

Richtlinien

des Landkreises Cochem-Zell zu den Leistungen für die Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch II (SGB II) und dem Sozialgesetzbuch XII (SGB XII)

Die Richtlinien gelten

- für den Landkreis Cochem-Zell als örtlichen Träger der Sozialhilfe,
 - für die Verbandsgemeinden des Landkreises Cochem-Zell
- gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung des Landkreises Cochem-Zell über die Durchführung der Sozialhilfeausgaben im Landkreis Cochem-Zell vom 16.11.2004 und für
- die Arbeitsgemeinschaft SGB II für den Landkreis Cochem-Zell (Job-Center Cochem-Zell)
- gemäß der öffentlich-rechtlichen Vereinbarung über die Errichtung einer Arbeitsgemeinschaft SGB II für den Landkreis Cochem-Zell gem. § 44 b SGB II vom 08.12.2004 zwischen der Agentur für Arbeit Koblenz, der Agentur für Arbeit Mayen und dem Landkreis Cochem-Zell.

Die vorliegenden Richtlinien wurden im Rahmen einer Arbeitsgruppe unter fachlicher Mitwirkung von Vertretern des Job-Centers Cochem-Zell, des kommunalen Trägers und den Delegationsnehmern im Landkreis Cochem-Zell erarbeitet.

Dabei soll den zuständigen kommunalen Trägern der Leistungen nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII hinreichender Entscheidungsspielraum verbleiben, um örtliche Gegebenheiten und Besonderheiten des Einzelfalles berücksichtigen zu können.

Zentraler Inhalt der Richtlinien ist die „Angemessenheit“ der Kosten für Unterkunft und Heizung. Bei der gesetzeskonformen Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffes treten vielfältige Abgrenzungsschwierigkeiten auf. Hierzu zeigen die Richtlinien unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung praxistaugliche Lösungsansätze auf. Entsprechendes gilt für die Aufforderung zur Senkung der Kosten bei Unangemessenheit der Unterkunft und das hierbei einzuhaltende Verfahren.

Der Einfluss der Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung auf den Wohnungsmarkt, insbesondere die Höhe des Mietniveaus, ist kritisch zu beobachten. Insbesondere soll die Entstehung von neuen sozialen Brennpunkten vermieden werden.

Die Richtlinien sollen regelmäßig der aktuellen Rechtslage und der höchstrichterlichen Rechtsprechung angepasst werden. Hierzu kann auch dienen, dass seitens der Umsetzungsverantwortlichen best-practise-Beispiele aus ihrer Umsetzungspraxis bei der Anwendung des § 22 SGB II und des § 29 SGB XII an den kommunalen Träger übermittelt werden.

Über die Richtlinien hinaus sind auch die „Ersten Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)“ des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. vom 08.07.2008 und die Richtlinien zur Grundsicherung und Sozialhilfe Rheinland-Pfalz zu beachten.

Zu der Berechnung des angemessenen Mietpreises ist folgendes festzustellen.

Der Landkreis Cochem-Zell ist ein ländlich geprägter Flächenlandkreis, dem 88 Ortsgemeinden und 3 verbandsangehörige Städte angehören, die in fünf Verbandsgemeinden zusammengeschlossen sind. Die verbandsangehörigen Städte Cochem, Zell und Kaisersesch sowie die Orte Ulmen und Treis-Karden als Verbandsgemeindesitze stellen Mittelzentren dar, in denen sich Einkaufsmöglichkeiten etc. konzentrieren. Die Übrigen kleineren Ortsgemeinden dienen vorrangig der Funktion „Wohnen“.

Da im Bereich des Landkreises Cochem-Zell kein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, war es bislang gängige Praxis bei der Gewährung von Leistungen für die Unterkunft nach dem SGB II und SGB XII hilfsweise die Höchstgrenzen des § 8 Wohngeldgesetz heranzuziehen.

Da diese Verfahrensweise von der sozialgerichtlichen Rechtsprechung nicht mehr mitgetragen wurde und dies auch im Verwaltungsverfahren zu nicht unerheblichen Schwierigkeiten führte, hat der Landkreis Cochem-Zell als kommunaler Träger der Leistungen nach dem SGB II und SGB XII im Zeitraum von März bis Oktober 2008 basierend auf der sozialgerichtlichen Rechtsprechung und den Empfehlungen des Deutschen Vereins vom Juli 2008 entsprechendes Datenmaterial ermittelt.

Laut dem statistischen Landesamt existieren im Landkreis Cochem-Zell 23.039 Wohngebäude. Hiervon sind 17.681 Einfamilienhäuser, 4.052 sind Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten und 1.308 Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohneinheiten. Insgesamt gibt es im Landkreis Cochem-Zell 30.158 Wohnungen.

Zur Festsetzung der angemessenen Kaltmiete wurden von der durch den kommunalen Träger eingerichteten Arbeitsgruppe 2.537 Wohnungen hinsichtlich der Kaltmiete ausgewertet. Dies entspricht 8,41 Prozent aller Wohnungen im Landkreis. Danach ergibt sich für die Kaltmiete im gesamten Landkreis Cochem-Zell ein durchschnittlicher m²-Preis in Höhe von 3,70 Euro. Da das Mietniveau in den Städten bzw. in den Ortsgemeinden mit Verbandsgemeindesitz jedoch wesentlich höher ist, als in den übrigen Ortsgemeinden, wurden diese aus der Durchschnittsberechnung herausgenommen und hierfür eigene Ermittlungen angestellt.

Neben den durch die Arbeitsgruppe ermittelten Werten wurden folgende statistischen Auswertungen mit herangezogen:

- Broschüre des Landes Rheinland-Pfalz – Ministerium der Finanzen: Sozialer Wohnraum: Förderung Mietwohnungen 2007/2008
- Internetseite www.immowelt.de (Hier Immobilienmarkt Landkreis Cochem-Zell)
- Immobilienverband Deutschland (IVD) West e.V.: Preisspiegel 2006 Wohn- und Gewerbeimmobilien

Insgesamt haben sich so folgende durchschnittliche m²-Preise für die Kaltmiete ergeben:

Stadt Cochem:	4,10 Euro
Ulmen:	4,02 Euro
Treis-Karden:	4,00 Euro
Kaisersesch:	3,91 Euro
Zell:	3,77 Euro
Übriges Kreisgebiet: 3,64 Euro, gerundet auf	3,65 Euro

Die Umsetzung der Richtlinien wurde in einem entsprechenden Merkblatt für die Hilfeempfänger festgehalten.

Mit Hilfe des Merkblattes werden Neufälle über die angemessenen Kosten der Unterkunft und der Heizung im Bereich des Landkreises Cochem-Zell belehrt. Bestandskunden werden im Rahmen der Weiterbewilligungsanträge entsprechend informiert.

Im Zuständigkeitsbereich des kommunalen Trägers wird bereits die Vorhaltung von Nachweisen über vorhandenen freien Wohnraum praktiziert, das heißt, die Wohnungsangebote in den Mitteilungsblättern der Verbandsgemeinden sowie im Wochenspiegel werden regelmäßig in einer Datenbank erfasst und auch in Kopie vorgehalten.

Vorlage von Nachweisen

Antragsteller sind verpflichtet die Höhe der tatsächlichen Aufwendungen (Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten) durch Vorlage des Mietvertrages und eines Beleges über die aktuelle Miethöhe nachzuweisen. Die Höhe der Nebenkosten (Monatspauschale/Vorauszahlung) - getrennt nach verbrauchsabhängigen und verbrauchsunabhängigen Nebenkosten - sowie der Heizkosten (Monatspauschale) sollten im Mietvertrag gesondert ausgewiesen sein. Werden diese im Mietvertrag nicht detailliert ausgewiesen, ist zusätzlich zum Mietvertrag eine vom Vermieter unterschriebene Mietbescheinigung, in der die Kaltmiete, Nebenkosten und Heizkosten einzeln ausgewiesen sind, vorzulegen. Sofern ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnt wird, werden Belege über die monatlichen Belastungen (z.B. Kosten für Hypotheken aufgegliedert nach Zins- und Tilgungsleistungen, mit Grundsteuern, Müllgebühren...) benötigt.

Beachtung allgemeiner Grundsätze

Die Leistungen für die Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind (§ 22 SGB II, § 29 SGB XII). Bei erstmaliger Beantragung und Hilfestellung sind die Unterkunftskosten, die den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, nur so lange zu übernehmen, als es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch Wohnungswechsel oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken; in der Regel längstens für sechs Monate.

Angemessenheit der Aufwendungen

Die angemessenen Aufwendungen richten sich nach dem örtlichen Mietniveau für Wohnungen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen, nach den persönlichen Lebensumständen (z. B. Anzahl der im Haushalt lebenden Familienangehörigen) sowie bei den Nebenkosten und Heizkosten nach den allgemeinen Durchschnittsverbräuchen.

Angemessenheit der Wohnungsgröße

Die angemessene Grundfläche einer Wohnung (Mietwohnung, Eigentumswohnung oder im Eigenheim bewohnte Wohnung) orientiert sich an den Kriterien der Förderungswürdigkeit des sozialen Wohnungsbaus. Die Wohnung ist danach in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum mit ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse und der nach allgemeiner Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen.

Angemessen nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 Wohnraumförderungsgesetz sind bei Mietwohnungen folgende Wohnungsgrößen:

- | | |
|---|-------------------|
| ➤ für einen Alleinstehenden bis zu | 50 m ² |
| ➤ für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen bis zu | 60 m ² |
| ➤ für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen bis zu | 80 m ² |
| ➤ für einen Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen bis zu | 90 m ² |
| ➤ und für jeden weiteren Haushaltsangehörigen bis zu | 15 m ² |

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist die Wohnfläche in der Regel dann nicht unangemessen groß, wenn für Familien mit vier Personen folgende Regelwerte nicht überschritten werden:

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| ➤ bei Eigenheimen bis zu | 130 m ² |
| ➤ bei Eigentumswohnungen bis zu | 120 m ² |

Für die fünfte und jede weitere Person erhöht sich die Wohnfläche um jeweils 20 m². Bei Bedarfsgemeinschaften unter vier Personen reduziert sich der Wert für jede Person um 20 m².

Angemessenheit des Mietpreises

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft wurde für den Landkreis Cochem – Zell ein Richtwert ermittelt. Der Richtwert ist das Produkt von angemessener Wohnfläche und Quadratmeterpreis. Der Quadratmeterpreis orientiert sich an dem örtlichen Mietniveau für Wohnungen in einfacher und mittlerer Wohnlage und

beträgt zurzeit **3,65 €/m²**.

Damit ergeben sich für den Landkreis Cochem – Zell (ohne Zentren) folgende Richtwerte für die Nettokaltmiete:

- | | |
|---|----------|
| ➤ für einen Alleinstehenden bis zu 50 m ² | 182,50 € |
| ➤ für einen Haushalt mit zwei Haushaltsangehörigen bis zu 60 m ² | 219,00 € |
| ➤ für einen Haushalt mit drei Haushaltsangehörigen bis zu 80 m ² | 292,00 € |
| ➤ für einen Haushalt mit vier Haushaltsangehörigen bis zu 90 m ² | 328,50 € |

Auf Grund des höheren Mietniveaus in den Zentren der Verbandsgemeinden wurde für diese Gemeinden ein höherer Quadratmeterpreis ermittelt. Dieser beträgt in der:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| ➤ Stadt Cochem | 4,10 €/m ² |
| ➤ Stadt Kaisersesch | 3,91 €/m ² |
| ➤ Stadt Zell | 3,77 €/m ² |
| ➤ Ortsgemeinde Treis-Karden | 4,00 €/m ² |
| ➤ Ortsgemeinde Ulmen | 4,02 €/m ² |

Die Feststellung des Richtwertes für diese Gemeinden erfolgt unter Beachtung dieser Quadratmeterpreise nach den obigen Kriterien.

Angemessenheit bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind insbesondere folgende Kosten der Unterkunft anzuerkennen, soweit sie die angemessenen Kosten für eine Mietwohnung nicht überschreiten:

- Schuldzinsen
- ggfls. Tilgungsleistungen

Schuldzinsen entsprechen der Kaltmiete bei Mietwohnungen. Des Weiteren sind die üblichen Nebenkosten entsprechend den Mietwohnungen zu berücksichtigen.

Im Gegensatz zur Regelung des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II und § 90 SGB XII ist Zweck der Regelung nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt (BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05).

Bei der Art der Unterkunftskosten ergeben sich Besonderheiten, da keine Aufwendungen für einen Mietzins, sondern im Einzelfall an das Grundeigentum anknüpfende Kosten entstehen. Zu beachten ist der Grundsatz, dass im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II § 29 Abs. 1 SGB XII keine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern erfolgen darf (BSG v. 07.11.2006, B 7b AS 2/05). Bei der Leistungsgewährung ist daher immer zu beachten, dass Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII nicht zur Vermögensbildung der Hilfesuchenden beitragen dürfen.

Das BSG hat in seiner aktuellen Rechtsprechung (BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R) die Auffassung aufgegeben, dass Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss gewährt werden könnten. Der Grundsatz, dass die Übernahme von Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft nicht in Betracht kommt, weil das Arbeitslosengeld II und die Leistungen nach dem SGB XII nicht dazu dienen könne, Vermögensaufbau zu betreiben, ist dahin gehend einzuschränken, dass der Grundsicherungsträger im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz auch bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen hat, die er unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung tragen würde. Es könne davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.

Tilgungsleistungen sind nach dieser aktuellen Rechtsprechung des BSG unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i.S.d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II oder § 90 SGB XII handelt,
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums,
- maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen Kosten des Wohneigentums (**siehe Anlage 1**).

Das Bayerische LSG hat zu der Frage, ab wann von einer weitestgehenden Finanzierung/Abzahlung des selbst genutzten Wohneigentums ausgegangen werden kann, entschieden,

dass eine Übernahme von Tilgungsleistungen nur im Ausnahmefall möglich sei (Bay. LSG v. 10.10.2008 – L 16 B 449/08 AS ER).

Wenn trotz zuschussweise bewilligter Tilgungsleistungen unter den o.a. Voraussetzungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen übernommen werden (BSG v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R RdNr. 28, letzter Satz).

Die Übernahme der Kosten in Form von Tilgungsleistungen ist aber nur möglich, wenn ohne Übernahme der Verlust des selbstgenutzten Wohnraums droht, d.h. diese Kosten zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII so niedrig wie möglich zu halten. Dazu gehören auch Bemühungen bei dem Kreditgeber eine Tilgungsaussetzung oder –streckung zu erreichen.

Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen können insgesamt von den Leistungsträgern nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte.

Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, könnte darüber hinaus ein Darlehen in Betracht kommen.

Bei Anerkennung der Tilgungsleistungen ist das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R entsprechend zu berücksichtigen. Eine Aufnahme des Urteils in die Richtlinien zur Grundsicherung und Sozialhilfe Rheinland-Pfalz ist zum nächstmöglichen Zeitpunkt vorgesehen.

Leibrenten **zählen nicht** zu den laufenden Kosten der Unterkunft; ebenso werden laufende Erhaltungskosten nicht übernommen.

Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße und / oder der vorgenannten Richtwerte bewohnte Wohnungen vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit

Sind die angemessene Quadratmeterzahl und / oder der angemessene Quadratmeterpreis nicht als angemessen anzusehen, können zunächst die tatsächlichen Kosten übernommen werden, jedoch längstens für 6 Monate. Es besteht gleichzeitig die Verpflichtung der Leistungsempfänger diese Kosten auf den angemessenen Mietpreis durch z.B. Wohnungswechsel oder Untervermietung zu senken.

Dieser Verpflichtung ist innerhalb einer Frist, die unter Beachtung der jeweiligen persönlichen Situation festgesetzt wird, nachzukommen.

Die Bemühungen zur Senkung der Kosten sind vom Hilfebedürftigen durch die Vorlage geeigneter Nachweise zu belegen. Es besteht die Verpflichtung sich regelmäßig auf geeignete Wohnungsangebote in den Tageszeitungen und den Mitteilungsblättern der Verbandsgemeinden zu bewerben und hierüber nachvollziehbare Aufzeichnungen zu führen bzw. Belege zu sammeln. Den Leistungsträgern obliegt die Prüfung, ob ein Wohnungsumzug zu fordern ist.

Dabei bestimmt sich der Wohnstandard nach dem konkreten Wohnort, so dass im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden kann, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Hilfebedürftigen eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes allein aus diesem Grunde grundsätzlich nicht zuzumuten ist. Dass der Maßstab der Angemessenheit der aktuelle Wohnort ist, gilt auch dann, wenn während des Leistungsbezugs nach dem SGB II und SGB XII ein Wohnungswechsel in einen anderen Wohnort stattgefunden hat. Auch dann misst sich also die Angemessenheit der

Unterkunftskosten nicht an den für den früheren Wohnort geltenden Bedingungen, sondern denen des neuen Wohnortes (BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R-).

Da es bei der Festlegung des Vergleichsraumes um die Ermittlung einer (angemessenen) Referenzmiete am Wohnort oder im weiteren Wohnumfeld des Hilfebedürftigen geht, sind die Grenzen des Vergleichsraumes insbesondere nach folgenden Kriterien abzustecken.

Es geht darum zu beschreiben, welche ausreichend großen Räume (nicht bloße Orts- oder Stadtteile oder kleinere Gemeinden) der Wohnbebauung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zueinander, ihrer Infrastruktur und insbesondere ihrer verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bilden.

Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, wie der Senat in seinem Urteil vom 7. November 2006 (B 7b AS 10/06 R) im BSG Urteil - 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 R 6 / 8 im Einzelnen dargelegt hat, in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der "Gemeinde" nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es - insbesondere im ländlichen Raum - geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann.

Die Bemühungen der Leistungsempfänger sind daher grundsätzlich auf das gesamte Gebiet des Landkreises Cochem-Zell auszuweiten. Es ist vom Leistungsträger nach Anhörung des Leistungsempfängers festzulegen, welches Gebiet des Landkreises in die Bemühungen mit einzubinden ist. Diese Entscheidung trifft der Leistungsträger nach sachgemäßem Ermessen.

Bei beabsichtigter Untervermietung sind außerdem aufgesetzte Annoncen (z.B. in Anzeigenblättern) nachzuweisen. Eine evtl. Untervermietung ist durch einen Untermietvertrag sowie eine schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass ihm das Untermietverhältnis bekannt ist, nachzuweisen.

Sind allerdings diese Bemühungen nicht ausreichend und / oder bestehen Zweifel, dass sich ernsthaft um eine Mietsenkung bemüht wurde, kann nach Ablauf der Frist nur noch der angemessene Betrag übernommen werden. Die Leistungsempfänger sind darauf hinzuweisen, dass Mietschulden für eine Wohnung mit unangemessenen Kosten nicht übernommen werden können und dadurch die Anhäufung von Mietschulden droht.

Im Einzelfall kann von der Verpflichtung, die Mietkosten zu reduzieren, abgesehen werden, wenn z.B. bereits ein Arbeitsvertrag vorliegt und/oder das Ende des Leistungsbezuges kurzfristig bevorsteht.

Umzug / Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges

Vor einem Umzug haben die Hilfeempfänger folgende Zusicherungen einzuholen:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten bei dem neuen Leistungsträger,
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten bei dem **bis** zum Umzug zuständigen Leistungsträger sowie
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution bei dem **nach** dem Umzug zuständigen Leistungsträger.

Der jeweils zuständige Leistungsträger ist zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn der **Umzug erforderlich** ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Erforderlich kann ein Umzug sein, wenn

- der Umzug zur Kostensenkung erfolgt und keine anderen Alternativen möglich sind
- bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe vorliegen
- eine Erwerbstätigkeit aufgenommen wird (Arbeitsplatznähe)
- die Familiensituation sich ändert (z.B. Geburt eines Kindes)
- ein Fall „*Häuslicher Gewalt*“ gegeben ist
- schwerwiegende soziale Gründe vorliegen.

Die Umzugskosten sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Hilfeempfänger haben vorrangig ihre Selbsthilfemöglichkeiten (z.B. Umzug in eigener Regie, Hilfe von Freunden / Bekannten) auszuschöpfen.

Mietkaution

Der zuständige Leistungsträger hat darauf hinzuwirken, dass die Hilfeempfänger mit dem Vermieter vereinbaren, dass die Mietkaution im Rahmen einer Bürgschaftserklärung geleistet wird bzw. dass der Vermieter für die Mietkaution Ratenzahlung einräumt.

Sollte dies scheitern, kann in Ausnahmefällen – wie oben dargelegt – die Mietkaution **nur** bei vorheriger Zusicherung darlehensweise übernommen werden; sie darf drei Monatsmieten (nur in Höhe der Kaltmiete) nicht übersteigen. Eine Pflicht zur Übernahme durch den Leistungsträger besteht nicht.

Besonderheiten bei Personen vor Vollendung des 25. Lebensjahres bei Leistungsempfänger nach SGB II

Sofern die Hilfeempfänger das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und **erstmalig** den Haushalt der Eltern/eines Elternteils verlassen, werden die Kosten für Unterkunft und Heizung nur berücksichtigt, wenn der zuständige Leistungsträger **vor** Vertragsabschluss über die neue Unterkunft der Übernahme der Kosten für die Unterkunft und Heizung **zugestimmt** hat.

Nebenkosten

Nebenkosten sind zu unterscheiden in verbrauchsabhängige und verbrauchsunabhängige Nebenkosten.

Verbrauchsabhängige Nebenkosten z.B. sind:

- Wasserversorgung
- Abwasserverbrauch
- Müllabfuhr
- Stromkosten der gemeinsam genutzten Treppenhausbeleuchtung

Verbrauchsunabhängige Nebenkosten z.B. sind:

- Öffentliche Lasten, z.B. Grundsteuer, Oberflächenwasserabgabe
- Gebäudeversicherung

Neben der Kaltmiete werden nur die Nebenkosten übernommen, die vertraglich vereinbart sind.

Ohne weitere Prüfung werden bei den verbrauchsabhängigen Nebenkosten nachfolgende Werte als angemessen angesehen:

- Wasserversorgung 40 m³ pro Person und Jahr
- Abwasser gem. Abwasserbescheid der Verbandsgemeinden, jedoch max. 40 m³ pro Person und Jahr
- Müllabfuhr jährlich 12 Leerungen eines Abfallbeseitigungsgefäßes (kleine Tonne mit 120 l Fassungsvermögen)
Nach der Entleerungsstatistik von Abfallbeseitigungsgefäßes der Abfallbehörde des Landkreises Cochem – Zell sind 12 Leerungen einer kleinen Tonne mit 120 l Fassungsvermögen im Jahr für Familien bis zu sechs Personen ausreichend.

Die jährlichen Nebenkostenabrechnungen sind von den Hilfeempfängern unaufgefordert vorzulegen. Anhand dieser Abrechnungen erfolgt dann eine Überprüfung der Kostenübernahme für die Unterkunft und Heizung. Etwaige Guthaben werden bedarfsmindernd berücksichtigt; ggfls. erfolgt eine Anpassung der monatlichen Pauschalleistungen für die Unterkunft und Heizung. Die Vorlage der Nebenkostenabrechnungen gehört zu den **Mitwirkungspflichten**. Der Leistungsträger kann – sofern dieser Mitwirkungspflicht nicht nachgekommen wird – die Leistung bis zur Nachholung der Mitwirkung einstellen.

Stromkosten (Haushaltsstrom) zählen nicht zu den Nebenkosten. Sie sind Teil des Regelsatzes und mit der Leistung des Regelsatzes abgegolten.

Heizkosten

Heizkosten werden – soweit sie angemessen sind – in tatsächlicher Höhe übernommen. Von dem Begriff der Heizkosten sind auch pauschale Vorauszahlungen an den Vermieter bzw. an das Energieversorgungsunternehmen erfasst. Nicht erfasst von dem Begriff der Heizkosten sind die Aufwendungen für die Warmwasserbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung und sind, wenn die Kosten der Heizung Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten, von diesen abzusetzen.

Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst nach Vorlage der Abrechnung des Verbrauchszeitraums festgestellt.

Da die Angemessenheit der Heizkosten von unterschiedlichen Kriterien abhängig ist, ist eine pauschale Festsetzung der angemessenen Heizkosten nur schwerlich möglich. Aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung wird daher unter Berücksichtigung der gestiegenen Energiepreise eine **Nichtprüfungsgrenze** festgesetzt, die als Orientierung dient. Liegen die Heizkosten unterhalb dieses Wertes kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden. **Bei Überschreitung dieses Wertes wird eine Einzelfallprüfung vorgenommen; ggfls. ist ein Energiepass vorzulegen.**

Als Nichtprüfungsgrenze werden bei Mietern, die gemäß Mietvertrag zu monatlichen Abschlagszahlungen verpflichtet sind, folgende Beträge festgesetzt:

- 50 m² Wohnfläche 50,00 €
- 60 m² Wohnfläche 60,00 €
- 80 m² Wohnfläche 80,00 €
- 90 m² Wohnfläche 90,00 €

Die endgültige Übernahme richtet sich nach den tatsächlichen (angemessenen) Verbrauchskosten. Die Angemessenheit der Heizkosten ergibt sich aus dem Produkt des Durchschnittsverbrauchs der jeweiligen Energieart pro m² Wohnfläche im Jahr, der angemessenen Wohnfläche und dem Bezugspreis. Auf Grund der schwankenden Energiepreise (maßgeblich für den Preis ist der Zeitpunkt der Lieferung der jeweiligen Energieart) kann man im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. **Die Angemessenheit orientiert sich an den bundesweit festgestellten Durchschnittsverbräuchen.**

Diese sind bei:

- Heizöl 13,5 Liter/m² Wohnfläche im Jahr
- Erdgas 135 Kwh/m² Wohnfläche im Jahr
- Flüssiggas 21,6 Liter/m²/Wohnfläche im Jahr
- Heizstrom 150 Kwh/m² Wohnfläche im Jahr
- Steinkohle 16,2 kg/m² Wohnfläche im Jahr
- Braunkohle 27 kg/m² Wohnfläche im Jahr
- Pellets 27 kg/m² Wohnfläche im Jahr
- Holz 1 Raummeter/11,25 m² Wohnfläche im Jahr

Zuzüglich zu den Energiekosten werden die anfallenden Zählergebühren, Kehrgebühren und Emissionsmessungen berücksichtigt. Die jährliche Heizkostenabrechnung haben die Hilfeempfänger – wie die Nebenkostenabrechnung – ebenfalls im Rahmen ihrer Mitwirkungspflichten unaufgefordert vorzulegen

Selbstbezieher von Heizmaterialien

Selbstbezieher haben vor Bestellung der Heizmaterialien einen Antrag auf Übernahme der Kosten zu stellen. Seitens des Leistungsträgers erfolgt unter Beachtung der o.g. angemessenen Durchschnittsverbräuchen und der angemessenen zu beheizenden Wohnfläche die Bewilligung der Gesamtmenge des Heizmaterials für 12 Monate. Nach Vorlage der Rechnung des Zulieferers erfolgt die Auszahlung der Leistung auf Grund des aktuellen Bezugspreises des Heizmaterials.

Selbstbezieher haben die Verpflichtung aufmerksam die Entwicklung der jeweiligen Energiepreise zu beobachten, um so die jeweilige Versorgung mit Heizmaterialien kostengünstig zu ermöglichen.

Diese Richtlinien treten am 14.07.2009 in Kraft.

Kreisverwaltung Cochem-Zell
Cochem, den 14. Juli 2009
In Vertretung

Alfred Steimers
Kreisverwaltungsdirektor

Es ist zu unterscheiden, ob eine zentrale Warmwasserversorgung für das gesamte Gebäude oder eine dezentrale Warmwasserversorgung durch in der Wohnung installierte Vorrichtungen (z.B. Durchlauferhitzer) vorliegt.

Liegt eine zentrale Warmwassererzeugung vor, gehören zu den Kosten der Unterkunft die Kaltmiete zuzüglich der Betriebskosten und der Kosten für die Warmwassererzeugung ohne Heizkosten.

Liegt eine dezentrale Warmwassererzeugung vor, zählt zu den Kosten der Unterkunft weiterhin die Kaltmiete zuzüglich der Betriebskosten ohne die Kosten für Warmwassererzeugung und die Heizkosten. Die Kosten für die Warmwassererzeugung werden als Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II n.F. bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII n.F. nach den dort geregelten Prozentanteilen des Regelbedarfs geleistet. Die Ermittlung der Kosten der Unterkunft bleibt unverändert.

2. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist an Stelle der in den Richtlinien genannten Richtwerte auf die Tabellenwerte nach dem Wohngeldgesetz (§ 12 WoGG) zurückzugreifen. Als Richtwert für die Angemessenheit gilt der nach der Anzahl der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder und der geltenden Mietstufe für die jeweilige Gemeinde (Landkreis Cochem-Zell z.Zt. Mietstufe I) in § 12 WoGG festgelegte Tabellenwert zuzüglich eines Sicherheitszuschlages von 10 %.

Diese Richtwerte gelten für die Kaltmiete einschließlich Betriebskosten (ohne Kosten für Warmwassererzeugung und Heizkosten).

Dies ergibt bei einer zentralen Warmwassererzeugung folgende Vorgehensweise:

Die tatsächliche Kaltmiete zuzüglich der vertraglich vereinbarten Betriebskosten ohne Kosten für die Warmwassererzeugung und Heizkosten (Brutto-Kaltmiete) ist dem Tabellenwert zuzüglich des Sicherheitszuschlages von 10 % gegenüber zu stellen. Überschreitet die Brutto-Kaltmiete diesen Richtwert nicht, gilt sie als angemessen.

Darüber hinaus ist die Angemessenheit der Kosten für die Warmwassererzeugung zu prüfen. Als angemessen gelten die Kosten, soweit sie die bei einer dezentralen Warmwassererzeugung nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII als Mehrbedarf zu zahlenden Kosten für die Warmwassererzeugung nicht überschreiten. Es ist daher fiktiv zu ermitteln, in welcher Höhe ein Anspruch auf Mehrbedarf für die Warmwassererzeugung für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft bestehen würde, wenn an Stelle der zentralen eine dezentrale Wassererzeugung vorliegen würde. Sind die tatsächlichen Kosten für die Warmwassererzeugung geringer, sind diese als angemessen anzusehen und zusätzlich zu der angemessenen Brutto-Kaltmiete als Kosten der Unterkunft zu gewähren.

Bei einer dezentralen Wassererzeugung bleiben die Kosten für die Warmwassererzeugung bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft unberücksichtigt. Die tatsächliche Kaltmiete zuzüglich Betriebskosten ohne Kosten für die Warmwassererzeugung und Heizkosten (Brutto-Kaltmiete) ist dem Tabellenwert zuzüglich des Sicherheitszuschlages von 10 % gegenüber zu stellen. Überschreitet die Brutto-Kaltmiete diesen Richtwert nicht, gilt sie als angemessen. Für die Kosten der Warmwassererzeugung sind die Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII zu berücksichtigen.

Bei den laufenden Kosten der Unterkunft entfällt somit eine Überprüfung der Angemessenheit der verbrauchsabhängigen Betriebskosten nach den Richtlinien des Landkreises Cochem-Zell, da die Brutto-Kaltmiete insgesamt dem Tabellenwert nach dem Wohngeldgesetz zuzüglich des Sicherheitszuschlages gegenüberzustellen ist. Dies entbindet die Leistungsberechtigten jedoch nicht von der Verpflichtung, die jährliche Nebenkostenabrechnung unaufgefordert vorzulegen. An Hand dieser Abrechnung erfolgt dann - wie bisher - eine Überprüfung der endgültigen Kostenübernahme der Betriebskosten. Für die Angemessenheit der verbrauchsabhängigen Betriebskosten gelten weiterhin die Richtlinien des Landkreises Cochem-Zell zu den Leistungen für die Unterkunft und Heizung nach dem SGB II und dem SGB XII.

2. Angemessenheit der Kosten der Heizung

Die Nichtprüfungsgrenze nach den Richtlinien zum SGB II (SGB II-R 4.2.2.2) bzw. nach den Sozialhilferichtlinien (SHR 4.2.2.2) hat weiterhin Gültigkeit. Liegen die Heizkosten unterhalb der Nichtprüfungsgrenze, kann von angemessenen Kosten ausgegangen werden. Dann sind die tatsächlichen Kosten ohne weitere Prüfung zu übernehmen.

Überschreiten die Kosten der Heizung die Nichtprüfungsgrenze nach den Richtlinien ist die Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen. Dabei sind bauliche und persönliche Kriterien entsprechend der genannten Richtlinien zum SGB II bzw. SGB XII zu berücksichtigen.

Kann im Einzelfall die Angemessenheit nicht festgestellt werden, kann nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG, Urteil vom 02.07.2009 -B 14 AS 36/08 R) auf den bundesweiten Heizspiegel zurückgegriffen werden. Die tatsächlichen Heizkosten sind dann bis zur Grenze aus dem Produkt der Kosten pro m² und Jahr in der Spalte für zu hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche anzuerkennen. Wird der Grenzwert überschritten, obliegt es dem Leistungsberechtigten nachzuweisen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen, im Einzelfall aber gleichwohl noch als angemessen zu sehen sind.

3. Die Angemessenheitsprüfung für die Unterkunftskosten und die Heizkosten hat getrennt voneinander zu erfolgen. Es sind nicht die Mietkosten einschließlich der Betriebskosten sowie ggf. der Kosten der Warmwassererzeugung und die Heizkosten zu addieren und einer Gesamtangemessenheitsgrenze ermittelt aus den Tabellenwerten nach dem Wohngeldgesetz und dem Grenzwert nach dem bundesweiten Heizspiegel gegenüber zu stellen (BSG, aaO).

Es gilt weiterhin, dass die Richtlinien auch in der angepassten Form nur Richtwerte beinhalten. Bei der Entscheidung über die Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung ist immer eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen.