

Landkreis Nordwestmecklenburg
Fachdienst Soziales
50.11.00-2.8

Richtlinie

des Landkreises Nordwestmecklenburg
zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung
nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)
(Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)

Stand: 1. Juli 2010

Gliederung

1	Einleitung.....	4
2	Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung.....	5
1.1	Zielsetzungen.....	4
1.2	Grundsatz.....	4
2.1	Mietwohnungen.....	5
2.1.1	Bruttokaltmiete.....	5
2.1.2	Nebenkosten.....	6
2.1.3	Heizkosten.....	6
2.1.4	Rückzahlungen / Guthaben und Nachzahlungen aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung.....	7
2.1.5	Wohnungsgröße.....	9
2.1.6	Staffelmieten.....	9
2.2	Eigenheim / Eigentumswohnungen.....	9
2.2.1	Schuldzinsen.....	10
2.2.2	Nebenkosten.....	10
2.2.3	Heizkosten.....	10
2.2.4	Rückzahlungen / Guthaben und Nachzahlungen aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung.....	11
2.2.5	Erhaltungsaufwand.....	11
2.2.6	Wohnungsgröße.....	11
2.3	Besondere Fälle.....	12
2.3.1	Obdachlosenunterkünfte, Frauenthäuser, vergleichbare Einrichtungen.....	12
2.3.2	Unterkunftsbedarf von Alleinerziehenden.....	12
2.3.3	Behinderte Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft.....	13
2.3.4	Anmietung einzelner Zimmer und Mitbenutzung weiterer Räume.....	13
2.3.5	Möblierte Wohnungen bzw. Zimmer.....	13
2.3.6	Mietzahlungen für 2 Wohnungen.....	13
2.4	Direktüberweisung der Leistungen.....	14
3	Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft.....	14
3.1	Unangemessenheit bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit.....	14
3.2	Unangemessenheit während des Leistungsbezuges.....	14
3.3	Verfahren.....	14
4	Schulden.....	15
5	Verfahren bei Wohnungswechsel (§ 22 Abs. 2 SGB II).....	17
5.1	Zuständigkeit für die Zustimmung.....	17
5.2	Voraussetzungen für die Zustimmung.....	17
5.3	Umzug ohne Zustimmung innerhalb des Landkreises.....	18

31	Anlage 4: Zuschuss zu den KdU gemäß § 22 Abs. 7 SGB II.....
30	Anlage 3 Warmwasserkosten.....
29	9.4 Ausschlussfrist.....
29	9.3 Voraussetzungen, Erstattung von Guthaben.....
29	9.2 Pauschale.....
29	9.1 Umfang.....
29	Anlage 2: Anzuerkennende Nebenkosten / Betriebskosten.....
26
24	Anlage 1: Heizpiegel 2010 des Deutschen Mieterbundes.....
23	7 Inkrafttreten.....
22	6.2 Voraussetzungen für die Übernahme der einzelnen Kosten.....
22	6.1 Zuständigkeit für die Übernahme der einzelnen Kosten.....
22	6 Wohnungsbeschaffungskosten, Kaution und Umzugskosten.....
22	5.5 Zuschuss für Hilfebedürftige in einer förderungsfähigen Ausbildung.....
21	5.4.5 Auszug aus der elterlichen Wohnung vor Antragstellung.....
21	5.4.4 Weitere Konsequenzen des Auszuges aus der elterlichen Wohnung.....
21	5.4.3 Wegen sonstiger, ähnlich schwerwiegender Gründe.....
20	5.4.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt.....
20	5.4.1 Wegen schwerwiegender sozialer Gründe kein Verweis auf elterliche Wohnung.....
19	5.4 Umzug von Personen vor Vollendung des 25. Lebensjahres.....

1 Einleitung

Gemäß § 27 Ziffer 1 SGB II wird das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen und dem Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung durch Rechtsverordnung zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschaliert werden können. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunft- und Heizungskosten im Wege einer Verordnung zu regeln. Es überlässt die Beurteilung dem zuständigen Leistungsträger, der zugleich als Sozialhilfeträger aus der bisherigen Sozialhilfepraxis über langjährige Kompetenz und Erfahrung verfügt.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg – als Träger der Leistungen gemäß § 6 Absatz 1 Nr. 2 SGB II – werden bis zum Verordnungserlass die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunft- und Heizkosten im Wege einer Verwaltungsrichtlinie wie folgt bestimmt:

1.1 Zielsetzungen

Die Übernahme von anzuerkennenden Kosten der Unterkunft dient der Befriedigung eines menschlichen Grundbedürfnisses, des Wohnens. Sie bildet einen Eckpfeiler für die Erreichung des übergeordneten Hilfeziels, der Loslösung von der Grundversicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe.

Die Übernahme von Wohnungskosten soll sich insgesamt wirtschaftlich gestalten. Bei der Entscheidung über die Bewilligung von wirtschaftlich angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Gesamtumstände der Betroffenen, aber auch die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Ziel ist es, Wohngebiete im Regelfall möglichst sozialverträglich zu mischen. Es kann daher in Einzelfällen gerechtfertigt sein, auch diesen Aspekt in die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftsauflagen einzufließen zu lassen.

Insgesamt soll durch eine aktive Unterstützung erreicht werden, dass sich die Wohnungsmieten von Hilfeempfängern deutlich innerhalb der genannten Richtwerte bewegen. In besonders begründeten Einzelfällen kann es erforderlich sein, diese Grenzen zu überschreiten. Dies kann aber nur geschehen, wenn es keine andere wirtschaftlich vertretbare Lösung gibt.

1.2 Grundsatz

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden auf der Grundlage von § 22 Absatz 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erracht, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für Mietwohnungen, Eigenheime und Eigentumswohnungen richtet sich nach den Besonderheiten des Einzelfalles, vor allem nach der Person des Hilfesuchenden, der Art des Bedarfs und den örtlichen Verhältnissen. Die Angemessenheit der Aufwendungen richtet sich nach der angemessenen Wohnfläche und dem angemessenen Quadratmeterpreis. Die Angemessenheit der Wohnfläche richtet sich nach der Anzahl der im Haushalt lebenden Personen. Der angemessene Quadratmeterpreis setzt sich aus den Richtwerten für die einzelnen Positionen Kaltmiete (bzw. Schuldzinsen), Nebenkosten und Heizkosten zusammen. Die Zusammenlegung dieser Positionen gewährleistet die Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles, insbesondere des unterschiedlichen Wohnungsstandards (sa-nierte und unsanierte Wohnungen). Aufwendungen für die gewerbliche Nutzung von Wohnraum werden nicht berücksichtigt.

2 Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

2.1 Mietwohnungen

Bei Mietwohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die nach dem Mietvertrag für den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache geschuldeten Kosten. Dies sind neben dem Kaltmietzins (Grundmiete) die mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten (bzw. Betriebskosten) und Heizkosten. Aus der Zusammenlegung dieser Positionen ergibt sich ein individueller Gesamtrichtwert für die jeweilige Bedarfsgemeinschaft (angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung).

Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung erfolgt auf Grundlage der maximal angemessenen Wohnfläche, der monatlichen Bruttokaltmiete (siehe Tabelle unter Punkt 2.1.1) zuzüglich der Heizkosten nach dem aktuellen Heizpreisgeleit des Deutschen Mieterbundes (Anlage 1).

Die tatsächlichen Kosten sind auch als angemessen anzuerkennen, wenn eine Überschreitung des Höchstwertes (individueller Gesamtrichtwert) für die Bruttokaltmiete durch die Unterschreitung des Höchstwertes für Heizkosten (oder umgekehrt) ausgeglichen wird.

Bei der Überschreitung der angemessenen Kosten (individueller Gesamtrichtwert) ist darauf hinzuweisen, dass eine Übernahme der übersteigenden Kosten nach den Vorgaben des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II nicht mehr erfolgt (siehe Punkt 3.2).

In besonders begründeten Einzelfällen kann eine Überschreitung des Höchstwertes notwendig sein, wie z.B. bei

- einer dauerhaften Erkrankung oder besonderen Lebensumständen, wenn dadurch ein besonderer Mehrbedarf begründet wird;
- akut notwendiger Wohnraumversorgung (bei Neubezug), wenn Wohnungen zum Höchstwert tatsächlich nicht zur Verfügung stehen und dies entsprechend nachgewiesen wird.

Hier kann der Höchstwert um bis zu 10 Prozent überschritten werden.

2.1.1 Bruttokaltmiete

Personen-
Wohnfläche
maximal in m²
in €
Grundmiete
in €
Nettokaltmiete
Betriebs-
kosten in
in €
Bruttokaltmiete
monatliche
in €

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
45	207,00 €	49,50 €	256,50 €	100	460,00 €	110	506,00 €	120	552,00 €
60	276,00 €	66,00 €	342,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
75	345,00 €	82,50 €	427,50 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
90	414,00 €	99,00 €	513,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
100	460,00 €	110,00 €	570,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
110	506,00 €	121,00 €	627,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
120	552,00 €	132,00 €	684,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
130	598,00 €	143,00 €	741,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
140	644,00 €	154,00 €	798,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €
150	690,00 €	165,00 €	855,00 €	110	460,00 €	120	506,00 €	130	552,00 €

Die monatliche Bruttokaltmiete setzt sich aus folgenden Positionen zusammen: Kaltmiete in Höhe von 4,60 € pro m² und Nebenkosten in Höhe von 1,10 € pro m².
Übernahmefähig ist die Kaltmiete, wie sie sich aus dem Mietvertrag ergibt.

2.1.2 Nebenkosten
Zu den Nebenkosten (bzw. Betriebskosten) gehören alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 556 Abs. 1 BGB rechtmäßig zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, wie unter anderem Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwassererversorgung, Müllgebühren, Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Hausmeisterkosten (siehe Anlage 2).

Als **Hausverwaltungskosten** werden nur Aufwendungen für einen Hauswart anerkannt, nicht aber die Verwaltungskosten des Vermieters. Die **Gebühren für Gemeinschaftsanenne oder Kabelanschluss** werden nur als Nebenkosten anerkannt, wenn der Mieter sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter ausschließen kann. Die **Aufwendungen für die Überlassung von Garage oder Stellplatz** werden nicht als notwendiger Unterkunftsbedarf anerkannt. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Anmietung gegenüber dem Vermieter nicht ablehnen kann. Denn in der Regel ist eine Weitervermietung zumutbar.
Von den Nebenkosten sind nicht umfasst: Aufwendungen für die Überlassung von Möbeln und elektrischen Geräten, bei Untermietverhältnissen Aufwendungen für Beköstigung, Wäsche und ähnliches.

2.1.3 Heizkosten

Die Heizkosten umfassen die Aufwendungen für die Erwärmung der Wohnung.
Entsprechend dem Urteil des BSG vom 02.07.2009 (Az. B 14 AS 36/08 R) „Liegen die Heizkosten über einem aus einem bundesweiten oder kommunalen Heizspeigel zu ermittelnden Grenzbetrag, so sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten.“ werden die Heizkosten, solange kein kommunaler Heizspeigel vorliegt, auf der Grundlage des Heizspeigels des Deutschen Mieterbundes ermittelt.
Die Höchstwerte für Heizkosten, gesondert für Heizöl, Erdgas und Fernwärme sowie aufgeschlüsselt nach der Gebäudelfläche, ergeben sich aus dem bundesweiten jährlich erscheinenden Heizspeigel des Mieterbundes (siehe Anlage 1).

Erfolgt die Warmwasseraufbereitung durch die Heizung, ist eine Warmwasserpauschale pro im Haushalt lebender Person von den tatsächlichen Heizkosten abzusetzen. Denn die Kosten für Haushaltsenergie, die auch die Kosten für die Warmwasseraufbereitung umfassen, sind bereits in der Regelleistung enthalten. Das Bundessozialgericht (BSG) hat in seinem Urteil vom 27.02.2008 (Az. B 14/11b AS 15/07 R) entschieden, dass die Warmwasserpauschale den in der Regelleistung für die Warmwasseraufbereitung enthaltenen Bedarf nicht übersteigen darf.

Die Höhe der Warmwasserpauschale wird auf Grundlage der Einkommens- und Verbrauchsstichproben der Jahre 1998 und 2003 sowie der aktuellen Regelsatzverordnung in Abhängigkeit der jeweiligen Regelleistung für jede Person einzeln ermittelt (siehe Anlage 3 und KdU-Bogen). Erfolg die Warmwasseraufbereitung nicht durch die Heizung, sondern beispielsweise durch die Nutzung von strom- oder gasbetriebenen Wasserboilern ist die Minderung der Heizkosten um die Warmwasserpauschale nicht zulässig.

Beispiel:
Bedarfsgemeinschaft: 4 Personen: 2 Eltern und 2 Kinder unter 13 Jahre, zusätzlich im Haushalt: 1 Erwachsener, → Warmwasserpauschale: $(5,82 \text{ €} \times 2 \text{ Personen}) + (3,88 \text{ €} \times 2 \text{ Personen}) + (6,64 \text{ €} \times 1 \text{ Person}) = 26,04 \text{ €}$ (Stand 01.07.2009)
Die Warmwasserpauschale in Höhe von insgesamt 26,04 € ist von den gesamten tatsächlichen Heizkosten abzuziehen. 4/5 der danach verbleibenden gesamten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind als Bedarf für die Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen, soweit sie angemessen sind.

Energiekosten, die für den Betrieb von Heizungen erforderlich sind, werden dagegen nicht von der Regelleistung abgedeckt (§ 20 Abs. 1 SGB II). Soweit der Hilfebedürftige vorträgt, dass er neben den Aufwendungen für die Heizung Energiekosten für den Betrieb der Heizung hat, ist eine monatliche Pauschale von 7,50 € in der Heizperiode vom 01.10. bis 30.04. zu den geltend gemachten Heizkosten hinzuzurechnen (7,50 € x 7 Monate ; 12 Monate).

Für die Prüfung der Angemessenheit der gesamten Kosten für Unterkunft und Heizung sind die Energiekosten für den Heizungsbetrieb im individuellen Gesamtrichtwert der jeweiligen Bedarfsgemeinschaf (Bruttokaltmiete plus Heizkosten) enthalten.

Erfolgt die Heizung durch Flüssiggas oder Kohle, die bisher nicht im bundesweiten Heizspiegel erfasst wurden, sind die tatsächlichen Kosten als einmalige Kosten zu übernehmen.

Erfolgt die Heizung durch Elektroenergie, die bisher nicht im bundesweiten Heizspiegel erfasst wurden, sind die tatsächlichen Kosten als monatliche Kosten zu übernehmen.

Hat der Kunde mit dem Versorgungsunternehmen Abschlagszahlungen vereinbart, so sind diese zu übernehmen.

Beantragt der Kunde ausdrücklich eine monatliche Zahlung, so wird der monatliche Betrag der Heizkosten aus dem Monatsmittel der letzten zwei Jahresrechnungen errechnet. In diesem Fall ist der Kunde insbesondere darüber zu belehren, dass er die monatlichen Beträge anzusparsen hat.

2.1.4 Rückzahlungen / Guthaben und Nachzahlungen aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung

Bei der Berücksichtigung der Rück- oder Nachzahlungen kommt es nicht darauf an, ob diese für die gegenwärtig bewohnte oder für eine frühere Wohnung - ggf. außerhalb des Landkreises NWM - entstehen. Es kommt des Weiteren nicht darauf an, ob der Hilfebedürftige zum Zeitpunkt der Verursachung der Rück- oder Nachzahlungen Leistungen nach dem SGB II bezogen hat. Entscheidend ist allein, dass der Hilfebedürftige zum Zeitpunkt der Zahlung selbst im Zuständigkeitsbereich der ARGE NWM Leistungen bezieht. Ist dies der Fall erfolgt bei Nachzahlungen die Prüfung ausschließlich anhand der vorliegenden Richtlinie.

Rückzahlungen / Guthaben aus Nebenkosten- oder Heizkostenabrechnung

Erhält der Hilfebedürftige eine Rückzahlung oder eine Gutschrift aufgrund einer Nebenkosten- und/oder Heizkostenabrechnung, mindert diese die tatsächlichen Aufwendungen und damit den Bedarf für Unterkunft und Heizung in dem Folgemonat bzw. in den Folgemonaten (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II). In dem Fall, dass die Kosten für Unterkunft und Heizung bereits auf die angemessenen abgesetzt und trotzdem ein Guthaben erreicht wurde, ist der Teil des Guthabens, den der Hilfebedürftige selbst aus der Regelleistung bezahle, nicht als Bedarfs mindern zu berücksichtigen.

Nachzahlungen auf Nebenkosten- und Heizkostenabrechnung

Nachzahlungen können nur abgelehnt werden, wenn zuvor die Bedarfsgemeinschaf auf ihren individuellen Gesamtrichtwert (angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung) schriftlich durch eine Aufforderung zur Kostensenkung hingewiesen worden ist.

Die Nachzahlungen sind in der Regel in voller Höhe als Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Aufwendungen des Hilfebedürftigen im vorherigen Jahr angemessen waren (§ 22 Abs. 1 SGB II).

Eine Ablehnung von Heiz- und Betriebskostennachzahlungen oberhalb der Angemessenheitsgrenze kann erst dann erfolgen, wenn der Kunde zuvor auf diese Angemessenheitsgrenze schriftlich hingewiesen worden ist. Den Kunden ist mit der Weiterbewilligung bzw. bei der Neubeartragung ein Informationsschreiben zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung zu übersenden.

Überschreiten die Kosten für Unterkunft und Heizung den individuellen Gesamtrichtwert, so sind die überschreitenden Kosten für maximal 6 Monate nach Versand der Informationsschreiben zu übernehmen.

Nachzahlungen aus den Mietnebenkostenabrechnungen gehören zu den Unterkunfts-kosten. Der Vermieter darf nur die Nebenkosten abrechnen, die in dem vertraglich festgelegten Ab-rechnungszeitraum angefallen sind. Die Abrechnung muss spätestens nach 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode vorliegen, ansonsten verfallen diese Nachforderungen (§ 556 Abs. 3 BGB).

Soweit die Nachzahlung daraus resultiert, dass die Vorauszahlungen nicht erbracht worden sind, ist der Nachzahlungsbetrag den Mietschulden im Sinne des § 22 Abs. 5 SGB II zuzurech-nen. Gleiches gilt, wenn die Aufwendungen des Hilfebedürftigen im vorherigen Jahr zwar unange-messen hoch waren, er aber nicht zur Senkung der Kosten aufgefördert wurde bzw. die Frist gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II noch lief. Soweit die Unterkunfts-kosten durch die Nachzahlung unangemessen werden, ist nach Punkt 3 zu verfahren.

Nachzahlungen für Hilfebedürftige werden nicht oder nicht in voller Höhe übernommen, wenn die Unterkunfts-kosten im vorherigen Jahr unangemessen hoch waren und die Kosten daraufhin nur noch in angemessener Höhe (individueller Gesamtrichtwert) übernommen wurden. Dies würde ansonsten zu einer nachträglichen unbegründeten Erhöhung der angemessenen Beträge führen. In diesem Fall wird der Nachzahlungsbetrag auf zwölf Monate aufgeteilt und nur für die Monate übernommen, in denen der Hilfebedürftige noch nicht zur Senkung aufgefordert wurde und in denen er Maßnahmen der Reduzierung seiner Kosten nachweisen sollte.

Soweit der Nachzahlungsbetrag nicht übernommen wird, ist der Hilfebedürftige zunächst auf Ratenzahlungen bei dem Vermieter bzw. Versorgungsunternehmen zu verweisen. Sind Ratenzahlungen nachweislich nicht möglich, ist auf Antrag die Übernahme als Schulden gemäß § 22 Abs. 5 SGB II zu prüfen (siehe Punkt 4).

Nach dem Zeitpunkt der Antragstellung auf ALG II kann es keine verspätete Antragstellung für Nachzahlungen aus der Betriebskostenabrechnung geben, da es hierfür keine gesetzliche Frist im Bereich des SGB II gibt. Daher kann auch keine Verjährung (z. B. Verweisung auf Regule-rung als Schulden) eintreten. Beschänkungen können sich allenfalls aus § 44 SGB X ergeben, wenn der Betroffene vorsätzlich in wesentlicher Beziehung Angaben unrichtig oder unvollstän-dig gemacht hat oder die Zahlung seit über vier Jahren fällig ist.

Beispiele:
ALG II-Bezug seit 01.01.2005, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2005 vom 30.07.2006 am 01.10.2009 → Der Nachzahlungsbetrag ist auf Angemessenheit zu prüfen (siehe oben).

ALG II-Bezug seit 01.01.2005, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2005 vom 30.07.2008 am 01.10.2009 → Der Antrag ist wegen verspäteter Abrechnung des Vermieters wegen Nichtfälligkeit abzulehnen.

ALG II-Bezug seit 01.01.2007, Einreichung Antrag auf Nachzahlung BKA für 2005 vom 30.07.2006 am 01.10.2009 → Da die Forderung vor dem ALG II-Bezug entstand, ist der Antrag abzulehnen.

Hier kann der Höchstwert um bis zu 10 Prozent überschritten werden.

- akut notwendiger Wohnraumversorgung (bei Neubezug), wenn Wohnungen zum Höchstwert tatsächlich nicht zur Verfügung stehen und dies entsprechend nachgewiesen wird.
- einer dauerhaften Erkrankung oder bei besonderen Lebensumständen, wenn dadurch ein besonderer Mehrbedarf begründet wird,

In besonders begründeten Einzelfällen kann eine Überschreitung des Höchstwertes notwendig sein, wie z.B. bei

Diese Angemessenheitsgrenze orientiert sich an dem BSG-Urteil vom 07.11.2006 (B 7b AS 2/05 R, S. 8, Rz. 24): "Im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bei § 22 Abs. 1 SGB II wird eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern nicht zu rechtfertigen sein."

Die Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung erfolgt auf Grundlage der Höchstwerte für Mietwohnungen (siehe Punkt 2.1.5).

Bei selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft die mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Zu den zu berücksichtigenden Hauslasten gehören die Schuldzinsen, die Nebenkosten und Heizkosten sowie der Erhaltungsaufwand.

2.2 Eigenheim / Eigentumswohnungen

Im Falle der Vereinbarung eines gestaffelten Mietzinses sind die Kosten für Unterkunft und Heizung angemessen, wenn sie unter Zugrundelegung des aktuell zu zahlenden Mietzinses und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 5 Jahren die Richtwerte nicht überschreiten.

2.1.6 Staffelmieten

Küche und andere erforderlichen Nebenräume sind in der angegebenen Quadratmeterzahl enthalten. Die Höchstwerte für die Wohnungsgrößen bilden grundsätzlich nur die Obergrenzen für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen in vollem Umfang auszuschöpfen.

Personenzahl	angemessene Größe
1	bis zu 45 m ²
2	60 m ²
3	75 m ²
4	90 m ²
Jede weitere Person	weitere 10 m ²

Bei der Bewertung der Angemessenheit gelten für alle Mietverhältnisse die folgenden Wohnungsgrößen:

2.1.5 Wohnungsgröße

2.2.1 Schuldzinsen

Tilgungslasten sowie Leibrenten, die als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks zu entrichten sind, werden nicht als Kosten der Unterkunft anerkannt. Die Übernahme dieser Kosten würde zu einer Vermögensbildung bei dem Hilfesuchenden führen, für die kein Raum besteht.

Die Höhe der anzuerkennenden Schuldzinsen ist durch den Jahreskontoauszug des Vorjahres nachzuweisen. Durch Vorlage des Kreditvertrages ist nachzuweisen, dass die Schuldzinsen im Zusammenhang mit dem tatsächlich bewohnten Eigenheim stehen.

2.2.2 Nebenkosten

Diese Kosten entsprechen im Wesentlichen den Nebenkosten von Mietwohnungen. Dazu zählen im Wesentlichen Grundsteuer, Kosten für Wasser- und Abwasserversorgung, Müllgebühren, Kosten für Schornsteinreinigung, Gebäudeversicherung, Heizungswartung und Straßenreinigung, soweit letzteres in der Gemeindegeldsatzung festgesetzt ist. Kosten für einen Hauswart oder zur Pflege des Gartens bzw. Grundstückes werden nicht anerkannt.

2.2.3 Heizkosten

siehe Punkt 2.1.3

Soweit die Heizkosten in unregelmäßigen Abständen innerhalb des Jahres entstehen, da das Heizmaterial nach Bedarf bezogen wird, sind die Heizkosten im Rahmen der Angemessenheit einmalig zu übernehmen. Die Beantragung erfolgt unter Vorlage von Kostenvoranschlägen oder Rechnungen.

Bei der Beantragung von einmaligen Heizkosten (Heizöl) ist zur Vermeidung von übergrößer (ungerechtfertigter) Bevorratung ein jährlicher Maximalbetrag auf der Grundlage des jeweils aktuellen bundesweiten Heizkostenspiegels zu ermitteln. Tritt die Hilfebedürftigkeit erst im Verlaufe des Jahres ein, ist der Betrag nur nach der Zahl der Monate anteilig zu gewähren.

Beispiele:
2010, 2 Personen, Eigenheim, ALG II – Bezug seit 2008
Tabelle 1 Gebäudelfläche bis 250 m² → Zeile 2 Personen → letzte Spalte 834,00 €/Jahr
Es können Heizkosten bis zu 834,00 € bewilligt werden.

2010, 2 Personen, Eigenheim, ALG II – Bezug seit 01.05.2010
Tabelle 1 Gebäudelfläche bis 250 m² → Zeile 2 Personen → letzte Spalte 834,00 €/Jahr
834,00 € x 8/12 (05-12/2010) = 556,00 €
Es können Heizkosten bis zu 556,00 € bewilligt werden.

Nutzt der Kunde die Möglichkeit eines „Wärmekontos“ sind die Heizkosten als monatliche Beiträge bis zum Höchstwert aus dem Heizspiegel zu übernehmen.

Bei Geltendmachung eines zusätzlichen Betrages hat der Kunde fundiert darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen (siehe BSG-Urteil vom 02.07.2009 Az.: B 14 AS 36/08 R, Randziffer 23).

Soweit neben der Heizung zusätzlich ein Kamin betrieben wird, werden die Kosten für die Beschaffung von Kaminholz nicht übernommen. Kommt es im Folgejahr zu einer anteiligen Rückzahlung von Heizkosten aufgrund der Kaminnutzung, so kann die Höhe der zu berücksichtigten Rückzahlung ermittelt werden, indem von dem Rückzahlungsbetrag die nachgewiesenen Kosten für das Kaminholz abgezogen werden.

Personenzahl	angemessene Wohnfläche
1	bis zu
2	80 m ²
	80 m ²

Eine Eigentumswohnung von angemessener Wohnfläche ist nicht als Vermögen zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II). Folgende Wohnflächen sind angemessen:

Personenzahl	angemessene Wohnfläche
1 - 2	bis zu
3	90 m ²
4 und mehr	110 m ²
	130 m ²

Ein Eigenheim von angemessener Wohnfläche ist nicht als Vermögen zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II). Folgende Wohnflächen sind angemessen:

2.2.6 Wohnfläche

Für den Erhaltungsaufwand kann eine Beihilfe von bis zu 2.000,00 € pro Jahr (Höchstbetrag) bewilligt werden. Wird im Einzelfall ein Erhaltungsaufwand über 2.000,00 € im Jahr nachgewiesen, ist Rücksprache mit dem Fachdienst Soziales des Landkreises Nordwestmecklenburg zu führen. In diesem Fall kann der Erhaltungsaufwand, der den Höchstbetrag von 2.000,00 € übersteigt, als Darlehen zu Verfügung gestellt werden. Die Notwendigkeit des Erhaltungsaufwandes kann durch die Begutachtung durch Mitarbeiter des Landkreises geprüft werden.

Reparaturen bis zu einer Bagatellgrenze von bis zu 100,00 € pro Jahr werden nicht als Erhaltungsaufwand anerkannt. **Notwendige** Reparaturen über der Bagatellgrenze, beispielsweise von Türen, Fenstern, Dach oder Heizung, sind als Erhaltungsaufwand anzuerkennen. Zur Feststellung der Angemessenheit der Reparaturkosten sind vor Durchführung der Erhaltungsmaßnahme 3 Vergleichsangebote vom Antragsteller vorzulegen. In begründeten Ausnahmefällen (Notfall z.B. wegen eines Rohrbruchs) kann die Prüfung der Angemessenheit der Reparaturkosten nach Durchführung der Maßnahme erfolgen. Dass es sich um einen Notfall gehandelt hat, ist z.B. durch die Bestätigung der Reparaturfirma nachzuweisen.

Wenn die Aufwendungen nicht der Erhaltung, sondern der Herstellung oder der Verbesserung des Eigentums (Modernisierung) gelten und damit zu einer Vermögensvermehrung führen, sind sie nicht als Kosten der Unterkunft anzuerkennen.

Ein Erhaltungsaufwand kann auch zu den Kosten der Unterkunft zählen. Die Aufwendungen für eine notwendige Erhaltungsmaßnahme müssen angemessen sein und nachgewiesen werden. Erhaltungsaufwand sind beispielsweise Kosten für notwendige Reparaturen am oder im Haus.

2.2.5 Erhaltungsaufwand

Sollte es im Einzelfall im Rahmen der Jahresabrechnung zu einer Rückzahlung oder einem Guthaben bzw. zu einer Nachzahlung kommen, ist nach Punkt 2.1.4 (siehe oben) zu verfahren. Falls zusätzlich ein Kamin betrieben wird, ist Punkt 2.2.3 (letzter Absatz) zu beachten.

2.2.4 Rückzahlungen / Guthaben und Heizkostenabrechnung

Rückzahlungen / Guthaben und Nachzahlungen aus Nebenkosten- und Heizkosten-

- das Jugendamt besondere Erziehungshilfe nach dem SGB VIII gewährt und einen entsprechenden Bedarf für die Reintegration in die Familie befürwortet,
 - der andere Elternteil das Kind für längere Zeit versorgt, z.B. bei einer längerfristigen Erkrankung des Elternteils, bei dem das Kind sonst lebt.
- Ausnahmen sind in besonders gelagerten Einzelfällen möglich, z.B. wenn

nicht berücksichtigt werden.
 Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder oder minderjährige Kinder von getrennt lebenden Eltern) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs im Allgemeinen Abs. 1 S. 3 SGB II bis zur Dauer von bis zu 6 Monaten berücksichtigt werden.

Partner kommt, je nach den Umständen des Einzelfalles kann der höhere Bedarf gemäß § 22 zug in eine kleinere Wohnung zu vermeiden, da es häufig doch wieder zu einer Versöhnung der Regel der vor der Trennung geltende Unterkunftsbedarf zunächst weiterhin anzuerkennen. Ziel in der Zeit unmittelbar nach der Trennung einer Ehe oder eheähnlichen Gemeinschaft ist in der

2.3.2 Unterkunftsbedarf von Alleinerziehenden

Sucht eine Person Zuflucht in einem Frauenhaus, das sich in einer anderen ARGGE befindet, ist die andere (aufnehmende) ARGGE örtlich zuständig. Jedoch ist die abgebende ARGGE verpflichtet, der aufnehmenden ARGGE die Kosten für Unterkunft und Heizung für die Zeit des Aufenthaltes im Frauenhaus zu erstatten (§ 36a SGB II).

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVG, Urteil vom 12. 12. 1995) gelten die öffentlich-rechtlichen Nutzungsgebühren für eine Obdachlosenunterkunft als tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft. Dieser Grundsatz ist auf Frauenhäuser und vergleichbare Einrichtungen entsprechend anzuwenden. Das gleiche gilt für Kosten, die durch eine ordnungsbeförderliche Inanspruchnahme von Dritten, z.B. durch Rücküberweisung in die durch Gerichtsvollzieher geräumte Wohnung oder durch Beschaffung einer Hotelunterkunft entstehen. Voraussetzung ist aber, dass der ARGGE die drohende Obdachlosigkeit und damit die Hilfebedürftigkeit bekannt war.

2.3.1 Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, vergleichbare Einrichtungen

2.3 Besondere Fälle

In Anlehnung an das Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az. B 7 b AS 2/05 R gelten diese Wohnungsgrößen als angemessen.
 Bei Grundstücken wird eine Fläche von bis zu 700 m² als angemessen anerkannt. Bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob eine Teilung und Verwertung wirtschaftlich möglich ist, d.h. ob durch Verkauf ein Wert erzielt werden kann, der mindestens 80 % des Bodenwertes erreicht. Im Falle der Teilbarkeit und Verwertbarkeit sind die selbständig verwertbaren Grundstücksteile als Vermögen gemäß § 12 SGB II zu berücksichtigen. Ist die Verwertung ausgeschlossen, bleibt die Größe des Grundstücks unberücksichtigt.

3	100 m ²
4 und mehr	120 m ²

2.3.3 Behinderte Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft
Bei behinderten Menschen (Rollstuhlfahrer und Gleichzustellende) ist immer die nächst höhere Stufe der Personenzahl anzusetzen, also bei zwei Personen die Wohnungsgröße für drei.

2.3.4 Anmietung einzelner Zimmer und Mitbenutzung weiterer Räume
Aufgrund der BSG-Rechtsprechung ist die Kappung der angemessenen Kosten bei Anmietung einzelner Zimmer nicht zu rechtfertigen. Für diese Fälle gelten daher die Angemessenheitsgrenzen wie unter Punkt 2.1.5. Demnach kann eine Person z.B. trotz Anmietung nur eines Zimmers Kosten wie für eine Wohnung bis 45 m² beanspruchen. Bei Unangemessenheit ist wie unter Punkt 3.3 zu verfahren.

Ausgangspunkt der Prüfung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung ist der vorgelegte Mietvertrag.

Ohne Mietvertrag sind die Kosten für Unterkunft und Heizung wie folgt zu ermitteln: Die tatsächlichen Unterkunfts-kosten lt. Mietvertrag bilden den Ausgangspunkt der Berechnung. Hiervon sind die Warmwasserkosten abzuziehen. Die Unterkunfts-kosten sind durch die Gesamtzahl der Bewohner zu teilen und mit der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu multiplizieren.

Die Angemessenheit der Kosten wird durch den Abgleich mit den Werten der Tabelle unter Punkt 2.1.5 (Wohnungsgröße) ermittelt. In diesen Beträgen sind Zuschläge für die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, Betriebskosten und Heizkosten bereits enthalten.

Beispiel:
Warmmiete 600,00 €, 3 Personen, davon 2 ALG II-Bezieher, Heizöl, bis 100 m², Warmwasserbereitung gesondert
2/3 x 600,00 € = 400,00 € tatsächlichen Kosten
3 Personen Tabelle 2.1.1: 427,50 €
(427,50 € + Heizkosten 86,88 €) x 2/3 = 342,92 € angemessene Kosten
Ergebnis: Die Kosten sind nicht angemessen.

2.3.5 Möblierte Wohnungen bzw. Zimmer

Bei der Anmietung von möblierten Wohnungen bzw. Zimmer ist vor Prüfung der Angemessenheit von den geltend gemachten Kosten für Unterkunft und Heizung ein Pauschalbetrag in Höhe von 20% der Kaltmiete (Grundmiete) abzuziehen. Die Aufwendungen für die Anschaffung von Möbeln und Hausrat sind von der Regelleistung umfasst (§ 20 Abs. 1 SGB II).

2.3.6 Mietzahlungen für 2 Wohnungen

Nach einem Umzug, insbesondere wenn dieser im Laufe eines Monats oder vor Ablauf der Kündigungsfrist erfolgt, muss ein Hilfebedürftige unter Umständen die Miete sowohl für die alte als auch für die neue Wohnung zahlen. Angesichts der Tatsache, dass nur die tatsächlichen Kosten der **Unterkunft** zu übernehmen sind, kommt eine Kostenübernahme in der Regel nur für die tatsächlich bewohnte Wohnung in Betracht.

Eine Übernahme der Miete für zwei Wohnungen kann nur dann erfolgen, wenn der Umzug durch die ARGE veranlasst worden ist und eine begründete Notwendigkeit besteht, vor Ablauf der Kündigungsfrist in die neue Wohnung zu ziehen. Als Beispiele seien genannt die Möglichkeit der kurzfristigen Arbeitsaufnahme und die des Bezuges einer erheblich preiswerteren Wohnung innerhalb der ersten Frist von drei Monaten, wenn die bisherigen Aufwendungen unangemessen hoch sind.

- Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei:
 - behinderten und pflegebedürftigen Menschen, die schon sehr lange in ihrer Wohnung leben,
 - lediglich einmaligen Bedarfen oder absehbar kurzfristigem Leistungsbezug,

3.3 Verfahren

nicht mehr angemessen, findet Ziffer 3.1 entsprechend Anwendung. Die Bearbeitung dieser Fälle erfordert neben der wirtschaftlichen Abwägung auch eine besondere Sensibilität. *Insbesondere hier* müssen bei der Bewertung eines konkreten Wohnungsangebots dem durch den Umzug eintretenden Einsparereffekt die Wohnungsbeschaffungskosten gegenüber gestellt werden. Zu berücksichtigen sind die monatliche Ersparnis und die zeitliche Prognose des Leistungsbezuges. Soweit im Einzelfall ein Umzug vor Ablauf der Kündigungsfrist des bisherigen Mietverhältnisses in Betracht kommt, wird auf Punkt 2.3.6 verwiesen.

- auf Grund von neu festgelegten Höchstwerten
 - wegen Mietsteigerungen oder
 - infolge Auszug oder Tod eines oder mehrerer Haushaltsangehöriger,
- ist die Unterkunft während der Dauer des Leistungsbezugs

3.2 Ungemessenheit während des Leistungsbezuges

Die Bedarfsgemeinschaft ist auf ihren individuellen Gesamtwert (angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung) schriftlich durch eine Aufforderung zur Kostensenkung hinzuweisen. Die Aufwendungen auf die angemessene Höhe zu senken.

- auf andere Weise
 - Untervermietung oder
 - einen Wohnungswechsel,
- solange (in der Regel längstens für sechs Monate) als Bedarf anzuerkennen, wie es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch
- Bewohnt der Leistungsberechtigte bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits eine sozialhilferechtlich unangemessene Unterkunft, sind die tatsächlichen Kosten gemäß § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II solange (in der Regel längstens für sechs Monate) als Bedarf anzuerkennen, wie es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch

3.1 Ungemessenheit bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit

3 Ungemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft

Gemäß § 22 Abs. 4 SGB II sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter gezahlt werden, wenn das Einverständnis des Leistungsberechtigten vorliegt oder wenn die zweckentsprechende Verwendung der Leistungen durch den Leistungsempfänger nicht sicher gestellt ist. Sobald erstmalig Rückstände beim Vermieter oder bei den Versorgungsunternehmen bekannt werden oder erste Hinweise auf ein sonstiges unwirtschaftliches Verhalten vorliegen, ist der Kunde zu den Gründen anzuhören. In der Regel sind dann Mieten oder Teilmieten nur noch direkt zu überweisen.

2.4 Direktüberweisung der Leistungen

- der Antragsteller Leistungen für Unterkunft und Heizung bezieht und

Mietschulden können übernommen werden, wenn

Die Übernahme von Schulden im Zusammenhang mit den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist in § 22 Abs. 5 SGB II geregelt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden Miet-

schulden ausschließlich als Darlehen übernommen.

4 Schulden

Die zu erwartenden Mietschulden sind in diesen Fällen grundsätzlich nicht nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 34 SGB XII zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte ist rechtzeitig eindringlich

schriftlich auf diese Konsequenz hinzuweisen.

Die ARGE muss ebenfalls die konkrete Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum prüfen, um gegenüber dem Betroffenen und im Falle eines Gerichtsverfahrens belegen zu können, dass eine angemessene Wohnung erhältlich ist. Deshalb ist zum Zeitpunkt der beabsichtigten Absenkung der unangemessenen Kosten im Internet zu recherchieren, ob Wohnungen mit angemessenen Kosten im zumutbaren Umzugsbereich des Kunden vorhanden sind (über www.google.de sind unter dem Stichwort "Wohnungssuche" eine Reihe von Seiten mit Mietangeboten aufgeführt). Soweit angemessener Wohnraum verfügbar ist, sind ein bis drei angemessene Mietangebote in der Akte zu dokumentieren.

Es besteht spätestens nach 6 Monaten kein Anspruch mehr auf die weitere Übernahme der unangemessenen Aufwendungen für die bisherige Wohnung, wenn sich der Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um die Senkung der Aufwendungen bemüht oder er einen Umzug in eine zumutbare Wohnung ablehnt.

Die tatsächlichen Mietkosten können nach 6 Monaten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich ist (BSG-Urteil vom 07.11.2006, Az: B 7b AS 18/06 R). Dies ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.

- die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.
- die tatsächlichen Mietkosten können nach 6 Monaten nur noch übernommen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich ist (BSG-Urteil vom 07.11.2006, Az: B 7b AS 18/06 R). Dies ist in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen.
- die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass Wohnungsaufwendungen und anderen Vermietern, dass kein angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.
- die Vorlage von 3 - 5 Anzeigen über eigenes Mietgesuch und
- die Vorlage von 3 - 5 Anzeigen über die Untervermietung (soweit dies zumutbar ist) und
- die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass Wohnungsaustausch innerhalb des Wohnungsbestands des Vermieters nicht möglich ist und
- die schriftliche Bestätigung des Vermieters, dass Mieter mit ihm Verhandlungen mit Ziel der Mietpreisdreherhöhung erfolglos geführt hat und

Als Nachweise für fehlende Möglichkeiten der Kostensenkung können anerkannt werden:

Kann eine Senkung der Aufwendungen von dem Leistungsberechtigten nach entsprechender Einzelfallprüfung erwartet werden, ist er hierzu unter Fristsetzung (4 volle Kalendermonate) schriftlich aufzufordern. Bei diesem Schreiben handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt, so dass eine Rechtsbehelfsbelehrung nicht erforderlich ist. Der Leistungsberechtigte hat seine Bemühungen zur Senkung der Kosten der Unterkunft glaubhaft schriftlich nachzuweisen.

- wenn der angemessene Höchstwert nur bis max. 30 EUR monatlich überschritten wird.
- bestehende Schwangerschaften, wenn der Höchstwert der nächst höheren Stufe nicht überschritten wird,
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden),

Die Entscheidung über die Übernahme von Schulden erfolgt im 4-Augen-Prinzip unter Beteiligung des Teamleiters.
eine Beschäftigung mit einem Verdienst von mehr als 200 € monatlich handeln.

Im Falle der Gefährdung einer konkreten in Aussicht stehenden Beschäftigung des Hilfebedürftigen ist die Übernahme der Mietschulden wegen des Ziels der Grundversicherung für Arbeitsuchende regelmäßig geboten. Bei der in Aussicht stehenden Beschäftigung muss es sich um

Wenn die Mietschulden übernommen werden oder sich der Leistungsträger dazu verpflichtet, wird die Kündigung unwirksam, wenn dies bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Erhebung der Räumungsklage durch den Vermieter bei Gericht erfolgt (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB). Das gilt nicht, wenn der aktuellen Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine auf diese Weise unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB). Deshalb ist in § 22 Abs. 6 SGB II die Information der ARGE durch das Gericht vorgesehen.

- die Klage auf Räumung der Wohnung bei einem Gericht erhoben worden ist.
- wenn der Vermieter die Wohnung wegen Mietschulden fristlos gekündigt hat (§ 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3, § 569 BGB) oder

Mietschulden sollen übernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit eintritt droht. Wohnungslosigkeit droht,

Grundsätzlich ist der Hilfebedürftige auf den Vorrang der Selbsthilfe hinzuweisen. Die Übernahme der Schulden kommt nicht in Betracht, wenn es dem Hilfebedürftigen möglich und zumutbar ist, mit dem Gläubiger eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren. Unter dem Freibetrag liegendes und damit geschütztes Vermögen ist vorrangig einzusetzen (§ 22 Abs 5 S. 3 SGB II). Gleiches gilt für anrechnungsfreies Einkommen, wie z.B. Elterngeld.

- insgesamt eine Überschuldung vorliegt,
- die Schuldnerberatung bei der Regulierung beteiligt ist,
- eine Wiederholung droht, da die Ursache der Verschuldung (z.B. Sucht) weiterhin besteht.

Wenn eine vergleichbare Notlage gegeben ist, ist zu prüfen, ob die Übernahme der Schulden gerechtfertigt ist. Gerechtfertigt kann die Übernahme bei einer positiven Prognose sein. Dafür ist zu prüfen, ob

- aus anderen Gründen in der BG auf Haushaltsenergie nicht verzichtet werden kann (Kleinkinder, Krankheiten)
- dort nicht gekocht werden kann (auch nicht durch alternative Möglichkeiten wie Gas),
- sie unbeheizbar und die Heizung aufgrund der Jahreszeit erforderlich ist,

febedürftigen, ab. Von der Unbewohnbarkeit der Wohnung ist z.B. auszugehen, wenn liegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls, d.h. von der Wohnung und der Person des Hilfebedürftigen ab. Ob die Wohnung unbewohnbar ist und damit eine vergleichbare Notlage vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls, d.h. von der Wohnung und der Person des Hilfebedürftigen ab. Von der Unbewohnbarkeit der Wohnung ist z.B. auszugehen, wenn

Eine vergleichbare Notlage kann in Schulden bei den Versorgungsunternehmen liegen.

- die Übernahme der Schulden gerechtfertigt ist, und zwar
 - zur Sicherung der Unterkunft oder
 - zur Behebung einer vergleichbaren Notlage.

- der Hilfebedürftige ohne festen Wohnsitz ist,
 - die konkrete Arbeitsaufnahme ohne Umzug nicht möglich wäre (Zunutbarkeit der täglichen Fahrstrecke zwischen Wohnung und Arbeitsstelle nach § 121 SGB III),
 - die Senkung der unangemessenen Kosten in der bisherigen Wohnung nicht möglich ist,
 - die Wohnung sich nachweislich in einem ungenügenden sanitären oder baulichen Zustand befindet (Nachweis z.B. durch Stellungnahme des Gesundheitsamtes)
- Bei sanitären oder baulichen Mängeln muss sich der Hilfebedürftige zunächst nachweislich um die Beseitigung der Mängel durch den Vermieter bemühen.
- Bei der Kündigung ist der Nachweis zu erbringen, dass Versuche zur Abwendung der Kündigung unternommen wurden und erfolglos blieben (telefon, Rücksprache mit dem Vermieter). Bei offensichtlich unberechtigter Kündigung ist dem Mieter die Einschaltung eines Rechtsanwaltes zu empfehlen.
- Wohnungslosigkeit droht (aufgrund der nicht mehr durch Übernahme der Mietschulden abwendbaren Kündigung des Vermieters oder aufgrund eines rechtskräftigen Räumungsurteils),
- Die Erteilung der Zustimmung zum Umzug steht grundsätzlich im Ermessen der ARGE. Sie ist zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Kosten für Unterkunft und Heizung der neuen Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 2 SGB II).
- Ein Umzug ist in der Regel als **erforderlich** anzusehen, wenn

5.2 Voraussetzungen für die Zustimmung

Für die Erteilung der Zustimmung ist die ARGE zuständig, in dessen Bezirk der Hilfebedürftige zur Zeit der Antragstellung seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Bei einem Umzug in eine andere ARGE bzw. in den Bezirk eines anderen kommunalen Trägers ist somit die abgebende ARGE zuständig. Die aufnehmende ARGE ist bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der neuen Unterkunft zu beteiligen (§ 22 Abs. 2 SGB II).

5.1 Zuständigkeit für die Zustimmung

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Bezuges von Arbeitslosengeld II einen Wohnungswechsel, soll er vor Unterzeichnung des neuen Mietvertrages die Zustimmung der ARGE zum Umzug (Zusicherung der Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung) einholen (§ 22 Abs. 2 S. 1 SGB II).

5 Verfahren bei Wohnungswechsel (§ 22 Abs. 2 SGB II)

Eine Übernahme von Schulden in einer Höhe von mehr als 500 € bedarf der Zustimmung des Trägers der Leistung. Nur wenn die Übernahme der Schulden vom Teamleiter befürwortet wird, ist der Fall dem Träger vorzulegen.

zu tragenden Aufwendungen erbracht (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II: Umzug von einer angemessenen in eine angemessene, aber teurere Wohnung).

Damit Personen, die ohne Grund aus einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung umziehen, nicht besser gestellt werden als bei einem nicht erforderlichen Umzug in eine angemessene teurere Wohnung, werden auch in diesem Fall die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

5.4 Umzug von Personen vor Vollendung des 25. Lebensjahres

§ 22 Abs. 2a SGB II enthält besondere Regelungen nur für Personen, die

- das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und

- nach dem Stichtag (17.02.2006) im Haushalt der Eltern leben.

Auch wenn der Wortlaut von § 22 Abs. 2a (und von § 20 Abs. 2a) SGB II nicht ausdrücklich darauf hinweist, dass sich die Regelungen nur auf noch im Elternhaus lebende Personen beziehen, so ergibt sich dies jedoch eindeutig aus der Übergangsregelung des § 68 Abs. 2 SGB II und aus der Gesetzesbegründung:

Nach § 68 Abs. 2 SGB II gilt § 22 Abs. 2a SGB II nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehören.

Nach der Gesetzesbegründung stehen die Regelungen im Zusammenhang mit der Gesetzänderung, wonach Personen im Haushalt der Eltern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres zu der Bedarfsgemeinschaft der Eltern zählen (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II). Durch § 22 Abs. 2a (und § 20 Abs. 2a) SGB II soll verhindert werden, dass die beabsichtigte Kosteneinsparung durch die Einbeziehung in die Bedarfsgemeinschaft der Eltern und durch die Absenkung auf 80 % der Regelleistung, unterlaufen wird, indem diese Personen aus dem Haushalt der Eltern ausziehen.

Beabsichtigt eine Person vor Vollendung des 25. Lebensjahres während des Bezuges von Arbeitslosengeld II den Auszug aus dem Elternhaus, soll sie vor Unterzeichnung des Mietvertrages für die eigene Wohnung die Zustimmung zum Umzug bei der ARGE beantragen.

Zieht eine solche Person ohne Zustimmung der ARGE aus der elterlichen Wohnung aus, werden KEINE Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht (§ 22 Abs. 2a S. 1 SGB II). Die Erteilung der Zustimmung zum Umzug steht grundsätzlich im Ermessen der ARGE. Sie ist zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Kosten für Unterkunft und Heizung der neuen Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 2 SGB II).

Ein Auszug aus der elterlichen Wohnung ist in der Regel als **erforderlich** anzusehen, wenn

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt (§ 22 Abs. 2a S. 2 SGB II).

Ist der Auszug danach als erforderlich anzusehen, kann von dem Erfordernis der Zustimmung zum Umzug abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zustimmung vor Unterzeichnung des Mietvertrages einzuholen (§ 22 Abs. 2a S. 3 SGB II). Das bedeutet, dass bei einem Antrag auf Zustimmung nach Unterzeichnung des Mietvertrages zu prüfen ist, ob es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zustimmung (rechtzeitig) einzuholen.

Die abschließende Entscheidung über die Erforderlichkeit des Auszuges trifft auch hier der Mitarbeiter des Teams Arbeitnehmersleistung. Jedoch soll er grundsätzlich eine Stellungnahme des Arbeitsvermittlers berücksichtigen.

Der Auszug aus der elterlichen Wohnung zur Aufnahme einer versicherungspflichtigen Beschäftigung soll nur dann als erforderlich angesehen werden, wenn es sich um eine unbefristete Tätigkeit oder um eine auf mindestens 6 Monate befristete Tätigkeit (z.B. Saisontätigkeit) handelt. In Einzelfällen kann von dieser Regel – aber nur durch den Teamleiter der Arbeitsvermittlung – abgewichen werden, wenn besondere Umstände eine andere Entscheidung begründen. Ein besonderer Umstand kann beispielsweise bei einer Befristung von weniger als 6 Monaten vorliegen, wenn nachweislich die Aussicht auf eine unbefristete Einstellung oder auf eine Verlängerung über 6 Monate hinaus besteht.

Gleiches gilt für die Aufnahme einer Ausbildung.

- bei einer Arbeitszeit von 6 Stunden Pendelzeiten von mehr als 2 Stunden
- bei einer Arbeitszeit von mehr als 6 Stunden Pendelzeiten von insgesamt mehr als 2 ½ Stunden

Der Bezug einer eigenen Wohnung ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich, wenn die Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Erwerbstätigkeit unter Beibehaltung der bisherigen Unterkunft im Elternhaus nicht zumutbar ist. Dabei ist auf die Zumutbarkeit einer Arbeitsaufnahme nach § 121 Abs. 4 SGB III abzustellen. Danach sind die folgende täglichen Pendelzeiten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte als unverhältnismäßig anzusehen:

5.4.2 Eingliederung in den Arbeitsmarkt

- und andere
- durch Eltern/Elternteil
- Stellungnahme des Fachdienstes Jugend nach Befragung von der Schweigepflicht

Nachweis:

- im Rahmen von Jugendhilfemaßnahmen der Auszug des Betroffenen zum Schutz anderer in der elterlichen Wohnung lebender minderjähriger Kinder durch den Fachdienst Soziales befürwortet wird,
- durch Eltern/Elternteil
- Stellungnahme des einschlägigen Opferberatungsstellen
- Stellungnahme des Fachdienstes Jugend nach Befragung von der Schweigepflicht
- polizeiliche Anzeigen (können nicht verlangt werden, da hohe Hemmschwelle bei Anzeige von Familienangehörigen)
- ärztliche Bescheinigung hinsichtlich der Erkrankung des Elternteils (kann nicht verlangt werden)
- ärztliche Bescheinigung hinsichtlich der Misshandlung des Betroffenen

geeignete Nachweise können sein:

- Gefahr für das körperliche oder seelische Wohl des Betroffenen besteht (z.B. bei einem nachweislich gewalttätigen Elternteil, bei einem alkoholkranken, drogenabhängigen oder psychisch erkrankten Elternteil),
- geeignete Nachweise können sein:

beispielsweise:
Eine Verweisung einer Person vor Vollendung des 25. Lebensjahres auf die Wohnung der Eltern bzw. eines Elternteils ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht zumutbar, wenn

5.4.1 Wegen schwerwiegender sozialer Gründe kein Verweis auf elterliche Wohnung

Die Absicht, die Voraussetzungen der Leistungsgewährung (speziell die Hilfebedürftigkeit) herbeizuführen, liegt dann vor, wenn die Person weiß, dass ihr Auszug aus der elterlichen Wohnung zur Hilfebedürftigkeit führt und sie gerade zu diesem Zweck auszieht. Die Prüfung der Absicht hat unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles zu erfolgen und ist für ein eventuelles Gerichtsverfahren aktenkundig zu machen. Beispielsweise liegt diese Absicht nahe, wenn der Antrag der im Haushalt der Eltern lebenden Person wegen fehlender Hilfebedürftigkeit abgelehnt wird und der Auszug aus der elterlichen Wohnung in relativ zeitlicher Nähe auf die Ablehnung folgt.

Dies gilt auch für Personen, die aus der elterlichen Wohnung in die Wohnung eines anderen Leistungsberechtigten, beispielsweise des Partners, ziehen. Sie werden dann als Mitglied der neuen Bedarfsgemeinschaft oder Haushaltsgemeinschaft betrachtet. Die Leistungen für Unterkunft und Heizung für den anderen Leistungsberechtigten mindern sich jedoch um den entsprechenden Kopfteil, ohne dass die Leistungen für Unterkunft und Heizung erracht werden.

5.4.5 Auszug aus der elterlichen Wohnung vor Antragstellung
Zieht eine Person vor Vollendung des 25. Lebensjahres ohne Zustimmung der ARGE aus der elterlichen Wohnung in der Absicht aus, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen, werden **KEINE** Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht (§ 22 Abs. 2a S. 4 SGB II).

Sollten die Eltern, aus deren Wohnung der Betroffene vor Vollendung des 25. Lebensjahres ausgezogen ist, Leistungen nach dem SGB II beziehen, sind die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach den Regelungen des § 22 Abs. 1 SGB II zu gewähren (siehe oben Punkt 2 und 3). Es kommt insoweit nicht darauf an, ob der Auszug mit oder ohne Zustimmung der ARGE erfolgte.

Auf die Zustimmung zum Auszug aus der elterlichen Wohnung kommt es auch bei der Beantragung von Leistungen für die Erstaussstattung für die Wohnung gemäß § 23 Abs. 6 SGB II an. Danach werden diese Leistungen nur erracht, wenn der Auszug mit Zustimmung erfolgt ist oder von dem Ergebnis der Zustimmung nach § 22 Abs. 2a S. 3 SGB II abgesehen werden konnte.

5.4.4 Weitere Konsequenzen des Auszuges aus der elterlichen Wohnung

- Diese Aufzählung ist nicht abschließend.
- ein straffällig gewordener Betroffene die gerichtliche Auflage erhalten hat, sich von dem bisherigen sozialen Umfeld (Freunde) fernzuhalten
Nachweis: Stellungnahmen der Jugendgerichtshilfe nach Betreuung von der Schwiegerpflicht durch Betroffenen
 - der Betroffene durch eine fremde Person über einen längeren Zeitraum verfolgt wird (sog. Stalking)
Nachweis: polizeiliche Anzeigen, ggf. Stellungnahme der Polizei zum Sachverhalt
 - die volljährige Kundin im fünften Monat schwanger ist
Nachweis: Mutterspass,

5.4.3 Wegen sonstiger, ähnlich schwerwiegender Gründe

Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe können vorliegen, wenn beispielsweise:

Wenn das Darlehen durch Auszahlung der Kautions für die frühere Wohnung getilgt worden ist, verliert die Abtretung ihre Wirkung. Gleiches gilt, wenn das Darlehen in Raten zurückgezahlt worden ist. Die Rückzahlung soll ab dem Folgemonat nach der Auszahlung der Kautions begin-

Die Übernahme der **Mietkaution** ist von einer Abtretung des künftigen Rückzahlungsanspruchs des Hilfebedürftigen gegen den Vermieter abhängig zu machen. Die Kautions darf drei Monatsmieten nicht überschreiten. Sie ist ausschließlich als Darlehen zu bewilligen. Genossen-

Wohnungsbeschaffungskosten, wie z.B. Maklergebühren, Eintrittsgelder bei Genossenschaf-

6.2 Voraussetzungen für die Übernahme der einzelnen Kosten

Bei einem Wohnungswechsel innerhalb der ARGE ist für die Bewilligung der Wohnungsbe-

6.1 Zuständigkeit für die Übernahme der einzelnen Kosten

- der Umzug durch die ARGE veranlasst wurde oder
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist und
- ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 22 Abs. 3 S. 2 SGB II).

Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn:

Zustimmung.

Die Übernahme dieser Kosten steht im Ermessen der ARGE. Voraussetzung ist die vorherige

6 Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions und Umzugskosten

In der Anlage 4 (Arbeitshilfe zu § 22 Abs. 7 SGB II) sind die aktuellen Bedarfssätze aufgeführt.

Der Bedarf dieser Auszubildende muss sich nach einer der folgenden Vorschriften richten: § 65

Von diesem Grundsatz gilt folgende Ausnahme vor: Erhalten die oben genannten Auszubilden-

Auszubildende, deren Ausbildung im Rahmen des Bundesausbildungsgesetzes (BAföG) oder

5.5 Zuschuss für Hilfebedürftige in einer förderungsfähigen Ausbildung

1. Die Richtlinie tritt am 01.07.2010 in Kraft und ersetzt die bisherige Richtlinie zu § 22 SGB II vom 01.02.2010.
2. Die Richtlinie vom 01.02.2010 findet weiterhin Anwendung auf Fälle, deren laufender Bewilligungszeitraum vor dem 01.07.2010 begonnen hat.

7 Inkrafttreten

Auch hier sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen. Es steht im Ermessen der ARGE, die Notwendigkeit der in den Angeboten aufgeführten Kosten (z.B. für Personal) zu prüfen. Von den Angeboten mit den notwendigen Kosten ist das günstigste zu berücksichtigen. Nach der Bewilligung der Kosten für ein Umzugsunternehmen ist dieses durch den Antragsteller zu beauftragen. Die Zahlung erfolgt ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Unternehmen.

- aufgrund eigener Krankheit oder Behinderung oder
- aufgrund der Krankheit oder Behinderung des Partners oder
- aufgrund der alleinerziehenden Betreuung eines Kindes bis zu 6 Jahren.

In besonderen Ausnahmefällen, in denen eine Selbsthilfe nachweislich nicht möglich ist, kann ein Umzugsunternehmen beauftragt werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn der Hilfebedürftige an der Selbsthilfe gehindert ist

Als Umzugskosten können in der Regel die Aufwendungen für die Anmietung eines geeigneten Fahrzeuges und für Umzugskartons übernommen werden. Hinsichtlich des Mietfahrzeuges sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen, von denen das günstigste zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der **Umzugskosten** ist der Hilfebedürftige vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten zu verweisen.

Als Umzugskosten können in der Regel die Aufwendungen für die Anmietung eines geeigneten Fahrzeuges und für Umzugskartons übernommen werden. Hinsichtlich des Mietfahrzeuges sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen, von denen das günstigste zu berücksichtigen ist.

In besonderen Ausnahmefällen, in denen eine Selbsthilfe nachweislich nicht möglich ist, kann ein Umzugsunternehmen beauftragt werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn der Hilfebedürftige an der Selbsthilfe gehindert ist

• aufgrund eigener Krankheit oder Behinderung oder

• aufgrund der Krankheit oder Behinderung des Partners oder

• aufgrund der alleinerziehenden Betreuung eines Kindes bis zu 6 Jahren.

Als Umzugskosten können in der Regel die Aufwendungen für die Anmietung eines geeigneten Fahrzeuges und für Umzugskartons übernommen werden. Hinsichtlich des Mietfahrzeuges sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen, von denen das günstigste zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der **Umzugskosten** ist der Hilfebedürftige vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten zu verweisen.

nen und in Raten von 30 €, bei schriftlicher Zustimmung des Hilfebedürftigen in Raten von 50 €, erfolgen.

Anlage 1: Heizspiegel 2010 des Deutschen Mieterbundes

HEIZÖL

Gebäudefläche bis 250 m²		Heizspiegel 2010				
Personen- zahl	HK in €/m²+Jahr	HK in €/m²+Monat	max. m²	HK max €/Monat	HK max €/Jahr	
bis 500 m²						
1	13,90 €	1,16 €	45	52,13 €	625,50 €	1
2	13,90 €	1,16 €	60	69,50 €	834,00 €	2
3	13,90 €	1,16 €	75	86,88 €	1.042,50 €	3
4	13,90 €	1,16 €	90	104,25 €	1.251,00 €	4
5	13,90 €	1,16 €	100	115,83 €	1.390,00 €	5
6	13,90 €	1,16 €	110	127,42 €	1.529,00 €	6
7	13,90 €	1,16 €	120	139,00 €	1.668,00 €	7
8	13,90 €	1,16 €	130	150,58 €	1.807,00 €	8
9	13,90 €	1,16 €	140	162,17 €	1.946,00 €	9
10	13,90 €	1,16 €	150	173,75 €	2.085,00 €	10
bis 1.000 m²						
1	12,50 €	1,04 €	45	46,88 €	562,50 €	1
2	12,50 €	1,04 €	60	62,50 €	750,00 €	2
3	12,50 €	1,04 €	75	78,13 €	937,50 €	3
4	12,50 €	1,04 €	90	93,75 €	1.125,00 €	4
5	12,50 €	1,04 €	100	104,17 €	1.250,00 €	5
6	12,50 €	1,04 €	110	114,58 €	1.375,00 €	6
7	12,50 €	1,04 €	120	125,00 €	1.500,00 €	7
8	12,50 €	1,04 €	130	135,42 €	1.625,00 €	8
9	12,50 €	1,04 €	140	145,83 €	1.750,00 €	9
10	12,50 €	1,04 €	150	156,25 €	1.875,00 €	10
über 1.000 m²						
1	12,10 €	1,01 €	45	45,38 €	544,50 €	1
2	12,10 €	1,01 €	60	60,50 €	726,00 €	2
3	12,10 €	1,01 €	75	75,63 €	907,50 €	3
4	12,10 €	1,01 €	90	90,75 €	1.089,00 €	4
5	12,10 €	1,01 €	100	100,83 €	1.210,00 €	5
6	12,10 €	1,01 €	110	110,92 €	1.331,00 €	6
7	12,10 €	1,01 €	120	121,00 €	1.452,00 €	7
8	12,10 €	1,01 €	130	131,08 €	1.573,00 €	8
9	12,10 €	1,01 €	140	141,17 €	1.694,00 €	9
10	12,10 €	1,01 €	150	151,25 €	1.815,00 €	10

ERDGAS

Gebäudefläche bis 250 m²

Personen- Zahl	HK in €/m ² +Jahr	HK in €/m ² +Monat	max. m ²	HK max €/Monat	HK max €/Jahr
1	16,20	1,35 €	45	60,75	729,00
2	16,20	1,35 €	60	81,00	972,00
3	16,20	1,35 €	75	101,25	1.215,00
4	16,20	1,35 €	90	121,50	1.458,00
5	16,20	1,35 €	100	135,00	1.620,00
6	16,20	1,35 €	110	148,50	1.782,00
7	16,20	1,35 €	120	162,00	1.944,00
8	16,20	1,35 €	130	175,50	2.106,00
9	16,20	1,35 €	140	189,00	2.268,00
10	16,20	1,35 €	150	202,50	2.430,00

Gebäudefläche bis 500 m²

1	15,50	1,29 €	45	58,13	697,50
2	15,50	1,29 €	60	77,50	930,00
3	15,50	1,29 €	75	96,88	1.162,50
4	15,50	1,29 €	90	116,25	1.395,00
5	15,50	1,29 €	100	129,17	1.550,00
6	15,50	1,29 €	110	142,08	1.705,00
7	15,50	1,29 €	120	155,00	1.860,00
8	15,50	1,29 €	130	167,92	2.015,00
9	15,50	1,29 €	140	180,83	2.170,00
10	15,50	1,29 €	150	193,75	2.325,00

Gebäudefläche bis 1.000 m²

1	14,80	1,23 €	45	55,50	666,00
2	14,80	1,23 €	60	74,00	888,00
3	14,80	1,23 €	75	92,50	1.110,00
4	14,80	1,23 €	90	111,00	1.332,00
5	14,80	1,23 €	100	123,33	1.480,00
6	14,80	1,23 €	110	135,67	1.628,00

Richtlinie des Landkreises Nordwestmecklenburg zu § 22 SGB II gültig seit dem 01.07.2010

FERNWÄRME
Gebäudefläche bis 250 m²

m²
Gebäudefläche über 1.000

Personen- Zahl	HK in €/m²+Jahr	HK in €/m²+Monat	HK max €/Monat	HK max €/Jahr
1	20,00	1,67 €	75,00	900,00
2	20,00	1,67 €	100,00	1.200,00
3	20,00	1,67 €	125,00	1.500,00
4	20,00	1,67 €	150,00	1.800,00
5	20,00	1,67 €	166,67	2.000,00
6	20,00	1,67 €	183,33	2.200,00
7	20,00	1,67 €	200,00	2.400,00
8	20,00	1,67 €	216,67	2.600,00
9	20,00	1,67 €	233,33	2.800,00
10	20,00	1,67 €	250,00	3.000,00

1	14,40	1,20 €	54,00	648,00
2	14,40	1,20 €	72,00	864,00
3	14,40	1,20 €	90,00	1.080,00
4	14,40	1,20 €	108,00	1.296,00
5	14,40	1,20 €	120,00	1.440,00
6	14,40	1,20 €	132,00	1.584,00
7	14,40	1,20 €	144,00	1.728,00
8	14,40	1,20 €	156,00	1.872,00
9	14,40	1,20 €	168,00	2.016,00
10	14,40	1,20 €	180,00	2.160,00
7	14,80	1,23 €	148,00	1.776,00
8	14,80	1,23 €	160,33	1.924,00
9	14,80	1,23 €	172,67	2.072,00
10	14,80	1,23 €	185,00	2.220,00

**m²
Gebäudefläche über 1.000**

1	17,90	1,49 €	45	67,13	805,50
2	17,90	1,49 €	60	89,50	1.074,00
3	17,90	1,49 €	75	111,88	1.342,50
4	17,90	1,49 €	90	134,25	1.611,00
5	17,90	1,49 €	100	149,17	1.790,00
6	17,90	1,49 €	110	164,08	1.969,00
7	17,90	1,49 €	120	179,00	2.148,00

**m²
Gebäudefläche bis 1.000**

1	18,40	1,53 €	45	69,00	828,00
2	18,40	1,53 €	60	92,00	1.104,00
3	18,40	1,53 €	75	115,00	1.380,00
4	18,40	1,53 €	90	138,00	1.656,00
5	18,40	1,53 €	100	153,33	1.840,00
6	18,40	1,53 €	110	168,67	2.024,00
7	18,40	1,53 €	120	184,00	2.208,00
8	18,40	1,53 €	130	199,33	2.392,00
9	18,40	1,53 €	140	214,67	2.576,00
10	18,40	1,53 €	150	230,00	2.760,00

Gebäudefläche bis 500 m²

1	19,20	1,60 €	45	72,00	864,00
2	19,20	1,60 €	60	96,00	1.152,00
3	19,20	1,60 €	75	120,00	1.440,00
4	19,20	1,60 €	90	144,00	1.728,00
5	19,20	1,60 €	100	160,00	1.920,00
6	19,20	1,60 €	110	176,00	2.112,00
7	19,20	1,60 €	120	192,00	2.304,00
8	19,20	1,60 €	130	208,00	2.496,00
9	19,20	1,60 €	140	224,00	2.688,00
10	19,20	1,60 €	150	240,00	2.880,00

10	€	17,90	1,49 €	150	€	223,75	€	2.685,00
9	€	17,90	1,49 €	140	€	208,83	€	2.506,00
8	€	17,90	1,49 €	130	€	193,92	€	2.327,00

Betriebskostenvoranzahlungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Später können auf Grund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen durch den Vermieter mehr erhoben werden.

9.4 Ausschlussfrist

Haben die Mietparteien eine Vorauszahlung vereinbart, hat der Mieter monatlich mit der Grundmiete einen Abschlag zu zahlen, den der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Sind die tatsächlichen Kosten höher, muss der Mieter nachzahlen. Sind sie geringer, erhält er das Gut haben erstattet.

9.3 Voraussetzungen, Erstattung von Guthaben

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, sind damit die anfallenden Nebenkosten abgegolten, d. h., eine Abrechnung findet nicht statt.

9.2 Pauschale

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln. Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen.

- Heizung und Warmwasser
- Wasser
- Entwässerung
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Beleuchtung (Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Gartenpflege
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- bestimmte Dienstleistungen des Hauswarts
- Kosten für Personen- und Lastenaufzug
- Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz
- maschinelle Wascheinrichtungen
- Hausreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- sonstige Betriebskosten

Zu den Betriebskosten gehören Anwendungen für:

9.1 Umfang

Anlage 2: Anzuerkennende Nebenkosten / Betriebskosten

Erläuterung:
 Die Änderung des Warmwasseranteils ab dem 01.07.2007 erfolgte aufgrund des Schreibens des BMAS vom 11.01.2010 (Az. I1b6 – 29101/1) nach dem Urteil des BSG vom 22.09.2009 (Az. B 4 AS 8/09 R).

Gültigkeit	Regelleistung in €	Anteil an der Regelleistung in %	Warmwasseranteil in €
Ab 01.01.2005	331,00	100	5,97
	298,00	90	5,37
	265,00	80	4,78
	199,00	60	3,58
ab 01.07.2006	345,00	100	6,22
	311,00	90	5,60
	276,00	80	4,98
	207,00	60	3,73
ab 01.07.2007	347,00	100	6,26
	312,00	90	5,63
	278,00	80	5,01
	208,00	60	3,76
ab 01.07.2008	351,00	100	6,33
	316,00	90	5,70
	281,00	80	5,06
	211,00	60	3,80
ab 01.07.2009	359,00	100	6,47
	323,00	90	5,82
	287,00	80	5,18
	251,00	70	4,53
	215,00	60	3,88

Das Bundessozialgericht (BSG) hat in seinem Urteil vom 27.02.2008 (Az: B 14/11b AS 15/07 R) entschieden, dass Kosten der Warmwasserbereitung grundsätzlich von den Heizkosten abgezogen werden können, wenn die Warmwasserbereitung über die Heizung erfolgt. Denn die Kosten für die Warmwasserbereitung sind bereits in der Regelleistung (Posten: Haus-haltenergie) enthalten. Damit wurde die langjährige Verwaltungspraxis und Rechtsprechung bestätigt, allerdings sind hinsichtlich der Höhe folgende Maßgaben zu beachten:

Anlage 3 Warmwasserkosten

gez.

Bei Ein- und Zweipersonenhaushalten beträgt die angemessene Kaltmiete 4,87 Euro pro qm. Der bisherige Wert von 4,60 Euro pro qm wird ersetzt. Der Wert für die kalten Betriebskosten bleibt mit 1,10 Euro pro qm konstant.

Die Anweisung gilt als Zusatz zur Richtlinie des Landkreises Nordwestmecklenburg zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II); Stand 01.07.2010 und tritt mit Wirkung zum 1. Oktober 2010 in Kraft. Sie ist befristet bis zum Abschluss der Mietverhebung im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Personen-	Zahl	1	2
Wohnfläche	maximal in m²	45	60
Nettokaltmiete	Grundmiete	in €	219,15 €
Betriebs-	kalte	kosten in €	49,50 €
monatliche	Bruttokaltmiete	in €	268,65 €
			358,20 €

Zusatz zur Richtlinie des Landkreises Nordwestmecklenburg zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II); Stand 01.07.2010

Im Bereich des Landkreises Nordwestmecklenburg steht für Ein- und Zweipersonenhaushalte nicht ausreichend angemessener Wohnraum zur Verfügung.


Aufgrund dieses Engpasses werden daher, abweichend von Punkt 2.1.1 der Richtlinie des Landkreises Nordwestmecklenburg, Stand: 01.07.2010, bei **Neuanmietung** von Wohnraum ab 01.10.2010 folgende Angemessenheitswerte festgelegt:

Aktenzeichen: II-1304.1

OrgZeichen:
Name:
Datum:

Frau Viehstedt
29.09.2010

Vermerk



Arbeitsgemeinschaft
 zur Grundversicherung für
 Arbeitssuchende im
 Landkreis Nordwestmecklenburg
 - Standort Grevesmühlen -
 Die Geschäftsführerin

