

Richtlinien der Stadt Wolfsburg zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach den Sozialgesetzbüchern II und XII

Allgemeines

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

Diese Richtlinien sollen sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die nachstehenden Regelungen schließen ausdrücklich eine davon abweichende Leistungsentscheidung nicht aus, soweit in atypischen Einzelfällen besondere vom Regelfall abweichende Gründe dies erfordern.

Rechtsgrundlagen

bei der Hilfe zum Lebensunterhalt - § 35 SGB XII

bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung - § 42 i.V.m. § 35 SGB XII

bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende - § 22 SGB II

Umfang des Unterkunftsbedarfes

Der Leistungsträger hat den angemessenen Unterkunfts- und Heizungsbedarf sicherzustellen. Im Übrigen ist er für die Beschaffung von Unterkünften und sich daraus ggf. ergebende Probleme nicht zuständig.

Die Kosten der Unterkunft sind durch geeignete schriftliche Unterlagen nachzuweisen.

Mietwohnung

Zu den Kosten der Unterkunft gehören insbesondere

- die Miete einschl. der üblichen Betriebskosten
- mietvertraglich vereinbarte Zuschläge (z.B. für Treppenhausreinigung), wenn sie nicht durch Eigenleistung abgewendet werden können

Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören beispielsweise:

- In der Miete enthaltene Kostenbestandteile, die bereits durch die Regelleistungen abgegolten sind (z.B. Kosten für Strom, Möblierungskosten)

Eigenheim/Eigentumswohnung

Hier treten an die Stelle der Miete die notwendigen tatsächlichen Aufwendungen.

Folgende Kosten sind – soweit sie die angemessenen Gesamtkosten für eine Mietwohnung nicht überschreiten - anzuerkennen und auf entsprechende Monatsbeträge umzurechnen:

- übliche Nebenkosten entsprechend den Mietwohnungen
- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z.B. Erbpachtzins)
- Grundsteuer
- Gebäudeversicherung

- tatsächliche Erhaltungsaufwendungen (z.B. sog. „Hausgeld“ oder Maßnahmen, die für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Nutzbarkeit unaufschiebbar erforderlich sind)

Nicht zu den anzuerkennenden Aufwendungen gehören Tilgungsbeträge, da sie vermögensbildenden Charakter haben, sowie Aufwendungen, die Wertsteigerungen des Wohneigentums zur Folge haben.

Vorübergehende Anstaltsunterbringung (Justizvollzugsanstalt, Krankenhaus, Heim u.ä.)

Für Personen, die in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung untergebracht sind, werden Unterkunftskosten i.d.R. nur gewährt, wenn die Inhaftierung voraussichtlich nicht länger als sechs Monate andauert und wenn die Kosten für die Unterkunft angemessen sind. Andernfalls ist es dem Inhaftierten grundsätzlich zuzumuten, seine Unterkunft aufzugeben.

Bei vorübergehender Anstaltsunterbringung (Krankenhaus oder Heim) werden die Unterkunftskosten regelmäßig so lange übernommen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberichtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann.

Bei dauerhafter Anstaltsunterbringung sind die Unterkunftskosten im Monat der Heimaufnahme zu übernehmen.

Personen unter 25 Jahren

Für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und leistungsberechtigt nach dem SGB II sind, werden Leistungen für Unterkunft und Heizung nur erbracht, wenn die Kostenübernahme vor Abschluss des Mietvertrages durch die ARGE der Stadt Wolfsburg zugesichert wurde.

Zuschuss zu Unterkunftskosten an Auszubildende

Auszubildenden kann nach § 27 SGB II ein Zuschuss zu den ungedeckten Unterkunftskosten gewährt werden.

Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Angemessenheit beurteilt sich

- nach der Wohnungsgröße und
- nach den Kosten der Unterkunft

Angemessene Wohnfläche bei Mietwohnungen:

Alleinstehende	bis zu 50 qm
2 Personen	bis zu 60 qm
3 Personen	bis zu 75 qm
4 Personen	bis zu 85 qm
jede weitere Person	zusätzlich je 10 qm

Angemessene Wohnfläche bei selbstbewohntem Wohneigentum

1 – 2 Personen	bis zu 90 qm
3 Personen	bis zu 110 qm
4 Personen	bis zu 130 qm
jede weitere Person	zusätzlich je 20 qm

Da es sich um Höchst- und nicht um Mindestwerte handelt, besteht kein Anspruch darauf, die Wohnflächenobergrenzen in vollem Umfang auszuschöpfen.

Im Einzelfall und bei Vorliegen besonderer Gründe kann eine größere Wohnfläche als angemessen anerkannt werden. Die besonderen Gründe sind nachzuweisen.

Angemessene Unterkunftskosten bei Mietwohnungen:

Bei der Berechnung der Angemessenheit ist von einem in Wolfsburg marktüblichen Mietzins für Wohnungen ausgegangen worden, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen und keinen gehobenen Wohnstandard aufweisen.

Personen	Wohnungsgröße	Miete
1	50	340
2	60	402
3	75	495
4	85	561
5	95	627
6	105	693
7	115	759
8	125	825
9	135	891
10	145	957

Angemessene Unterkunftskosten bei selbstbewohntem Wohneigentum:

Hinsichtlich der Obergrenzen für monatliche Belastungen bei Wohneigentum gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Angemessenheit von Mietkosten.

Unangemessene Kosten der Unterkunft

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft werden nur so lange als Bedarf anerkannt, wie es nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Die Sechs-Monats-Frist gilt auch, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von noch mehreren Jahren abgeschlossen worden ist.

Werden Besonderheiten des Einzelfalles nachgewiesen, die eine Kostensenkung unmöglich oder unzumutbar machen, können die unangemessenen Kosten übernommen werden.

Unangemessene Unterkunftskosten werden nicht übernommen,

- wenn eine unangemessene Wohnung ohne vorherige Absprache mit dem Leistungsträger bzw. trotz vorheriger Ablehnung durch den Leistungsträger angemietet wird
- wenn ein möglicher und zumutbarer Umzug oder sonstige zur Senkung der Unterkunftskosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigert werden
- wenn trotz Aufforderung keine Bemühungen um eine angemessene Wohnung innerhalb einer angemessenen Frist – in der Regel 6 Monate – nachgewiesen werden

In diesen Fällen werden nur die angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Wohnungswechsel

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können übernommen werden, wenn ein Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Erforderlich ist ein Umzug, wenn sowohl der Auszug aus der bisherigen Wohnung als auch der Einzug in die neue Wohnung aus objektiven Gründen unabweisbar notwendig sind.

Vom Antragsteller sind die Gründe für sein Umzugsbegehren darzulegen und in geeigneter Form nachzuweisen.

Erfolgt ein Umzug, ohne dass er erforderlich ist, kommt die Übernahme der neuen Miete weiterhin nur in Höhe der bis zum Umzug getragenen Miete in Betracht, wenn diese geringer war. Dies gilt zeitlich unbegrenzt. Nicht erforderlich ist ein Umzug, wenn kein plausibler nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt.

Vor einem Umzug sollten folgende Zusicherungen eingeholt werden:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution.

Heizungskosten

Die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Nicht zu den Heizkosten zählen die Aufwendungen für die Warmwasserbereitung.

Angemessene Fernwärmekosten

In Wolfsburg wird für die Berechnung der Angemessenheitsgrenze ein durchschnittlicher Verbrauch von z.Zt. 165 kWh pro qm und Jahr zugrunde gelegt.

Die Angemessenheitsgrenzen werden jährlich – jeweils nach Abschluss eines Abrechnungszeitraumes – neu festgesetzt.

Angemessene Kosten für Heizöl

Als durchschnittlicher angemessener Heizölverbrauch (ohne Kosten für Warmwasserbereitung) werden 18l pro qm zugrunde gelegt.

Es wird ein durchschnittlicher Preis der regionalen Brennstoffhändler zugrunde gelegt.

Angemessene Kosten für Gas- und Elektroheizung

Durchschnittlicher Verbrauch pro Jahr:

Gasheizung: 21 Kubikmeter/qm inkl. Warmwasser, 18 Kubikmeter/qm ohne WW

Elektroheizung: 160 Kilowattstunden/qm ohne Warmwasser