umzuges zu wiederholen.**

7. Erhaltungsaufwand

Die mögliche Übernahme von Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII i.V.m. § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verordnung zu § 82 des SGB XII soll nur gewährleisten, dass die Benutzung des Wohneigentums nicht an den fehlenden Mitteln für die üblichen Reparaturen scheitert, so dass nur angemessene Kosten für die Wiederherstellung eines ursprünglichen Wohnstandards zu übernehmen sind.

Verfahrensweise

1. Die Ausgaben sollen lediglich einer Instandhaltung und Instandsetzung, nicht jedoch einer Verbesserung dienen.
2. Zu prüfen ist im Vorfeld:
 - Ende des Leistungsbezuges,
 - Umfang der Bedürftigkeit,
 - Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität,
 - **Angemessenheit i.S.d. § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII (geschütztes Vermögen ja / nein)** und Zustand des Hauses. **Der Zustand ist im Vorfeld durch die Außendienstmitarbeiter/innen in Augenschein zu nehmen. Im Zweifelsfall ist im Zuge der Amtshilfe das Bauordnungsamt des Landkreises Börde hinzuzuziehen,**
 - Höhe der aktuellen und der künftig zu erwartenden Sanierungskosten und
 - die monatlichen Kosten der Unterkunft und Heizung (Prüfung der Angemessenheit analog Mietwohnung).
3. Vom Antragsteller sind **mindestens drei Kostenvoranschläge** und **der Nachweis über die Ausschöpfung aller Selbsthilfemöglichkeiten zu erbringen.**
4. Um die Angemessenheit zu ermitteln, ist der beantragte Kostenaufwand auf 12 Monate verteilt, als Hauslast zu berechnen. **Liegt der monatlich ermittelte Wert für die Hauslasten unter Einbeziehung des Erhaltungsaufwandes unter der ermittelten abstrakten Angemessenheit, kann die Angemessenheit bejaht werden.**
5. Über die Einzelfallentscheidung ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen.

Bei diesem Punkt wurden die folgenden Urteile berücksichtigt:
LSG Sachsen – Anhalt, Urteil vom 22.12.2010, L 2 AS 425/10 B ER und
LSG Nordrhein – Westfalen, Urteil vom 23.11.2010, L 1 AS 426/10).

8. Betriebskostennachzahlung / -guthaben

8.1 Betriebskostennachzahlungen

Der Bedarf entsteht hierbei im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Eines gesonderten Antrages auf Übernahme bedarf es nicht. Für die Übernahme ist maßgebend, ob der Antragsteller im Fälligkeitsmonat anspruchsberechtigt ist bzw. durch die Betriebskostenabrechnung anspruchsberechtigt wird.

Die Übernahme der Nachzahlung ist entsprechend dem Verfahren unter Punkt 5 und 6 zu prüfen. Liegen die tatsächlichen Kosten, unter Heranziehung der Nachzahlung, noch unter den ermittelten abstrakten Angemessenheitsgrenzen, sind die Kosten zu übernehmen.

Werden die Grenzen überschritten, ist eine Einzelfallprüfung hinsichtlich eines möglichen unverhältnismäßigen Verbrauches notwendig, das Kostensenkungsverfahren nach Punkt 6 ist einzuleiten und möglicherweise hat im Ergebnis nur eine teilweise Übernahme der Nachzahlung zu erfolgen (bis zur Höhe der Angemessenheitsgrenze) oder die Gewährung der Nachzahlung ist zu verneinen (dieser Fall liegt insbesondere bei der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze ohne anerkanntem Grund vor und bei bereits durchgeführtem Kostensenkungsverfahren).

8.2 Betriebskostenguthaben

Bereich SGB II: Guthaben mindern nach dem Monat der Gutschrift oder Rückzahlung die entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Bereich SGB XII: Guthaben werden gem. § 82 Abs. 1 SGB XII als Einkommen angerechnet und ggf. gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII auf einen angemessenen Zeitraum aufgeteilt.

Guthaben aus einer Stromabrechnung (Haushaltsstrom) werden nicht angerechnet, da der Leistungsberechtigte dieses Guthaben aus seinem Regelsatz erwirtschaftet hat.

9. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen

Diese Tatbestände werden umfassend in § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 und 6 SGB XII geregelt.

Mietkautionen

Mietkautionen dürfen gemäß § 551 BGB höchstens das Dreifache der neuen Kaltmiete betragen. Die Leistungsberechtigten haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Sollte eine Kaution unumgänglich sein, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass die Selbsthilfemöglichkeiten auszuschöpfen sind.

D.h. es ist vorrangig eine Ratenzahlung mit dem Vermieter zu vereinbaren. Erst wenn auch diese Möglichkeit nicht besteht, ist ein zinsloses Darlehen zu gewähren.

10. Umzugskosten

10.1 Verfahren

Die Übernahme der Umzugskosten setzt zunächst **einen vor dem Umzug** gestellten Antrag voraus.

Im Antrag ist:

- der Grund des Umzuges und
- das Ziel des Umzuges (also ein Nachweis über die zu beziehende Wohnung) anzugeben.

Die **vorherige** Zusicherung zu den Umzugskosten ist zu erteilen, wenn:

- der Leistungsberechtigte durch den Umzug seine unangemessenen Unterkunftskosten auf angemessene Kosten senkt oder
- der Umzug zur Eingliederung in Arbeit dient oder
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug erforderlich machen

und die Unterkunftskosten der neuen Wohnung angemessen sind.

Sollten durch den Leistungsberechtigten andere Gründe für den Umzug vorgebracht werden, ist im Einzelfall und unter Beachtung des Ermessensspielraumes zu entscheiden.

10.2 Höhe der Leistung

Grundsätzlich hat der Umzug in Eigenleistung und unter Berücksichtigung der Selbsthilfemöglichkeiten zu erfolgen.

Bei selbst durchgeführten Umzügen gehören die Kosten, die unmittelbar durch die Anmietung eines Transporters anfallen, also die Mietkosten inklusive der Versicherungskosten, die Benzinkosten und etwaige Verpackungskosten und Verpflegungskosten zu den Umzugskosten.

- Bei einem 1-2 Personen Haushalt wird eine Pauschale von **150 €** festgesetzt,
- ab 3 Personen erhöht sich die Pauschale auf **200 €** und
- ab 4 Personen beträgt die Pauschale **250 €**.

Anmerkung: Die Pauschale ist nicht pro Person zu gewähren.

Umzug durch Umzugsunternehmen

Ein Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig (aus Altersgründen, Behinderung, bei körperlichen Einschränkungen oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern). **Zur Ermittlung der Angemessenheit sind vom Leistungsberechtigten 3 Angebote vorzulegen.**

Bei diesem Punkt wurden folgende Urteile herangezogen:
BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R

10.3 Trägerübergreifender Umzug

- Der künftige Leistungsträger ist in die Entscheidung über ein Mietangebot einzubeziehen, da die Angemessenheitskriterien des neuen Trägers gelten.
- Die Zustimmung zum Umzug des alten Trägers ist auch dann für den neuen Träger bindend, wenn der neue Träger nicht beteiligt wurde und die Zusicherung falsch ist.
- Zustimmung für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erteilt und zahlt der bisherige Träger.
- Zustimmung für Mietkaution erteilt und zahlt der neue Träger.

11. Renovierungskosten

Grundsätzlich sind notwendige Renovierungsarbeiten vom Leistungsberechtigten in Eigenleistung zu erbringen.

Einzugsrenovierung

Nicht zu den Umzugskosten gehören die Renovierungskosten. Hierbei handelt es sich lediglich um Kosten, die mit dem Umzug zusammenhängen aber nicht um Umzugskosten selbst. Angemessene Kosten für die Einzugsrenovierung sind daher Teil der Kosten für Unterkunft i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII.

Die Angemessenheit richtet sich nach folgenden Kriterien.

- dient die Einzugsrenovierung der Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Wohnung (Ausstattung mit einfachen Wand- und Fußbodenbelag),
- ist eine Einzugsrenovierung ortsüblich, weil keine renovierten Wohnungen im nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen (Nachfrage bei ortsansässigen Vermietern) und
- sind die Renovierungskosten der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich. Davon kann bei folgenden Kosten ausgegangen werden

Tapete (Raufaser)	0,35 € pro m ² Wandfläche
Tapetenkleister	0,13 € pro m ² Wandfläche
Wandfarbe (weiß)	0,17 € pro m ² Wandfläche
Malerrolle mit Gitter	2,62 €
Pinselfset	2,14 €
Ausleihgebühr Tapeziertisch	5,99 € pro Tag
Tapeziertisch (falls erforderlich)	16,99 €
Teppichboden (Nadelfilz)	3,00 € pro m ²

(*Grundlage bildet ein regionaler Preisvergleich)

Auszugsrenovierung

Kosten für die Auszugsrenovierung sind nur zu übernehmen, wenn sie mietvertraglich vereinbart und angemessen sind. Die Angemessenheit wird entsprechend dem dritten Kriterium bei der Prüfung einer Einzugsrenovierung beurteilt.

Im Regelfall sind bei der Auszugsrenovierung nur die Kosten für die Wandfarbe und das notwendige Zubehör zu gewähren.

Bei diesem Punkt wurden folgende Urteile herangezogen:

BSG, Urteil vom 16.12.2009 – BSGE 102,194; BSG, Urteil vom 01.07.2009 – B 4 AS 77/08 R; BSG, Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R

12. Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden

Voraussetzungen für die Übernahme von Miet- bzw. Energieschulden sind:

- die Unterkunftskosten sind angemessen,
- Kündigung der Wohnung seitens des Vermieters oder Androhung der Sperrung der Energieversorgung liegt vor,
- es ist keine Selbsthilfemöglichkeit zur Beseitigung der Notlage vorhanden (Ratenzahlung mit dem Vermieter / Energieversorger, Kreditaufnahme, Arbeitgeberdarlehen usw.),
- die Wohnung muss durch die Schuldenübernahme auf Dauer gesichert sein und
- der Leistungsberechtigte muss sich ggf. mit der Aufrechnung in Raten von seinem Leistungsanspruch zur Tilgung des Darlehens einverstanden erklären.

Über die Prüfung des Sachverhaltes ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen. **Der Kunde ist in jedem Fall auf eine Vorsprache bei der Schuldnerberatungsstelle zu verweisen.**

13. Zahlungsweise

Bei der Zahlungsweise sind die §§ 22 Abs. 7 SGB II bzw. 35 Abs.1 SGB XII anzuwenden.

14. Allgemeine Vorgaben

14.1 Prüfung eines Mietangebotes

Gegenüber den Vermietern sind grundsätzlich keine Kostenübernahme-erklärungen abzugeben. Legt ein Leistungsberechtigter ein Mietangebot vor, kann darauf nur Folgendes vermerkt werden:

„Die Mietkosten laut vorliegendem Angebot sind angemessen gemäß der Unterkunftsrichtlinie des Landkreises Börde.“

14.2 Mietbescheinigung / Bescheinigung über Hauslasten

Mietwohnung / -haus

Neben dem Mietvertrag ist auch eine vom Vermieter ausgefüllte Mietbescheinigung einzureichen. Für den SGB II Bereich ist die Vorlage der Bundesagentur – Anlage KDU – zu nutzen und für den SGB XII Bereich ist das in der Anlage II befindliche Formular bindend.

Eigenheim / Eigentumswohnung

Für die Bescheinigung über die Hauslasten, die vom Eigentümer auszufüllen ist, gilt für den SGB II Bereich die Vorlage der Bundesagentur und für den SGB XII Bereich das in der Anlage III befindliche Formular.

14.3 Belehrungspflicht

Im Zuge des Bewilligungsverfahrens und nach jeder Betriebskostenabrechnung **hat eine schriftliche Belehrung zu erfolgen**. Diese ist vom Leistungsberechtigten zu unterschreiben und an den zuständigen Leistungsträger zurückzusenden.

15. Eigener Wohnraum für unter 25-jährige Personen gem. § 22 Abs. 5 SGB II

Die grundsätzliche Prüfung und Antragsbearbeitung erfolgt beim zuständigen Jobcenter. Nur noch in problembehafteten Fällen, die das Einsetzen eines Sozialarbeiters rechtfertigen, kann ein Amtshilfeersuchen an das Sozialamt des Landkreises Börde ergehen.

Als Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung wird auf die Empfehlung DV 37/06 AF III des Deutschen Vereins vom 6. Dezember 2006 verwiesen.

IV. Inkrafttreten

Die fünfte Änderung der Unterkunftsrichtlinie mit ihren Anlagen tritt mit Wirkung vom 01.03.2013 in Kraft und gilt für die nach SGB II und SGB XII zu erbringenden Leistungen für **Unterkunft, Heizung und Warmwasser**. Sie ist für das gesamte Gebiet des Landkreises Börde anzuwenden.

gez.

Walker
Landrat



Landkreis
Börde

Anpassung der Anlage I der sechsten Änderung der Unterkunftsrichtlinie 1/2008

Grund für die Anpassung: Veröffentlichung
des Bundesheizkostenspiegels 2015

Gültigkeit der Anpassung: 01.10.2015
Veröffentlichung der Richtlinie: 19.10.2015

Ansprechpartner: Fachdienst Soziales
Marlen Tomaszuk
Anschrift: Farsleber Str. 19
39326 Wolmirstedt
Telefon: 03904 / 7240 4153
Telefax: 03904 / 7240 4130
E-Mail: soziales@boerdekreis.de

Die Seiten 16 – 18 in der sechsten Änderung der Unterkunftsrichtlinie 1/2008 sind auszutauschen.

Anlage I

Wohnungsmarkt I (Barleben, Hohe Börde, Niedere Börde, Sülzetal, Wolmirstedt)

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	275,50	4,35	1,16	100-250	74,00	71,00	85,00	8,00
					251-500	71,00	66,50	81,00	
					501-1000	68,50	63,50	78,50	
					über 1000	67,00	61,00	76,00	
2	60	329,40	4,35	1,14	100-250	88,80	85,20	102,00	9,60
					251-500	85,20	79,80	97,20	
					501-1000	82,20	76,20	94,20	
					über 1000	80,40	73,20	91,20	
3	75	385,50	4,02	1,12	100-250	111,00	106,50	127,50	12,00
					251-500	106,50	99,75	121,50	
					501-1000	102,75	95,25	117,75	
					über 1000	100,50	91,50	114,00	
4	85	464,10	4,37	1,09	100-250	125,80	120,70	144,50	13,60
					251-500	120,70	113,05	137,70	
					501-1000	116,45	107,95	133,45	
					über 1000	113,90	103,70	129,20	
5	95	547,20	4,60	1,16	100-250	140,60	134,90	161,50	15,20
					251-500	134,90	126,35	153,90	
					501-1000	130,15	120,65	149,15	
					über 1000	127,30	115,90	144,40	
6	105	604,80	4,60	1,16	100-250	155,40	149,10	178,50	16,80
					251-500	149,10	139,65	170,10	
					501-1000	143,85	133,35	164,85	
					über 1000	140,70	128,10	159,60	
7	115	662,40	4,60	1,16	100-250	170,20	163,30	195,50	18,40
					251-500	163,30	152,95	186,30	
					501-1000	157,55	146,05	180,55	
					über 1000	154,10	140,30	174,80	

Für nicht genannte Brennstoffe wird der Erdgaswert angewendet.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2012 inkl. Richtwertanpassung 2014 nach Vorgaben des Bundessozialgerichtes, Bundesheizkostenspiegel 2015)

Wohnungsmarkt II (Haldensleben, Oschersleben (Bode))

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	278,00	4,40	1,16	100-250	74,00	71,00	85,00	8,00
					251-500	71,00	66,50	81,00	
					501-1000	68,50	63,50	78,50	
					über 1000	67,00	61,00	76,00	
2	60	332,40	4,40	1,14	100-250	88,80	85,20	102,00	9,60
					251-500	85,20	79,80	97,20	
					501-1000	82,20	76,20	94,20	
					über 1000	80,40	73,20	91,20	
3	75	414,00	4,40	1,12	100-250	111,00	106,50	127,50	12,00
					251-500	106,50	99,75	121,50	
					501-1000	102,75	95,25	117,75	
					über 1000	100,50	91,50	114,00	
4	85	451,35	4,22	1,09	100-250	125,80	120,70	144,50	13,60
					251-500	120,70	113,05	137,70	
					501-1000	116,45	107,95	133,45	
					über 1000	113,90	103,70	129,20	
5	95	508,25	4,19	1,16	100-250	140,60	134,90	161,50	15,20
					251-500	134,90	126,35	153,90	
					501-1000	130,15	120,65	149,15	
					über 1000	127,30	115,90	144,40	
6	105	561,75	4,19	1,16	100-250	155,40	149,10	178,50	16,80
					251-500	149,10	139,65	170,10	
					501-1000	143,85	133,35	164,85	
					über 1000	140,70	128,10	159,60	
7	115	615,25	4,19	1,16	100-250	170,20	163,30	195,50	18,40
					251-500	163,30	152,95	186,30	
					501-1000	157,55	146,05	180,55	
					über 1000	154,10	140,30	174,80	

Für nicht genannte Brennstoffe wird der Erdgaswert angewendet.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2012 inkl. Richtwertanpassung 2014 nach Vorgaben des Bundessozialgerichtes, Bundesheizkostenspiegel 2015)

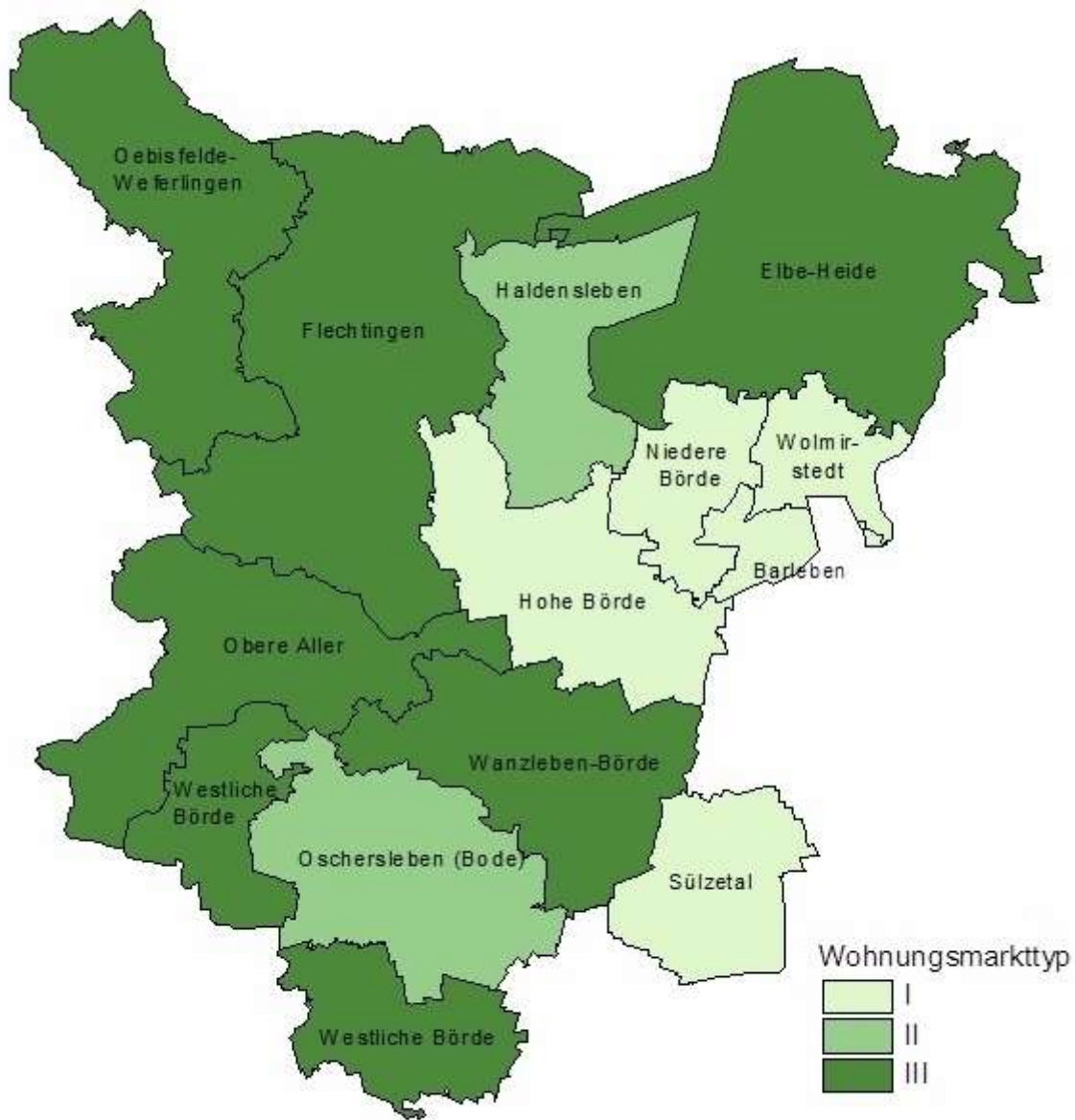
Wohnungsmarkt III (Elbe-Heide, Flechtingen, Süplingen*, Obere Aller, Oebisfelde-Weferlingen, Wanzleben-Börde, Westliche Börde)

Anzahl der Personen in der BG	abstrakt angemessene m ²	Produkt in € (Kaltmiete + kalte Betriebskosten)	Kaltmiete	kalte Betriebskosten	Gebäudefläche in m ²	Heizöl in €	Erdgas in €	Fernwärme in €	Zuschlag zum Richtwert bei zentraler Warmwasserversorgung in € pro Monat
1	50	266,00	4,16	1,16	100-250	74,00	71,00	85,00	8,00
					251-500	71,00	66,50	81,00	
					501-1000	68,50	63,50	78,50	
					über 1000	67,00	61,00	76,00	
2	60	328,80	4,34	1,14	100-250	88,80	85,20	102,00	9,60
					251-500	85,20	79,80	97,20	
					501-1000	82,20	76,20	94,20	
					über 1000	80,40	73,20	91,20	
3	75	403,50	4,26	1,12	100-250	111,00	106,50	127,50	12,00
					251-500	106,50	99,75	121,50	
					501-1000	102,75	95,25	117,75	
					über 1000	100,50	91,50	114,00	
4	85	452,20	4,23	1,09	100-250	125,80	120,70	144,50	13,60
					251-500	120,70	113,05	137,70	
					501-1000	116,45	107,95	133,45	
					über 1000	113,90	103,70	129,20	
5	95	481,65	3,91	1,16	100-250	140,60	134,90	161,50	15,20
					251-500	134,90	126,35	153,90	
					501-1000	130,15	120,65	149,15	
					über 1000	127,30	115,90	144,40	
6	105	532,35	3,91	1,16	100-250	155,40	149,10	178,50	16,80
					251-500	149,10	139,65	170,10	
					501-1000	143,85	133,35	164,85	
					über 1000	140,70	128,10	159,60	
7	115	583,05	3,91	1,16	100-250	170,20	163,30	195,50	18,40
					251-500	163,30	152,95	186,30	
					501-1000	157,55	146,05	180,55	
					über 1000	154,10	140,30	174,80	

Für nicht genannte Brennstoffe wird der Erdgaswert angewendet.

(Quellen: Schlüssiges Konzept 2012 inkl. Richtwertanpassung 2014 nach Vorgaben des Bundessozialgerichtes, Bundesheizkostenspiegel 2015)

* siehe Ausführungen auf Seite 23 (Ortsverzeichnis)





Landkreis
Börde

Anpassung der Anlage I der sechsten Änderung der Unterkunftsrichtlinie 1/2008

Grund für die Anpassung: KdU-Richtwerte 2014
Prüfung der kalten Betriebskosten
des Konzepts 2012

Aktualisierung Ortsverzeichnis

Gültigkeit der Anpassung: ab 01.06.2014
Veröffentlichung der Richtlinie: 20.05.2014

Ansprechpartner: Fachdienst Soziales
Mathias Weinrich
Anschrift: Gerikestr. 5
39340 Haldensleben
Telefon: 03904 / 7240 2520
Telefax: 03904 / 7240 52666
E-Mail: soziales@boerdekreis.de

Die Seiten 16 – 18, 19 und 23 sind in der sechsten Änderung der Unterkunftsrichtlinie 1/2008 entsprechend auszutauschen.

Auf die Ausführungen auf Seite 23 (Ortsverzeichnis) wird ausdrücklich hingewiesen.

Postleitzahl	Einheitsgemeinde (EG)/ Verbandsgemeinde (VerbG)
	<u>EG Barleben</u> Ernst-Thälmann-Straße 22 39179 Barleben Tel.: 039203/5650 Fax: 039203/52801
39179	OT Barleben
39179	OT Ebendorf
39179	OT Meitzendorf
	<u>EG Stadt Haldensleben</u> Markt 20-22 39340 Haldensleben Tel.: 03904/4790 Fax: 03904/479-199
39343	OT Hundisburg
39340	OT Hütten
39340	OT Lübberitz
39343	OT Neuglüsigg
39345	OT Satuelle
39345	OT Uthmöden
39345	OT Wedringen
39340	<i>Süplingen*</i> <i>OT Bodendorf</i>
	<u>EG Hohe Börde</u> OT Irxleben Bördestraße 8 39167 Hohe Börde Tel.: 039204/7810 Fax: 039204/781-400
39343	OT Ackendorf
39343	OT Bebertal
39343	OT Bornstedt
39343	OT Brumby
39167	OT Eichenbarleben
39343	OT Glüsigg
39343	OT Groß Santersleben
39326	OT Hermsdorf
39326	OT Hohenwarsleben
39167	OT Irxleben
39167	OT Mammendorf
39167	OT Niederndodeleben
39343	OT Nordgimmersleben
39167	OT Ochtmersleben
39343	OT Schackensleben
39343	OT Rottmersleben
39343	OT Tundersleben
39167	OT Wellen
	<u>EG Niedere Börde</u> OT Groß Ammensleben Große Straße 9/10 39326 Niedere Börde Tel.: 039202/88-300 Fax: 039202/88-388
39326	OT Dahlenwarsleben
39326	OT Gersdorf
39326	OT Groß Ammensleben
39326	OT Gutenswegen
39326	OT Jersleben
39326	OT Klein Ammensleben
39326	OT Meseberg
39326	OT Samswegen

39343	OT Morsleben
39343	OT Ostingersleben
	VerbG Obere Aller Zimmermannplatz 2 39365 Eilsleben Tel.: 039409/9160 Fax: 039409/398
39365	Eilsleben
39365	OT Drackenstedt
39365	OT Druxberge
39365	OT Gehringsdorf
39365	OT Ovelgünne
39365	OT Siegersleben
39365	OT Wormsdorf
39365	Harbke OT Autobahn
39393	Hötensleben
39393	OT Barneberg
39393	OT Caroline
39393	OT Kauzleben
39393	OT Neubau
39393	OT Ohrleben
39393	OT Wackersleben
39365	Sommersdorf
39365	OT Marienborn
39365	OT Sommerschenburg
39365	Ummendorf OT Neu Ummendorf
39393	Völpke OT Badeleben
39365	Wefensleben OT Belsdorf
	VerbG Westliche Börde Marktstraße 7 39397 Gröningen Tel.: 039403/9110 Fax: 039403/216
39393	Am Großen Bruch
39393	OT Gunsleben
39393	OT Hamersleben
39393	OT Neuwegersleben
39393	OT Wulferstedt
39393	Ausleben
39393	OT Otteleben
39393	OT Üplingen
39393	OT Warsleben
39397	Gröningen, Stadt
39397	OT Dalldorf
39397	OT Großalsleben
39397	OT Heynburg
39397	OT Kloster Gröningen
39397	OT Krottorf
39397	Kroppenstedt, Stadt

Besonderheit:

**Ausführungen zur EG Stadt Haldensleben, 39340 Süplingen, OT Bodendorf:*

Mit Wirkung vom 01.01.2014 kam es zur Eingemeindung von Süplingen. Für Süplingen (einschließlich OT Bodendorf) ändert sich jedoch **nicht** die Wohnungsmarkteingruppierung. Süplingen ist bei der Berechnung weiterhin dem Wohnungsmarkt III zuzuordnen.