



**Verwaltungsvorschrift
des Landkreises Wittenberg
zur Gewährung von Leistungen
für Unterkunft und Heizung
nach dem Sozialgesetzbuch
(SGB) Zweites und Zwölftes Buch
(II und XII)**

Landkreis Wittenberg
Geschäftsbereich 3
Fachdienst Soziales

Breitscheidstr. 4
06886 Lutherstadt Wittenberg

Inhaltsverzeichnis		Seite
0.	Allgemeines	3
1.	Leistungen für Unterkunft und Heizung	3
1.1.	Kosten für die Unterkunft	3
1.1.1.	Mietwohnungen	3
1.1.2.	Eigenheime und Eigentumswohnungen	4
1.1.3.	Andere Unterkünfte	4
1.2.	Kosten für Heizung	5
1.3.	ausgeschlossener Leistungsumfang	5
2.	Umzug	6
2.1.	Zusicherung Kostenübernahme	6
2.2.	Sonderregelungen für Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	7
3.	Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteile	7
4.	Zahlungsweise	9
5.	Übernahme von Schulden	9
6.	Räumungsklage	10
7.	Sonderregelungen für Auszubildende	10
8.	Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung	11
8.1.	Richtwerte für die Wohnfläche	11
8.2.	Richtwerte für Grundmiete und Nebenkosten	13
8.3.	Richtwerte für Heizkosten	14
9.	Instandhaltung	15
10.	Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten	15
11.	Inkrafttreten	16

0. Allgemeines

Nach dem SGB II und XII, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch und unter Beachtung der Ergebnisse der Mietwerterbung von 2010 wurde die Verwaltungsvorschrift überarbeitet.

Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II), bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII unter Beachtung von Rechtssprechungen insbesondere des Bundessozialgerichtes und der Definition von Wohnungsmarkttypen für den Landkreis Wittenberg einschließlich der Mietobergrenzen eine möglichst einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgen und Ermessen gleichmäßig ausgeübt werden soll. Künftige **Rechtssprechungen** sind bei der Entscheidungsfindung zu beachten.

Rechtsgrundlagen sind

- **§ 22 SGB II** für die Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II)
- **§ 27 Abs. 3 SGB II** für Auszubildende sowie
- **§ 35 SGB XII** für die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

1. Leistungen für Unterkunft

Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

Als Unterkunft im Sinne dieser Richtlinie gelten u .a:

- Mietwohnungen, Untermietwohnungen und -zimmer
- Eigenheime
- Eigentumswohnungen
- Pensionen
- Obdachlosenwohnheime
- Frauenhäuser.

1.1. Kosten für die Unterkunft

1.1.1. Mietwohnungen

Zu den laufenden Kosten für die Unterkunft und Heizung gehören

- a) die vertraglich vereinbarte Grundmiete
- b) die vertraglich vereinbarten Betriebskosten
(entsprechend § 2 BetrKV v. 25.11.2005; BGBl. I S. 2346, 2347)
- c) die Heizkosten einschließlich Warmwasserkosten
- d) Jahresabschlussrechnungen für Betriebskosten und Heizkosten

Wird warmes Wasser nicht über die Heizungsanlage bereit, sondern über die Stromversorgung erzeugt, ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren.

Kabelgebühren gehören nur dann zu den angemessenen Unterkunftskosten, wenn sie im Mietvertrag ausgewiesen sind.

Die Kosten einer Garage bzw. eines Pkw - Stellplatzes, die im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung entstehen, können im Rahmen der laufenden Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, wenn die Anmietung von der Garage oder dem Stellplatz von der Anmietung der Wohnung rechtlich nicht abtrennbar ist, insbesondere wenn eine separate Kündigung nicht möglich ist, und wenn eine Untervermietung rechtlich nicht möglich oder trotz ernsthafter Bemühungen tatsächlich gescheitert ist.

1.1.2. Eigenheime und Eigentumswohnungen

Bei selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen treten an die Stelle der Miete die monatlich notwendigen Aufwendungen.

Zu den notwendigen Aufwendungen gehören:

- a) Schuldzinsen zur Darlehenstilgung für das eigen genutzte Eigenheim oder eine Eigentumswohnung
- b) dauernde Lasten, wie Erbbauzinsen, Erbpachtzinsen, Grundbesitzsteuern, Versicherungsbeträge, soweit sie mit dem Gebäude oder der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- c) übliche Betriebskosten (analog Mietwohnungen)
- d) Zinsen für Stundungen bzw. Finanzierung von Anschlussbeiträgen (z.B. Wasser, usw.)
- e) Notwendige Erhaltungsaufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung (beispielsweise Wechsel eines defekten Ölbrenners), sind in Höhe der angemessenen und nachgewiesenen Aufwendungen zu übernehmen soweit diese keine den Wert steigernden Erneuerungsmaßnahmen sind (keine Vermögensbildung) und durch ihn voraussichtlich dauerhaft die gesamten zu berücksichtigenden tatsächlichen Unterkunfts-kosten die Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen.
- f) Tilgungsleistungen können im Einzelfall unter Anwendung der Rechtsprechung des BSG (B14 / 11b AS 67/06 R vom 18.06.2008) übernommen werden:
 - wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i. S. d. § 12 Absatz 3 Nr. 4 SGB II handelt,
 - wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder – streckung) ausgeschöpft sind, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohnungseigentums,
 - eine Finanzierung aus dem Vermögen nicht erfolgen kann.

Die Übernahme erfolgt maximal bis zur Mietobergrenze inklusive der Nebenkosten (Hauslasten).

Es kann 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.

Wenn trotz Zuschussweise bewilligter Tilgungsleistungen unter den oben angeführten noch ein ungedeckter Tilgungsbedarf verbleibt kann dieser gegebenenfalls als Darlehen übernommen werden. Soweit sich aus den folgenden Ausführungen keine Abweichungen ergeben, gelten für die Feststellungen der angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung die Ziffern 2-5. entsprechend.

1.1.3. Andere Unterkünfte

Pensionen und vergleichbare Unterkünfte

Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer *Pension*) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt

ausgewiesen z. B. bei Haushaltsenergie (Wohnraumbelichtung und Kochfeuerung) oder Kosten für Möblierung sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der geltenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) für Haushaltsenergie anteilig und bei vollständiger Möblierung zusätzlich zu kürzen. Das gilt nicht, wenn die Möblierung integraler Bestandteil des Mietvertrages ist.

1.2. Kosten für Heizung

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Als Heizung im Sinne dieser Richtlinie gelten u.a.:

- Gemeinschaftsheizungen
- Sammelheizungen
- Fernheizungen
- elektrische Heizungen
- Gasheizungen
- Ölheizungen
- Kohleöfen.

Die laufenden oder einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für die Heizung der Wohnung, der Eigentumswohnung oder des Eigenheimes.

Soweit der Energiebedarf durch Heizstoffe gedeckt wird, bei denen eine Einmalleistung notwendig ist, werden vom Leistungsträger die Kosten für die Einmalleistung übernommen. Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist auch nicht systemwidrig. Die Bewilligungen sollen für sechs bzw. bis zu zwölf Monate erteilt werden.

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit nach Prüfung des Einzelfalls zu übernehmen.

1.3. Ausgeschlossener Leistungsumfang

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung gehören nicht:

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

Bei Leistungsberechtigten, die freies Wohnrecht genießen, kann sich der Anspruch sowohl auf das Wohnen an sich als auch auf die Betriebskosten/Nebenkosten beziehen. Der Nachweis ist durch Vorlage des Notarvertrages zu erbringen.

Bei freiem Wohnrecht ohne Notarvertrag sind die tatsächlichen Nebenkosten anzuerkennen, soweit sie angemessen sind.

2. Umzug

2.1. Zusicherungen zur Kostenübernahme

Der Leistungsempfänger hat Anspruch auf Zusicherung der Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn

- a) der Umzug erforderlich ist und
- b) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind.

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist im Einzelfall vorzunehmen.

Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen befunden wird, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben und eine Zusicherung der Kostenübernahme zu versagen.

Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn ein plausibler und nachvollziehbarer Grund vorliegt. Gründe für einen Umzug können insbesondere sein:

- die bisherige Wohnung ist unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer,
- die Aufforderung des Leistungsträgers, die unangemessen hohen Unterkunft- und Heizkosten zu senken,
- aufgrund einer Arbeitsaufnahme (SGB III vorrangig),
- zerrüttete Verhältnisse in der Haushaltsgemeinschaft,
- ungenügender baulicher oder sanitärer Zustand der bisherigen Wohnung,
- Vorliegen einer Räumungsklage,
- Krankheit oder Behinderung, die das Bewohnen der bisherigen Wohnung erheblich erschweren oder unmöglich machen.

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII ohne Notwendigkeit und ohne Zustimmung in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII den Anspruch auf Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen.

In Fällen, in denen

- Leistungsempfänger trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Unterkunftskosten beziehen,
- Leistungsempfänger einen zumutbaren Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern,
- Leistungsempfänger sich trotz Aufforderung in der angemessenen Frist nicht um eine angemessene Wohnung bemühen,

sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (auch bei Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene Wohnung).

Diese Regelung trifft nur für Leistungsbezieher nach dem SGB II zu.

2.2. Sonderregelungen für Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres (nur für SGB II-Fälle)

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zustimmung des Leistungsträgers zur Anmietung. Soweit nach der Prüfung keine Zusicherung für einen Umzug erteilt werden kann, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht berücksichtigt.

Eine Verweisung eines unter 25-Jährigen auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Menschen besteht (z.B. wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt oder das Eltern-Kindverhältnis nachhaltig zerrüttet ist). Ein geeigneter Nachweis ist vom Antragsteller zu erbringen (z.B. Gutachten; polizeiliche Anzeigen);
- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist;
- die Platzverhältnisse in der Wohnung zu beengt sind;
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist;
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie“-Erfolg, der durch Zuzug in die elterliche Wohnung nicht gefährdet werden soll);
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/ Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

Eine Verweisung unter 25-Jährigen auf die Wohnung der Eltern ist aus ähnlich schwerwiegenden Gründen insbesondere dann unzumutbar:

- bei Schwangerschaft der unter 25-Jährigen;
- wenn der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend.

3. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten für einen leistungsrechtlich relevanten Umzug.

Sollen Wohnungsbeschaffungskosten oder Umzugskosten vom Leistungsträger übernommen werden, hat sich der Leistungsempfänger die Kostenübernahme vor dem Umzug vom bis zum Umzug örtlich zuständigen Träger zusichern zu lassen.

Die Zusicherung *soll* erteilt werden, wenn der Leistungsträger den Umzug veranlasst hat oder der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Aufwendungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden sind. Das können im Einzelnen Maklergebühren, Gebühren für Zeitungsannoncen, Doppelmiete, Kosten für Einzugsrenovierung sein. Sie werden nur übernommen, wenn der Leistungsempfänger nachweislich glaubhaft machen kann, dass es

ihm in vertretbarer Zeit nicht gelungen ist, eine Wohnung ohne die Entrichtung von Wohnungsbeschaffungskosten zu finden.

Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind (Auszugsrenovierung), um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen ist.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören *nicht* zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht.

Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

Umzugskosten werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger dem Umzug vor der Anmietung zugestimmt hat.

Ein Umzug ist notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen.

Aus beruflichen Gründen, kann die Übernahme der Umzugskosten erforderlich sein, wenn keine vorrangigen Leistungen durch Mobilitätshilfen nach den SGB III zu erbringen sind. Die Übernahme der Kosten ist dann anhand des Einzelfalls unter der Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verköstigung). Ist es dem Leistungsempfänger nachweislich nicht möglich, den Umzug selbst bzw. in Selbsthilfe durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einzureichen.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile werden in der Regel nicht übernommen. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können darlehensweise übernommen werden, wenn der Umzug erforderlich ist und der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz eigenständigen Bemühens keine geeignete Wohnung gefunden hat und dass diese Kosten unabweisbar sind.

Zur Sicherung im Einzelfall gewährter zinsloser Darlehen ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen ist spätestens bei Rückzahlung von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen bzw. nach Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu tilgen.

In der Regel ist die Kautionszahlung aus eigenem vorhandenem Vermögen vorrangig. Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers sollen Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder leistungsrechtlich notwendig war.

Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992) muss er zur Sicherung des Rückzahlungsanspruches diesen gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abtreten.

4. Zahlungsweise

Die Kosten für Unterkunft und Heizung werden an den Leistungsberechtigten gezahlt.

Sie sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist; (§ 22 Abs.7 SGB II; § 35 Abs. 1 SGB XII).

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Darauf soll bereits bei Antragstellung hingewirkt werden.

5. Übernahme von Schulden

Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, **können** zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage Schulden übernommen werden. Schulden **sollen** übernommen werden, sofern dies gerechtfertigt und notwendig ist und ansonsten Wohnungslosigkeit droht.

Die Leistungen nach § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II und § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB XII sind grundsätzlich eine Kann-Leistung, währenddessen bei drohender Wohnungslosigkeit nach Satz 2 eine Soll-Vorschrift besteht.

Als Schulden gelten:

- Ansprüche aus rückständigen Forderungen (z.B. des Vermieters oder eines Energieversorgungsunternehmens wegen nicht bezahlter Rechnungen), die zu begleichen sind und
- die einen solchen Umfang angenommen haben, dass sie durch das zur Verfügung stehende Einkommen in einem angemessenem Zeitraum nicht gedeckt werden können und
- damit Wohnungsverlust droht bzw. zu einer vergleichbaren Notlage führen.

Erforderliche Nachzahlungsbeträge aufgrund von Jahresabrechnungen für Betriebskosten, Heizung, Wasser, Abwasser oder Haushaltsstrom, die trotz monatlich entrichteter Abschlagszahlungen entstanden sind (z.B. durch Mehrverbrauch), zählen *nicht* zu Schulden in diesem Sinne.

Unter **vergleichbarer Notlage** ist in diesem sachlichen Zusammenhang eine Situation zu verstehen, die in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleichkommt. Hier kommen insbesondere Fälle in Betracht,

- mit rückständigen Heizkosten, ohne deren Begleichung die Energielieferung eingestellt wird oder der Verlust der Wohnung droht,
- mit rückständigen Wasser/Abwasserkosten, soweit die Einstellung der Lieferung droht,
- mit rückständigen Stromkosten, soweit vor allem Familien mit Kindern die Einstellung der Lieferung droht.

Gerechtfertigt ist die Übernahme von Schulden dann, wenn der Hilfesuchende aufgrund seiner wirtschaftlichen Situation und des Umfangs des Bedarfes nicht in der Lage ist, sich selbst zu helfen.

Bei der Beurteilung, ob eine Übernahme gerechtfertigt ist, ist auch das Verhalten des Hilfesuchenden bei der Schuldenentstehung zu berücksichtigen.

Der Hilfesuchende ist in der Lage sich selbst zu helfen, soweit er

- den Bedarf aus dem geschützten Vermögen decken kann,
- die Notlage durch Stundung o. ä. hinausschieben kann oder
- zur Beseitigung der Notlage einen Kredit erhält.

Notwendig ist die Hilfe immer dann, wenn sie der Sicherung der Unterkunft dient.

Wohnungslosigkeit droht konkret, wenn bereits eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht anhängig ist, ein Räumungstitel existiert und eine Zwangsäumung anberaumt ist.

Wohnungslosigkeit droht noch nicht, wenn vom Vermieter lediglich eine schriftliche Mahnung wegen Mietschulden vorliegt. In diesen Fällen ist nach pflichtgemäßem Ermessen (Kann-Bestimmung) zu entscheiden.

Die Leistungen sind in der Regel als **Darlehen** zu gewähren.

Bewilligte Darlehen sind direkt an die Gläubiger zu überweisen. Bei laufendem Leistungsbezug soll die gesamte Miete direkt an den Vermieter überwiesen werden. Sofern sich trotz gewährter Hilfen die Notlage wiederholt und kein Selbsthilfewille zu erkennen ist, kann im Ausnahmefall trotz der zentralen Bedeutung der Wohnungssicherung die Hilfe versagt werden. Gleiches gilt bei vergleichbaren Notlagen und in Missbrauchsfällen.

6. Räumungsklage

Die Gerichte sind im Fall der Kündigung von Mietverhältnissen nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende den Eingang einer Räumungsklage unter Aufführung der in § 22 Abs. 9 SGB II und § 34 Abs. 2 SGB XII gelisteten Angaben mitzuteilen.

Grundsätzlich ist bei der Bearbeitung zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen oberste Priorität haben soll. Zur Prüfung der Übernahme ist Punkt 5 anzuwenden.

7. Sonderregelungen für Auszubildende

Die Höhe des zu gewährenden Zuschusses ergibt sich aus der Differenz zwischen den bei der Berechnung des Bedarfs nach dem SGB III bzw. BAföG bereits berücksichtigten Unterkunftsbedarf und den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung. Der Heizkostenbedarf ist unter Anwendung des Bundesdeutschen Heizspiegels zu ermitteln.

Mietzuschüsse bei Unterbringung **außerhalb des Elternhauses**

Bemessung des Bedarfs nach	Wohnpauschale nach BAföG	Mietobergrenzen nach Wohnungstypen ohne Heizkosten		
		1	2	3
		273,50 EUR	251,17 EUR	254,90 EUR
max. zu gewährender Zuschuss				
§ 65 Abs. 1 SGB III	224,00 EUR	49,50 EUR	27,17 EUR	31,17 EUR
§ 66 Abs. 3 SGB III	132,00 EUR	141,50 EUR	119,17 EUR	122,90 EUR
§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III	224,00 EUR	49,50 EUR	27,17 EUR	31,17 EUR
§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III	132,00 EUR	141,50 EUR	119,17 EUR	122,90 EUR
§ 12 Abs. 2 und 3 BAföG	132,00 EUR	141,50 EUR	119,17 EUR	122,90 EUR

Bei Wohnungsnahme **im Haushalt der Eltern** erfolgt die Mietzuschussberechnung im Einzelfall

Bemessung des Bedarfs nach	bereits berücksichtigte KdU gem. SGB III / Bafög
§101 Abs. 3 SGB III	0,00 EUR
§105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III	0,00 EUR
§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG	0,00 EUR
§ 13 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BAföG	49,00 EUR

8. Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung

8.1. Richtwerte für die Wohnfläche

Angemessene Wohnfläche und Wohnungsstandard

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur der „notwendige“ Bedarf abzudecken ist, welcher nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abstellt, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten.

Der Landkreis Wittenberg hat im Jahr 2010 eine Mietwerterhebung durchführen lassen.

Ziel der Untersuchungen im Landkreis Wittenberg war es, mit Hilfe einer Erhebung auf einer breiten empirischen Grundlage für den Landkreis Wittenberg eine Definition für die angemessenen Wohnkosten für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und SGB XII vorzunehmen und rechtssichere Mietpreisobergrenzen zu ermitteln.

Der Landkreis Wittenberg besteht aus 9 unterschiedlichen Städten, die z. T. städtisch (verdichtete Siedlungsgebiete), z. T. aber auch sehr ländlich strukturiert (gering verdichtet) sind. Diese Strukturen haben zusammen mit anderen Faktoren einen Einfluss auf die Miethöhe.

Der Gesetzgeber lässt bei der Erstellung von Mietpreisübersichten zu, Raumeinheiten mit strukturell vergleichbaren Wohnungsmärkten zu gemeinsamen Wohnungsmarkttypen zusammenzufassen und für diese Wohnungsmärkte Vergleichsmieten zu ermitteln.

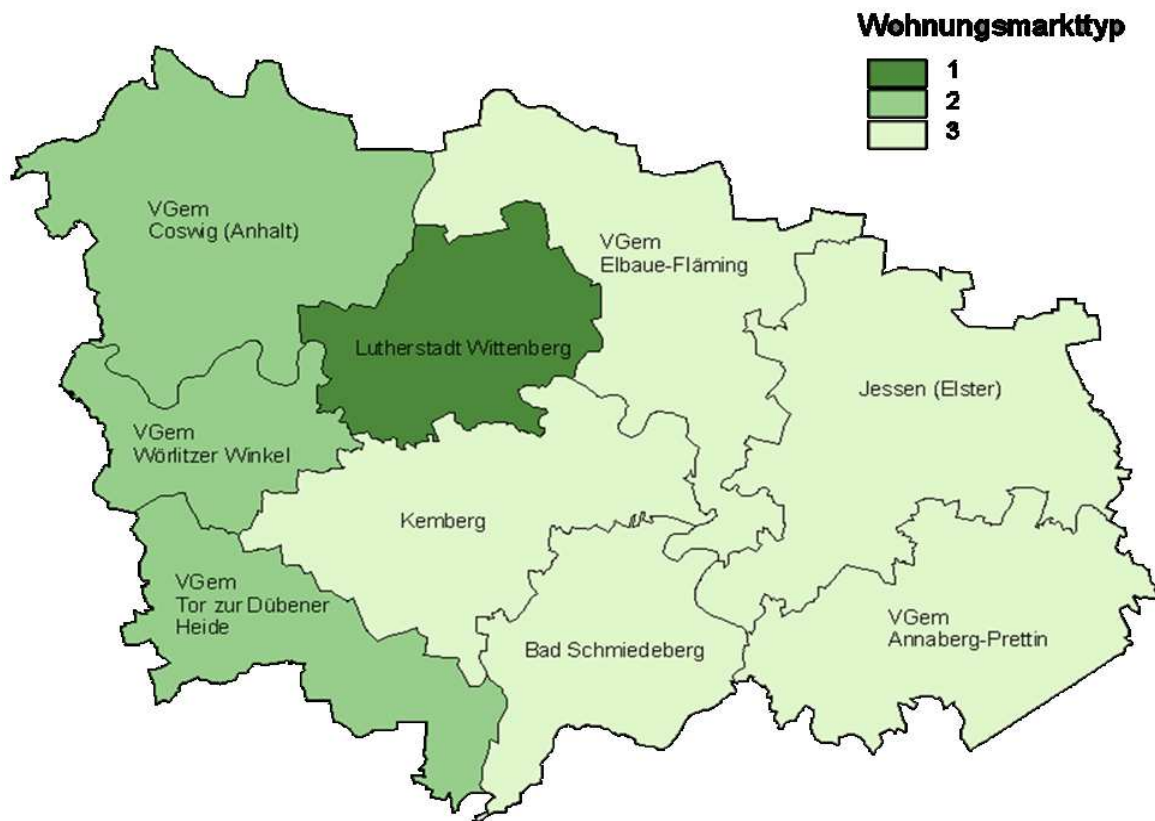
Zur Gruppierung der Städte ist der Einsatz des statistischen Verfahrens der Ähnlichkeitsanalyse (Clusteranalyse) angewandt worden.

Im Ergebnis sind im Landkreis Wittenberg 3 Wohnungsmarkttypen definiert worden.

Der **Wohnungsmarkt Typ 1** wird gebildet durch die Lutherstadt Wittenberg.

Der **Wohnungsmarkttyp 2** besteht aus den Städten Coswig (Anhalt), Oranienbaum –Wörlitz und Gräfenhainichen.

Der **Wohnungsmarkttyp 3** besteht aus den Städten Bad Schmiedeberg, Jessen (Elster), Kemberg, Annaburg und Zahna-Elster.



Es werden folgende Wohnflächenobergrenzen festgelegt:

<i>Haushaltsgröße Personenhaushalt</i>	<i>Wohnungsfläche in m²</i>
1	50
2	60
3	75
4	85
jede weitere Person	10

Zur Wohnfläche zählen auch die Nebenräume (z. B. Küche, Flur, Bad, WC).

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere eine Mehrwohnfläche in Mietwohnungen gerechtfertigt sein (z. B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z. B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden.

8.2. Richtwerte für Grundmiete und Nebenkosten

Wohnungsmarkttyp 1 : Lutherstadt Wittenberg

Größe in m ²	Nettokalt miete in €/m ² (40%-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt) inkl. Kaltwasser	Bruttokalt miete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €
bis 50	4,47	1,00	5,47	273,50
> 50 bis ≤ 60	4,22	1,05	5,27	316,20
> 60 bis ≤ 75	4,35	1,02	5,37	402,75
> 75 bis ≤ 85	4,61	0,99	5,60	476,00
größer als 85 * bezogen auf 95 m ²	4,09	0,86	4,95	470,25

Wohnungsmarkttyp 2: Städte: Coswig (Anhalt), Gräfenhainichen, Oranienbaum-Wörlitz

Größe in m ²	Nettokalt miete in €/m ² (40%-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt) inkl. Kaltwasser	Bruttokalt miete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €
bis 50	4,02	1,00	5,02	251,00
> 50 bis ≤ 60	3,99	1,05	5,04	302,40
> 60 bis ≤ 75	3,92	1,02	4,94	370,50
> 75 bis ≤ 85	3,70	0,99	4,69	398,65
größer als 85 * bezogen auf 95 m ²	2,84	0,86	3,70	351,50

Wohnungsmarkttyp 3: Städte: Annaburg, Bad Schmiedeberg, Jessen, Kemberg Zahna-Elster

Größe in m ²	Nettokalt miete in €/m ² (40%-Perzentil)	Kalte Betriebskosten in €/m ² (Durchschnitt) inkl. Kaltwasser	Bruttokalt miete in €/m ²	max. Brutto-Kaltmiete in €
bis 50	4,10	1,00	5,10	255,00
> 50 bis ≤ 60	4,10	1,05	5,15	309,00
> 60 bis ≤ 75	3,95	1,02	4,97	372,75
> 75 bis ≤ 85	3,69	0,99	4,68	397,80
größer als 85 * bezogen auf 95 m ²	3,86	0,86	4,72	448,40

Quelle: Mietwerterhebung Landkreis Wittenberg 2010

Es werden grundsätzlich zwei Faktoren berücksichtigt, die Wohnfläche unter Berücksichtigung des Wohnungsstandards und die Betriebskosten, wobei den Leistungsberechtigten lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. (vgl. BSG Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R).

Das Produkt aus Wohnfläche und Standard schlägt sich in der Wohnungsmiete nieder, unter Einbeziehung der kalten Betriebskosten ergibt sich die Kaltmiete.

Bei der Angemessenheitsbetrachtung der Kosten der Unterkunft ist auf die „Angemessenheit“ der tatsächlichen Aufwendungen im Ergebnis abzustellen.

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen.

Im Einzelfall können folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:

- Verteilung der Kinderzimmer
- Zukünftiger Bedarf / Schwangerschaft
- Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)

Beim Zusammenleben in einer reinen „Wohngemeinschaft“, die keine Bedarfsgemeinschaft i. S. d. § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, ist ausschließlich der Anspruch des Leistungsberechtigten, der als „allein stehend“ anzusehen ist, maßgeblich. Es ist daher zu prüfen, ob eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt oder lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.

- Wechselnder Aufenthalt von Kindern

Folgende Mietobergrenzen sind entsprechend des Wohnungsmarkttypes gemäß Mietwerterhebung im Landkreis Wittenberg zur Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft anzuwenden.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist das Produkt aus Wohnfläche, Grundmiete und kalten Betriebskosten zu bilden; dass bedeutet, dass nicht alle Faktoren innerhalb der Richtwerte liegen müssen, dass Produkt jedoch insgesamt.

In begründeten Fällen kann über den Betrag der angemessenen Gesamtmiete hinaus ein zusätzlicher Ausgleichsbetrag gewährt werden.

8.3. Richtwerte für Heizkosten

Heizkosten sind – soweit sie angemessen sind - in tatsächlicher Höhe und in vollem Umfang zu übernehmen. Die erforderlichen Daten sind der Heizkostenabrechnung des Vermieters bzw. des Energie- oder Fernwärmeversorgungsunternehmens zu entnehmen. Zu den Nebenkosten gehören neben den Grund- und Zählergebühren, auch die mietrechtlich geschuldeten Kosten für Wartung und Instandhaltung sowie ggf. Kosten für Betriebsstrom der Heizanlage. Auch die nach Ende der Heizperiode fällige Nachzahlung wird von den Heizungskosten erfasst.

Betriebs- und Heizkostennachforderungen des Vermieters gehören als einmalig geschuldete Zahlungen zu aktuellem Bedarf im Fälligkeitsmonat (KdU i.S.d. § 22 Abs. 1 SGB II). Sie wandeln sich auch durch nicht fristgerechte Begleichung nicht in Schulden i.S.d. § 22 Abs. 5 SGB II um.

Die Kosten der Warmwasseraufbereitung zählen zu den Kosten der Unterkunft, nach § 21 Abs. 7 SGB II ist ein Mehrbedarf anzuerkennen, wenn keine Bedarfe für zentral bereitgestelltes Warmwasser nach § 22 SGB II anerkannt werden.

Als angemessen werden die Heizkosten nach dem jeweils gültigen bundesdeutschen Heizspiegel festgelegt.

Dieser Wert ist als Nichtprüfgrenze zu betrachten. Bei Überschreitung hat immer eine Prüfung im Einzelfall zu erfolgen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls.

Als mögliche Gründe für angemessenen Mehrbedarf kommen in Betracht (vgl. auch 3.3):

- a) Persönliche Gründe
 - Krankheit / Behinderung (ggf. ist ein ärztliches Attest zu verlangen),
 - Familiengröße,
 - Kleinkinder,
 - ggf. pflegebedürftige Personen.
- b) Bauliche / sonstige Gründe
 - Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen o.ä.), Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
 - Besondere Witterungsumstände.

Für Wohneigentum gelten für Heizkosten die vorstehenden Ausführungen zur Mietwohnung entsprechend. Heizkosten werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden. Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles.

Eine Leistungsgewährung kann ausnahmsweise in Betracht kommen, wenn ohne eine Grundbeheizung Gebäudeschäden drohen würden.

Bereits gezahlte monatliche Abschläge sind auf die Heizkostenbeihilfe anzurechnen.

9. Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten

Notwendiger Erhaltungsaufwand wird bei konkret anfallendem Bedarf im Einzelfall nach vorheriger Prüfung in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit er angemessen ist. Die Aufwendungen müssen zur Sicherung des Substanzerhaltes oder der Benutzbarkeit erforderlich sein. Die Kosten einer Maßnahme werden nicht berücksichtigt, wenn eine Wertsteigerung des Objektes erzielt wird. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht übernahmefähig.

Der Leistungsempfänger hat 3 Kostangebote vorzulegen. Erst nach erfolgter Plausibilitätsprüfung können die Instandhaltungsarbeiten ausgeführt werden

10. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Als unangemessen hoch gelten Kosten der Unterkunft, wenn sie über den Richtwerten liegen. Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich der nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch **längstens für 6 Monate**, (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII).

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren. Die Höchstwerte der Kosten für Grundmiete, Neben- und Heizkosten kommen zur Auszahlung, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen. Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z. B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die Unterkunftskosten lt. Richtwerttabelle anerkannt.

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war. Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von mehreren Jahren abgeschlossen ist. Von der **Unzumutbarkeit eines Umzuges** kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB II und SGB XII nicht gerecht wird.

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden, wenn

1. konkret absehbar ist, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug).
2. eine Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben
3. eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem geschützten Vermögen oder aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z. B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird. Bei der Bescheiderteilung ist der Leistungsempfänger auf das Erfordernis wirtschaftlichen Verhaltens hinzuweisen und ihm sind die im Einzelfall maßgebenden Richtwerte mitzuteilen.

11. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit dem Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in Kraft und ist anzuwenden für den zukünftigen Bewilligungszeitraum.

Wittenberg, den 15.März 2011

Dannenberg
Landrat