

Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung
nach § 22 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II)

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2006 in Kraft.

Mit:

¹ Erste Änderung der RL KdU 01.05.2008

² Zweite Änderung der RL KdU 01.09.2008

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

1. Allgemeines
2. Leistungen für Unterkunft
 - 2.1. Angemessenheit
 - 2.2. Unterkünfte
 - 2.2.1. Mietwohnung
 - 2.2.1.1. Kaltmiete
 - 2.2.1.2. Betriebskosten
 - 2.2.1.3. Keine Kosten der Unterkunft
 - 2.2.2. Untermietverhältnis , möbliertes Zimmer bzw. möblierte Wohnung
 - 2.2.3. Eigenheim / Eigentumswohnung
 - 2.2.3.1. Erhaltungsaufwand
 - 2.2.3.2. Schuldzinsen
 - 2.2.3.3. Abfallbeseitigungsgebühren
 - 2.2.4. Wohnungslosen- und Sammelunterkünfte sowie Wohnwagen
 - 2.3. Freies Wohnrecht und Nießbrauchrecht
 - 2.4. Unangemessenheit
3. Heizkosten
 - 3.1. Mietwohnungen (Fremdlieferung von Energie)
 - 3.2. Kosten der Warmwasserbereitung
 - 3.3. Wohneigentum (Selbstbeschaffung von Brennstoffen)
4. Sonstige Nebenkosten
 - 4.1. Anliegerbeiträge
 - 4.2. Kabelfernsehen
 - 4.3. Flurreinigung
5. Betriebskostenabrechnung
 - 5.1. Nachzahlung aus Betriebs- und Heizkostenabrechnung
 - 5.2. Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnung
 - 5.3. Wasser
 - 5.4. Strom
6. Mietschulden
7. Kosten der Wohnungsbeschaffung
 - 7.1. Mietkaution
 - 7.2. Genossenschaftsanteile
 - 7.3. Maklergebühren
8. Kosten bei Wohnungswechsel
 - 8.1. Umzug
 - 8.2. Renovierung
9. Zahlungsempfänger
10. Revisionsklausel
11. Inkrafttreten

1. Allgemeines

Leistungen für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umgangskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) werden gem. § 22 Zweites Sozialgesetzbuch (SGB II) beim Arbeitslosengeld II vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin als dem dafür zuständigen kommunalen Träger erbracht, soweit sie angemessen sind.

2. Leistungen für Unterkunft

2.1. Angemessenheit

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird durch mehrere Faktoren bestimmt, die im Zusammenspiel zu berücksichtigen sind. Das SGB II spricht nicht von den Kosten für eine angemessene Wohnung, sondern von angemessenen Unterkunftskosten.

In der sozialhilferechtlich bestimmten Praxis erfolgt die Bestimmung der Angemessenheit der Größe der Wohnung unter Berücksichtigung des § 10 der brandenburgischen Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz.

Der Wohnflächenbedarf, angepasst für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin, beläuft sich für:

- 1 Person	auf bis zu 50 m ² Wohnfläche
- 2 Personen	auf bis zu 65 m ² Wohnfläche
- 3 Personen	auf bis zu 80 m ² Wohnfläche
- 4 Personen	auf bis zu 90 m ² Wohnfläche

2

Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².

Ein erhöhter Wohnbedarf von 10 m² ist Gehbehinderten mit Merkzeichen „G“ und „aG“, Fällen mit pflegebedingtem Raumbedarf sowie Rollstuhlfahrern mit entsprechendem Nachweis nach DIN 18025 zuzuerkennen.

3

Eine Unterkunft ist als angemessen anzuerkennen, wenn das Produkt aus dem konkreten Kaltmietsatz und der genutzten Wohnfläche in m² das Produkt aus angemessenem Kaltmietsatz und angemessener m² Wohnfläche nicht übersteigt.

2.2. Unterkünfte

Die Unterkunftskosten sind gleichmäßig auf alle in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Haushaltsangehörigen aufzuteilen.

Als Kosten der Unterkunft gelten die Aufwendungen, die auf den Anteil des Hilfesuchenden für die genutzte Wohnung entfallen.

² Zweite Änderung der RL KdU 01.09.2008

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

2.2.1. Mietwohnung

Bestehen für eine Bedarfsgemeinschaft oder ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft mehrere Mietverträge für denselben Zeitraum (z.B. durch Nichteinhaltung von Kündigungsfristen), so ist allein der ältere Mietvertrag bis zu seiner Beendigung unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfristen maßgebend.

Bis zum Nachweis der Mietvertragsbeendigung durch Vorlage geeigneter Dokumente wird vom Bestehen des älteren Mietvertrages ausgegangen.

Grundsätzlich darf bei Bestehen eines aktuellen Mietverhältnisses kein weiteres Mietverhältnis begründet werden.

2.2.1.1. Kaltmiete/Mietwert

Die angemessene Kaltmiete ergibt sich aus der Mietpreissituation für vergleichbare Wohnungen am Wohnort, wobei hier das untere Preisniveau maßgeblich ist.

Auf Basis regionaler Kaltmietsätze je m² Wohnfläche werden für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin folgende Kaltmietsätze festgelegt:

- | | |
|---|---------------|
| . in Stadtgebieten (ohne Orts- und Gemeindeteile) und Gebieten mit sozialem Wohnungsbau | bis zu 4,20 € |
| . im ländlichen Raum | bis zu 3,90 € |
| . Wohnungen, die nicht dem einfachen Wohnstandard entsprechen | bis zu 3,40 € |

Die Kaltmiete ist das Produkt aus der tatsächlichen Wohnfläche und dem einschlägigen Kaltmietsatz je m² Wohnfläche.

Zu prüfen ist ferner, ob die Nebenkosten den angemessenen Umfang nicht übersteigen. Hier ist die Größe der Wohnung von Bedeutung, da Neben- und Heizkosten stark von der Wohnungsgröße abhängen (vgl. zu den Nebenkosten Punkt 2.2.1.2 und zu den Heizkosten Punkt 3).

2.2.1.2. Betriebskosten

Anzuerkennende Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung sind:

- Kosten der Wasserversorgung: Wasserverbrauch, Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern - (Richtwert: 100 l Wasser/Person pro Tag) sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

- Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, Kosten des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe, Kosten für Grubenentleerung; Kosten für die Kleinkläranlage)
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
- Müllabfuhrgebühren
- Kosten für Straßenreinigung
- Kosten für Winterdienst
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten für den Betrieb des Personen- und Lastenaufzuges
- Kosten für die Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen (Strom für die Außenbeleuchtung, Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume)
- Umlage für eine Gemeinschaftsantennenanlage oder Kabelnetzanlagebetrieb (aber nicht Kabeleranschluss)
- Kosten für Gartenpflege
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters
- Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen (Gemeinschaftswaschmaschinen)
- Kosten für den Hauswart
- Sonstige Betriebskosten

2.2.1.3. Keine Kosten der Unterkunft

Nicht zu den Kosten der Unterkunft zählen die Heizkosten, da diese zusätzlich gewährt werden.

Die Aufwendungen für Haushaltsenergie, Kochfeuerung und Warmwasseraufbereitung gehören ebenfalls nicht zu den Kosten der Unterkunft, da diese bereits mit der Regelleistung abgegolten sind.

Möblierungskosten zählen nicht zu den Kosten der Unterkunft. Berücksichtigungsfähig sind nur die Aufwendungen für den eigentlichen Raumbedarf.

Kosten für die Nutzung eines Gartens und die damit verbundenen Nebenkosten (Gartenbewässerung u.ä.) zählen nicht zu den Kosten der Unterkunft.

2.2.2. Untermietverhältnis, möbliertes Zimmer bzw. möblierte Wohnung

Ein Mieter kann an andere Personen Räume in der Wohnung untervermieten. Dies bedarf i.d.R. der Erlaubnis des Vermieters. Insoweit sind die Mietvertragsvereinbarungen bzw. die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) maßgeblich. Die Untervermietung kann dem Mieter danach nicht untersagt werden, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat (persönliche oder wirtschaftliche Interessen wie gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Wahrung der Angemessenheit von Wohnraum).

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Ein Untermietverhältnis kann aber nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, als es sich um die Abgeltung des reinen Raumbedarfes handelt und das vereinbarte Entgelt angemessen ist.

Belegende Nachweise sind:

- Hauptmietvertrag
- Nebenkostenabrechnung
- Letzte Einkommenssteuererklärung
- schriftliche Zustimmung des Vermieters .

Die Kosten für möblierte Zimmer bzw. Wohnungen sind gesplittet nach Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum und Entgelt für Einrichtungen und Inventar auszuweisen.

Das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum ist entsprechend Punkt 2.2.1.1. anzuerkennen. Nutzungsentgelt für Einrichtungen und Inventar sind aus der Regelleistung zu tragen und nicht Bestandteil der Kosten der Unterkunft.

Eine individuelle Fallentscheidung unter Berücksichtigung von Umfang und Dauer der Anmietung eines möblierten Zimmers bzw. einer Wohnung ist möglich. Eine entsprechende Aktennotiz mit Aufzählung aller begünstigenden Aspekte ist zu fertigen.

2.2.3. Eigenheim / Eigentumswohnung

Hier treten als Wohnkosten an die Stelle der Kaltmiete die vorhandenen monatlichen Belastungen (Schuldzinsen, Betriebskosten vgl. Punkt 2.2.1.2. und Heizkosten vgl. Punkt 3). Dies sind im Einzelnen:

- Grundsteuer
- Umlage Wasser- und Bodenverband
- Müllumlage
- Wasser- und Abwassergebühren
- Schornsteinfeger
- Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung
- Heizkosten
- Wartung Heizanlage

Dabei sind die Betriebskosten im gleichen Umfang wie beim Mietverhältnis zu berücksichtigen.

Nicht berücksichtigungsfähig sind Tilgungsbeträge und Aufwendungen für die Verbesserung des Grundbesitzes, da sie vermögensbildenden Charakter haben.

Ein ausführlicher Nachweis der Kredit gebenden Einrichtung (z.B. Bank, Bausparkasse, Versicherung) über die monatliche Tilgungs- und Zinssumme (Tilgungsplan) ist vorzulegen.

Ob ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung angemessen ist, ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung folgender Einzelkriterien:

- Anzahl der Bewohner
- Wohnbedarf (zu beachten ist ein möglicher Zusatzbedarf bei Behinderten, Blinden oder Pflegebedürftigen)
- Größe des Grundstücks
- Größe des Wohngebäudes
- Zuschnitt des Wohngebäudes
- Wert des Grundstücks
- Wert des Wohngebäudes (jeweils nach Abzug der Belastung).

Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz ist die Wohnfläche nicht unangemessen groß, wenn

- sie bei Eigenheimen (mit nur einer Wohnung) 130 m² bzw.
- bei Eigentumswohnungen 120 m² nicht übersteigt.

Überschreitungen dieser Wohnflächen sind zulässig, wenn

- mehr als 4 Personen untergebracht sind
- die Mehrfläche für besondere berufliche oder persönliche Bedürfnisse erforderlich ist
- diese durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung bedingt ist (entsprechend örtlicher Bauplanung wie Lückenbebauung, Wiederaufbau etc.)
- häusliche Pflege gewährt wird.

Die Belastungen auf Eigenheimen, Eigentumswohnungen und selbst genutzten Wohnungen in eigenen Mehrfamilienhäusern werden als angemessene Hauslasten betrachtet, wenn sie den zulässigen Mietwert der selbst genutzten Wohnung nicht übersteigen.

Ein zum Wohneigentum gehörendes Grundstück hat eine angemessene Größe, wenn es

- im städtischen Gebiet 500 m² bzw.
- im ländlichen Gebiet 800 m² nicht übersteigt.

Übersteigen die Grundstücksflächen diese Vorgaben, ist die selbstständige Verwertung dieser übersteigenden Teilfläche zu klären und als Vermögen anzurechnen. Als mögliche Verwertung kommen in Betracht:

- Beleihen,
- Verkaufen
- Verpachten

Dem Hilfebedürftigen steht das Recht zu, die Wahl der Art der Verwertung selbst zu treffen. Regelmäßig hat er die Verwertungsart zu wählen, die den höchsten Deckungsbeitrag erbringt.

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

2.2.3.1. Erhaltungsaufwand

Der Erhaltungsaufwand umfasst unterkunftsrechtlich gleichermaßen sowohl die Instandhaltung als auch die Instandsetzung. Bezugsobjekt für den Erhaltungsaufwand ist das selbst genutzte Wohneigentum.

Vom Erhaltungsaufwand werden nicht wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen erfasst. Ziel des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II ist es, den existenziell notwendigen Bedarf an Unterkunft und Heizung zu decken.

Eine Absenkung des Wohnstandards ist hingegen ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten hinzunehmen, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt.

Eine Erhaltungspauschale wird nicht gewährt. Erhaltungsaufwand wird nur auf Antrag des Leistungsempfängers als Beihilfe bzw. als Darlehen gewährt.

Bei der Beantragung sind auf Verlangen mindestens 3 Kostenvoranschläge von Fachfirmen einzureichen. Die Kostenvoranschläge sollen die notwendigsten Reparaturarbeiten beinhalten, keine wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen. Darüber hinaus kommt die Hinzuziehung eines Gutachters/ Sachverständigen in Betracht.

2.2.3.2. Schuldzinsen

Die Schuldzinsen für Darlehen, die vor Eintritt in den Hilfebezug aufgenommen wurden und zum Erwerb, Bau, bzw. Umbau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung dienen, werden bei Angemessenheit übernommen.

Berücksichtigungsfähig ist nur der angemessene Zinsanteil, der Tilgungsanteil wird nicht übernommen.

Gemäß BSG-Urteil (B 14/7b As 34/06) ist die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu betrachten. Die Angemessenheit der entsprechenden Wohnfläche eines selbst genutzten Eigenheimes oder einer entsprechenden Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II indizieren allerdings noch nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für diese im Sinne des § 22 SGB II.

§ 22 Abs. 1 SGB II differenziert nicht, ob der Wohnbedarf durch Eigentum oder Miete gedeckt wird. Aus diesem Grund sind für Wohneigentum auch die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II zu berücksichtigen. Ansonsten ergäbe sich eine Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern.

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und dauernden Lasten gilt die ortsübliche Vergleichsmiete einer Mietwohnung (Kaltmiete).

¹ Erste Änderung der RL KdU 01.05.2008
³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Die Schuldzinsen werden bestimmt durch die Hochrechnung der Kaltmiete auf ein ganzes Jahr (siehe nachfolgende Tabelle).

Angemessene Schuldzinsen Eigenheim/ Eigentumswohnung

Anzahl Personen im Haushalt	Wohnflächenbedarf analog zur angemessenen Mietwohnung bis zu	Angemessene Schuldzinsen pro Monat		Angemessene Schuldzinsen pro Jahr	
		= (Angemessene Wohnflächenhöchstgrenze X 4,20 € / 3,90 €)		= (Angemessene Schuldzinsen pro Monat X 12 Monate)	
1	50 m ²	210,00 €	195,00 €	2520,00 €	2340,00 €
2	65 m ²	273,00 €	253,50 €	3276,00 €	3042,00 €
3	80 m ²	336,00 €	312,00 €	4032,00 €	3744,00 €
4	90 m ²	378,00 €	351,00 €	4536,00 €	4212,00 €

2.2.3.3. Abfallbeseitigungsgebühren

Die Angemessenheit der Abfallbeseitigungsgebühren wird an folgenden Faktoren geprüft:

- Anzahl der vorhandenen Müllbehälter
- Größe der vorhandenen Müllbehälter

Auf Basis der Angaben des Sachgebietes Abfallwirtschaft des Landkreises Ostprignitz-Ruppin richtet sich die Grundversorgung eines Haushaltes mit Müllbehältern nach folgenden Gesichtspunkten:

Vorhaltevolumen pro Person:

Das Vorhaltevolumen pro Person beträgt 10 Liter, d.h. bei einer 14-tägigen Abholung ergeben sich 20 Liter Müll pro Person.

Anzahl der Personen eines Haushaltes	Angemessenheit wöchentlich	Angemessenheit 14-tägig
1 Person	10 Liter	20 Liter
2 Personen	20 Liter	40 Liter
3 Personen	30 Liter	60 Liter
4 Personen	40 Liter	80 Liter
5 Personen	50 Liter	100 Liter
6 Personen	60 Liter	120 Liter

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Anzahl und Größe der vorhandenen Müllbehälter:

Die Mindestgröße der bereitgestellten Müllbehälter richtet sich nach dem Vorhaltevolumen pro Person (siehe Tabelle Seite 8).

Für eine 4-köpfige Familie sind 14-tägig = 80 Liter Müll als angemessen anzusehen.

Das bedeutet das für eine 4-köpfige Familie folgende Tonnengröße als angemessen anzusehen ist:

- 1 x 80 Liter-Tonne

Die Besonderheit des Einzelfalles ist zu beachten, z.B. Kleinkinder im Haushalt verursachen durch Windelverbrauch eine erhöhte Anzahl notwendiger TonnenLeerungen.

3

2.2.4. Wohnungslosen- und Sammelunterkünfte sowie Wohnwagen

Die in Abstimmung mit dem Landkreis Ostprignitz-Ruppin festgelegten Tagessätze für Wohnungslosen- und Sammelunterkünfte sowie Frauenhäusern werden als Kosten der Unterkunft betrachtet und übernommen.

Pauschalen für Strom und evtl. Verpflegung sind aus der Regelleistung zu decken.

Bei Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

2.3. Freies Wohnrecht und Nießbrauchrecht

Freies Wohnrecht beinhaltet den Anspruch auf kostenlose Überlassung von Wohnraum (z.B. testamentarisch verfügt). Die Einräumung des freien Wohnrechts ist mit einer notariellen Urkunde nachzuweisen. Diese ist Grundlage für die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit und findet sich in Abteilung II des Grundbuches für das belastende Wohnobjekt wieder.

Beim freien Wohnrecht und beim mietfreien Wohnen besteht kein Bedarf an den Kosten der Unterkunft und Heizung. Eine Ausnahme stellt nur die ordnungsgemäße vertragliche Festlegung von selbst zu tragenden anteiligen bzw. vollen laufenden Neben- und oder Heizkosten dar.

Beim Nießbrauchrecht handelt es sich ebenfalls dem Wesen nach um eine persönliche Dienstbarkeit, welche weder vererbbar noch veräußerlich ist. Sie kann allerdings einem anderen überlassen werden. Der Nießbrauchberechtigte kann die Sache vermieten oder verpachten. Das Nutzungsrecht erstreckt sich somit neben der Selbstnutzung auch auf Erträge wie Mieteinnahmen.

Der Grundgedanke des Nießbrauchrechts besteht in der Erhaltung der Bestimmung der Sache sowie deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung. Zum Verfügen über die Sache ist der Nießbraucher nicht berechtigt. Das Recht auf Veräußerung oder Belastung verbleibt beim Eigentümer.

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Ist nun der erwerbsfähige Hilfebedürftige der Eigentümer eines Objekts mit Nießbrauchrecht für andere Personen, handelt es sich um „belastetes“, nicht verwertbares Vermögen, durch welches der erwerbsfähige Hilfebedürftige keine Einkünfte erzielt.

Vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen nicht verursachte laufende Kosten werden nicht anerkannt.

Ist der erwerbsfähige Hilfebedürftige selbst der Nießbrauchberechtigte, müssen die Form der Verwertung seines Nutzungsrechtes hinterfragt und mögliche Erträge als Einkünfte angerechnet werden.

Besteht eine persönliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, werden tatsächliche laufende Neben- und Heizkosten in angemessener Weise übernommen.

2.4. Unangemessenheit

Wird die Wohnung bereits längere Zeit vor Antragstellung bewohnt, sind zunächst die tatsächlichen Unterkunftskosten in voller Höhe zu übernehmen. Gleichzeitig ist die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu prüfen.

Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind diese als Bedarf einer Person so lange zu berücksichtigen, wie es nicht möglich oder zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel, Vermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken,

Der erwerbsfähige Hilfebedürftige ist mit Bescheid unter Fristsetzung von max. 6 Monaten zu belehren und zu verpflichten, sich um eine angemessene Wohnung zu bemühen.

Diese Bemühungen und Aktivitäten sind in geeigneter Form, z.B. durch schriftliche Bestätigung der stattgefundenen Kontakte, nachzuweisen. Spätestens nach 3 Monaten hat eine erste Abrechnung zu erfolgen, um eine Übersicht über diese Bemühungen und Aktivitäten zu erhalten. Der Landkreis Ostprignitz-Ruppin als zuständiger Leistungsträger erwartet, dass der Hilfebedürftige sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemüht. Dabei ist es durchaus zuzumuten, die Wohnungssuche auf das gesamte Kreisgebiet auszudehnen. Kommt der Hilfebedürftige dieser Verpflichtung nicht nach, werden nach Ablauf der Frist von max. 6 Monaten nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Eine Ausweitung dieser Frist ist in Fällen längerer gesetzlicher oder vertraglicher Kündigungsfristen möglich.

Eine Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft besteht nicht, wenn ein Hilfebedürftiger:

1. eine unangemessene Wohnung anmietet, ohne zuvor den zuständigen kommunalen Träger davon in Kenntnis zu setzen.
2. trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Unterkunftskosten bezieht.

3. einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigert.
4. sich trotz Aufforderung in angemessener Frist (6 Monate) nicht um eine angemessene Wohnung bemüht.

In allen diesen Fällen sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Unangemessener Umzug:

Eine Individualregelung kann für Familien mit schulpflichtigen Kindern, für ältere Menschen, bei Krankheit und Behinderung getroffen werden.

Es darf nicht dazu kommen, dass Kinder die Schule wechseln, Menschen kurz vor der Rente noch einmal umziehen müssen oder Kranke und Behinderte ihre spezifisch angelegte Wohnstrukturen und -einrichtungen aufgeben sollen, weil die Kosten der Wohnung über den in dieser Richtlinie festgesetzten Grenzen liegen (Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten) und/oder der Wohnraum um wenige Quadratmeter zu groß ist.

Die Prüfung auf Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist unter dem Blickwinkel der Verhältnismäßigkeit vorzunehmen. Zu bewerten sind hierbei nicht nur die tatsächlich zu erwartenden Ersparnisse der öffentlichen Hand, sondern ebenso die sozialen und wirtschaftlichen Nachteile für die Betroffenen und die voraussichtliche Dauer der Arbeitslosigkeit.

3. Heizkosten
- 3.1. Mietwohnung (Fremdlieferung von Heizenergie)

Heizkosten sind zunächst als Vorauszahlung/Abschlag in der Höhe der festgelegten Summe lt. Mietvertrag monatlich zu gewähren. Mit der Jahresabrechnung werden die tatsächlich entstandenen Heizkosten ermittelt und überprüft. Als angemessene Heizkosten können bewilligt werden:

gesamte Jahresheizkosten / m² / Anzahl Monate = max. 1,20 €/m²

Übersteigen die Jahresheizkosten diesen Quotienten, ist der übersteigende Anteil innerhalb der Betriebskosten von der Bedarfsgemeinschaft selbst zu tragen.

3.2. Kosten der Warmwasserbereitung

Nicht zu den Heizkosten gehören die Kosten für die Warmwasserbereitung, wenn diese über die Zentralheizungsanlage vorgenommen wird. Soweit in den Heizkostenpauschalen-/ vorauszahlungen Beträge für die Aufbereitung von Warmwasser enthalten sind, sind diese von den Heizkosten abzusetzen, da die Kosten für die Warmwasserbereitung bereits mit der Regelleistung abgegolten sind. Sollte die isolierte Erfassung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung in einzelnen Haushalten möglich sein, sind diese konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II abzuziehen, so dass der Pauschalabzug damit nicht zu verwenden ist.

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Die Berechnung der Warmwasserpauschale erfolgt in Umsetzung an die Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (Urteil vom 27.02.2008; AZ: B 14/11b AS 15/07 R). Danach sind folgende Pauschalen von den Heizkosten abzuziehen:

Höhe der Regelleistung in absoluten Zahlen	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung für den einzelnen Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft
<u>ab 01.07.2008</u>		
351,00 €	100 %	6,64 €
316,00 €	90 %	5,97 €
281,00 €	80 %	5,31 €
211,00 €	60 %	3,99 €
<u>ab 01.07.2007</u>		
347,00 €	100 %	6,56 €
312,00 €	90 %	5,90 €
278,00 €	80 %	5,26 €
208,00 €	60 %	3,93 €

Ausweis des tatsächlichen Warmwasseranteils

Ist der tatsächliche Anteil für die Warmwasseraufbereitung separat ausgewiesen bzw. ermittelbar, ist dieser zukünftig statt der 6,64 € Warmwasserpauschale (1 Person) zugrunde zu legen. Ist er geringer, ist der geringere Betrag anzusetzen.

3.2. Wohneigentum (Selbstbeschaffung von Brennstoffen)

Die tatsächlichen Aufwendungen sind zunächst bei jeder Brennstoffart in der Höhe des tatsächlichen Verbrauchs zu gewähren.

Für die verschiedenen Energieträger sollen nachfolgende Richtwerte als Orientierung dienen:

Kohle	bis	50 kg/m ² und Jahr
Holz	bis	54 kg/m ² und Jahr bzw. 0,09 fm /m ² ; 0,12m ³ /m ² ; 0,12 rm/m ² und Jahr
Heizöl	bis	20 l/m ² und Jahr
Flüssiggas	bis	21 l/ m ² und Jahr bzw. 10,85 kg/m ² und Jahr
Erdgas	bis	18 m ³ /m ² und Jahr bzw. 201 kWh/m ² und Jahr
Strom	bis	180 kWh/m ² und Jahr.

² Zweite Änderung der RL KdU 01.09.2008

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Diese Werte sind Jahreswerte. Daraus resultiert für die Heizperiode von Oktober bis April nachfolgende Berechnung:

Menge je m² multipliziert mit den angemessenen m², geteilt durch 12 Monate und multipliziert mit den 7 Monaten Heizperiode. Sollte ein Antrag auf Übernahme der Heizkosten innerhalb dieser Heizperiode erfolgen, ist nicht mit vollen 7 Monaten, sondern der entsprechenden Anzahl Monate zu multiplizieren.

Der Bedarf an Brennstoffen muss den Verhältnissen des einzelnen Falles angepasst sein. Mögliche Gründe für einen höheren Bedarf können z. B. sein:

- besonders langer und kalter Winter
- Kleinkinder
- ältere Menschen
- Pflegebedürftige .

In Ausnahmefällen sind die Heizkosten unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse, wie z.B.

- * krankheitsbedingter erhöhter Wärmebedarf, *
- besonders schlechten Wohnverhältnissen, * wie
- feuchter Wohnung,
- * ungünstigen Heizverhältnissen,
- * unzureichende Isolierung des Gebäudes,
- * unverhältnismäßig hohe Räume usw. individuell festzusetzen.

Entsprechende Wärmegutachten sind in Konfliktfällen anzufordern bzw. zu verlassen.

- 4. sonstige Nebenkosten
- 4.1. Anliegerbeiträge (bei Wohneigentum)

Einmalige Beiträge für z.B. den Anschluss an das Abwassersystem oder eine Straße dienen nicht originär dem Zwecke von Instandhaltung oder Instandsetzung des Wohneigentums, so dass eine Übernahme mit dieser Begründung nicht erfolgen kann.“

„Die Übernahme von Zinsen infolge einer Kreditfinanzierung von einmaligen Anschlussgebühren kommt ebenfalls nicht in Betracht, da diese nicht aufgrund des Eigenheimerwerbs anfallen.“

- 4.2. Kabelfernsehen

Die Übernahme monatlicher Gebühren für das Kabelfernsehen ist nach dem SGB II ausgeschlossen (vgl. Punkt 2.2.1.2). Diese Kosten sind aus der Regelleistung zu bestreiten.

Eine Ausnahme bildet die Einbeziehung dieser Gebühren innerhalb der Nebenkosten-Vorauszahlung bei Mietverhältnissen in Mehrfamilienhäusern. Hier können Sammelverträge zwischen Vermieter und Kabelbetreiber vorliegen, welche bei Ausgrenzung dieser Kosten das Mietverhältnis gefährden bzw. beenden könnten.

4.3. Flurreinigung

Bei den anfallenden Kosten der Flurreinigung handelt es sich nicht um typische Nebenkosten. Sie werden nicht im Rahmen des SGB II übernommen. Nur als Bestandteil aktueller Mietverträge können sie im Ausnahmefall akzeptiert werden.

Sollte ein Wohnungswechsel anstehen, ist darauf zu achten, dass bei mehreren möglichen Mietangeboten immer die Wohnung ohne Kosten für Flurreinigung gewählt wird.

5. Betriebskostenabrechnung

5.1. Nachzahlung aus Betriebskosten und Heizung

Die Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen sind den Unterkunftskosten zuzurechnen, soweit sie angemessen sind.

Dies ist mit dem Berechnungsprogramm „Vergleichsberechnung BK“ mit den individuell zu steuernden Verbrauchspositionen Heizkosten und Wasserverbrauch entsprechend dieser Richtlinie zu prüfen. Ein ermittelter unangemessener Kostenanteil ist dann vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen selbst zu tragen.

Die Pflicht zur Übernahme zur Nachzahlung entsteht dann, wenn die Nachzahlung erst mit Erstellung der aktuellen Betriebskostenabrechnung geltend gemacht wird.

5.2. Guthaben aus Betriebskosten und Heizung

Nach § 60 Abs. 1 Nr. 2 Erstes Sozialgesetzbuch (SGB I) sind die Leistungsempfänger verpflichtet, Änderungen in den Verhältnissen, die für die Leistung erheblich sind, unverzüglich mitzuteilen. Dazu gehört insbesondere die Mitteilung über einmalige Einnahmen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Soweit sich aus der Jahresendabrechnung ein Überschuss der geleisteten Abschlagszahlungen gegenüber dem tatsächlichen Heizkostenverbrauch ergibt, mindern die Rückzahlungen des Vermieters bzw. das entsprechende Guthaben im Folgemonat die entstehenden Aufwendungen.

Rückzahlungen des Vermieters bzw. des Energieversorgungsunternehmens bei Nachtspeicherheizungen stehen dem zuständigen Träger der Grundsicherung zu, da von diesem die tatsächlichen Kosten getragen werden.

Anrechnung eines Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung bis 31.07.2006:

Ein Guthaben (bzw. eine Rückzahlung) aus der Betriebskostenabrechnung, das vor dem 01.08.2006 dem Kunden zufließt, ist als einmalige Einnahme zu werten und ab dem Monat des Mittelzuflusses bzw. dessen Folgemonats zu berücksichtigen.

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Anrechnung eines Guthabens aus der Betriebskostenabrechnung ab 01.08.2006:

Eine Gutschrift (bzw. eine Rückzahlung) aus der Betriebskostenabrechnung, die ab dem 01.08.2006 beim Kunden zufließt, mindert gem. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II die nach dem Monat der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft. Ist die Gutschrift durch die Anrechnung nicht aufgebraucht, mindert sich die Aufwendung für den Folgemonat um den Restbetrag.

3

5.3. Wasser

Als durchschnittlicher Verbrauch sind 100 Liter pro Person je Tag anzusetzen.

Daraus ergibt sich ein Jahresverbrauch von 36,5 m³ (100 l x 365 Tage / 1000).

Die nachfolgende Staffelung nach Personen im Haushalt beinhaltet gerundete Werte, welche in den letzten Jahren bereits praxisnah angewandt wurden.

Person im Haushalt	Jahresverbrauch in m ³
1	40
2	70
3	110
4	150
5	180
6	220
7	260
8	290
9	330
10	370

Der angemessene Wasserverbrauch ist das Produkt aus dem o.g. Jahresverbrauch und dem m³-Preis. Dabei ist z.B. ein krankheitsbedingter oder durch im Haushalt lebende Kleinkinder verursachter Mehrverbrauch zu berücksichtigen. Die Entscheidung und die ihr zugrunde liegenden Erwägungen sind in der Akte festzuhalten.

5.4. Strom

Die Ausgaben für den Strom sind, soweit sie nicht als Heizkosten nachgewiesen werden, Bestandteil der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II. Insoweit sind Nachzahlungen aus der Jahresenergieabrechnung vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zu tragen.

Demzufolge stehen Erstattungen für die Einsparung des Stromverbrauchs dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen zu, da es sich hierbei um Ansparungen aus der Regelleistung handelt.

6. Mietschulden

Mietschulden können als Darlehen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht und hierdurch die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde, § 22 Abs. 5 SGB II.

³ Dritte Änderung der RL KdU 01.02.2009

Treffen diese Voraussetzungen nicht zu, bleibt dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen nur noch die Möglichkeit einer (ausnahmsweisen) Mietschuldenübernahme im Rahmen der sozialhilferechtlichen Vorschriften, § 34 Zwölftes Sozialgesetzbuch (SGB XII).

Vor einer Hilfestellung muss immer aktenkundig geprüft werden, ob die Sicherung der Unterkunft nicht bereits durch einen Zahlungsaufschub, eine Stundung oder einen Erlass erreichbar ist.

7. Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin als dem zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst worden oder aus anderen Gründen notwendig ist (z.B. dadurch die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit gefördert wird) und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann, § 22 Abs. 3 SGB II.

7.1. Mietkaution

Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung gem. § 550 b BGB. Sie kann übernommen werden, wenn der Hilfebedürftige sie nicht aus eigenen Mitteln realisieren kann und die Überlassung entsprechender Wohnung von der Kautionszahlung abhängig gemacht wird.

Die Zusicherung der Gewährung der Mietkaution erfolgt durch den Leistungsträger vor Abschluss des Mietvertrages. Die Mietkaution darf höchstens das Dreifache der Nettokaltmiete betragen. Die Mietkaution wird nur übernommen, wenn sowohl der Auszug aus der bisherigen, und damit auch der Einzug in die neue Wohnung, notwendig ist. Sind auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ausreichend Wohnungen verfügbar, die ohne Mietkaution vermietet werden, handelt es sich bei der Mietkaution nicht um notwendige Wohnungsbeschaffungskosten.

Es ist stets darauf zu achten, ob im Mietvertrag der alten Wohnung eine Mietkaution festgelegt wurde, auf die der erwerbsfähige Hilfebedürftige gegebenenfalls (auch zu einem späteren Zeitpunkt) zurückgreifen kann.

Die Mietkaution ist mit Sperrvermerk für den Landkreis Ostprignitz-Ruppin in einem von Vermieter und Mieter gemeinsam angelegten Sparbuch oder Überleitung zu sichern.

7.2. Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile sind kein anrechenbares Vermögen.

Die vom Landkreis Ostprignitz-Ruppin bewilligten Genossenschaftsanteile sind in Form einer Abtretung zu sichern.

Hierbei muss ein Rückzahlungsanspruch nach Ausschüttung des Vermieters zugunsten des Landkreises Ostprignitz-Ruppin fixiert werden.

7.3. Maklergebühren

Maklergebühren werden nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt. Die Entscheidung und die ihr zugrunde liegenden Erwägungen sind in der Akte festzuhalten.

8. Kosten des Wohnungswechsels

8.1. Umzug

Vor Abschluss des Mietvertrages für eine neue Wohnung hat der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Kostenzusicherung beim Leistungsträger einzuholen (siehe 2.2.1.).

Der Antrag auf Umzugshilfe ist zeitnah zu stellen und zu bearbeiten. Eine Entscheidung zur Kostenübernahme ergeht schriftlich dann, wenn der Mietvertrag zur Einsicht vorgelegen hat und die Wohnungskosten der neuen Wohnung angemessen sind. Allein auf mündliche Angaben zum künftigen Mietvertrag darf keine Zusage zur Kostenübernahme erfolgen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigeninitiative (auch Nachbarschafts-, Bekannten- oder Verwandtenhilfe) durchgeführt werden. Der erwerbsfähige Hilfebedürftige ist somit vorrangig auf seine Selbsthilfemöglichkeiten auch durch Angehörige und nahe stehende Personen zu verweisen.

Sollten keine privaten Transportmöglichkeiten vorhanden sein, werden die Mietgebühren für ein Transportmittel übernommen. Dazu sind drei Kostenvoranschlägen vorzulegen. Weiterhin werden die Kosten für die angemessene Betankung, nach Vorlage der entsprechenden Quittungen, übernommen.

Nur wenn eine Selbsthilfe nachweislich nicht möglich ist (z.B. Alleinerziehende, Behinderte, Kranke ... ohne Hilfe durch Bekannte, Verwandte bzw. Nachbarn), sind drei Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist anzuerkennen.

Eine Übernahme von Kosten für Umzugskartons sowie das Ein- und Auspacken erfolgt nicht. Sämtliche Kosten, die entsprechend den hier genannten Ausführungen entstehen und durch den Landkreis Ostprignitz-Ruppin zu tragen sind, müssen mit ordnungsgemäßen Rechnungsbelegen nachgewiesen werden und sollen vorrangig durch das Amt für Arbeitsmarkt direkt beglichen werden. Hierdurch soll möglichen Missbräuchen entgegen gewirkt werden.

Die Entscheidung über die Notwendigkeit eines Umzugs erfordert die vorherige Prüfung von

- den tatsächlichen Mehrbelastungen an den gesamten Kosten der Unterkunft über die festgelegte Angemessenheit. (Überhänge von bis zu 10 % der Regelleistung pro Haushaltsmitglied auf Kaltmiete, Neben- und Heizkosten können freiwillig von dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen aus den jeweiligen Regelleistungen selbst getragen werden.) Die Entscheidung und die ihr zugrunde liegenden Erwägungen sind in der Akte festzuhalten.

- der Anzahl von Bedarfsgemeinschaften innerhalb einer Haushaltsgemeinschaft. (Volljährige Kinder im Haushalt, die ihre eigene Bedarfsgemeinschaft bilden, zählen als Haushaltsmitglied bei der Ermittlung der tatsächlichen Größe der Wohnung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich, sollte das volljährige Kind in eine eigene Wohnung umziehen, der Bedarf in allen Bereichen der Kosten der Unterkunft zu Ungunsten des Leistungsträgers erhöht).

Beispiel:

Mutter mit 2 volljährigen Kindern mit eigener BG angemessen, weil:	zusammen	90 m ²
Mutter	allein	50 m ²
erstes Kind mit eigener BG	allein	50 m ²
zweites Kind mit eigener BG	allein	50 m ²

Im Falle des Umzuges in einen anderen Landkreis ist über alle möglichen anfallenden Kosten und deren Gewährung fallspezifisch zu entscheiden. Die Entscheidung und die ihr zugrunde liegenden Erwägungen sind in der Akte festzuhalten.

8.2. Renovierung

Bei der Prüfung der Zustimmung zu einem Umzug sind auch die Kosten für eine Renovierung zu prüfen. Eine Übernahme von Renovierungsarbeiten kann nur erfolgen, wenn sich der erwerbsfähige Hilfebedürftige z.B. wegen seines Gesundheitszustandes, Behinderung oder Alter nicht selbst helfen kann und keine Hilfe von Verwandten, Bekannten bzw. Nachbarn zu erwarten ist.

Ein weiterer Grund kann eine im Mietvertrag festgelegte Regelung sein, dass die Renovierung von einem Fachbetrieb auszuführen ist. In diesen Ausnahmefällen bedarf es der Vorlage von drei Kostenvoranschlägen durch den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen.

Die Kosten der im Mietvertrag vorgeschriebenen Auszugs- oder Einzugsrenovierung gehören zum Unterkuftsbedarf und nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten. Sie können in angemessenem Umfang übernommen werden. -

Vom Hilfebedürftigen sind die Eckmaße der zu renovierenden Räume, eine Auflistung der benötigten Materialien und drei Kostenvoranschläge vor der Renovierung einzureichen. Der Bedarf wird anhand dieser Daten geprüft. Die Renovierungskosten bei Einzug können nicht rückwirkend gewährt werden. Bei den wiederkehrenden Renovierungskosten sind die Aufwendungen aus der Regelleistung zu tragen.

Vorgegebene Zeiträume zur Renovierung sind entweder im Mietvertrag festgehalten oder aber für Feuchträume auf alle 4 Jahre bzw. für Wohnräume auf alle 7 Jahre auszurichten. Hier handelt es sich um überschaubare, kalkulierbare und ansparbare Kosten.

9. Zahlungsempfänger

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen gezahlt.

Dieser kann jedoch auch schriftlich die direkte Überweisung an den Vermieter anzeigen. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass der vom erwerbsfähigen Hilfebedürftigen selbst zu tragende Anteil für Warmwasser mit angewiesen und von der Regelleistung abgezogen wird.

Eine direkte Anweisung der monatlichen Miete an den Vermieter soll erfolgen, wenn nur so vorab eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt wird. Gleiches gilt, wenn der Vermieter entstandene Mietschulden nachweist. In diesen Fällen bedarf es keiner formalen Abtretung durch den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen. Hier handelt der Landkreis Ostprignitz-Ruppin in dem Interesse, den erwerbsfähigen Hilfebedürftigen vor Mietschulden bis hin zur Zwangsräumung zu bewahren.

10. Revisionsklausel

Die Überprüfung der Basisdaten, die der Ermittlung der angemessenen Kaltmieten und angemessenen Heizkosten zugrunde liegen, wird jährlich vorgenommen.

11. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2006 in Kraft.

Christian Gilde
Landrat