



Richtlinie des Kreises Olpe
zu den angemessenen Kosten
für Unterkunft und Heizung nach
§ 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

Stand 01.07.2010

Angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit diese angemessen sind und Wohnzwecken dienen.

1 Mietwohnungen

- (1) Für jedes Mietverhältnis ist ein gültiger Mietvertrag oder eine Mietbescheinigung vorzulegen. Aus diesen soll mindestens die Höhe der Kaltmiete, die Größe der Wohnung, das Baujahr und eine differenzierte Aufstellung der Nebenkosten hervorgehen. Den Nachweis der gezahlten Miete hat der Antragsteller in geeigneter Weise, z. B. durch Kontoauszüge zu belegen. Der Nachweis ist in der Fallakte zu dokumentieren.
- (2) Die angemessenen Kosten für eine Mietwohnung werden aufgrund nachfolgender Kriterien ermittelt. Eine Abweichung ist zulässig, wenn diese insgesamt für die ARGE wirtschaftlich ist (z. B. Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Fahrtkosten für den Weg zur Arbeits- oder Ausbildungsstelle).

1.1 Angemessenheit der Grundmiete

Die Grundmiete ist angemessen, wenn sie das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und angemessener Miete pro Quadratmeter nicht übersteigt.

(angem. Grundmiete der Wohnung \leq angem. Wohnungsgröße x angem. Grundmiete je qm)

1.1.1 Angemessene Wohnungsgröße

- (1) Die angemessene Wohnungsgröße richtet sich nach der Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft¹:
 - für 1 Person bis 50 qm
 - für 2 Personen bis 65 qm
 - jede weitere Person zusätzlich 15 qm
- (2) In besonders begründeten Einzelfällen können Abweichungen zugelassen werden. Dies ist insbesondere bei einer dauerhaften Erkrankung, Behinderung (z. B. Rollstuhlfahrer), bei einer absehbaren Änderung der Personenzahl (z. B. Schwangerschaft) oder bei besonderen Lebensumständen der Fall, wenn dadurch ein zusätzlicher Wohnbedarf begründet wird. Die Abweichung ist in der Fallakte zu dokumentieren.
- (3) Bei Mietverhältnissen, die bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits bestanden, ist eine Überschreitung der in Absatz 1 genannten Wohnungsgrößen um bis zu 5 qm bei Bedarfsgemeinschaften von mindestens zwei Personen im Einzelfall zulässig.² Dieses richtet sich insbesondere nach dem Zuschnitt der Wohnung und der Anzahl der Zimmer.

1.1.2 Angemessene Grundmiete je qm

- (1) Als angemessene Grundmiete pro Quadratmeter werden, mit Ausnahme der in Abs. 2 aufgeführten Fälle, die Vergleichsmieten des Mietspiegels für den Kreis Olpe, mittlere Wohnlage, Ausstattung mit Heizung und Bad, maximal aber 4,60 € pro Quadratmeter, anerkannt.

Bei Umzug oder Erstbezug einer Wohnung kann im Einzelfall die in Satz 1 genannte Vergleichsmiete auch oberhalb von 4,60 € anerkannt werden, wenn der Bezug einer Wohnung im Rahmen des Erhalts oder der Aufnahme eines Arbeits- oder Beschäftigungsverhältnisses oder aus anderen Gründen notwendig ist. Die Überschreitung der in Satz 1 festgelegten Obergrenze ist in der Fallakte zu dokumentieren.

¹ analog § 18 Abs. 2 WFNG NRW i.v.m. Nr. 8.2 WNB (Wohnraumnutzungsbestimmungen)

² Beschluss des Sächsischen Landessozialgerichts vom 22.10.2004, Az.: L 6 B 140/04 SB-PKH

- (2) Bei Mietverträgen, die bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit bereits bestanden, ist die Vergleichsmiete des Mietspiegels für den Kreis Olpe, mittlere Wohnlage, Ausstattung mit Heizung und Bad, als maximale angemessene Grundmiete je qm anzuerkennen.

Eine Überschreitung der Vergleichsmieten kann nur in besonders begründeten Einzelfällen anerkannt werden (z. B. absehbar kurzer Leistungsbezug, Gesamtkosten für die Unterkunft geringer als in einer anderen angemessenen Wohnung). Sie ist in der Fallakte zu dokumentieren.

1.2 Heiz- und Nebenkosten

Sowohl bei Heiz- als auch bei Nebenkosten ist eine differenzierte Jahresabrechnung zu fordern. Es ist zu prüfen, ob darin enthaltene Kosten nicht schon durch die Regelleistungen abgedeckt sind. Das Ergebnis ist in der Fallakte zu dokumentieren. Guthaben des Leistungsempfängers sind zu Gunsten des kommunalen Trägers zu verrechnen.

1.2.1 Heizkosten

- (1) Die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe für die angemessene Wohnungsgröße nach Ziff. 1.1.1 anerkannt, jedoch grundsätzlich bis maximal in Höhe des Produktes aus angemessener Wohnungsgröße x 1,36 € / qm (Nichtprüfungsgrenze). Bei Überschreitung dieses Wertes ist eine Einzelfallbetrachtung anzustellen, in der insbesondere der bauliche Zustand der Unterkunft und die Wärmedämmung zu berücksichtigen sind.
- (2) Sofern in den Heizkosten auch die Warmwasserzubereitung enthalten ist, ist vor der Prüfung der Angemessenheit nach Absatz 1 ein Abzug in Höhe des entsprechenden Anteils aus der Regelleistung vorzunehmen.³
- (3) Bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen wie z. B. Holz, Kohle, Heizöl oder Flüssiggas, werden die Ausgaben für Brennstoffe in einer Summe für den Monat der Fälligkeit der Rechnung anerkannt. Maximal ist der angemessene Verbrauch für den jeweiligen Bewilligungszeitraum anzuerkennen. Bei Eigenheimen mit Mietwohnungen ist eine anteilige Berechnung durchzuführen. Änderungen in den persönlichen Verhältnissen des Antragstellers wie z. B. eine geplante Arbeitsaufnahme oder der Renteneintritt sind zu berücksichtigen. Die Berechnung ist in der Fallakte zu dokumentieren.

Dieses Verfahren führt nicht automatisch zur Hilfebedürftigkeit nur durch die einmalige Beschaffung des Brennstoffs. Maßgeblich für die Prüfung der Hilfebedürftigkeit ist die fiktive monatliche Berechnung der Kosten.

1.2.2 Nebenkosten

- (1) Die Nebenkosten werden in nachweislicher Höhe für die angemessene Wohnung anerkannt. Bemessungsgrundlage ist in der Regel die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen.
- (2) Die verbrauchsabhängigen Wasser- und Abwasserkosten werden in angemessener Höhe berücksichtigt (maximal 50 cbm / Person / Jahr⁴). In besonders begründeten Einzelfällen kann aus medizinischen Gründen ein höherer Wasserverbrauch angezeigt sein, z. B. bei Inkontinenz oder schweren Hauterkrankungen. Eine Überschreitung der in Satz 1 festgelegten Obergrenze ist in der Fallakte zu dokumentieren.
- (3) Kabelfernsehgebühren sind anzuerkennen, wenn sie nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen und als Pflichtbestandteil des Mietvertrages unvermeidbar sind.⁵

1.3 Verfahren

- (1) Die Kosten für Unterkunft und Heizung werden in der Regel an den Hilfebedürftigen gezahlt. Abweichend davon sollen sie an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

³ Urteil des Bundessozialgerichts (B 14/7b AS 64/06 R)

⁴ LDS NRW: Öffentliche Wasserversorgung in NRW, Durchschnittsverbrauch im Kreis Olpe zuzüglich 10 %.

⁵ Urteil des Bundessozialgerichts (B 4 AS 48/08 R)

Dies ist insbesondere nach einer erstmaligen Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II der Fall.

- (2) Daneben sind die Kosten für Unterkunft und Heizung auch dann an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu überweisen, wenn der Hilfebedürftige dieses ausdrücklich wünscht und schriftlich erklärt. Die Erklärung ist in der Fallakte zu dokumentieren.

2 Familienheime⁶ und Eigentumswohnungen

Die Eigentumsverhältnisse sind durch einen Grundbuchauszug nachzuweisen. Der Nachweis ist in der Fallakte zu dokumentieren.

Die angemessenen Kosten für die Unterkunft richten sich nach den unter 2.1 – 2.3 aufgeführten Kriterien.

2.1 Angemessenheit von Schuldzinsen und Heizkosten

- (1) Schuldzinsen werden für Hypotheken und dauernde Lasten (Erbbauszinsen), die in ursächlichem Zusammenhang mit dem Bau, Kauf, Renovierung oder Instandsetzung eines Familienheimes oder einer Eigentumswohnung stehen, in angemessener Höhe anerkannt.
- (2) Die Schuldzinsen sind angemessen, wenn sie das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und angemessener Miete pro Quadratmeter für eine der Bedarfsgemeinschaft angemessene Mietwohnung am Wohnort entsprechend Ziff. 1.1 nicht übersteigen⁷.

(angem. Schuldzinsen ≤ angem. Wohnungsgröße x angem. Grundmiete je qm)

- (3) Gleiches gilt analog für die Heizkosten. Im Übrigen ist entsprechend den Ziffern 1.2 und 1.2.1 zu verfahren.

2.2 Tilgungsleistungen

Tilgungsleistungen für die selbst genutzte Wohnung im eigenen Haus können einschließlich der Zinsen bis zur Höhe der angemessenen Kosten für eine vergleichbare Mietwohnung am Wohnort übernommen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der größte Teil der Schulden ist bereits zurückgezahlt.
- Die Schulden sind unvermeidbar. Es sind daher alle vorrangigen Möglichkeiten wie z. B. eine Tilgungsaussetzung bzw. –herabsetzung auszuschöpfen und aktenkundig zu machen.
- Der Hilfebedürftige wäre gezwungen, ohne die Übernahme sein Wohneigentum aufzugeben.

2.3 Angemessenheit von Nebenkosten

Die Nebenkosten werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, wenn die Wohnungs- und die Grundstücksgröße gem. den Ziff. 2.3.1 und 2.3.2 angemessen ist. Im Übrigen ist entsprechend den Ziffern 1.2 und 1.2.2 zu verfahren.

2.3.1 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgröße ist **bei einem Haushalt von vier Personen** angemessen,

- in Familienheimen mit einer Wohnfläche bis 130 qm
- in Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche bis 120 qm

⁶ Definition in Anlehnung an § 7 II. Wohnungsbaugesetz

⁷ Beschluss des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen (L 9 B 99/05 AS ER)

Bei einer geringeren Familiengröße sind in Familienheimen und Eigentumswohnungen für jede Person Abschläge von 20 qm vorzunehmen. Bei Einzelpersonen ist eine Größe von 80 qm bei Eigentumswohnungen und 90 qm bei Familienheimen angemessen.⁸

In laufenden Fällen sind die Leistungsbezieher bei Wiederholungsanträgen ausdrücklich auf die geänderten angemessenen Wohnungsgrößen hinzuweisen.

2.3.2 Grundstücksgröße

Die Grundstücksgröße ist in der Regel nicht unangemessen groß, wenn folgende Flächen eingehalten werden:

- Freistehendes Haus bis 800 qm
- Reihenhaus bis 250 qm
- Doppelhaushälfte bis 350 qm

Bei Eigentumswohnungen bleibt die Grundstücksfläche im Gemeinschaftseigentum außer Betracht.

2.3.4 Verfahren

Bei eigengenutztem Haus- und Wohnungseigentum sind die Kosten der Unterkunft vor der Eingabe in die von der BA zur Verfügung gestellte Software anhand der „Berechnung zu den Aufwendungen und Einkünften bei Haus- und Wohnungseigentum“ (*Anlage 2*) zu ermitteln. In der Fallakte sind sowohl die Berechnung als auch die ihr zugrundeliegenden Belege zu dokumentieren.

3 Unangemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft

Die Hilfeempfänger sind mit Bescheiderteilung aufzufordern, unangemessen hohe Aufwendungen zu senken.

Sechs Monate nach Beginn des erstmaligen Leistungsbezuges werden die unangemessenen Kosten nur noch übernommen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass trotz ausreichender Bemühungen eine Kostensenkung nicht möglich war.

Bemüht sich der Leistungsberechtigte nicht oder nicht ausreichend um eine Senkung der Aufwendungen, wird der unangemessene Teil der Kosten der Unterkunft nicht mehr übernommen.

4 Umzugskosten

Bei Umzugsmaßnahmen ist vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsempfängers auch durch Angehörige und nahe stehende Personen zu verweisen. Umzugskosten werden nur beim Umzug in eine angemessene Wohnung gezahlt. Die notwendigen Kosten für ein Mietfahrzeug können gegen Vorlage der Rechnung erstattet werden. In jedem Falle ist vor Bewilligung die Leistungspflicht der BA als Kostenträger zu prüfen. Das Ergebnis ist in der Fallakte zu dokumentieren.

5 Kosten der Unterkunft für Schüler, Studenten und Auszubildende, die Ausbildungsförderung, Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld erhalten

Einen Zuschuss zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung erhalten diejenigen, die vom Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 Satz 1 SGB II betroffen sind und die nicht nach § 7 Abs. 6 SGB II einen Anspruch haben. Einzelheiten ergeben sich aus dem Prüfschema zu den §§ 7 und 22 Abs. 7 SGB II und den Unterscheidungshilfen zur Schulform (*Anlagen 3 und 4*) sowie den Berechnungsmustern zu § 22 Abs. 7 SGB II (*Anlage 5*). Die Verwendung der Berechnungsmuster ist verbindlich.

6 Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung

Da § 7 Abs. 4 Satz 2 SGB II für die Zeit der Inhaftierung keinen Leistungsanspruch vorsieht, sind alleinstehende Personen vor Haftantritt an die zuständigen Sozialämter zu verweisen. Nach der Haftentlassung geht die Zuständigkeit wieder auf die ARGE Olpe über, wenn der Inhaftierte erwerbsfähig ist.

In Bedarfsgemeinschaften stellt der Aufenthalt in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung in Partnerschaften mit einem erwerbsfähigen – nicht ausgeschlossenen – Partner in der Regel keine dauernde Trennung im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II dar. Die Kosten der Unterkunft sind daher für die Dauer der Haft weiter zu übernehmen. Die auf den Inhaftierten entfallenden Kosten sind nach der Haftentlassung im Wege des Kostenersatzanspruchs gegen den Inhaftierten geltend zu machen.

Die Zuständigkeit der Sozialämter ist bei Bedarfsgemeinschaften nur dann gegeben, wenn die Anspruchsvoraussetzungen auf Leistungen nach dem SGB II auch ohne die inhaftierte Person von weiteren Personen der Bedarfsgemeinschaft nicht erfüllt werden.

7 Berichterstattung

Die ARGE Olpe führt eine standortspezifische Statistik und meldet dem Kreis Olpe zum Zwecke der Sozialplanung auf Anfrage folgende Daten:

- Name, Vorname, Wohnort und BG-Nummer der Empfänger von Leistungen nach dieser Richtlinie, getrennt nach Bewohnern von Mietwohnungen und Familienheimen und Eigentumswohnungen

Die Anzahl, Höhe und Bewilligungszeitraum der im Einzelfall gezahlten Zuschüsse nach § 22 Abs. 7 SGB II, getrennt nach Ausbildungsarten werden gemeldet, wenn die Bundesagentur für Arbeit der ARGE Olpe entsprechende Datensätze zur Verfügung stellt.

8 Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt am 01.07.2010 in Kraft.