



Landkreis Havelland

DER LANDRAT

Landkreis Havelland, Platz der Freiheit 1, 14712 Rathenow
Postanschrift: Landkreis Havelland, Postfach 1352, 14703 Rathenow

Integrations- und Leistungszentrum
Havelland
Geschäftsführer
Waldemardamm 3

14641 Nauen

Dezernat/Amt:

II / Sozialamt
Fachaufsicht

Auskunft erteilt:

Frau Scholz

Telefonvermittlung
03385/551 - 0

Telefax
03385/5512478

Durchwahl
551-2116

Zimmer
1.127

Datum und Zeichen Ihres Schreiben

Mein Zeichen/Aktenzeichen (Bitte stets angeben!)

Datum

50.01.05/sch

27.05.2006

Weisung des Landkreises Havelland - Sozialamt -

Nr. 3 / Jahr 2008
(mit Anlagen)

gültig ab: 01.06.2008

Für die Wahrnehmung von Aufgaben der ARGE nach § 3 Abs. 3 und Abs. 5 des öffentlich-rechtlichen Vertrages über die Gründung und Ausgestaltung einer Arbeitsgemeinschaft gemäß § 44b des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) zwischen der Bundesagentur für Arbeit und dem Landkreis Havelland

Zuständigkeit

Landkreis Havelland, Sozialamt
ARGE „Integrations- und Leistungszentrum Havelland“

gesetzliche Grundlage

§ 6 Abs. 1 SGB II
§ 22 SGB II

Zum Inhalt

Handlungsanweisungen des Landkreises Havelland zur Gewährung von laufenden Unterkunftskosten nach § 22 SGB II
- Gültig ab 01.06.2008

Fachliche Auskunft erteilt Sachbearbeiter: Frau Scholz

**Tel./Fax: 03385/5512116
03385/5512478**

Diese Weisung hebt Rundschreiben Nr.: 1 / 2006

auf.

Sprechzeiten: Montag geschlossen
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

Konto der Kreiskasse
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Konto-Nr.: 386 101 48 30
BLZ: 160 500 00

Änderung der Handlungsanweisungen des Landkreises Havelland zur Gewährung von laufenden Unterkunftskosten nach § 22 SGB II

Die als Anlage beigefügten Handlungsanweisungen zur Gewährung von laufenden Unterkunftskosten nach § 22 SGB II treten zum 01.06.2008 in Kraft. Gleichzeitig treten die Handlungsanweisungen zur Gewährung von laufenden Unterkunftskosten nach § 22 SGB II vom 22.06.2006 (Rundschreiben Nr. 1/2006) außer Kraft.

Im Rahmen der Fachberatung werden zur Umsetzung der Handlungsanweisung Informationen gegeben.

Im Auftrag

E. Müller
Amtsleiterin

Sprechzeiten: Montag geschlossen
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr
15.00 - 18.00 Uhr
Mittwoch geschlossen
Donnerstag 09.00 - 12.00 Uhr
Freitag 09.00 - 12.00 Uhr

Konto der Kreiskasse
Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam
Konto-Nr.: 386 101 48 30
BLZ: 160 500 00

§ 22
Leistungen für Unterkunft und Heizung

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. 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. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

(2) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger ist zu beteiligen.

(2a) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Gesetzestext

§ 22 SGB II

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es den Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeiführen.

(3) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

4) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

(5) Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

Gesetzestext

§ 22 SGB II

mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

(7) Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs.1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

Inhaltsverzeichnis

§ 22 SGB II

- 1. Bedeutung und Begriff der Unterkunft**
(22. 1) Allgemeines
- 2. Bestandteile der Unterkunfts-kosten**
(22. 2) Kaltmiete einschließlich Nebenkosten
(22. 3) Gemeinschaftsantennen, Kabelanschluss
(22. 4) Aufwendungen für Kochfeuer und
Warmwasseraufbereitung
(22. 5) Garage / Einstellplatz
(22. 6) Untermiete
(22. 7) Anteilige Unterkunfts-kosten
(22. 8) Wohngemeinschaften
(22. 9) Nutzungsentgelte
(22.10) Übernahme der Unterkunfts-kosten bei
Freiheitsentziehung
- 3. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten für
Eigenheime / Eigentumswohnungen**
(22.11) Aufwendungen Eigenheim
(22.12) Angemessene Größe Hausgrundstück
(22.13) Schuldzinsen, dauernde Lasten
(22.14) Grundsteuern
(22.15) Öffentliche Abgaben
(22.16) Gebäudesachversicherung
(22.17) Erhaltungsaufwand Eigenheim
(22.18) Tilgungsbeiträge
(22.19) Angemessene Hauslasten
- 4. Angemessenheit von Unterkunfts-kosten in
Mietwohnungen**
(22.20) Vorbemerkungen/Kriterien der
Angemessenheit
(22.21) Angemessenheit nach individuellen
Verhältnissen des Einzelfalles
- 4.1 Angemessene Wohnungsgrößen
(22.22) Angemessene Bruttowarmmiete
(22.23) Höchstgrenzen Bruttowarmmiete
(22.24) Mietregion A
(22.25) Mietregion B
(22.26) Mietregion C
(22.27) Zusätzlicher Wohnraumbedarf bei
Behinderung
(22.28) Zusätzlicher Wohnraumbedarf für
Tagesmütter
- 4.2 Betriebskosten
(22.29) Angemessene Betriebskosten und
Nachzahlungen
(22.30) Angemessener Wasserverbrauch
- 4.3 Heizkosten
(22.31) Angemessenheit der Heizkosten
(22.32) Selbst beschaffte Brennstoffe
(22.33) Aufwendungen für
Warmwasseraufbereitung
(22.34) Nachzahlungen

Inhaltsverzeichnis

§ 22 SGB II

- 4.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Nachzahlungen von Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen
(22.35) Betriebskosten- u. Heizkostenabrechnungen
- 4.5 Rückerstattungen mindern Unterkunftskosten im Folgemonat
(22.36) Rückerstattungen mindern Unterkunftskosten im Folgemonat
- 4.6 Angemessenheit nach individuellen Verhältnissen
(22.37) Begründete Abweichungen
- 5. Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten**
(22.38) Verfahrensweise zur Senkung angemessener Unterkunftskosten
- 6. Umzugskosten / Wohnungswechsel**
(22.39) Zustimmung des kommunalen Trägers bei Umzug
(22.40) Kündigungsfrist des Mietrechts
(22.41) Vorrangigkeit der Selbsthilfe bei Umzug
(22.42) Vorrangigkeit der Sicherheitsgarantie vor Gewährung einer Bar-Kautions
(22.43) Dauer der Sicherheitsgarantie
(22.44) Forderung des Vermieters aus Sicherheitsgarantie
(22.45) Übernahme von Renovierungskosten
(22.46) Übergabeprotokoll bei Ein- und Auszug
- 7. Kosten der neuen Unterkunft nach Umzug**
(22.47) Zusicherung des Leistungsträgers vor Umzug
(22.48) Volle Übernahme der Unterkunftskosten nur bei Zustimmung
(22.49) Übernahme der kostengünstigeren Unterkunftskosten innerhalb der Angemessenheit
(22.50) Keine Übernahme von Mietschulden des nicht gedeckten Mietanteils
- 8. Zuständigkeit**
(22.51) Örtliche Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung
(22.52) Kostenerstattung bei Aufenthalt im Frauenhaus
- 9. Junge Erwachsene / Auszug aus der elterlichen Wohnung**
(22.53) Auszug junger Erwachsener aus der elterlichen Wohnung
- 9.1. Auszug aus Einrichtungen der Jugendhilfe
(22.54) Auszug aus Einrichtungen

- 10. Zahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter**
(22.55) Kosten der Unterkunft an den Vermieter u. andere Empfangsberechtigte
- 11. Schuldenübernahme gemäß § 22 (5) SGB II**
(22.56) Miet-, Wasser- und Heizenergieschulden
- 12. Übergangsregelung**
(22.57)
- 13. In-Kraft-Treten**
(22.58)

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

1. Zu Bedeutung und Begriff der Unterkunft

Allgemeines (22.1)

Nach § 19 Nr. 1 SGB II ist die Unterkunft Bestandteil des notwendigen Lebensunterhaltes. Die Unterkunft umfasst den der Würde des Menschen entsprechenden und den Erfordernissen des Leistungsberechtigten angemessenen Wohnraums. Dieser soll dem Leistungsberechtigten ein menschenwürdiges, einfaches und bescheidenes Wohnen ermöglichen, vergleichbar den Lebensgewohnheiten der Verbrauchergruppen im unteren Einkommensbereich.

Diese Zielsetzung schließt die Verpflichtung der Leistungsberechtigten ein, Belastungen der Allgemeinheit von unangemessen hohen Kosten zur Sicherstellung menschenwürdigen Wohnens zu vermeiden. Hieran muss der Leistungsberechtigte durch eigene aktive Beiträge mitwirken.

Es besteht infolgedessen grundsätzlich nur die Verpflichtung, die angemessenen Kosten zur Sicherung der Unterkunft zu übernehmen. Welche Richtwerte zur Beurteilung der Angemessenheit der Wohnung maßgebend sind, ist unter Pkt. 3 u. 4 dieser Richtlinie aufgeführt.

Auf die umfassende Beratungsverpflichtung der zuständigen Dienststelle des Integrations- und Leistungszentrums Havelland gemäß § 14 des Ersten Buches Sozialgesetzbuch und § 20 des Zehnten Buches Sozialgesetzbuch wird verwiesen.

2. Bestandteile der Unterkunftskosten

Kaltmiete, einschließlich Betriebskosten (22.2)

Als Kosten der Unterkunft ist grundsätzlich nur die vereinbarte Kaltmiete einschließlich der anzuerkennenden Betriebskosten anzusehen. Folgende Betriebskosten können berücksichtigt werden, soweit sie nicht in den Unterkunftskosten enthalten sind:

- Grundsteuer, Abgaben für Niederschlagswasser und Wasser- und Bodenverbände
- Gebühren für Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- Schornsteinfegergebühren,
- Kosten für Hausmeister,
- Beleuchtung für Gemeinschaftsräume,
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes,
- Gartenpflege,
- Gebäudereinigung / Ungezieferbekämpfung,
- Kosten für Sondereinrichtungen (Gemeinschaftsantenne, Aufzug u. ä.),
- Sonstiges

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Die Kosten für Gemeinschaftsantennen und Kabelanschlussgebühren sind nur dann anzuerkennen, wenn sich die Leistungsberechtigten hierzu im Rahmen des Mietvertrages verpflichtet haben.

**Gemeinschaftsantennen,
Kabelanschluss (22.3)**

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören Aufwendungen für Kochfeuerung und Warmwasseraufbereitung. Diese Kosten sind bereits Bestandteile der Regelleistungen. Sie sind von den zu übernehmenden Unterkunftskosten ausgeschlossen (siehe 22.33).

**Aufwendungen für
Kochfeuer und Warmwasseraufbereitung
(22.4)**

Die Kosten für eine Garage oder einen Einstellplatz gehören grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten.

**Garage / Einstellplatz
(22.5)**

Aufwendungen für möblierte Wohnungen und Zimmer können nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, als es sich um die Abgeltung des reinen Raumbedarfs handelt und das vereinbarte Entgelt ortsüblich ist. Für die Möblierung wird ein Zuschlag von höchstens 15 vom Hundert der anerkannten laufenden Unterkunftskosten (Kaltmiete zzgl. Betriebskosten ohne Heizkosten) berücksichtigt.

Untermiete (22.6)

Lebt der Leistungsberechtigte zusammen mit Verwandten oder Verschwägerten in einer Unterkunft, so können, sofern Unterkunftskosten gefordert werden, allenfalls die kopfteiligen Unterkunftskosten anerkannt werden.

Anteilige Unterkunftskosten (22.7)

Die Prüfung des Bestehens einer Wohngemeinschaft ist aktenkundig zu belegen (ggf. durch Hausbesuch). Wird von einer reinen Wohngemeinschaft ausgegangen, sind entsprechend der Anzahl der in der Unterkunft lebenden Personen die Unterkunftskosten eines 1 Personenhaushaltes zugrunde zu legen.

**Wohngemeinschaften
(22.8)**

Die für die Obdachlosenunterkünfte bzw. Frauenhäuser oder andere durch die Ordnungsbehörden in Anspruch genommenen Wohnungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind Kosten der Unterkunft. Dabei ist zu prüfen, ob Aufwendungen, die in der Regelleistung enthalten sind, anteilig mit 8 vom Hundert herauszurechnen sind (z. B. Strom, Warmwasser). Hier ist besonders zu beachten, dass sofortige Bemühungen, auch im Rahmen der Selbsthilfe, unternommen werden, um angemessenen Wohnraum zu finden. Bleiben die Bemühungen innerhalb der Sechsmonatsfrist erfolglos, ist auf eine Jahresfrist abzustellen.

**Nutzungsentgelte
(22.9)**

Keinen Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten haben Inhaftierte in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung.

**Übernahme der
Unterkunftskosten bei
Freiheitsentziehung
(22.10)**

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Ausnahme:

Unterkunftskosten werden übernommen, wenn der Leistungsberechtigte unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich erwerbstätig ist (z. B. Freigänger).

3. Angemessenheit von Unterkunftskosten für Eigenheime / Eigentumswohnungen

Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II ist ein angemessenes Hausgrundstück geschützt. Anzuerkennen ist der Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwand für ein Eigenheim oder für den selbst bewohnten Teil eines Mehrfamilienhauses. Es sind die Aufwendungen des laufenden Kalenderjahres oder soweit dies nicht möglich ist, die des Vorjahres zu berücksichtigen und auf Monatsbeträge umzurechnen.

**Aufwendungen
Eigenheim (22.11)**

Die Betriebskosten sind als Hauslasten anzuerkennen.

Dabei gelten folgende Maßgaben:

- a) Von angemessener Größe ist das Hausgrundstück, wenn die Wohnfläche 130 m² (Eigentumswohnung 120 m²) und das Grundstück, innerstädtisch 500 m² bzw. im ländlichen Bereich in der Regel 800 m² nicht überschreiten. Fallen bei der Bewertung der Angemessenheit bezüglich der Wohnfläche und der Grundstücksgröße beide Kriterien auseinander, ist der Wohnungsgröße (zur Sicherung der Unterkunft) als dem sachnäheren und wesentlicheren Gesichtspunkt der Vorrang einzuräumen. Die fachlichen Hinweise der BA zu § 12 SGB II bleiben unberührt.

**Angemessene Größe
(22.12)**

Das BSG hält es außerdem für sachgerecht für kleinere Familien Abweichungen von 20 qm je Person vorzunehmen, wobei auch für einen Ein-Personen-Haushalt eine Grenze von 80 qm festgesetzt wurde (Urteil v. 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R). Die Prüfung der Angemessenheit ist somit entbehrlich, wenn die Wohnfläche folgende Größen nicht übersteigt:

<u>Bewohnt mit ...Personen</u>	<u>Eigentumswohnung</u>	<u>Familienheim</u>
	in qm	in qm
1 - 2	80	90
3	100	110
4	120	130

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Die genannten Größen sind allerdings nicht als Grenzwerte zu verstehen; maßgeblich sind die Lebensumstände im Einzelfall; wie z. B. Familienplanung oder voraussichtliche Dauer der Hilfebedürftigkeit. Die aufgeführten Werte orientieren sich am Durchschnittsfall. Dies bedeutet, dass eine Überprüfung der Leistungsfälle, bei denen die Angemessenheit bislang anerkannt wurde, nicht zwingend erforderlich ist.

- b) Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Altenteillasten, Erbbauzinsen) können nur berücksichtigt werden, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Die Höhe der anzuerkennenden Schuldzinsen hat in der Regel den Kosten einer angemessenen Grundmiete zu entsprechen (siehe Grundmiete 22.24 – 22.26). Unangemessene Schuldzinsen sind längstens für 6 Monate anzuerkennen. Abweichungen können u. a. begründet sein
- in der Höhe der Verschuldung,
 - im Verkehrswert sowie
 - in Zeiten von Sozialleistungsbezug.
- c) Zu den anzuerkennenden Steuern gehören nur die Grundsteuern für das Hausgrundstück.
- d) Die öffentlichen Abgaben sind analog Pkt. 22.2 anzuerkennen. Erschließungsbeiträge / Anliegerbeiträge nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BbauG) können nicht berücksichtigt werden, weil sie zu den Kosten des Grunderwerbs bzw. der Wertsteigerung zu rechnen sind. Sofern hierfür Schuldzinsen zu erbringen sind, findet Buchstabe b) Anwendung. Generell ist die Vorrangigkeit der Stundungsmöglichkeit bzw. Ratenzahlung zu beachten.
- e) Versicherungsbeiträge können nur berücksichtigt werden, soweit sie sich unmittelbar auf das Gebäude beziehen (Gebäudesachversicherung).

Schuldzinsen / dauernde Lasten (22.13)

Grundsteuern (22.14)

Öffentliche Abgaben und Hauslasten (22.15)

Gebäudesachver- sicherung für Wohngebäude (22.16)

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

- f) Die Abgrenzung von Wert steigernden Erneuerungsmaßnahmen zum Erhaltungsaufwand ist am Kriterium der Notwendigkeit zu bemessen. Ist die Maßnahme notwendig und entspricht sie den Grundsätzen von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 3 Abs. 1 S 3 SGB II), handelt es sich um Erhaltungsaufwand. Alle anderen Erneuerungsmaßnahmen sind Wert steigernd. Der Eigenheimbesitzer kann zur Realisierung von notwendigen größeren Reparaturen auf den Kreditmarkt verwiesen werden.

Erhaltungsaufwand, der anlässlich zwingend notwendiger Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten anfällt, kann bis in Höhe von insgesamt 1000,00 € im laufenden Kalenderjahr übernommen werden. Voraussetzungen hierfür sind insbesondere gegeben, wenn es sich nicht um Wertsteigerungsmaßnahmen handelt. Zur Beurteilung eines zwingenden Reparatur- und Wartungsbedarfes über 1000,00 € ist der Antrag unter Vorlage zweier Kostenvoranschläge an die Fachaufsicht des Landkreises Havelland zu übergeben. Die Fachaufsicht wird eine baufachliche Stellungnahme vom Bauamt des Landkreises Havelland abfordern und dem Integrations- und Leistungszentrum Havelland zur Verfügung stellen.

- g) Nicht als berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten anzusehen sind Tilgungsbeiträge und Abschreibungen. Diese Aufwendungen dienen der Vermögensvermehrung, die im Rahmen der Leistungsgewährung nicht gefördert werden können.

- h) Auch bei geschütztem Hauseigentum (§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II) gelten die Kriterien zur „Angemessenheit von Unterkunftskosten (Anlage 2). Sind die zu berücksichtigenden Hauslasten so hoch, dass sie die nach Ziff. 3 maßgeblichen angemessenen Unterkunftskosten übersteigen, so ist auch der Hauseigentümer aufzufordern, für eine Senkung der Unterkunftskosten innerhalb der 6 Monatsfrist zu sorgen (z. B. durch Wohnungswechsel oder (Unter-) Vermietung, Umschuldung).

**Erhaltungsaufwand
(22.17)**

**Tilgungsbeiträge keine
Unterkunftskosten
(22.18)**

**Angemessene
Hauslasten (22.19)**

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

4. Angemessenheit von Unterkunftskosten in Mietwohnungen

Laufende Leistungen für die Unterkunft werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Es sind nur die Kosten für eine angemessene Unterkunft zu übernehmen. Soweit die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 SGB II als Bedarf in der Regel jedoch längstens 6 Monate anzuerkennen soweit es dem Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Die Anwendung des § 22 Abs. 1 SGB II setzt voraus, dass der Leistungsberechtigte die betreffende Unterkunft zum Zeitpunkt des Eintritts der Hilfebedürftigkeit bereits bewohnt. Er soll für eine Übergangszeit davor geschützt werden, seine unter leistungsrechtlichen Gesichtspunkten unangemessene Wohnung bei Eintritt der Hilfebedürftigkeit sofort aufgeben zu müssen (Nachweisliche Aufklärung des Leistungsberechtigten bei unangemessenen Unterkunftskosten siehe Anlage 2).

Für den Regelfall sind im Gebiet des Landkreises Havelland Unterkunftskosten angemessen, wenn sie nachfolgend festgelegte Grenzwerte (Ziff. 22.24 – 22.27) nicht übersteigen.

Die Angemessenheit der Unterkunft bestimmt sich im Übrigen nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und deren Gesundheitszustand. Die Aufteilung der Unterkunftskosten einschließlich Heizkosten ist kopfteilig vorzunehmen. In jedem Fall ist zu beachten, dass Haushaltsangehörige, die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogen sind, den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten tragen müssen. Abweichungen von den Bemessungsgrenzen sind mit Begründung aktenkundig zu machen.

**Vorbemerkungen /
Kriterien der
Angemessenheit (22.20)**

**Angemessenheit nach
individuellen
Verhältnissen des
Einzelfalles (22.21)**

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

4.1 Angemessene Bruttowarmmiete

Entscheidend für die Angemessenheit der Unterkunft ist die Bruttowarmmiete. Die Bruttowarmmiete setzt sich aus der Grundmiete, den kalten Betriebskosten und den Heizkosten zusammen. **Innerhalb der so festgesetzten Höchstgrenze sind Abweichungen sowohl bei der Grundmiete als auch bei den Betriebskosten bzw. Heizkosten zulässig.**

Angemessene Bruttowarmmiete (22.22)

Höchstgrenzen der Unterkunft einschließlich Betriebskosten (kalt) und Heizkosten im Landkreis Havelland Bruttowarmmiete

Höchstgrenzen der Bruttowarmmiete (22.23)

Der Landkreis Havelland wird in Mietregionen A, B und C unterteilt.

Mietregion A (22.24)

Mietregion A

- Ortsteile Böhne, Göttlin, Grütz, Semlin und Steckelsdorf der Stadt Rathenow
- Ortsteile Berge, Bergerdamm, Börnicke, Groß Behnitz, Kienberg, Klein Behnitz, Lietzow, Markee, Ribbeck, Tietzow, Wachow der Stadt Nauen
- Stadt Ketzin mit Ortsteilen
- Stadt Premnitz mit Ortsteilen
- Gemeinde Milower Land mit Ortsteilen
- Amt Rhinow mit amtsangehörigen Gemeinden
- Amt Nennhausen mit amtsangehörigen Gemeinden
- Amt Friesack mit amtsangehörigen Gemeinden

(gerundet in EURO)

Haushalte	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Bruttowarmmiete
Ein-Personenhaushalt	176	54	53	283
Zwei-Personenhaushalt	238	72	69	379
Drei-Personenhaushalt	276	90	87	453
Vier-Personenhaushalt	332	96	92	520
Fünf-Personenhaushalt	381	108	104	593

Je weitere im Haushalt lebende Person können 66,00 € anerkannt werden.

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Mietregion B

Stadt Rathenow ohne Ortsteile, Stadt Nauen ohne Ortsteile, Gemeinde Brieselang mit Ortsteilen, Gemeinde Dallgow-Döberitz mit Ortsteil, Gemeinde Schönwalde-Glien mit Ortsteilen, Gemeinde Wustermark mit Ortsteilen

Mietregion B (22.25)

(gerundet in EURO)

Haushalte	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Bruttowarmmiete
Ein-Personenhaushalt	191	54	53	298
Zwei-Personenhaushalt	258	72	69	399
Drei-Personenhaushalt	300	90	87	477
Vier-Personenhaushalt	359	96	92	547
Fünf-Personenhaushalt	412	108	104	624

Je weitere im Haushalt lebende Person können 69,00 € anerkannt werden.

Mietregion C

Stadt Falkensee

Mietregion C (22.26)

(gerundet in EURO)

Haushalte	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Bruttowarmmiete
Ein-Personenhaushalt	212	54	53	319
Zwei-Personenhaushalt	286	72	69	427
Drei-Personenhaushalt	333	90	87	510
Vier-Personenhaushalt	394	96	92	582
Fünf-Personenhaushalt	455	108	104	667

Je weitere im Haushalt lebende Person können 74,00 € anerkannt werden.

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Ist ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied infolge einer schweren körperlichen und/oder geistigen Behinderung oder infolge einer Dauererkrankung auf besonderen Wohnraum angewiesen, so können zusätzlich 10 vom Hundert der Höchstgrenze eines Ein-Personenhaushaltes monatlich anerkannt werden.

**Zusätzlicher
Wohnraumbedarf bei
Behinderung (22.27)**

Zuzüglich zum Höchstbetrag für die Bruttowarmmiete entsprechend der Bedarfsgemeinschaft (ggf. Haushaltsgemeinschaft) ist als zusätzlicher Betrag für die Kosten der Unterkunft einschließlich der Heizkosten der Betrag hinzuzurechnen, der je weiterer im Haushalt lebender Person anzuerkennen ist (sh. Rz 22.24 – 22.26). Hierbei ist zu beachten, dass die Anzahl der Tagespflegekinder unerheblich ist für die Anerkennung des Zurechnungsbetrages.

**Zusätzlicher
Wohnraumbedarf für
Tagesmütter (22.28)**

Mietregion A + 66,00 €

Mietregion B + 69,00 €

Mietregion C + 74,00 €

4.2 Angemessene Betriebskosten, einschließlich Nachzahlungen

Die Betriebskostenabrechnung ist einmal jährlich vom Leistungsberechtigten nachzuweisen und ist auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Liegt die Bruttowarmmiete unterhalb der angemessenen Höchstgrenzen kann im Falle einer Betriebskostennachzahlung der Anteil bis zur Höchstgrenze übernommen werden. Darüber hinausgehende Betriebskosten können übernommen werden, wenn die Betriebskosten auf Preissteigerungen und nicht auf erhöhten Verbrauch zurückzuführen sind. (Vergleich zu den Vorjahren). Bei erhöhtem Verbrauch ist auf die Ursache abzustellen und somit die Angemessenheit zu beurteilen.

**Angemessene
Betriebskosten und
Nachzahlungen (22.29)**

Zu den verbrauchsabhängigen Betriebskosten gehört u. a. der Wasserverbrauch. Der angemessene Wasserverbrauch für eine Person liegt bei durchschnittlich 30 m³ pro Jahr.

**Angemessener
Wasserverbrauch
(22.30)**

4.3 Heizkosten

Nach § 19 Nr. 1 SGB II umfasst der notwendige Lebensunterhalt auch den Bedarf an Heizung. Bei zentral beheiztem Wohnraum ist die Bruttowarmmiete im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen (Ziff. 22.24 bis 22.27).

**Angemessene
Heizkosten (22.31)**

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Bei selbst beschafften Brennstoffen wird gleichfalls eine Bruttowarmmiete ermittelt und erstattet. Die hierbei zu berücksichtigenden Brennstoffkosten werden nach dem Verbrauch des Vorjahres ermittelt. Es sind die Höchstgrenzen der jeweiligen Mietregionen A, B und C anzuerkennen. Im Einzelfall kann anstelle der Bruttowarmmiete eine Bruttokaltmiete gezahlt werden. Die Heizkosten werden dann im Rahmen einer Einmalzahlung im Bewilligungszeitraum gewährt.

Selbst beschaffte Brennstoffe (22.32)

Grundsätzlich sind bei der Ermittlung der angemessenen übernahmefähigen Kosten der Unterkunft und Heizung die ggf. darin enthaltenen tatsächlichen Kosten für Haushaltsenergie für die Warmwasseraufbereitung zu ermitteln und von den Kosten für die Heizung in Abzug zu bringen.

Aufwendungen für Warmwasseraufbereitung (22.33)

Nur in Fällen, in denen beispielsweise weder die Mietberechnung noch die Nebenkostenabrechnung Aufschluss über die Höhe der tatsächlichen Kosten gibt, ist ersatzweise der jeweilige Pauschalbetrag für die jeweilige Haushaltsenergie, die durch den Regelsatz ebenfalls abgedeckt ist, bei den Kosten für die Heizung wie folgt in Abzug zu bringen:

(in EURO)
Bis 30.06.2008 Ab 01.07.2008

Alleinstehende	6,26	6,32
Haushaltsangehörige, die als Ehegatten oder Lebenspartner zusammenleben (Mischregelsatz)	5,63	5,69
Haushaltsangehörige (sofern nicht Ehegatte oder Lebenspartner) ab Vollendung des 14. Lebensjahres	5,01	5,06
bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	3,76	3,80

Die Heizkostenabrechnung ist einmal jährlich vom Leistungsberechtigten nachzuweisen und ist auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Liegt die Bruttowarmmiete unterhalb der angemessenen Höchstgrenzen kann im Falle einer Heizkostennachzahlung der Anteil bis zur Höchstgrenze übernommen werden. Darüber hinausgehende Heizkosten können übernommen werden, wenn die Heizkosten auf Preissteigerungen und nicht auf erhöhten Verbrauch zurückzuführen sind. (Vergleich zu den Vorjahren). Bei erhöhtem Verbrauch ist auf die Ursache abzustellen und somit die Angemessenheit zu beurteilen.

Nachzahlungen (22.34)

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

4.4 Wirtschaftlichkeitsprüfung bei Nachzahlungen von Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen

Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung von Betriebskosten- und Heizkostenabrechnungen sind die Werte aus der Aufstellung zur Bruttowarmmiete zu Grunde zu legen.

Gleiches gilt für Nachzahlungen aus Zeiträumen ohne Leistungsbezug. Anträge auf Übernahme von Betriebs- und Heizkostennachzahlungen, die ab dem 01.06.2008 eingehen, sind entsprechend der ab 01.06.2008 geltenden Bruttowarmmiete zu bearbeiten.

Wirtschaftlichkeitsprüfung (22.35)

4.5 Rückerstattungen mindern Unterkunftskosten im Folgemonat

Rückerstattungen aus Betriebskosten- u. Heizkostenabrechnungen sind zweckgebunden und mindern die Unterkunftskosten im Folgemonat.

Rückerstattungen mindern Unterkunftskosten im Folgemonat (22.36)

Abweichungen bei besonderen Verhältnissen im Einzelfall sind zu begründen und aktenkundig zu machen.

Individuelle Verhältnisse im Einzelfall (22.37)

5. Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten

Der Leistungsträger hat in den Fällen unangemessener Unterkunftskosten den Leistungsberechtigten darauf hinzuweisen, dass dessen Unterkunftskosten unangemessen hoch sind. Gleichzeitig ist der Leistungsberechtigte schriftlich aufzufordern, innerhalb der 6 Monats Frist Bemühungen um angemessenen Wohnraum zu erbringen. Der Leistungsberechtigte ist davon in Kenntnis zu setzen, dass ohne Nachweis seiner Bemühungen längstens für 6 Monate unangemessen hohe Unterkunftskosten übernommen werden und grundsätzlich nach Ablauf dieser Frist nur die angemessenen Kosten der Unterkunft gezahlt werden.

Verfahrensweise zur Senkung unangemessener Unterkunftskosten (22.38)

Die Aufforderung an den Leistungsberechtigten hat die Belehrung zur Mitwirkungspflicht bei Inanspruchnahme von Sozialleistungen und die Folgen fehlender Mitwirkungspflicht (§§ 60 ff Erstes Buch Sozialgesetzbuch (SGB I)) zu beinhalten. So weit alle Versuche des Leistungsempfängers zur Senkung der Unterkunftskosten ohne Erfolg bleiben, sind dem Leistungsberechtigten weiterhin die unangemessenen Unterkunftskosten befristet für weitere sechs Monate als Bedarf anzuerkennen.

Die fortdauernden Bemühungen und aktive Wohnungssuche des Leistungsberechtigten sind vom Integrations- und Leistungszentrum zu kontrollieren.

Als Nachweise eigener Bemühungen um preiswerten Wohnraum werden anerkannt: Meldung in der Wohnraumberatung, Bewerbung auf Inserate, Inanspruchnahme der Hilfe durch andere Beratungsdienste.

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Macht der Leistungsberechtigte von einer zumutbaren Möglichkeit, die Unterkunftskosten zu senken, keinen Gebrauch, sind die unangemessenen Mehrkosten (Differenz zwischen tatsächlichen und angemessenen Kosten) nach Ablauf von 6 Monaten nicht mehr zu übernehmen. Die 6-Monats-Frist beginnt regelmäßig mit dem Zugang des Aufforderungsschreibens die Unterkunftskosten zu senken.

Unangemessene Kosten können übernommen werden, wenn die Senkung der unangemessenen Kosten allein über einen Wohnungswechsel erfolgen kann und ein Umzug dem Leistungsberechtigten nicht zumutbar ist, weil

- schwere Krankheit, Pflegebedürftigkeit o. ä. des Leistungsberechtigten vorliegen (Gutachten, Einschätzung hierzu sind in Zweifelsfällen vom Gesundheitsamt des Landkreises Havelland einzuholen);
- Leistungen nach dem SGB II zur Sicherung des Lebensunterhaltes einmalig oder für einen kurzen Zeitraum zu gewähren sind. (in der Regel bis zu sechs Monate).

Die Entscheidungen sind mit Begründung aktenkundig zu machen.

6. Umzugskosten bei Wohnungswechsel

Die mit dem Umzug verbundenen Kosten (Umzugskosten, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution) können nur übernommen werden, wenn der Leistungsträger vor Entstehen der Kosten eine entsprechende Zusicherung abgegeben hat. Die Zusicherung soll nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 3 SGB II erteilt werden.

**Zustimmung des
Leistungsträgers bei
Umzug (22.39)**

Die Kündigungsfrist des Mietrechts ist insoweit zu beachten, als sich der Leistungsberechtigte nachweislich um einen Nachmieter bemüht hat. In der Regel können jedoch bis zu einem Monat die Unterkunftskosten von alter und neuer Wohnung anerkannt werden. In begründeten Ausnahmefällen können doppelte Mietzahlungen bis zu drei Monaten anerkannt werden.

**Kündigungsfrist des
Mietrechts (22.40)**

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Wird die Übernahme der mit dem Wohnungswechsel verbundenen Kosten zugesichert, ist vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsempfängers auch durch Angehörige und nahe stehende Personen zu verweisen. Die Kosten für ein Mietfahrzeug können gegen Vorlage der Rechnung erstattet werden, jedoch höchstens bis zu 250,00 €. Ist eine Selbsthilfe nachweislich nicht möglich, sind mindestens zwei Kostenvoranschläge vorzulegen. Die Zahlungen erfolgen grundsätzlich per Rechnung an das beauftragte Umzugsunternehmen. Ausnahmen sind aktenkundig zu belegen.

Vorrangigkeit der Selbsthilfemöglichkeit bei Umzug (22.41)

Die Mietkaution ist immer als Darlehen zu gewähren (Anlage 3). Das Darlehen darf nur mit den Grundsicherungsleistungen verrechnet werden, wenn eine ausdrückliche, schriftliche Zustimmung des Leistungsempfängers vorliegt. Zur Vereinfachung sollte der Betrag in Höhe der geleisteten Mietkaution an den Leistungsträger abgetreten werden. Vorrangig vor der in Geldleistung zu übernehmenden Mietkaution ist zu prüfen, inwieweit der Vermieter mit einer durch den Leistungsträger erteilten Kautions- bzw. Sicherheitsgarantie einverstanden ist (Anlage 4).

Vorrangigkeit der Sicherheitsgarantie vor Gewährung einer Barkaution (22.42)

Die Sicherheitsgarantie wird in der Regel für ein Jahr ausgesprochen, in begründeten Ausnahmefällen sind drei Jahre möglich. Sie gilt allerdings längstens bis zu zwei Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Dauert das Mietverhältnis nach Ablauf eines Jahres bzw. drei Jahre noch an, wird die Sicherheitsgarantie auf Antrag verlängert, sofern der Mieter noch hilfebedürftig ist.

Dauer der Sicherheitsgarantie (22.43)

Mit Ausstellung einer Sicherheitsgarantie ist dem Leistungsberechtigten ein Darlehensbescheid zu erteilen (Anlage 3). Soweit berechnete Forderungen des Vermieters aus der Sicherheitsgarantie in Anspruch genommen werden, müssen diese befriedigt werden. Der Nachweis darüber ist durch Übergabeprotokolle bei Ein- und Auszug zu erbringen. Der Leistungsberechtigte erhält ein Rückforderungsbescheid. Zu beachten ist, dass die Sicherheitsgarantie nicht für rückständige Mieten und Nebenkosten in Anspruch genommen wird. Ausnahme bilden die frei finanzierten Wohnungen.

Forderungen des Vermieters aus der Sicherheitsgarantie (22.44)

Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft sind dann zu übernehmen, wenn sie mietrechtlich geschuldet sind. Zu beachten ist, dass sogenannte Formular-Mietverträge den Mieter nicht grundsätzlich verpflichten, eine Auszugsrenovierung durchzuführen.

Übernahme von Renovierungskosten (22.45)

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

So sind z. B. Schönheitsrenovierungen auf eine Auszugsrenovierung anzurechnen. Angemessene Fristen zur Renovierung: alle drei Jahre: Küche, Bad, Dusche; alle fünf Jahre: Wohn- und Schlafräume, Diele, Toiletten; alle sieben Jahre: alle anderen Räume.

Bei Übergabe der Wohnung (Ein- und Auszug) ist ein Übergabeprotokoll zu fertigen, in dem festgestellte Mängel bzw. durchzuführende Schönheitsreparaturen erfasst werden. Das Übergabeprotokoll ist von beiden Vertragspartnern zu unterschreiben. Eine Ausfertigung hiervon ist dem Leistungsträger zu übersenden.

Übergabeprotokoll bei Ein- und Auszug (22.46)

7. Kosten der neuen Unterkunft nach Umzug

Zieht ein Leistungsempfänger um, ist der Leistungsträger zur Übernahme der vollen Unterkunftskosten nur verpflichtet, wenn er zuvor eine Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Unterkunft abgegeben hat. Diese ist nur unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II zu erteilen.

Zusicherung des Leistungsträgers vor Umzug (22.47)

Der Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, dass er ohne Zustimmung des Leistungsträgers keinen Anspruch auf die volle Mietübernahme hat und Mieten nur bis zur Höhe der angemessenen Kosten anerkannt werden. Zieht der Leistungsberechtigte um, obwohl der Leistungsträger nicht zugestimmt hat, wird bei zu hoher Miete lediglich der angemessene Teil der Unterkunftskosten übernommen.

Volle Übernahme der Unterkunftskosten nur bei Zustimmung (22.48)

Verzieht ein Leistungsbezieher aus einer Wohnung mit bisher angemessenen Kosten der Unterkunft in eine andere Wohnung, die zwar teurer ist, aber immer noch angemessen, dann werden für die neue Wohnung nur die bisherigen angemessenen Kosten übernommen. Die höheren angemessenen Kosten sind nur bei nachgewiesener Notwendigkeit des Umzuges anzuerkennen.

Übernahme der kostengünstigeren Unterkunft innerhalb der Angemessenheit (22.49)

Mietschulden, die wegen eines nicht gedeckten Mietkostenanteils entstehen, können nicht nach § 22 Abs. 5 SGB II übernommen werden. Die Leistungsberechtigten sind darauf nachweislich hinzuweisen.

Keine Mietschuldenübernahme eines nicht gedeckten Mietanteils (22.50)

8. Zuständigkeit

Die örtliche Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung bestimmt sich nach § 36 Satz 2 i. V. m. § 22 Abs. 2 SGB II. Entscheidend ist, wo der Leistungsberechtigte zum Zeitpunkt des Entstehens des Bedarfs seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

Örtliche Zuständigkeit für die Erteilung der Zusicherung (22.51)

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten wird deshalb regelmäßig der Träger am alten Wohnort des Leistungsberechtigten örtlich zuständig sein. Eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden.

Bei der Kostenerstattung von Kosten der Unterkunft und Heizung bei Aufenthalt im Frauenhaus gem. § 36 a SGB II, ist darauf zu achten, dass die Fristen entsprechend § 111 Satz 1 SGB X gelten. Gleichfalls hat eine Sachverhaltsprüfung zu erfolgen.

Kostenerstattung bei Aufenthalt im Frauenhaus (22.52)

9. Auszug junger Erwachsener bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres aus dem elterlichen Haushalt

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der Leistungsträger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

Auszug junger Erwachsener aus der elterlichen Wohnung (22.53)

Die Zusicherung soll nur erfolgen, wenn ein Verbleib in der Unterkunft der Eltern oder eines Elternteiles nach Prüfung des Integrations- und Leistungszentrums Havelland nicht möglich ist. Werden bzw. wurden Leistungen nach dem Achten Buch Sozialgesetzbuch durch den Jugendhilfeträger erbracht ist eine Stellungnahme abzufordern. Die Leistungsberechtigten sind auf die Anmietung von besonders preisgünstigem Wohnraum (z. B. Untermiete, möbliertes Zimmer) zu verweisen, der nach Möglichkeit auch aus Mitteln der Ausbildungsförderung finanziert werden kann.

9.1 Auszug aus Einrichtungen der Jugendhilfe

Vorrangig ist die Eingliederung in den elterlichen Haushalt. Kann der Jugendliche aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden, informiert das Jugendamt des Landkreises das Integrations- und Leistungszentrum Havelland.

Auszug aus Einrichtungen der Jugendhilfe (22.54)

10. Zahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter und an andere Empfangsberechtigte

In Abstimmung mit dem Leistungsberechtigten können die Unterkunftskosten direkt an den Empfangsberechtigten bzw. an die sonstigen Versorgungseinrichtungen überwiesen werden.

Zahlung der Unterkunftskosten an den Vermieter und andere Empfangsberechtigte (22.55)

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Die Unterkunftskosten sollen an den Vermieter oder an andere Empfangsberechtigte (u. a. an den Landkreis Havelland bei Müllgebühren) überwiesen werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist; der Leistungsberechtigte ist hiervon schriftlich zu unterrichten.

11. Schuldenübernahme gemäß § 22 Abs. 5 SGB II

Zur Schuldenübernahme (Miet-, Wasser- und Energieschulden) siehe Handlungsanweisungen zu § 22 Abs. 5 SGB II vom 21.09.2006.

**Miet-, Wasser- und
Heizenergieschulden
(22.56)**

12. Übergangsregelung

Bereits bewilligte Fälle bleiben von den Regelungen in diesen Handlungsanweisungen unberührt bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes.

**Übergangsregelung
(22.57)**

13. In-Kraft-Treten

Diese Handlungsanweisungen treten zum 1. Juni 2008 in Kraft.

Die Handlungsanweisungen in der Fassung vom 01. Juli 2006 sind hiermit aufgehoben.

In-Kraft-Treten (22.58)

Handlungsanweisungen

§ 22 SGB II

Handlungsanweisungen

Immobilie

§ 22 SGB II

Selbstgenutzte Immobilie von nicht angemessener Größe

Fall 1

Sachverhalt

Der Hilfebedürftige nutzt einen Teil der Immobilie selbst; die übrige Wohnfläche ist vermietet. Eigengenutzte Wohnfläche: 80 qm; Gesamtwohnfläche: 350 qm; die einzelnen Wohneinheiten sind getrennt zugänglich (Mehrfamilienhaus); Grundstücksgröße: 500 qm.

Lösung

Die Berücksichtigung eines selbst genutzten Hausgrundstücks von angemessener Größe ist nicht möglich. Von angemessener Größe ist das Hausgrundstück, wenn die Wohnfläche 80 qm und das Grundstück innerstädtisch 500 qm bzw. im ländlichen Bereich in der Regel 800 qm nicht überschreiten.

Da die Wohnfläche die maßgebliche Grenze von 80 qm erheblich überschreitet, ist das Grundstück grundsätzlich durch Verkauf oder Beleihung zu verwerten. Nachdem die Wohneinheiten in sich abgeschlossen sind, eigentumsrechtlich verselbständigt werden können und die Wohnfläche durch den Verkauf der nicht selbst genutzten Wohneinheiten zurückgeführt werden kann, ist eine Verwertung der eigentumsrechtlich teilbaren Gebäudebestandteile vorzunehmen.

Die Liquidität des Vermögens, d. h. dessen sofortige Verwertbarkeit, ist grundsätzlich unbeachtlich; es kommt daher nicht darauf an, in welchem Zeitraum ein Verkauf der zu bildenden Eigentumswohnung realistisch erscheint.

Fall 2

Sachverhalt

Der Hilfebedürftige nutzt eine Immobilie allein; Wohnfläche 80 qm; Grundstücksgröße im städtischen Bereich: 800 qm.

Lösung

Das Hausgrundstück überschreitet im Hinblick auf die Grundstücksfläche die angemessene Größe; es ist somit grundsätzlich durch Verkauf oder Beleihung zu verwerten. Soweit die Grundstücksfläche eigentumsrechtlich teilbar ist und hierdurch die selbst genutzte Fläche auf eine angemessene Größe zurückgeführt wird, ist die Verwertung des abtrennbaren Teils der Grundstücksfläche möglich.

Unerheblich ist, ob das abgetrennte Grundstück bebaubar ist oder z. B. nur Bauerwartungsland ist, dies ist allein eine Frage des Verkehrswerts des Grundstücks, für den allein der aktuelle Verkehrswert maßgebend ist; eventuelle Chancen auf Wertsteigerung sind nicht berücksichtigungsfähig.

Ist das Grundstück nicht teilbar, kann vom Hilfebedürftigen nicht erwartet werden, sein selbst bewohntes Grundstück zu verkaufen, um an anderer Stelle ein neues Grundstück mit einem vorhandenen oder noch zu bebauenden Gebäude zu kaufen.

Sonderfall

Im regionalen Bereich besteht Marktsättigung; das Grundstück ist objektiv derzeit nicht zu verkaufen; dann kommt für die Verwertung nur eine Beleihung in Betracht, falls dies zumutbar ist.

Arbeitshilfe zur Ermittlung des Verkehrswertes von Haus- und Grundeigentum und zur Zusammenarbeit mit dem Gutachterausschuss

Vorbemerkungen

Die Arbeitshilfe wurde vom Arbeitskreis „Arbeitslosenhilfe“ der Regionaldirektionen Sachsen und Niedersachsen-Bremen erstellt und findet nun auch bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen von Entscheidungsfindungen über einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung für Arbeitssuchende) und über einen Anspruch nach dem SGB XII (Sozialhilfe) Anwendung.

Bei der Erarbeitung der Arbeitshilfe wurde berücksichtigt, dass die datentechnische Aufbereitung bei den Gutachterausschüssen unterschiedlich ist.

Sollte es bei der Entscheidung über den Antrag auf Leistungen nach dem SGB II und Leistungen nach SGB XII zu einer Ablehnung wegen Vermögensberücksichtigung aus Immobilienbesitz kommen und der festgestellte Verkehrswert auf einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung basieren, ist dies im Bescheid deutlich zum Ausdruck zu bringen. Eine diesbezügliche Formulierung könnte wie folgt lauten:

„Einen Verkehrswert für Ihren Haus- und Grundbesitz konnten Sie nicht nachweisen. Aus diesem Grunde habe ich zur Feststellung des Verkehrswertes eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei der Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte eingeholt. Die Auskunft erstreckt sich ausschließlich auf vergleichbare Haus- und Grundstücksobjekte ähnlicher Lage, ähnlichen Alters und ähnlicher Größe bzw. Mieteinnahmen (nur bei Mehrfamilienhäusern).“

Grundsätzliches:

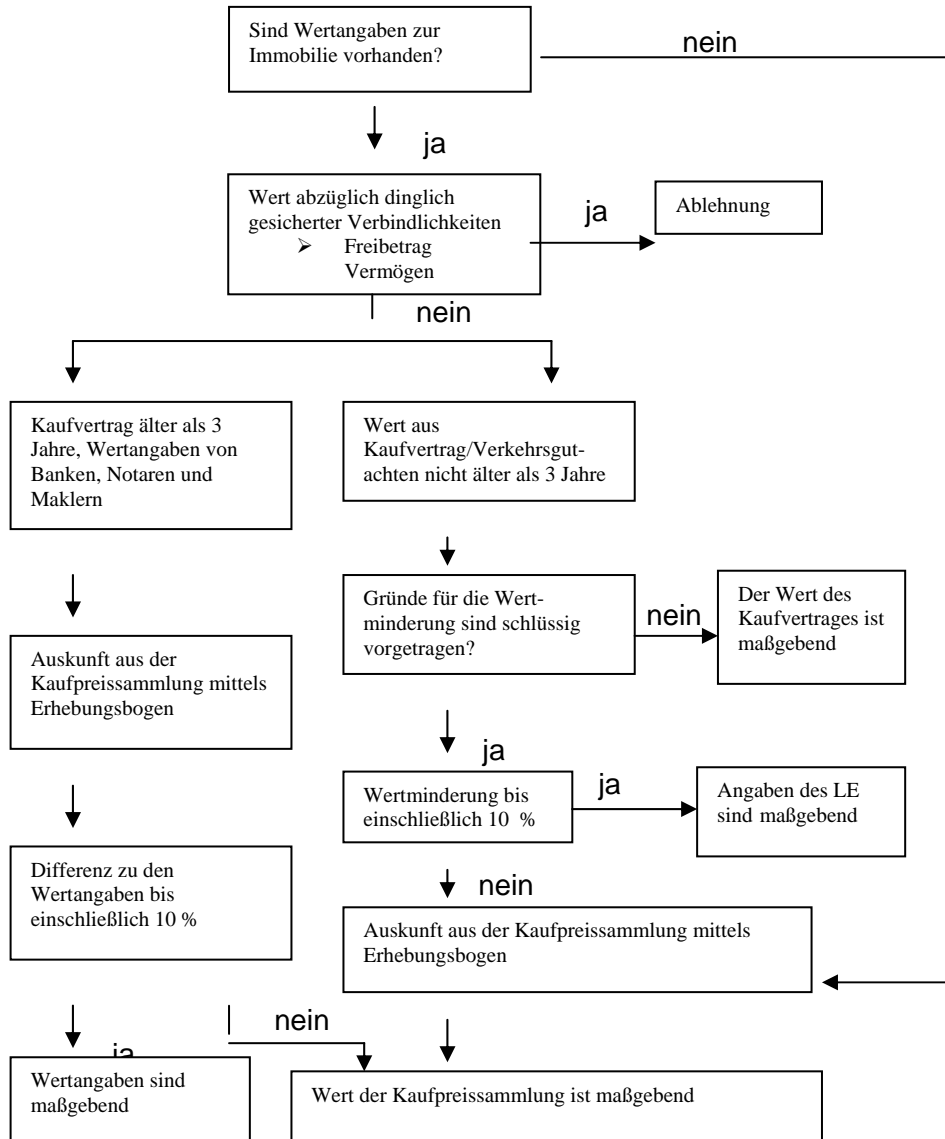
1. Als Nachweis für den Wert einer Immobilie sind Kaufverträge und Verkehrsgutachten, die nicht älter als 3 Jahre sind. Wertangaben von Maklern, Banken und Notaren sowie die hilfsweise Feststellung mittels Versicherungswert / Baupreisindex oder Einheitswert sind ungeeignet.
2. Soweit aktuelle Kaufverträge bzw. Verkehrsgutachten nicht vorliegen, sind Auskünfte zu bebauten Grundstücksflächen aus der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bei den Kataster- und Vermessungsämtern einzuholen. Der Wert unbebauter Grundstücksflächen ist anhand der Bodenrichtwerttabellen festzustellen.
3. Legt der Antragsteller Unterlagen vor, die als Nachweis nicht geeignet sind und ergibt sich aus der Kaufpreissammlung/Bodenrichtwerttabelle ein bis zu einschließlich 10 Prozent abweichender Wert, sind die Angaben des Antragstellers zu akzeptieren.
4. Die Anforderung einer fachlichen Äußerung (Kurzgutachten) des Gutachterausschusses im Rahmen des kostenfreien Amtshilfeersuchens ist nur ausnahmsweise angezeigt, z. B. wenn keine Auskunft aus der Kaufpreissammlung möglich ist oder der Antragsteller der abschließenden Bewertung widerspricht.

Handlungsanweisungen

Immobilie

§ 22 SGB II

Tabellarische Arbeitshilfe zur Ermittlung des Verkehrswertes von Haus- und Grundeigentum des Arbeitskreises „Arbeitslosenhilfe“ der Regionaldirektionen Sachsen und Nieder-Sachsen-Bremen



Im Ausnahmefall ist eine fachliche Äußerung des Gutachterausschusses erforderlich.

Handlungsanweisungen

Aufklärung

§ 22 SGB II

(Amt, Aktenzeichen)

(Ort, Datum)

(Herr, Frau,)

(Anschrift)

wurde/wurden wie folgt aufgeklärt:

1. Die Aufwendungen für die Wohnung

(Anschrift)

(Lage der Wohnung)

sind unangemessen.

2. Der Leistungsträger ist nur zur Übernahme angemessener Unterkunftskosten verpflichtet (§ 22 Abs. 1 SGB II).

3. Eventuell entstehende Unterkunftskostenrückstände werden nicht übernommen, weil die Hilfe nicht gerechtfertigt ist (§ 22 Abs. 5 SGB II). Sie ist nicht gerechtfertigt, weil der Leistungsberechtigte die Notlage durch sein vorsätzliches Verhalten herbeigeführt hat. Denn er war nach § 22 SGB II verpflichtet, den Leistungsträger über die neue Unterkunft und die Umstände in Kenntnis zu setzen. Dies hat er entweder nicht getan oder er hat die Entscheidung des Leistungsträgers zur Unangemessenheit der Unterkunftskosten bewusst nicht beachtet und die unangemessene Wohnung dennoch angemietet.

4. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkaution werden nicht übernommen.

5. Umzugskosten werden nicht übernommen.

6. Renovierungskosten werden nicht übernommen.

7. Unterkunftskosten, einschließlich Neben- und Heizkosten werden nur für eine angemessene Unterkunft übernommen.

8. Sollte der Leistungsberechtigte in der Lage sein, die Unterkunftskosten, einschließlich Neben- und Heizkosten dennoch zu tragen, kann der Leistungsträger Aufklärung darüber verlangen, mit welchen Mitteln der Lebensunterhalt gedeckt wird. Bleiben die Mittel unklar, werden nur die angemessenen Unterkunftskosten bis zur Höchstgrenze übernommen.

gesehen

Im Auftrag

(Leistungsberechtigter)

Handlungsanweisungen

Darlehensbescheid

§ 22 SGB XII

Einschreiben

Betr.: Gewährung eines Darlehens in Anwendung des § 22 Abs. 3 Zweites Buch
Sozialgesetzbuch (SGB II)
hier: Kautionsgarantie

Bezug: Ihr Antrag vom

Sehr geehrte/r

Sie haben bei mir die Übernahme einer Mietkaution aus Leistungen nach dem SGB II beantragt. Nach entsprechender Prüfung habe ich Ihrem Vermieter mit heutigem Datum eine Sicherheitsgarantie erteilt, die zu Ihrer Kenntnis anliegend in Durchschrift beigelegt ist. Ich gewähre Ihnen hiermit gem. § 22 Abs. 3 SGB II ein Darlehen in Höhe von

€

für den Fall, dass wegen einer Verletzung der Ihnen obliegenden mietvertraglichen Verpflichtungen Ihr Vermieter die Sicherheitsgarantie in Anspruch nehmen sollte.

Bei Ein- und Auszug sind die Übergabeprotokolle an den Leistungsträger in Kopie zu übersenden.

Bei Inanspruchnahme dieser Sicherheitsgarantie durch Ihren Vermieter sind Sie zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet. In Ihrem eigenen Interesse lege ich Ihnen nahe, den Pflichten aus Ihrem Mietvertrag (z. B. Mietzahlung, ordnungsgemäßer Umgang mit der Mietsache) genauestens nachzukommen, damit eine Inanspruchnahme der Sicherheitsgarantie und damit eine Darlehensrückzahlung durch Sie vermieden werden.

Gründe

Nach § 22 Abs. 3 SGB II können bei vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten übernommen werden. Die Ermessensprüfung hat in Ihrem Fall ergeben, dass ein Darlehen in der oben genannten Höhe gewährt werden kann.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

Anlage: Durchschrift der Sicherheitsgarantie

Handlungsanweisungen

Sicherheitsgarantie

§ 22 SGB II

Betreff: Kautionsforderung gegen _____
(Name, Vorname)

derzeit wohnhaft

(Anschrift)

für die Wohnung

(Anschrift)

Sehr geehrte/r.....

hinsichtlich der Kautionsforderung für die o. g. Wohnung erteile ich Ihnen eine Sicherheitsgarantie in Höhe von

€

Voraussetzung für Leistungen aus vorstehender Sicherheitsgarantie ist, dass bei Übergabe der Wohnung (Ein- und Auszug) festgestellte Mängel bzw. durchzuführende Schönheitsreparaturen in einem Übergabeprotokoll erfasst werden. Das Übergabeprotokoll ist von beiden Parteien zu unterschreiben. Eine Ausfertigung hiervon ist dem Leistungsträger zu übersenden.

Bevor der Mieter die Schlüsselgewalt abtritt, ist mir bei einer möglichen Inanspruchnahme aus der Sicherheitsgarantie vorher eine Überprüfung zu ermöglichen.

Diese Garantie gilt zunächst für ein Jahr, allerdings längstens bis zu zwei Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses. Dauert das Mietverhältnis nach Ablauf dieses Jahres noch an, wird die Sicherheitsgarantie auf Antrag des Mieters verlängert, sofern der Mieter noch hilfebedürftig ist. Die Beendigung des Mietverhältnisses bitte ich umgehend mitzuteilen.

Hinweis für öffentlich geförderten Wohnraum, der unter das Wohnraumförderung- und Wohnbindungsgesetz fällt:

Die Sicherheitsgarantie kann nur wegen Schäden am Mietobjekt und wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Anspruch genommen werden (§ 9 Abs. 5 Satz 1 WoFGWoBindG), nicht aber für rückständige Miete und Nebenkosten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Infoblatt zu den Kosten der Unterkunft

- gültig ab dem 01.06.2008 -

1. Übernahme angemessener Unterkunftskosten für Empfänger von Grundsicherungsleistungen für Arbeitslose nach dem SGB II

Mit der Zusammenführung von Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe zur neuen Leistung Arbeitslosengeld II werden künftig Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

2. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

richtet sich nach den Lebensumständen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der Haushaltsangehörigen, nach ihrem Alter, Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand. Für die angemessenen Unterkunftskosten sind grundsätzlich die Kosten der Unterkunft (Bruttowarmmieten) ausschlaggebend.

3. Die angemessene Grundfläche eines Einfamilienhauses und eines Hausgrundstückes

Ein selbst genutztes Einfamilienhaus gilt bis zu einer Wohnfläche von 130 m² (Eigentumswohnung 120 m²) als angemessen. Die Grundstücksgröße kann im innerstädtischen Bereich 500 m² und im ländlichen Bereich 800 m² betragen.

Das BSG hält es außerdem für sachgerecht für kleinere Familien Abweichungen von 20 qm je Person vorzunehmen, wobei auch für einen Ein-Personen-Haushalt eine Grenze von 80 qm festgesetzt wurde (Urteil v. 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R). Die Prüfung der Angemessenheit ist somit entbehrlich, wenn die Wohnfläche folgende Größen nicht übersteigt:

<u>Bewohnt mit ...Personen</u>	<u>Eigentumswohnung</u>	<u>Familienheim</u>
	in qm	in qm
1 - 2	80	90
3	100	110
4	120	130

Sofern der Leistungsempfänger ein angemessenes Einfamilienhaus bewohnt, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen monatlichen Belastungen;

z. B.:

- Angemessene Schuldzinsen (in Höhe einer entsprechenden Mietwohnung)
- Grundsteuer
- Sonstige öffentlichen Abgaben (z. B.: Kanalbenutzungs- und Müllabfuhrgebühren)
- Versicherungsbeiträge, die sich auf das Gebäude beziehen

Auch angemessene Kosten für Heizung werden übernommen. Nicht berücksichtigt werden dagegen Tilgungsraten. Sie dienen der Vermögensbildung, die nicht mit dem Zweck einer steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar sind.

4. Differenzierung nach Mietregionen A, B und C innerhalb des Landkreises Havelland sowie monatliche Höchstgrenzen der angemessenen Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen

Im Landkreis Havelland wurden drei Mietregionen **A**, **B** und **C** gebildet.

Als Höchstgrenze monatlich angemessener Unterkunftskosten einschließlich monatlicher Neben- und Heizkosten gelten je nach Größe der Bedarfsgemeinschaft nachstehende Bruttowarmmieten:

Mietregion A

- Ortsteile Böhne, Göttlin, Grütz, Semlin und Steckelsdorf der Stadt Rathenow
- Ortsteile Berge, Bergerdamm, Börnicke, Groß Behnitz, Kienberg, Klein Behnitz, Lietzow, Markee, Ribbeck, Tietzow, Wachow, der Stadt Nauen
- Stadt Ketzin mit Ortsteilen
- Stadt Premnitz mit Ortsteilen
- Gemeinde Milower Land mit Ortsteilen
- Amt Rhinow mit amtsangehörigen Gemeinden
- Amt Nennhausen mit amtsangehörigen Gemeinden
- Amt Friesack mit amtsangehörigen Gemeinden

(gerundet in EURO)

Haushalte	Grund- miete	Betriebs- kosten	Heiz- kosten	Warm- miete
Ein- Personen- haushalt	176	54	53	283
Zwei- Personen- haushalt	238	72	69	379
Drei- Personen- haushalt	276	90	87	453
Vier- Personen- haushalt	332	96	92	520
Fünf- Personen- haushalt	381	108	104	593

Je weitere im Haushalt lebende Person können 66,00 € anerkannt werden.

Mietregion B

Stadt Rathenow ohne Ortsteile, Stadt Nauen ohne Ortsteile, Gemeinde Brieselang mit Ortsteilen, Gemeinde Dallgow-Döberitz mit Ortsteilen, Gemeinde Schönwalde-Glien mit Ortsteilen, Gemeinde Wustermark mit Ortsteilen

(gerundet in EURO)

Haushalte	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Warmmiete
Ein-Personenhaushalt	191	54	53	298
Zwei-Personenhaushalt	258	72	69	399
Drei-Personenhaushalt	300	90	87	477
Vier-Personenhaushalt	359	96	92	547
Fünf-Personenhaushalt	412	108	104	624

Je weitere im Haushalt lebende Person können 69,00 € anerkannt werden.

Mietregion C

Stadt Falkensee

(gerundet in EURO)

Haushalte	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Warmmiete
Ein-Personenhaushalt	212	54	53	319
Zwei-Personenhaushalt	286	72	69	427
Drei-Personenhaushalt	333	90	87	510
Vier-Personenhaushalt	394	96	92	582
Fünf-Personenhaushalt	455	108	104	667

Je weitere im Haushalt lebende Person können 74,00 € anerkannt werden.

Ist ein zum Haushalt rechnendes Familienmitglied infolge einer schweren körperlichen und geistigen Behinderung oder infolge einer Dauererkrankung auf besonderen Wohnraum angewiesen, so können zusätzlich 10 vom Hundert der Höchstgrenze eines Ein-Personenhaushaltes monatlich anerkannt werden.

Staffelmieten

In der Regel werden keine Staffelmietverträge anerkannt, die in absehbarer Zeit die Höchstgrenze der angemessenen Bruttowarmmiete übersteigen.