

Richtlinie

zur Gewährung der Kosten der Unterkunft und Heizung bei Leistungsanträgen im Rahmen des SGB II und SGB XII – Stadt Gera

- Unterkunftsrichtlinie -

1. Allgemeines

1.1

Für die Leistungen der Unterkunft und der Heizung, sowie weitere damit mittelbar in Zusammenhang stehende einmalige Leistungen (Umzug, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffung) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen, deren Kosten die Stadt aufgrund der Zuständigkeit zu tragen hat.

1.2

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen im Verwaltungshandeln gleich ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) § 22 SGB II
- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 SGB XII i.V.m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII

3. Kosten der Unterkunft – Angemessenheit –

3.1 Mietwohnungen

Der Richtwert für einen angemessenen Quadratmeterpreis (Wohnungsstandard) in der Stadt Gera liegt bei 4,18 EUR bis 4,41 EUR und ist von der Ausstattung und dem Sanierungsgrad der Wohnung abhängig (sh. Tabelle).

Entscheidend für die Kostenübernahme ist der tatsächliche Aufwand von angemessenem Quadratmeterpreis x angemessener Wohnfläche als Grundmiete (GM).

3.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten sind in der Regel in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Als Richtwert gilt 1,00 € pro qm. Hierbei ist jedoch zu beachten, welche Betriebskosten umgelegt werden.

So können z.B. Kosten für die Reinigung des Hausflures, für Gartenpflege, Wartungskosten für einen Aufzug, wenn sie im Mietvertrag geregelt sind, zu Betriebskosten führen, die über dem Richtwert liegen. Als Nachweis für die Höhe der Betriebskosten gilt der Mietvertrag bzw. die aktuelle Betriebskostenabrechnung.

Mit diesen Richtwerten ergeben sich für Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII unter Anwendung der Produkttheorie entsprechend der Haushalts- und Wohnungsgröße folgende Obergrenzen bei der Netto- bzw. Bruttokaltmiete:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze bis zu:	Obergrenze Nettokaltmiete in EUR bis zu:	Obergrenze allg. Betriebskosten in EUR bis zu:	Obergrenze Bruttokaltmiete in EUR insgesamt:
		Richtwert		
1 Person	45 – 50 m ²	198,45	4,41 €	45,00
2 Personen	60 – 65 m ²	256,80	4,28 €	60,00
3 Personen	75 m ²	313,50	4,18 €	75,00
4 Personen	90 m ²	376,20	4,18 €	90,00
5 Personen	105 m ²	438,90	4,18 €	105,00
jede weitere Person	+10 m ²	+41,80	4,18 €	+10,00

Überschreitungen der Bruttokaltmiete sind möglich, wenn der Obergrenzwert nicht überschritten wird und die Höhe der Vorauszahlungen angemessen ist.

3.3 Wohneigentum

Selbstgenutztes Wohneigentum ist als geschütztes Vermögen anzusehen, soweit es angemessen ist. Das BSG hat Kriterien zur Angemessenheit entwickelt.

Anzahl der Bewohner	Angemessene Größe Eigentumswohnung in m²	Angemessene Größe Wohnhaus in m²
1-2	80	90
3	100	110
4	120	130
5	140	150
jede weitere Person	+20	+20

Die Angemessenheit des Hausgrundstückes indiziert jedoch nicht die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft.

Bei der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Mieter und Hauseigentümer ist einheitlich nach den Kriterien für Mietwohnungen zu verfahren.

Es gelten daher die Richtwerte entsprechend Punkt 3.1.

Die Obergrenze für allgemeine Betriebskosten bei Eigenheimbesitzern und Inhabern von Wohneigentum richtet sich nach Pkt. 3.2.

Mieteinnahmen mindern die Kosten der Unterkunft.

Tilgungsbeträge werden grundsätzlich nicht übernommen, wenn diese zum Vermögenszuwachs führen.

Erhaltungsaufwand kann bei konkret anfallendem Bedarf im Einzelfall auf Antrag übernommen werden, soweit er angemessen ist und die Ausgaben keine Wert steigernden Maßnahmen umfassen.

3.4

Zur Vermeidung erheblicher Nachzahlungen ist bei Mietangeboten, die ganz offensichtlich zu knapp kalkulierte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen enthalten, der Vermieter darauf hinzuweisen. Der künftige Mieter hat Anspruch darauf, die Höhe der Vorauszahlungen zu kennen (insbesondere bei Sozialleistungsbezug), weil sonst das Mietverhältnis eventuell nicht zustande käme und er ggf. gegenüber dem Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen kann.

3.5 Unangemessene Kosten der Unterkunft

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bescheiden, dass nach Ablauf einer angemessenen Frist von **maximal 6 Monaten** nur noch die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft übernommen werden.

4. Kosten für Heizung

Die Heizkosten werden in tatsächlicher, aber angemessener Höhe übernommen. Der oberste Grenzwert für die Angemessenheit richtet sich derzeit nach dem **bundesweiten Heizkostenspiegel**.

Die Besonderheiten des Einzelfalls, wie etwa der bauliche Zustand oder die Lage der Wohnung, die Art der Heizung sowie ein erhöhter individueller Wärmebedarf insbesondere aufgrund Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder Kleinkindern sind zu berücksichtigen.

Der Warmwasseranteil ist deshalb auch bei Nachzahlungen an den bzw. Rückerstattungen vom Vermieter in Abzug zu bringen.

4.1

Nicht zu den Heizkosten gehören die Kosten für Warmwasserbereitung. Diese sind bereits als Bedarfsposition Strom/Haushaltsenergie in der Regelleistung enthalten, so dass eine Kürzung der Heizkosten um diesen Betrag gerechtfertigt ist.

4.2

Betriebskosten/ Heizkostenguthaben

Für Nachzahlungen ist die Jahresabrechnung beim zuständigen Bearbeiter/Sachbearbeiter vorzulegen. Grundsätzlich ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, die Rechnung vorab zu prüfen. Im Besonderen:

- Übereinstimmung der Angaben mit dem Mietvertrag,
- Abgleich aller Positionen mit dem Vorjahr,
- Nachvollziehbarkeit der Berechnung,
- ist Vorauszahlung korrekt ausgewiesen.

Bei Unklarheiten in der Betriebskostenabrechnung ist diese vom Leistungsberechtigten an den Vermieter zur Klärung zu übergeben.

Ist die Betriebskostenabrechnung nach Ansicht des Leistungsberechtigten richtig, so hat er die vorgenommene Prüfung gegenüber dem Leistungsträger zu bestätigen.

Stellt der Leistungsträger formelle oder inhaltliche Fehler fest, gibt er die Betriebskostenabrechnung an den Leistungsberechtigten mit dem Hinweis auf Herbeiführung der Ordnungsmäßigkeit zurück.

Rückzahlungen und Guthaben mindern im Rahmen des SGB II die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen an Unterkunfts- und Heizkosten. Ist das Guthaben bzw. die übersteigende Rückzahlung jedoch so hoch, dass es/sie nicht im Folgemonat als Unterkunfts- und Heizkosten aufgebraucht wird, ist der übersteigende Betrag auf einen angemessenen Zeitraum aufzuteilen und monatlich mit einem entsprechenden Teilbetrag anzusetzen, soweit nicht im Einzelfall eine andere Regelung angezeigt ist. Sind Leistungen für den Monat des Zuflusses bereits erbracht worden, ist die Anrechnung in der Regel ab dem auf den Zufluss folgenden Monat vorzunehmen. Der angemessene Zeitraum ist nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen. Dabei sollte der Anrechnungszeitraum grundsätzlich so kurz wie möglich gehalten werden. Die Anrechnung des Guthabens soll auch bei erheblichen Beträgen einen Zeitraum von zwölf Monaten nicht überschreiten.

Rückzahlungen und Guthaben für Haushaltsenergie mindern nicht die Unterkunfts- und Heizkosten.

Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII sind die Rückzahlungen und Guthaben als Einkommen nach § 82 Abs. 1 SGB XII zu betrachten.

Ist im Mietvertrag ein pauschaler Mietzins vereinbart und keine Regelung über zusätzliche Nebenkosten getroffen, sind alle Leistungen des Vermieters abgegolten, so dass keine Nebenkosten vom Vermieter verlangt werden dürfen.

5. Angemessenheit von Wohnraum

5.1

Eine Wohnung ist als angemessen anzuerkennen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen die Summe der angemessenen Kosten aus Grundmiete + Betriebskosten + Heizkosten nicht übersteigen, so dass nur noch Überschreitungen der Einzelpositionen Betriebskosten + Heizkosten zu Lasten einer geringeren Grundmiete möglich sind.

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Wohnungsgröße im m ²	Angemessene Höchstmiete in EUR
1	45	288,45
2	60	376,80
3	75	463,50
4	90	556,20
5	105	648,90
Jede weitere Person	+10	61,80

Bei Ausschöpfung der angemessenen Gesamtkosten kann der Anspruch auf Betriebs- und Heizkostennachzahlungen entfallen.

5.2

In Fällen, bei denen durch das Umgangsrecht mit eigenen minderjährigen Kindern größerer Wohnraum erforderlich ist, ist dies von den Leistungsberechtigten nachzuweisen durch:

- Gemeinsame Erklärung der Eltern
- Regelung durch das Jugendamt
- Festlegung durch das Familiengericht

Kinderzimmer für eine Person sollen lt. „Thür. Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus“ (ThürStAnz 2010, 992) mindestens zehn Quadratmeter groß sein. Kinderzimmer für zwei Personen dürfen nicht kleiner als 14 Quadratmeter sein.

Da es beim Umgangsrecht nur um einen zeitweisen Aufenthalt geht und keine Stellflächen für Schränke u.a. Mobilar wie bei dauerhaftem Aufenthalt erforderlich sind, ist ein zusätzlicher Wohnraum für das Kind von einer Größe von 8 qm angemessen und zusätzlich anzuerkennen.

Diese Fälle stellen so genannte Sonderfälle i. S. des BSG- Urteils vom 23.11.2006 - B 14/11b AS 55/06 R - dar und somit eine Abweichung vom "Kopfzahlprinzip" (z.B. 3 Personen bewohnen tatsächlich ausschließlich oder überwiegend die Wohnung; 1 Kind besuchsweise [dann 4] = Aufteilung aber auf 3 Personen).

Zuständig für die Kosten der Unterkunft ist der Leistungsträger, der auch den Eltern/ dem Elternteil bzw. den Mietern der Wohnung die Kosten der Unterkunft gewährt.

6. Kosten der Unterkunft in anderen Wohn- oder Unterkunftsformen

Die Kosten der Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus (längstens 6 Monate) anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den zuständigen Leistungsträgern nach dem Bruttoprinzip (ohne Abzug des erstatteten Bundesanteils).

Darüber hinaus gibt es in Gera Unterbringungsformen der Wohnungslosenhilfe in der

- a) Liebestraße 14 → mit Zuweisung und der Gagarinstraße 111 → mit Untermietvertrag
- b) Leumnitzer Straße 18- 26 → Mietvertrag (Sozialwohnungen) mit Staffelmieten
- c) Sonstige Außenwohnbereiche von Freien Trägern.

Für diese Wohnungen ist die Überschreitung der Höchstmieten möglich und begründet.

7. Ausgeschlossener Leistungsumfang

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung gehören nicht:

- Kostenbestandteile, die durch die Regelleistung abgegolten werden (z. B. Kosten für Warmwasseraufbereitung, Haushaltsenergie)
- Kosten der Überlassung von technischen Haushaltsgeräten oder Möbeln
- Aufwendungen für Garagen und Gartennutzung
- Anschlussbeiträge für Abwasser und Trinkwasser
- Beiträge für den Straßenausbau
- Tilgungsbeträge für Darlehen zum Erwerb und zur Modernisierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

8. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen

Wohnungsbeschaffungskosten (das können im Einzelnen Maklergebühren, Gebühren für Zeitungsannoncen, Doppelmiete, Kosten für Einzugsrenovierung sein) werden nur bei vorheriger Zusicherung durch den künftig zuständigen Leistungsträger übernommen.

Mietkautionen sind bei Erforderlichkeit als Darlehen zu übernehmen.

Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Hilfebedürftigen/ Leistungsberechtigten Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

Grundsätzlich sind aber vorrangig Wohnungsangebote anzunehmen, die diese Kosten nicht verursachen. Genossenschaftsanteile und Maklercourtage werden grundsätzlich nicht übernommen.

9. Umzugskosten

Die Zusicherung für Umzugskosten erteilt der bisherige Leistungsträger, wenn der Umzug erforderlich ist. Hierbei ist besonders auf den Einsatz von Selbsthilfekräften (Eigenleistung) und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Sachkosten/ Leihgebühren können in angemessenem Umfang finanziert werden.

Nur in Ausnahmefällen können Umzugskosten z. B. für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Hierfür sind jedoch mindestens drei Kostenangebote einzuholen.

Gründe für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels können sein:

1. Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe
2. Erwerbstätigkeit/ Arbeitsaufnahme
3. Änderung der Familiensituation

4. Häusliche Gewalt
5. Schwerwiegende soziale Gründe
6. Wohnungslosigkeit/ Räumungsklage
7. Andere wichtige Gründe, die in der Person oder ihrem Umfeld liegen.

10. Mietschulden

Eine direkte Überweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung soll erfolgen,
_ wenn die Miete vom Leistungsberechtigten nicht rechtzeitig überwiesen wurde,
_ wenn bereits in der Vergangenheit während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt Mietrückstände bestanden haben oder aktuell bestehen, die der Leistungsempfänger zu vertreten hatte oder hat,
_ wenn Miet- oder Heizkostenrückstände bereits einmal übernommen wurden,
_ wenn auch sonstige Schulden bestehen,
_ wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine Angelegenheiten selbst zu regeln,
_ wenn die Zustimmung des Leistungsempfängers vorliegt.

11. Gültigkeit

Diese Änderung der Unterkunftsrichtlinie der Stadt Gera tritt mit Wirkung vom 01.03.2011 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Fassung der Richtlinie vom 01.08.2009 außer Kraft.

Laufende Widerspruchs- und Klageverfahren, in denen die Höhe der laufenden Kosten der Unterkunft strittig ist, sind auf der Grundlage dieser Neuregelungen zu überprüfen und ggf. neu zu entscheiden.

Hinweis:

Änderungen, die sich aus den Neuregelungen zum SGB II und XII rückwirkend ab dem 01. Januar 2011 ergeben, sind noch nicht berücksichtigt worden. Diese werden nach Vorlage und in Kraft treten der Gesetze zeitnah angepasst.