

Richtlinie des Landkreises Stendal zur Feststellung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung für Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII

Präambel

Die Kosten der Unterkunft gehören zum grundlegenden Bedarf, der durch die Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem SGB II sowie nach dem SGB XII Kapitel 3 und Kapitel 4 zu decken und abzusichern ist.

Der Landkreis Stendal ist gemäß § 6 Abs.1 Satz 1 Nr.2 SGB II und §§ 97 Abs.1 und 98 Abs. 1 SGB XII sachlich und örtlich zuständig für die Festlegung der **angemessenen** Kosten der Unterkunft.

Die nachfolgende Richtlinie stellt ab auf die Ergebnisse der vom Landkreis Stendal in Auftrag gegebenen Mietwerterhebung zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft im Landkreis Stendal vom April 2015.

Diese Mietwerterhebung erfolgte unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zu den Anforderungen an ein schlüssiges Konzept.

Hinweis: Nachfolgende Ausführungen sind nicht abschließende rechtsverbindliche Regelungen, sondern Arbeitshinweise zur Auslegung der Angemessenheit. Abweichungen von den genannten Regelungen und Richtwerten sind in **begründeten** Einzelfällen möglich und ggf. auch notwendig. Diese sind hinreichend aktenkundig und im jeweiligen Bescheid zu dokumentieren.

Zur Festlegung der **Angemessenheitsgrenzen** der Leistungen für Unterkunft und Heizung für Hilfebedürftige nach dem SGB II und Leistungsberechtigte nach dem SGB XII, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im Landkreis Stendal haben, gilt folgendes:

1. Gesetzliche Grundlagen

§ 22 Abs.1 SGB II, § 35 Abs.1 und 2 SGB XII, § 42 Nr.4 SGB XII

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht zuzumuten ist durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der **Regel** jedoch **längstens** für sechs Monate. Eine Absenkung muss nicht gefordert werden, wenn dieses unter Berücksichtigung der Kosten des Wohnungswechsels unwirtschaftlich wäre (§ 22 Abs.1 Satz 4 SGB II). Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II).

erwerbsfähige und nicht erwerbsfähige Hilfeempfänger

<p>1.1. Allgemeine Grundsätze</p> <p>Der Leistungsträger hat die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung für den Leistungsanspruch zu berücksichtigen. Die Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft erfolgt auf der Grundlage der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) nach der sogenannten Produkttheorie, durch Ermittlung der Bruttokaltmiete (BSG B 14 AS 36 /08 R v. 02.07.2009). Ermittlung der Bruttokaltmiete: Das Produkt aus der Summe von Nettokaltmiete (Grundmiete) pro m² und der kalten Betriebskosten (Nebenkosten) pro m² und der abstrakt angemessenen maximalen Wohnungsgröße für den Leistungsberechtigten bzw. die Bedarfsgemeinschaft ergibt die Bruttokaltmiete. Diese soll in der Summe nicht überschritten werden. Es können jedoch einzelne Bestandteile abweichen.</p> <p>2. Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (KdU) und Heizung</p> <p>2.1. Bestimmung der Angemessenheit der Wohnungsgröße</p> <p>Die angemessene Wohnfläche ist ein Richtwert, der für die jeweilige Haushaltsgröße des Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft festgelegt wird. Er stellt einen rechnerischen Wert dar, der als Faktor in das Produkt eingeht. Die angemessene Wohnfläche ist daher nicht die maximale zulässige Fläche. Lt. § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung bestimmen die Länder über die Grenzen für Wohnungsgrößen. Dabei muss die Größe der zu fördernden Wohnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung angemessen sein. Auf der Grundlage der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung des Mietwohnungsbaus in Sachsen- Anhalt 1995 (RdErl. des MWV vom 13.03.1995) gelten folgende Wohnungsgrößen:</p> <table border="1" data-bbox="188 1585 983 1809"> <tr> <td>1 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 50 m²</td> </tr> <tr> <td>2 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 60 m²</td> </tr> <tr> <td>3 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 70 m²</td> </tr> <tr> <td>4 Personenhaushalt</td> <td>bis zu 80 m²</td> </tr> <tr> <td>Jede weitere Person</td> <td>bis zu 10 m² mehr</td> </tr> </table>	1 Personenhaushalt	bis zu 50 m ²	2 Personenhaushalt	bis zu 60 m ²	3 Personenhaushalt	bis zu 70 m ²	4 Personenhaushalt	bis zu 80 m ²	Jede weitere Person	bis zu 10 m ² mehr	<p>Zusammensetzung KdU</p> <p>Nettokaltmiete (Grundmiete) + kalte Betriebskosten (kalte Nebenkosten) x Quadratmeter = Bruttokaltmiete</p> <p>Wohnfläche nach Haushaltsgröße</p> <p>Mietwohnungen</p>
1 Personenhaushalt	bis zu 50 m ²										
2 Personenhaushalt	bis zu 60 m ²										
3 Personenhaushalt	bis zu 70 m ²										
4 Personenhaushalt	bis zu 80 m ²										
Jede weitere Person	bis zu 10 m ² mehr										
<p>Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnungsgröße. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnung unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnittes angemessen, aber auch ausreichend ist. Unter Berücksichtigung des Wohnungsmarktes im Landkreis Stendal, gelten wegen der Besonderheiten des Wohnungszuschnittes für 3-und mehr Personenhaushalte bei den Wohnungsgrößen zusätzlich</p>	<p>Abweichungen von Wohnungsgrößen</p>										

<p>zu den genannten Landesrichtwerten bis zu 5 m² als angemessen. Für außergewöhnliche vom Regelfall abweichende Bedarfslagen, die eine größere Wohnfläche bedingen (z.B. Vorliegen einer schweren anerkannten körperlichen Behinderung, Pflegebedürftigkeit, Umgangsrecht, Rollstuhlfahrer u.a.) sind Abweichungen von der Wohnfläche möglich, dieses ist im Einzelfall zu prüfen. Hier kann ein Wohnflächenmehrbedarf von bis zu 10 m² gerechtfertigt sein.</p>	
<p>Die Wohnflächenbestimmung bei Haus- oder Wohneigentum erfolgt auf der Grundlage der Rechtsprechung des BSG (B 14 AS 33/08 R vom 02.07.2009). Danach ist für die Angemessenheit der Kosten eines selbstgenutzten Hausgrundstückes oder einer Eigentumswohnung, die anerkannte Wohnungsgröße für Wohnungsberechtigte im sozialen, analog den Mietwohnungen zu Grunde zu legen. Ansonsten ergäbe sich im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot eine nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern.</p> <p>Aus dem Vermögensverwertungsausschluss des Wohneigentums, Schutz des zum Wohnen genutzten Wohneigentums, als nicht zu verwertendes Vermögen, leitet sich kein Anspruch auf Gewährung von Kosten für die gesamte Wohneigentumsfläche ab.</p> <p>Die für den Landkreis Stendal festgelegten Abweichungen von den Wohnungsgrößen gelten auch für Wohneigentum</p>	<p>Wohneigentum/ Größen</p>
<p>2.2. Höchstbetrag für Wohnungsmieten</p> <p>Die Höhe der Miete, Grundmiete und Nebenkosten ist vom Leistungsberechtigten durch Vorlage des Mietvertrages und ggf. aktueller Mietbescheinigungen nachzuweisen. Enthält der Mietvertrag nicht alle notwendigen Angaben ist durch den Leistungsberechtigten bzw. die Bedarfsgemeinschaft eine vom Vermieter auszustellende Mietbescheinigung mit den notwendigen Angaben nachzuweisen.</p> <p>Grundmiete und kalte Nebenkosten werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Angemessen sind die Aufwendungen nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen (BSG B 7b AS 18/ 06 vom 07.11.2006). Zu beachten ist das Angebot auf dem örtlichen Wohnungsmarkt.</p> <p>Das gesamte Gebiet des Landkreises Stendal ist in sogenannte homogene Lebens- und Wohnbereiche zu gliedern. Diese Vergleichsräume oder Regionen, sind der Rechtsprechung folgend auf ihre räumliche Nähe zueinander, ihre Infrastruktur und insbesondere ihre verkehrstechnische Verbundenheit zu prüfen. Für jeden Vergleichsraum sind entsprechende Angemessenheitsgrenzen festzulegen.</p> <p>Um den regionalen Besonderheiten des Landkreises gerecht zu wer-</p>	<p>Mietpreis (Höchstbetrag)</p>

den, ist die Einteilung in folgende homogene Lebens- und Wohnbereiche (Regionen) erfolgt:

Region A	Osterburg, Seehausen
Region B	Havelberg
Region C	Arneburg, Bismark, Eichstedt, Goldbeck, Has- sel, Hohenberg- Krusemark, Rochau
Region D	Kamern, Klietz, Sandau, Schollene, Schönhau- sen, Wust- Fischbeck
Region E	Stendal
Region F	Tangermünde
Region G	Tangerhütte
Region H	Aland, Altmärkische Höhe, Zehrental
Region I	Altmärkische Wische, Iden, Werben

Regionen

Auf der Grundlage der erhobenen Mietwerte gelten als angemessen für die Wohnungen in den Regionen folgende **Höchstbeträge** für die Bruttokaltmiete (Grundmiete + kalte Nebenkosten)

Bedarfs- gemein- schaft/ Haushalts- angehöri- ge	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
Region A	284,79	332,40	380,49	432,43	49,27
Region B	274,12	311,70	371,43	429,61	50,35
Region C	278,51	325,80	362,83	405,44	47,52
Region D	280,32	333,64	381,02	421,42	51,97
Region E	306,29	335,23	382,39	443,19	52,82
Region F	294,31	332,89	374,36	438,15	50,85
Region G	280,84	320,68	359,68	440,49	49,70
Region H	275,96	314,74	368,11	383,91	44,57
Region I	270,03	307,14	359,40	378,23	51,33

Mietobergrenze Bruttokaltmiete

Damit sind auch alle kalten Nebenkosten abgegolten.
Der Leistungsberechtigte hat die Wahl, ob er zugunsten eines höheren Wohnstandards eine kleinere Wohnfläche akzeptiert, solange die Mietobergrenze der Bruttokaltmiete nicht überschritten wird.

2.3. Kalte Nebenkosten

Dazu zählen alle laufenden Nebenkosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung.

Die Abrechnung der Nebenkosten ist jährlich durch den Leistungsberechtigten bzw. die Bedarfsgemeinschaft im Rahmen der Mitwirkungspflicht nachzuweisen und vorzulegen.

Kalte Nebenkosten

<p>Bei Eigentumswohnungen zählen u.a. dazu Kosten für Personenaufzug, Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, Antennenanlage. Nicht jedoch die Verwaltungskosten und Rücklagen für Instandhaltung.</p> <p>Bei einem selbst bewohnten Wohneigentum zählen des Weiteren zu den Kosten der Unterkunft die anfallenden Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Lasten (z.B. notwendige Maßnahmen aus kommunalem Anschlusszwang) zu tragen hat.</p> <p>Dabei sind die zumutbaren Eigenleistungen durch die Eigentümer im Rahmen der Selbsthilfe zu erbringen. Die Möglichkeiten der Stundung und Ratenzahlung sind zu nutzen.</p> <p>Die jährlichen Kosten sind in monatlichen Anteilen mit 1/12 zu berücksichtigen. Tilgungsleistungen werden in der Regel nicht übernommen.</p> <p>Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II werden bei selbst bewohntem Wohneigentum als Bedarf auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Monaten insgesamt angemessen sind.</p> <p>Dies setzt voraus, dass sie für die Sicherung und den Erhalt der Unterkunft dringend notwendig (nicht aufschiebbar) und unabweisbar sind und deren Bewohnbarkeit aufrechterhalten sollen (BSG B 4 AS 28/ 09 R vom 18.02.2010) und nicht zu einer Verbesserung des Standards des Wohneigentums führen.</p> <p>Der Wohneigentümer hat in der Regel drei Angebote vorzulegen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass mögliche Eigenleistungen selbst zu erbringen sind. Das günstigste Angebot wird als Kosten der Unterkunft anerkannt.</p> <p>Übersteigen unabweisbare, dringende Aufwendungen den angemessenen Bedarf für die Unterkunft (Mietobergrenze), kann ein Darlehen erbracht werden, das dinglich im Grundbuch gesichert werden soll.</p> <p>Die Dingliche Sicherung im Grundbuch wird durch den Landkreis Stendal vorgenommen.</p>	<p>Instandhaltung</p>
<p>3. Heizkosten</p> <p>Die Kosten für die Heizung sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.</p> <p>Das gilt für laufende Heizkosten und für die einmalige Beschaffung. Es ist auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustellen.</p> <p>Von angemessenen monatlichen Heizkosten kann ausgegangen werden, wenn die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich anfallenden Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe nicht signifikant überschreiten (BSG B 14 AS 36/09 R).</p>	<p>Heizkosten</p>

Die Angemessenheitsprüfung für die Heizkosten hat grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Unterkunftskosten zu erfolgen (BSG B 14 AS 33/ 08 R).

3.1. Laufende Heizkosten

Regelmäßig fallen die Kosten in gleichbleibenden Beträgen z.B. in monatlichen Abschlagzahlungen an.

Als angemessen ist für zentral beheizte Wohnungen mit **Fernwärme** in der Regel ein monatlicher Betrag bis zu **1,30 € je m²** für Heizkosten einschließlich Warmwasser (bei zentraler Warmwasserversorgung) der zu berücksichtigenden angemessenen Wohnfläche anzusehen.

Bei den Energieträgern Erdgas und Elektrizität können die Kosten variieren (vertrags- und anbieterabhängig), deshalb wird für die Angemessenheit der Heizkosten der Brennstoffverbrauch pro m² / Jahr der zu berücksichtigenden angemessenen maximalen Wohnfläche zugrunde gelegt.

Erdgas	178 kWh
Elektrizität	175 kWh

Für die Festlegung der angemessenen Richtwerte pro m² / Jahr wurde der Mittelwert des aktuellen bundesweiten Heizspiegels (2014) mit der Gebäudefläche 100- 250 m² herangezogen.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über den angemessenen vorgeannten Richtwerten ist eine Einzelfallprüfung nach den Kriterien Pkt. 3.4. erforderlich.

3.2. Einmalige Beschaffung von Heizmaterial

Soweit der Heizbedarf durch Selbstbeschaffung von Heizstoffen / Heizmaterial durch Einmallieferung gedeckt wird, werden die angemessenen Kosten für die notwendige Beschaffung in dem Monat, in dem sie anfallen, übernommen.

Der Bedarf an Heizmaterial entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum (§ 41 SGB II, § 44 SGB XII) kein Brennmaterial mehr vorhanden ist (BSG B 7b AS 40/06 vom 16.05.2007).

Für die Festlegung der angemessenen Richtwerte pro m² anerkannter Wohnfläche im Jahr wurde der Mittelwert des aktuellen bundesweiten Heizspiegels (2014) mit der Gebäudefläche 100-250 m² herangezogen:

Kohle	33 kg
Holz	43 kg
Heizgas	18 l
Heizöl	18 l
Flüssiggas	22 l oder 13 kg oder 6,39 m ³

Laufende Heizkosten

Einmalige Beschaffung Heizmaterial

Brennstoffverbrauch

Liegt der tatsächliche Brennstoffverbrauch über den angemessenen Richtwerten ist eine Einzelfallprüfung nach den Kriterien Pkt. 3.4. erforderlich.

Bei Haushalten mit einmaliger Heizmaterialbeschaffung (Kohle, Holz, Flüssiggas, Heizgas, Heizöl) darf eine Bedürftigkeit nicht allein nur durch die Gewährung dieses Heizkostenbetrages hervorgerufen werden.

Personen, die nicht im laufenden Bezug von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII stehen, müssen regelmäßig den ihren Grundicherungsbedarf monatlich übersteigenden Einkommensanteil zur Beschaffung von Heizmaterial ansparen.

Nur ein nicht durch eigenes Einkommen und Vermögen gedeckter Heizmaterialbedarf kann gewährt werden.

3.3. Dezentrale Warmwasserversorgung

Leistungen für zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Bei zentraler Wasserversorgung sind sie Bestandteil der Heizkosten.

Erfolgt die Warmwasserversorgung dezentral (z.B. Boiler, Durchlauferhitzer, Gastherme) wird bei Leistungsberechtigten ein Mehrbedarf nach § 21 Abs.7 SGB II bzw. nach § 30 Abs.7 SGB XII anerkannt.

Der Mehrbedarf ist abhängig von den Regelbedarfsstufen.

3.4. Kriterien für erhöhten Bedarf an Heizkosten

Von den Richtwerten kann abgewichen werden, wenn die besonderen Umstände des Einzelfalles dies erfordern. Ein erhöhter Verbrauch an Heizkosten kann erforderlich und begründet sein bei Vorliegen von:

- Persönlichen Kriterien (Kleinkind unter 3 Jahre, Pflegebedürftigkeit, Erkrankung mit erhöhtem Wärmebedürfnis u.a.)
Eine Erhöhung um 12 % ist möglich.
- Baulichen Kriterien (hohe Räume, schlechte Isolierung, Lage der Wohnung, Anzahl der Außenwände u.a.)
Eine Erhöhung um 10 % je Kriterium ist möglich.
- Örtliche Kriterien (Lage des Hauses außerhalb von Ortschaften u.a..)
Eine Erhöhung um 10 % ist möglich.
- Witterungsverhältnisse während Heizperiode (sehr kalter, sehr langer Winter)
Eine Erhöhung um 10 % ist möglich.

Liegen die tatsächlichen Heizkosten und der Brennstoffverbrauch dennoch über den Grenzwerten der Kategorie „zu hoch“ des aktuellen bundesweiten Heizspiegels, so sind diese unangemessen und in der Regel nicht zu übernehmen (BSG B 14 AS 60/12).

Mehrbedarf Warmwasser

Abweichung von Richtwerten

<p>4. Rückzahlungen und Guthaben Betriebskostenabrechnungen</p> <p>Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift (§ 22 Abs. 3 SGB II).</p> <p>Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sind Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen grundsätzlich als einmalige Einnahme im Monat des Zuflusses in voller Höhe zu berücksichtigen. Übersteigen die Einnahmen den Leistungsanspruch, kann auf Grund seiner Höhe die Verteilung auch über mehrere Monate erfolgen (VO zu § 82 SGB XII).</p> <p>Sind Betriebskostenguthaben durch den Vermieter verrechnet worden, sind die Gutschriften wertmäßiger Zuwachs und grundsätzlich als Einkommen zu berücksichtigen. Es handelt sich um zugeflossenes Einkommen, weil hiermit eine Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten, d.h. ein wertmäßiger Zuwachs des Vermögensstandes, verbunden ist (BSG B 4 AS 159/11 R vom 16.05.2012).</p> <p>Rückzahlungen bzw. Guthaben, die aus Zahlungen des Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft oberhalb der vom Leistungsträger übernommenen Kosten der Unterkunft und Heizung resultieren, stehen dem Leistungsberechtigten bzw. der Bedarfsgemeinschaft zu und mindern in der Folge nicht deren Ansprüche.</p>	<p>Rückzahlungen/Guthaben</p>
<p>5. Umzug/ Umzugskosten</p> <p>Nach § 22 Abs. 4 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII ist vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen. Die Zusicherung erfolgt nur, wenn der Umzug erforderlich ist und die neue Unterkunft angemessen. Es sind drei Mietangebote vorzulegen.</p> <p>Zu den Kosten der Unterkunft können auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen und zugesicherten Umzuges gehören. Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall, sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen. Umzugskosten sind nur bei vorheriger Zustimmung zu übernehmen. Kann der Umzug nicht in Selbsthilfe erfolgen, sind drei Angebote einzuholen, das günstigste Angebot ist zu übernehmen.</p> <p>Umzugskosten in eine unangemessene Wohnung werden nicht übernommen.</p>	<p>Umzug</p>
<p>6. Wohnungsbeschaffungskosten</p> <p>Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklergebühren, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird</p>	<p>Mietkaution, Genossenschaftsanteile</p>

<p>oder leistungsrechtlich notwendig ist und keine kautionsfreie Wohnung gefunden werden kann. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden (§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII, § 22 Abs.6 Satz 3 SGB II).</p>	
<p>7. Vorrangige Leistungen</p> <p>Leistungsberechtigte sind verpflichtet, Sozialleistungen anderer Träger in Anspruch zu nehmen und die erforderlichen Anträge zu stellen, sofern dies zur Vermeidung, Beseitigung, Verkürzung oder Verminderung der Hilfebedürftigkeit erforderlich ist.</p>	<p>Wohngeld, Kinderzuschlag u.a.</p>
<p>8. Unangemessene Unterkunftskosten</p> <p>Unangemessene Unterkunftskosten sind nur so lange anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich ist oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII).</p> <p>Der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft ist im Bescheid über die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu informieren.</p> <p>Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen Kosten der Unterkunft und/ oder Heizung über der Angemessenheitsgrenze zu gewähren sind und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, hat eine Aufforderung zur Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung zu erfolgen. Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu 6 Monaten übernommen werden.</p> <p>In welcher Weise der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft die Kosten senken (Verhandeln mit dem Vermieter, Untervermietung, Umzug) bleibt diesen überlassen. Die Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten durch den Leistungsberechtigten oder die Bedarfsgemeinschaft müssen ausreichend sein, sie sind regelmäßig schriftlich nachzuweisen und zu dokumentieren.</p> <p>Weist der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft keine intensiven und ernsthaften Bemühungen zur Kostensenkung nach, werden nach 6 Monaten nur noch die für den Leistungsberechtigten oder die Bedarfsgemeinschaft angemessenen Kosten übernommen.</p> <p>Erklärt der Leistungsberechtigte oder die Bedarfsgemeinschaft von vornherein die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht senken zu wollen, sind vom Tag der entsprechenden Erklärung (schriftlich) nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen.</p> <p>Wer eine Unterkunft mit unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung bewohnt oder diese neu anmietet und den unangemessenen Teil der Kosten aus eigenem Schonvermögen, aus von der Leistung anrechnungsfreiem Einkommen (z.B. Freibeträge Erwerbs-</p>	<p>Unangemessene Unterkunftskosten</p> <p>Aufforderung zur Kostensenkung</p>

<p>tätigkeit, Mehrbedarfe) oder aus anderen nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen selbst deckt, dem steht es frei, die bisherige unangemessene Unterkunft weiter zu bewohnen. Die Aufbringung der Kosten aus dem Regelbedarf ist jedoch nur maximal in Höhe von 10 Prozent der Regelleistung für den Haushaltsvorstand und den Haushaltsangehörigen über 18 Jahre zumutbar.</p> <p>Werden regelmäßig höhere Beträge ausschließlich aus dem Regelbedarf für Kosten der Unterkunft und Heizung aufgewendet, hat der Träger der Leistung nach dem SGB II und dem SGB XII eine gesonderte Prüfung des Einzelfalles vorzunehmen. Das Ergebnis ist aktenkundig zu dokumentieren.</p> <p>Bei Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft, können nur angemessene Kosten übernommen werden. Die sechs Monatsfrist gilt nicht. Unangemessene Kosten hat der Leistungsberechtigte selbst zu tragen, soweit das aus seinen anrechnungsfreien Leistungen, nicht bedarfsgebundenen Leistungen oder dem Regelbedarf möglich ist.</p>	
<p>9. Sonderfälle</p> <p>9.1. Obdachlosenunterkünfte, Frauenhaus, Wohnwagen</p> <p>Für Obdachlosenunterkünfte und Frauenhäuser sind die Nutzungsentgelte in erforderlichem Umfang als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Bei Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.</p> <p>9.2. Auszubildende, BaföG – Empfänger</p> <p>Die Gewährung eines Zuschusses zu den Kosten der Unterkunft und Heizung für Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach den Dritten Buch Sozialgesetzbuch (SGB III) oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BaföG) erhalten, ist in § 27 Abs. 3 SGB II geregelt.</p> <p>9.3. Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres</p> <p>Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und umziehen, erhalten Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach dem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur, wenn dieses vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft gemäß § 22 Abs. 5 SGB II zugesichert wurde.</p>	<p>Obdachlosenunterkünfte Frauenhaus Wohnwagen</p> <p>Auszubildende, BaföG- Empfänger, Zuschuss</p> <p>Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres im Leistungsbezug des SGB II</p>
<p>10. Übergangsregelung und Bestandsschutz</p> <p>Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind auf die neuen Angemessenheitswerte ab dem 01.08.2015 anzupassen.</p> <p>Sind die ab dem 01.08.2015 geltenden angemessenen Kosten der</p>	<p>Übergangsregelung/ Bestandsschutz</p>

Unterkunft geringer als die vor dem 01.08.2015 als angemessen berücksichtigten Kosten der Unterkunft, so haben diese bis Ablauf des am 01.08.2015 gültigen Bewilligungszeitraums Bestandsschutz und sind in der bisherigen angemessenen Höhe zu übernehmen.

Nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes ist bei unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Der Landrat kann, fachliche Hinweise zur Richtlinie über die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung erlassen.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung ab dem 01.08.2015 in Kraft und ersetzt die ab dem 01.11.2011 geltende Richtlinie.

Carsten Wulfänger
Landrat
