

Richtlinie zur Gewährung der Kosten der Unterkunft und Heizung bei Leistungsanträgen im Rahmen des SGB II und SGB XII – Stadt Gera

- Unterkunftsrichtlinie -

1. Allgemeines

1.1

Für die Leistungen der Unterkunft und der Heizung, sowie weitere damit mittelbar in Zusammenhang stehende einmalige Leistungen (Umzug, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffung) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen, deren Kosten die Stadt aufgrund der Zuständigkeit zu tragen hat.

1.2

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen im Verwaltungshandeln gleich ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

2. Rechtsgrundlagen

- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) § 22 SGB II
- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 SGB XII i.V.m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII

3. Kosten der Unterkunft – Angemessenheit –

3.1 Mietwohnungen

Der Richtwert für einen angemessenen Quadratmeterpreis (Wohnungsstandard) in der Stadt Gera liegt bei 4,18 EUR bis 4,41 EUR und ist von der Größe der Wohnung abhängig (sh. Tabelle). Der Richtwert für allg. Betriebskosten beträgt 1,00 EUR/m².

Entscheidend für die Kostenübernahme ist der tatsächliche Aufwand von angemessenem Quadratmeterpreis x angemessener Wohnfläche als Grundmiete (GM).

Mit diesen Richtwerten ergeben sich für Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII unter Anwendung der Produkttheorie entsprechend der Haushalts- und Wohnungsgröße folgende Obergrenzen bei der Netto- bzw. Bruttokaltmiete:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze bis zu:	Obergrenze Nettokaltmiete in EUR bis zu:	Obergrenze allg. Betriebskosten in EUR bis zu:	Obergrenze Bruttokaltmiete in EUR insgesamt:
1 Person	45 – 50 m ²	198,45 4,41 €	45,00	243,45
2 Personen	60 – 65 m ²	256,80 4,28 €	60,00	316,80
3 Personen	75 m ²	313,50 4,18 €	75,00	388,50
4 Personen	90 m ²	376,20 4,18 €	90,00	466,20
5 Personen	105 m ²	438,90 4,18 €	105,00	543,90
jede weitere Person	+10 m ²	+41,80 4,18 €	+10,00	+51,80

Überschreitungen der Bruttokaltmiete sind möglich, wenn der Obergrenzwert nicht überschritten wird und die Höhe der Vorauszahlungen angemessen ist.

3.2 Wohneigentum

Selbstgenutztes Wohneigentum ist als geschütztes Vermögen anzusehen, soweit es angemessen ist. Das BSG hat Kriterien zur Angemessenheit entwickelt.

Anzahl der Bewohner	Angemessene Größe Eigentumswohnung in m ²	Angemessene Größe Wohnhaus in m ²
1-2	80	90
3	100	110
4	120	130
5	140	150
jede weitere Person	+20	+20

Die Angemessenheit des Hausgrundstückes indiziert jedoch nicht die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft.

Bei der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft für Mieter und Hauseigentümer ist einheitlich nach den Kriterien für Mietwohnungen zu verfahren.

Es gelten daher die Richtwerte entsprechend Punkt 3.1.

Der Richtwert für allgemeine Betriebskosten bei Eigenheimbesitzern und Inhabern von Wohneigentum beträgt ebenfalls 1,00 EUR pro Quadratmeter.

Mieteinnahmen mindern die Kosten der Unterkunft.

Tilgungsbeträge werden grundsätzlich nicht übernommen, wenn diese zum Vermögenszuwachs führen.

Erhaltungsaufwand kann bei konkret anfallendem Bedarf im Einzelfall auf Antrag übernommen werden, soweit er angemessen ist und die Ausgaben keine wertsteigernden Maßnahmen umfassen.

3.3

Guthaben und Rückzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen führen zu einer bedarfsmindernden Direktanrechnung bei den Aufwendungen für Unterkunft oder Heizung im Folgemonat (sh. auch Arbeitshilfe zu „Verfahren bei Betriebskostenabrechnungen“).

3.4

Zur Vermeidung erheblicher Nachzahlungen ist bei Mietangeboten, die ganz offensichtlich zu knapp kalkulierte Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen enthalten, der Vermieter darauf hinzuweisen. Der künftige Mieter hat Anspruch darauf, die Höhe der Vorauszahlungen zu kennen (insbesondere bei Sozialleistungsbezug), weil sonst das Mietverhältnis eventuell nicht zustande käme und er ggf. gegenüber dem Vermieter Schadensersatzansprüche geltend machen kann.

3.5 Unangemessene Kosten der Unterkunft

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bescheiden, dass nach Ablauf einer angemessenen Frist von **maximal 6 Monaten** nur noch die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft übernommen werden.

4. Kosten für Heizung

Es sind grundsätzlich die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. Ob Heizkosten angemessen sind, hängt für jeden Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien ab. So können der bauliche Zustand der Wohnung aber auch subjektive Kriterien maßgebend sein.

Bauliche Kriterien können zum Beispiel sein:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder
- die Raumhöhe.

Subjektive Kriterien können zum Beispiel sein:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.)
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

4.1 Laufende/Monatliche Heizkosten

Insbesondere hinsichtlich der örtlichen Gegebenheiten der Stadt Gera wurde für Heizkosten (inkl. Warmwasseraufbereitung) 1,00 €/m² als angemessene Höchstgrenze festgestellt, wobei nur im begründeten Einzelfall maximal 1,20 €/m² für Heizkosten anerkannt werden können. Dies gilt auch bei Wohneigentum.

Die Heizperiode beginnt in der Regel am 01. Oktober eines Kalenderjahres und endet am 30. April des Folgejahres.

4.2

Nicht zu den Heizkosten zählt die Aufwendung für die Warmwasserbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung und von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Kosten/Abschläge Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten. Nach der EVS 2003 sind ~1,89 % von der maßgebenden Regelleistung in Abzug zu bringen.

5. Angemessenheit von Wohnraum

Eine Wohnung ist als angemessen anzuerkennen, wenn die tatsächlichen Aufwendungen die Summe der angemessenen Kosten aus Grundmiete + Betriebskosten + Heizkosten unter Berücksichtigung der Produkttheorie nicht übersteigen, so dass nur noch Überschreitungen der Einzelpositionen Betriebskosten + Heizkosten zu Lasten einer geringeren Grundmiete möglich sind.

Anzahl Personen im Haushalt	Angemessene Wohnungsgröße im m ²	Angemessene Bruttomiete (Höchstwerte) in EUR
1	45- 50	288,45
2	60- 65	376,80
3	75	463,50
4	90	556,20
5	105	648,90
Jede weitere Person	+10	61,80

Bei Ausschöpfung der angemessenen Gesamtkosten kann der Anspruch auf Betriebs- und Heizkostennachzahlungen entfallen.

6. Kosten der Unterkunft in anderen Wohn- oder Unterkunftsformen

Die Kosten der Unterkunft, die für den Aufenthalt im Frauenhaus (längstens 6 Monate) anfallen, werden zweckmäßigerweise direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den zuständigen Leistungsträgern nach dem Nettoprinzip (abzüglich erstatteter Bundesanteil).

Darüber hinaus gibt es in Gera Unterbringungsformen der Wohnungslosenhilfe in der

- a) Liebestraße 14 → mit Zuweisung und der
Gagarinstraße 111 → mit Untermietvertrag
- b) Leumnitzer Straße 18- 26 → Mietvertrag (Sozialwohnungen) mit Staffelmieten
- c) Sonstige Außenwohnbereiche von Freien Trägern.

Für diese Wohnungen ist die Überschreitung der Höchstmieten möglich und begründet.

7. Ausgeschlossener Leistungsumfang

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung gehören nicht:

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

8. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen

Wohnungsbeschaffungskosten (das können im Einzelnen Maklergebühren, Gebühren für Zeitungsannoncen, Doppelmiete, Kosten für Einzugsrenovierung sein) werden nur bei vorheriger Zusicherung durch den künftig zuständigen Leistungsträger übernommen.

Mietkautionen sind bei Erforderlichkeit als Darlehen zu übernehmen.

Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Hilfebedürftigen/ Leistungsberechtigten Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

Grundsätzlich sind aber vorrangig Wohnungsangebote anzunehmen, die diese Kosten nicht verursachen. Genossenschaftsanteile und Maklercourtage werden grundsätzlich nicht übernommen.

9. Umzugskosten

Die Zusicherung für Umzugskosten erteilt der bisherige Leistungsträger, wenn der Umzug erforderlich ist. Hierbei ist besonders auf den Einsatz von Selbsthilfekräften (Eigenleistung) und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Sachkosten/ Leihgebühren können in angemessenem Umfang finanziert werden.

Nur in Ausnahmefällen können Umzugskosten z. B. für ein Umzugsunternehmen übernommen werden. Hierfür sind jedoch mindestens drei Kostenangebote einzuholen.

Gründe für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels können sein:

1. Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe
2. Erwerbstätigkeit/ Arbeitsaufnahme
3. Änderung der Familiensituation
4. Häusliche Gewalt
5. Schwerwiegende soziale Gründe
6. Wohnungslosigkeit/ Räumungsklage
7. Andere wichtige Gründe, die in der Person oder ihrem Umfeld liegen.

10. Mietschulden

Eine direkte Überweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung soll erfolgen,
_ wenn die Miete vom Leistungsberechtigten nicht rechtzeitig überwiesen wurde,
_ wenn bereits in der Vergangenheit während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen oder Hilfe zum Lebensunterhalt Mietrückstände bestanden haben oder aktuell bestehen, die der Leistungsempfänger zu vertreten hatte oder hat,
_ wenn Miet- oder Heizkostenrückstände bereits einmal übernommen wurden,
_ wenn auch sonstige Schulden bestehen,
_ wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine Angelegenheiten selbst zu regeln,
_ wenn die Zustimmung des Leistungsempfängers vorliegt.

11. Gültigkeit

Diese Änderung der Unterkunftsrichtlinie der Stadt Gera tritt mit Wirkung vom 01.08.2009 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Fassung der Richtlinie vom 01. Dezember 2007 außer Kraft.

Laufende Widerspruchs- und Klageverfahren, in denen die Höhe der laufenden Kosten der Unterkunft strittig ist, sind auf der Grundlage dieser Neuregelungen zu überprüfen und ggf. neu zu entscheiden.