

Kreis Herzogtum Lauenburg
Der Landrat
Fachbereich 2
Fachdienst 260

**Arbeitsempfehlung
des Kreises Herzogtum Lauenburg
zu den Kosten der Unterkunft
nach § 22 SGB II + § 29 SGB XII**

Stand: 01.01.2010

Inhaltsübersicht

		<u>Seite</u>
1.	Rechtsgrundlage	4
1.1.	Rechtsgrundlage SGB II	
1.2.	Rechtsgrundlage SGB XII	
2.	Mietwohnungen	5
2.1.	Bestandteile der Kosten der Unterkunft / Betriebskosten	
2.2.	Strom	
2.3.	Kosten für eine Garage / einen Stellplatz	
2.4.	Mietvertrag zwischen Angehörige	
2.5.	Miete bei Mängel an der Wohnungsbeschaffenheit	
3.	Eigenheime / Eigentumswohnungen	6
3.1.	Zu berücksichtigende Kosten	
3.2.	Erhaltungsaufwand	
3.3.	Tilgungslasten	
4.	Sonderregelung für U25	9
5.	Angemessenheit	11
5.1.	Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	
5.2.	Ausnahmefälle	
5.2.1.	Abweichung von der Mietobergrenze	
5.2.2.	Wohngemeinschaften von Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II bilden	
5.2.3.	Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten	
6.	Verfahren bei unangemessen hohen Kosten der Unterkunft	15
6.1.	Kostensenkungsverfahren	
6.2.	Ausnahmen von der 6-Monatsfrist	
7.	Verfahren bei Wohnungswechsel	16
7.1.	Zusicherung vor dem Abschluss des Mietvertrages	
7.2.	Notwendigkeit des Auszugs	
7.3.	Nicht erforderlicher Umzug	
7.4.	Zumutbarkeit des Auszugs	
7.5.	Notwendigkeit des Einzugs	
7.6.	Umzugskosten	
7.7.	Regelung der Zuständigkeit der kommunalen Träger	

8.	Verschiedenes	18
8.1.	Untermieteinnahmen	
8.2.	Obdachlosenunterkünfte	
8.3.	Nebenwohnsitze	
8.4.	Heimaufnahme	
8.5.	Inhaftierung	
8.6.	Doppelte Mieten	
8.7.	Zeitmietvertrag	
8.8.	Schönheitsreparaturen	
8.9.	Einzugsrenovierung	
8.10.	Auszugsrenovierung	
8.11.	Schlussrenovierung	
9.	Wohnungsbeschaffungskosten	22
9.1.	Mietkautionen	
9.2.	Genossenschaftsanteile	
9.3.	Mieterdarlehn	
9.4.	Maklergebühren / Maklercourtage	
9.5.	Zuständigkeitsregelung	
10.	Staffelmiete	23
11.	Betriebskostenabrechnung	24
12.	Miet- und Energieschulden	25

1. Rechtsgrundlage

1.1. Rechtsgrundlage SGB II

Gemäß § 19 SGB II erhalten erwerbsfähige Leistungsberechtigte Arbeitslosengeld II und somit Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf in der Regel längstens für sechs Monate zu berücksichtigen.

1.2. Rechtsgrundlage SGB XII

Die Hilfen nach dem 3. und 4. Kapitel SGB XII umfassen gemäß § 27 Abs. 1 SGB XII u. a. Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. Nach § 29 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie als Bedarf in der Regel längstens für sechs Monate zu berücksichtigen.

2. Mietwohnungen

2.1. Bestandteile der Kosten der Unterkunft / Betriebskosten

Zu den tatsächlichen Aufwendungen der Kosten der Unterkunft für eine Mietwohnung gehören auch die Nebenkosten der Unterkunft, soweit es sich um die ihrer Art nach in § 2 der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (BetrKV) aufgeführten Betriebskosten handelt. § 556 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit § 2 BetrKV legen abschließend fest, welche Nebenkosten aus dem Mietobjekt vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Eine Vereinbarung der Umlage von Kosten, die nicht als Betriebskosten unter § 2 BetrKV fallen, ist unwirksam.

Kosten für einen Kabelanschluss sind zwar ihrer Art nach erstattungsfähige Kosten der Unterkunft, wenn diese kraft Mietvertrages zu tragen sind und es sich um angemessene Aufwendungen handelt, nicht jedoch, wenn das Fernsehen bereits anderweitig technisch gewährleistet ist. Übernimmt der Leistungsberechtigte die Kosten freiwillig, etwa um einen bestimmten besseren Standard zu erhalten, handelt es sich nicht um Kosten der Unterkunft im Sinne der o. g. Normen (vgl. Urteil des Bundessozialgerichtes [BSG] vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R).

2.2. Strom

Kosten für Strom und die Warmwasseraufbereitung zählen nicht zu den Unterkunftskosten, sie sind durch die Regelleistung/ den Regelsatz abgegolten. Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung werden jeweils per Rundverfügung gesondert geregelt. Die aktuelle Regelung ist als **Anlage 1** beigefügt.

2.3. Kosten für eine Garage / einen Stellplatz

Eine Garage bzw. ein PKW-Stellplatz fällt begrifflich nicht unter die Kosten der Unterkunft, da eine solche Einrichtung nicht unmittelbar der Unterkunft von Menschen dient.

Die Kosten einer Garage bzw. eines Stellplatzes können nach Rechtsprechung des BSG vom 07.11.2006, B 7 b AS 10/06 R, im Rahmen der Unterkunftskosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Wohnung ohne Garage oder Stellplatz nicht anmietbar ist und der Mietpreis sich trotz Garage/Stellplatz noch innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegt. Zunächst ist zu prüfen, ob die Anmietung ablehnbar ist. Zur Senkung der Kosten der Unterkunft kommt ggf. eine Untervermietung in Betracht; hierfür ist ein Nachweis ernsthafter Bemühungen zu erbringen. Bei der Beurteilung, ob die Kosten für eine Wohnung insgesamt angemessen sind, sind die Kosten für eine nicht rechtlich abtrennbare und nicht untervermietbare Garage bzw. einen entsprechenden PKW-Stellplatz zu berücksichtigen, so dass die Wohnung insgesamt aufgrund dieser Kosten unangemessen teuer werden kann.

2.4. Mietverträge zwischen Angehörige

Grundsätzlich ergibt sich die tatsächliche Miete aus dem Mietvertrag. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die Wohnraum von Angehörigen mieten. In diesen Fällen sind Verträge aber nur dann zugrunde zu legen, wenn sie zum einen bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen sind und zum anderen sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entspricht – sogen. Fremdvergleich -. Dies setzt zumindest voraus, dass die Hauptpflichten der Vertragsparteien wie das Überlassen einer bestimmten Mietsache zur Nutzung und die Höhe der zu entrichtenden Miete klar und eindeutig vereinbart worden sind und entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt werden. Insoweit ist zu berücksichtigen, ob die im Vertrag vereinbarte Miete tatsächlich marktgerecht ist und ob diese überhaupt geleistet wird. Letztlich ist nachweislich zu belegen, dass die Mietzahlungen tatsächlich geleistet worden sind.

2.5. Miete bei Mängel an der Wohnungsbeschaffenheit

Bei Übernahme der Mietkosten ist zu beachten, dass die Wohnung erhaltenswert ist. Insoweit ist zu prüfen, ob die Wohnung aufgrund ihrer Beschaffenheit oder Lage und Ausstattung ein menschenwürdiges Wohnen gewährleistet, denn mit Steuergeldern darf der Sozialhilfe-/Grundsicherungsträger keine menschenunwürdigen Verhältnisse konsolidieren. Unterkunftskosten für baurechtswidrige Wohnungen sind in der Regel aus Mitteln des SGB II/SGB XII nicht zu übernehmen, da staatliche Stellen rechtswidrige Zustände im Hinblick auf die Einheit der Rechtsordnung nicht fördern dürfen. Bei berechtigten Zweifeln sind entsprechende Ermittlungen anzustellen.

3. Eigenheime / Eigentumswohnungen

3.1. Zu berücksichtigende Kosten

Hinsichtlich der tatsächlichen Unterkunftskosten bei selbstgenutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen gelten dieselben Grundsätze wie bei angemietetem Wohnraum, sofern das Eigenheim/ die Eigentumswohnung zu dem Schonvermögen zählen. .

Sofern ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung bewohnt wird, gehören zu den Kosten der Unterkunft auch die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung der § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere:

- Schuldzinsen für Hypotheken des Wohneigentums
- Beiträge zur Wohngebäudeversicherung
- Grundsteuern
- Wasser- und Abwassergebühren
- Erbbauzins/ -pacht
- sonstige öffentliche Abgaben wie z.B. Niederschlagswasser
- Schornsteinfegergebühr
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr

Bei der Ermittlung der Kosten sind jeweils die Jahresbeträge zu addieren und dann mit 1/12 als monatlicher Bedarf zu berücksichtigen.

Die Eigenheimzulage vermindert nur dann die Kosten der Unterkunft, wenn sie tatsächlich in die Schuldverpflichtung einfließt, d.h. zur Finanzierung verwendet wurde.

Zu den Kosten der Unterkunft gehört im Fall einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich das monatliche Hausgeld bzw. die Hausumlage. Enthalten diese auch Heiz- und /oder Warmwasserkosten sind sie in Abzug zu bringen. Beträge für Rücklagen, die gebildet werden müssen, um beispielsweise Reparaturen am Gemeinschaftseigentum mitzufinanzieren, sind nicht gesondert als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Vielmehr ist vom Eigentümer zu fordern, dass er diese Zahlungen aussetzt. Sofern notwendige Reparaturen anfallen, sind diese dann über eine Darlehensgewährung sicher zu stellen. Die Vorlage der letzten Hausgeldabrechnung ist erforderlich.

Kosten für Heizung gehören nicht in die Rentabilitätsberechnung, sie sind gesondert im Rahmen laufender Heizkosten zu erbringen.

Erfolgt eine Vermietung, ist ggf. zwischen dem selbstgenutzten und dem vermieteten Teil des Hauses oder der Wohnung zu differenzieren. Einnahmen aus Untervermietung sind nicht als Einkommen anzusetzen, sondern vermindern die Kosten der Unterkunft (**Anlage 2 und 3: Vordruck Hausertragsberechnung und Grundstücksbogen**).

3.2. Erhaltungsaufwand

Zum Erhaltungsaufwand gehören einerseits die Instandhaltungs- und andererseits die Instandsetzungskosten.

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die fortlaufend notwendig sind, um den Gebrauch des Wohneigentums zu sichern. Hierzu gehören vorbeugende Maßnahmen, die der Vermeidung von Schäden dienen sowie der Aufrechterhaltung des ursprünglichen Zustandes.

Abzugsgrenzen sind diese Kosten von den Kosten für Kleinreparaturen, die durch die Regelsatzleistungen abgegolten sind. Nach Angaben des Deutschen Mieterbundes 2009 sind Beträge von 75,00 € pro Reparatur, maximal aber 200 € jährlich unter Kleinreparaturen zu subsumieren.

Mieter und Wohnungseigentümer sind in Punkto Kleinreparaturen gleich zu stellen.

Instandsetzungen dienen der Behebung von Mängeln oder Schäden, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind z.B. Ersatz schadhafter Fenster, nicht aber die Isolierverglasung. Instandsetzungskosten dienen der Nachholung zurückgestellter Instandhaltungsarbeiten.

Werden im Rahmen der Instandsetzung umfangreiche Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die den Wert der Immobilie wesentlich steigern, so können derartige Kosten nicht als Zuschuss übernommen werden. Soweit größere Renovierungsmaßnahmen über die Erhaltung hinausgehen und damit Wert steigernd sind, kann allenfalls ein Darlehn mit Rückzahlungsverpflichtungen oder Eintragung einer dinglichen Sicherheit in Betracht kommen.

Bei der Kostenübernahme muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung oder Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel des SGB XII oder SGB II ausgeschlossen ist. Dienen die Aufwendungen nicht der Erhaltung des Eigentums, sondern der Herstellung oder der Wertsteigerung, können sie bei den Unterkunftskosten keine Berücksichtigung finden. So kann beispielsweise allein der Wunsch nach einer Einbauküche oder neuen Fliesen im Badezimmer nicht zu Lasten des Sozialhilfeträgers/ Grundsicherungsträgers gehen. Vergleichbare Arbeitnehmer in unteren Lohngruppen müssen für den Erhaltungsaufwand auch ggf. Kredite auf dem Kapitalmarkt aufnehmen, so dass dies ebenfalls vom Leistungsberechtigten verlangt werden kann.

Die Kosten für die Instandhaltung müssen vom Leistungsberechtigten auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten hat der Antragsteller mindestens drei Kostenvoranschläge einzureichen.

Sofern ein erheblicher erforderlicher Erhaltungsaufwand absehbar ist, der aus wirtschaftlichen Gründen unvertretbar erscheint, kann dieser aus öffentlichen Mitteln nicht mehr geleistet werden. Der Antragsteller ist entsprechend zu belehren. Eine Abwägung, ob ggf. das Eigenheim verkauft werden muss, haben vergleichbare Empfänger unterer Lohngruppen auch stets durchzuführen.

3.3. Tilgungslasten

Grundsätzlich nicht berücksichtigungsfähig sind Tilgungslasten (BSG vom 07.11.2006, B 7 b AS 2/05 R) und Leibrenten, die als Gegenleistung für den Erwerb/die Übernahme eines Hausgrundstückes entrichtet werden. Ihre Anerkennung würde einer dem SGB II/SGB XII widersprechenden Leistungserbringung zur Vermögensbildung dienen. Nach neuestem Urteil des BSG vom 18.6.2008, B 14/11b AS 67/06 R, können Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten eines vom Leistungsberechtigten selbst genutzten Wohneigentums bis zur Höhe der angemessenen Kosten einer Mietwohnung als Kosten der Unterkunft übernommen werden, wenn der Leistungsberechtigte andernfalls gezwungen wäre, sein Wohneigentum aufzugeben.

Erforderlich ist daher zum einen, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Leistungsberechtigte muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. (z.B. durch Umschuldung). Zum anderen können Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen insgesamt vom Grundsicherungsträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte (vgl zu den Schuldzinsen BSG, Urteil vom 15. April 2008 - B 14/7b AS 34/06 R -). Da es sich insoweit um tatsächliche Kosten der Unterkunft handelt, ist in diesem Rahmen für eine darlehensweise Gewährung nach dem SGB II kein Raum. Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, könnte darüber hinaus ein Darlehen in Betracht kommen.

4. Sonderregelung für U25

Sofern nach dem SGB II leistungsberechtigte Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen nach § 22 Abs. 2 a SGB II Leistungen für die Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn dies von der ARGE, die die Aufgabe von kommunalen Trägern übernommen hat, vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert worden ist. Zu den Gründen, wann eine Zusage zu erteilen ist, wird auf § 22 Abs. 2 a Ziff. 1 bis 3 SGB II verwiesen.

Diese Gründe sind in der Regel in den folgenden Fällen zu bejahen:

- Eltern-Kind-Beziehung hat nie bestanden oder ist seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört (Ablehnung, Isolation, Ausgrenzung durch die Eltern, äußerst angespanntes Verhältnis zu den Eltern, welches ein Zusammenleben *unerträglich* (!) macht
- Gefährdung des körperlichen, geistigen oder seelischen Wohls des U25 (z. B. Suchterkrankung / psychische Erkrankung der Eltern oder eines Elternteils, Missbrauch in der Familie, Gewalt seitens der Eltern, des o. a. Personen, die in der Wohnung leben),
- erhebliche Probleme mit einem Stiefelternteil,
- unzumutbare Wohnverhältnisse (z. B. überbelegte Wohnung der Eltern, die bedingt, dass der U25 seinen Schlafraum mit mehreren Geschwistern teilen muss),
- Familienzusammenführung soll durch den Umzug erfolgen (U25 hat ein Kind und will mit dessen Vater zusammenziehen)
- Ehegattenzusammenführung soll durch Umzug erfolgen. Ist jedoch ein Verbleiben des einen Ehegatten im elterlichen Haushalt und ein Zuzug des anderen Ehegatten dorthin möglich, ist das Vorliegen eines schwerwiegenden sozialen Grundes zu verneinen.
- eine U 25 Frau schwanger ist oder der U 25 ein eigenes Kind betreut und keine Hilfe nach § 19 SGB VIII in Anspruch nimmt,
- das zuständige Jugendamt einen Verbleib im elterlichen Haushalt für den U25 oder die elterliche Familie aus pädagogischen Gründen für unzumutbar hält (z.B. wenn durch den Verbleib die Ziele von Jugendhilfemaßnahmen für die Familie oder minderjährige Geschwister gefährdet würden). Zum Nachweis ist die Stellungnahme des Jugendamtes einzuholen.
- Eltern weigern sich einen U25 wieder aufzunehmen, nachdem er im Heim oder bei einer Pflegefamilie untergebracht war, eine eigene Wohnung hatte o. ä.,
- U25 benötigt nach einem Unfall eine behindertengerechte Wohnung (die der Eltern ist nicht behindertengerecht)
- eine ambulante Hilfe nach § 30 SGB VIII in trügereigenem Wohnraum (Untermietverhältnis)

- in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) - § 33 SGB VIII -
- in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) - § 34 SGB VIII
- durch individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung - § 35 SGB VIII -

Dies Prüfverfahren gilt bei jedem Umzug eines U 25jährigen, bei dem vorher keine wirtschaftliche Unabhängigkeit bestanden hat. Hat beispielsweise ein U25jähriger eine eigene Wohnung bewohnt und muss nun umziehen, ist die Zusage zu erteilen, da bereits vor dem Leistungsbezug eine wirtschaftliche Unabhängigkeit bestanden hat.

Zuschussregelung des § 22 Abs. 7 SGB II

Auszubildende, die BAB oder Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder Leistungen nach dem BaföG **erhalten** und deren Bedarf sich nach

- § 65 Abs.1, § 66 Abs.3 SGB III oder nach
- § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, § 105 Abs. 1 Nr. 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III oder nach
- § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 1 Bafög

bemisst, erhalten einen **Zuschuss** zu ihren **ungedeckten, angemessenen** Kosten für Unterkunft und Heizung (sofern die Übernahme nicht nach § 22 Abs. 2a ausgeschlossen ist).

Hierbei handelt es sich um Auszubildende, die:

- BAB beziehen und im eigenen Haushalt wohnen (bei denen die BAB aber die Kosten für Unterkunft und Heizung nicht ausreichend berücksichtigt)
- BaföG als Schüler beziehen und nicht nach § 7 Abs. 6 SGB II anspruchsberechtigt sind,
- BaföG als Studierende im Haushalt der Eltern beziehen und Kosten für Unterkunft und Heizung beisteuern müssen, weil die Eltern den auf das studierende Kind entfallenden Wohnkostenanteil nicht tragen können, insbesondere wenn sie selbst hilfebedürftig sind und daher einen Teil der Wohnkosten nicht erstattet bekommen,
- Ausbildungsgeld nach dem SGB III beziehen, da diese gleichermaßen vom Anspruchsausschluss betroffen sind.

Zu beachten ist, dass Auszubildende, die zwar unter den o. g. Personenkreis fallen, jedoch kein BaföG oder BAB erhalten, weil sie sich z. B. in einer Zweitausbildung befinden, die Eltern über zu hohes Einkommen verfügen oder der Antrag wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt wird, haben auch **keinen** Anspruch auf Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II. Vor diesem Hintergrund ist die Vorlage des Bewilligungsbescheides für diese Leistungen zwingend erforderlich.

Weiter gilt, dass Auszubildende, die unter den o. g. Personenkreis fallen und noch zu Hause wohnen und unter 25 Jahre alt sind, nur zusammen mit Eltern einen gemeinsamen Antrag stellen können.

Angemessene Kosten für U25

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Wohnung für junge Erwachsene, die erst vor dem eigentlichen Einstieg in das Berufsleben stehen, sind folgende Grundsätze zu beachten:

1. Junge Erwachsene, die noch nicht wirtschaftlich nachhaltig auf eigenen Füßen stehen und deshalb keinen eigenen Hausstand haben, können nur Unterkunftskosten für ein möbliertes Zimmer, nicht aber für eine vollständige Wohnung beanspruchen. Dies beruht auf der allgemeinen Anschauung, dass sich im jungen Alter einen eigenen Hausstand nur leisten kann, wer dies aus eigenen Kräften einschließlich ggf. der Familie bewerkstelligen kann und die Hilfe der Allgemeinheit zur Erlangung eines eigenen Hausstandes nicht benötigt, wenn es auch in einem Alter, in dem Abhängigkeit vom Elternhaushalt sowie die Ausbildungszeit gemeinhin vorüber sind, nicht gelungen ist, sich wirtschaftlich auf eigene Füße zu stellen (VG Schleswig, Beschluss vom 19.07.2004, 13 A 100/03).
2. Sollten einfache kleine Wohnungen unter der ermittelten Mietobergrenze zur Verfügung stehen, können diese angemietet werden, wenn durch die geringen Unterkunftskosten die Kosten der 1. Ausstattung und Kautionsausgeglichen werden können.
3. Für alle anderen U 25jährige- z. B. Betreuung eigener Kinder, junge Erwachsene, die bereits wirtschaftlich nachhaltig auf eigenen Füßen gestanden haben - gelten für die angemietete Wohnung die jeweiligen angemessenen Kosten der Unterkunft nach den Richtlinien des Kreises. Wird erneut ohne Zustimmung in eine Wohnung umgezogen, so werden die Kosten der Unterkunft für eine neue Wohnung nicht gezahlt.

Diese Mietobergrenze gilt aufgrund der gleichen Begründung des Schleswig-Holsteinischen VG auch für Jugendliche und junge Erwachsene, die im Hilfebezug des SGB XII sind.

Die angemessenen Kosten für möblierte Zimmer, Zimmer in einer Wohngemeinschaft oder eine einfache, kleine Wohnung richten sich nach der Mietobergrenze, welche durch Rundverfügung (**Anlage 4**) gesondert geregelt ist.

5. Angemessenheit

5.1. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich nach Rechtsprechung des BSG nach der so genannten Produkttheorie, das heißt, nach dem Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Die angemessene Wohnungsgröße bemisst sich nach den Verwaltungsvorschriften zur Sicherung

von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz und dem Wohnraumförderungsgesetz des Landes Schleswig-Holstein und beträgt bei einem

1-Personen-Haushalt	bis zu	50 m ² ,
2-Personen-Haushalt	bis zu	60 m ² ,
3-Personen-Haushalt	bis zu	75 m ² ,
4-Personen-Haushalt	bis zu	85 m ² ,
5-Personen-Haushalt	bis zu	95 m ² ,
Mehrbedarf für jede weitere Person	bis zu	10 m ² .

Ferner ist der Wohnungsstandard festzustellen, wobei dem Leistungsberechtigten lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht.

Die ermittelte Mietpreisobergrenze (angemessene Quadratmeterzahl bei angemessenem Quadratmeterpreis) muss darüber hinaus den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen, das heißt, der Leistungsberechtigte muss die Möglichkeit haben, zu den ihm genannten Konditionen Wohnraum anzumieten. Dabei kann im ländlichen Raum nicht nur ein Umzug am Wohnort, sondern durchaus auch in eine andere Wohngemeinde im Einzelfall in Betracht kommen. Der Verweis auf Wohnraum in einem Umkreis von bis zu 35 km vom jetzigen Wohnort ist durchaus zumutbar, insbesondere im Hinblick darauf, dass sich das soziale Umfeld in der Regel weiter erstreckt als nur auf die Wohnortgemeinde - Fahrten innerhalb des Kreisgebietes und in die Nachbarkreise/benachbarten kreisfreien Städte - sind durchaus üblich, um soziale, kulturelle oder sportliche Kontakte zu pflegen.

Das Produkt aus Wohnstandard/Wohnlage/Preis der Wohnung muss im Bereich der Angemessenheit liegen.

Die aktuellen Richtwerte für die angemessenen Unterkunftskosten im Kreis Herzogtum Lauenburg entnehmen Sie der beiliegenden Liste (**Anlage 4**)

Die Leistungsberechtigten sind in den Bescheiden ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die genannten Unterkunftskosten grundsätzlich eine Mietobergrenze darstellen, die nicht überschritten werden darf, auch nicht durch Betriebskostennachzahlungen, da die Anerkennung von Betriebskostennachzahlungen indirekt zu einer erhöhten monatlichen Bruttokaltmiete führen würde, was zur Unangemessenheit des Wohnraumes führen kann.

Die Höhe der Betriebskosten wird nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes ermittelt. Zu beachten ist, dass die Betriebskostenvorauszahlungen nicht bewusst niedrig gehalten werden, um unter den Miethöchstgrenzen zu bleiben. In solchen Fällen entstehen regelmäßig erhebliche Nachforderungen. Nach § 556 Abs. 2 BGB dürfen Betriebskosten nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Deshalb sind bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten Betriebskostenvorauszahlungen in angemessener Höhe einzubeziehen. Nach dem Betriebskostenspiegel 2009 des Deutschen Mieterbundes können als Betriebskosten bis zu 1,79 € pro Quadratmeter Wohnfläche veranschlagt werden. Hierbei ist anzumerken, dass bei der Ermittlung dieses Wertes auch Wohnraum im oberen Preissegment mit zu Grunde gelegt wurde, so dass aus diesem Grund und der hiesigen Erfahrungen, sich die Betriebskosten im ländlichen Raum durchaus darunter bewegen können (z.B. 1,25 € pro m²).

Eine individuelle Prüfung ist mithin vorzunehmen. Ist im vorliegenden Mietangebot die Betriebskostenvorauszahlung ganz offensichtlich zu niedrig bemessen, so dass mit einer erheblichen Nachzahlung bei der Jahresabrechnung gerechnet werden muss, handelt es sich mithin um ein sozialhilferechtlich unangemessenes Mietangebot, das nicht berücksichtigt werden kann.

5.2. Ausnahmefälle

5.2.1. Abweichung von der Mietobergrenze

In begründeten Ausnahmefällen kann von den Höchstbeträgen abgewichen werden, wenn die konkreten Umstände des Einzelfalles ein Abweichen der Bemessung notwendig erscheinen lassen. Dabei kann bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten die tatsächliche Personenzahl im Haushalt um eine Person erhöht werden, das heißt, es ist die nächst höhere Mietobergrenze zu berücksichtigen. In Betracht kommen z. B. Abweichungen bei dauerhafter Krankheit, Behinderung oder dauerhafter Pflegebedürftigkeit, die Ausübung des Umgangsrechtes für Kinder, bei Tod eines Angehörigen, so dass hierdurch besondere Anforderungen an Art, Größe und Ausstattung des Wohnraumes bestehen oder ein Umzug in eine andere, angemessene Wohnung nicht zumutbar ist. In Betracht kommen Abweichungen auch bei unmittelbar bevorstehender Arbeitsaufnahme, langer Wohndauer bei älteren Menschen sowie eine feststehende vorübergehende Leistungsberechtigung. (Einzelfallprüfung).

5.2.2. Wohngemeinschaften von Personen, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II und keine Haushaltsgemeinschaft im Sinne des § 9 Abs. 5 SGB II bilden

Bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten für diese Wohngemeinschaften ist unter Beachtung der Besonderheit des Einzelfalles wie folgt zu verfahren:

Zunächst ist zu prüfen:

1. handelt es sich um eine sogenannte gemischte Wohngemeinschaft unter Personen bei denen eine enge familiäre Beziehung besteht oder aber um eine sogenannte klassische WG zwischen fremden Personen,
2. liegt ein Mietvertrag vor, der bürgerlich-rechtlich wirksam geschlossen wurde, d.h. nicht sittenwidrig ist, und zum anderen sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entspricht – sogen. Fremdvergleich-,
3. liegt bei Untervermietung die Genehmigung des Vermieters vor,

Die Mietobergrenze für diese Wohngemeinschaften errechnet sich, auch unter Beachtung der Ausführungen des BSG-Urteils vom 18.06.2008 B 14/11 b AS 61/06 R – in der Regel wie folgt:

- (1) Quadratmeterzahl des höchstpersönlich genutzten Wohnraumes zzgl. der anteiligen gemeinschaftlich genutzten Flächen
- (2) Ermittlung des durchschnittlichen ortsüblichen, sozialhilferechtlich angemessenen Quadratmeter-Wohnpreises zzgl. 20 %. Durch den Zuschlag dieser 20 % wird der besonderen Wohnform Rechnung getragen.

Es ist immer erneut eine Einzelfallentscheidung mit entsprechender eingehender Begründung zu fällen; ein bloßer Verweis auf die Rechtsprechung, sowohl die LSG als auch BSG, reicht nicht aus. Auch BSG-Entscheidungen unterliegen einer Rechtsfortentwicklung, die jedoch nur möglich ist, wenn eine Einzelfallprüfung und rechtliche Auseinandersetzung vorgenommen wird.

Begründung:

Das BSG Urteil vom 18.06.2008 ist eine Einzelfallentscheidung, welche nach hiesiger Rechtsauffassung aus nachfolgenden Gründen keine generelle Anwendung findet:

Auszugehen ist von Zweck und Ausrichtung einer Wohngemeinschaft. Wohngemeinschaften werden gebildet, um Synergieeffekte zu nutzen und insbesondere die Unterkunftskosten zu senken

Zutreffend ist davon auszugehen, dass in einer Wohngemeinschaft jede Person ein eigenes Zimmer hat, in das sie sich zurückziehen kann, wohingegen das bei einer Bedarfsgemeinschaft nicht zwingend erforderlich ist. Dieser Umstand allein rechtfertigt jedoch nicht, dass für jede Einzelperson die Wohnflächenhöchstgrenze gilt, insbesondere, da es sich um eine Höchstgrenze handelt, die durchaus unterschritten werden kann. Die Annahme der Wohnflächenhöchstgrenze jeweils für eine Person würde diesen Rahmen erheblich sprengen und dem Zweck einer Wohngemeinschaft nicht gerecht werden. Die Alleinwohnenden würden in erheblichem Maße benachteiligt, worin ein Verstoß gegen Art. 3 GG zu sehen ist. Dies sei unter anderem an folgendem Beispiel festgemacht:

Die Mietobergrenze für einen 2-Personenhaushalt beträgt 400,00 € bei 60 qm, d.h. pro qm 6,66 € Bruttokaltmiete; bei einer WG würden nach der BSG-Entscheidung 680,00 € (2 x 1-Personenhaushalt) für 60 qm zu übernehmen sein, was einem qm-Preis von 11,33 € entspricht. Mithin müssten sich die Bewohner einer WG sich nicht mehr um die Anmietung von Wohnraum im unteren Preissegment bemühen, sondern nur noch im mittleren bis gehobenen Segment. Dies entspricht weder der Gesetzesintention noch der Rechtsprechung des BVerwG und des BSG. Die Folgen für den Wohnungsmarkt wären fatal. Durch die großzügige Unterkunftsbemessung bei Wohngemeinschaften wird mithin unmittelbar Einfluss auf die Wohnform der Alleinlebenden genommen, was wiederum einen Verstoß gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht darstellt.

Mithin würde die gleiche Personenkonstellation im SGB II und SGB XII ungleich behandelt werden und erneut ein Verstoß gegen Art. 3 GG vorliegen.

Da in der Regel der Wohnungsstandard und qm-Preis in einem krassen Ungleichverhältnis stehen, wäre darüber hinaus dem „Mietwucher“ Vorschub geleistet.

5.2.3. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

Bei den vorgenannt dargestellten Richtwerten handelt es sich um eine abstrakte Größe, die noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten trifft. Es ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich, die in drei Stufen durchzuführen ist:

1. Stufe:

übersteigen die tatsächlichen Mietkosten der festgelegten Mietobergrenze/dem festgelegten Richtwert

2. Stufe:

liegen Besonderheiten des Einzelfalles vor, auf die Rücksicht zu nehmen ist und mithin u. U. zu einer Abweichungen von den Richtwerten führt.

3. Stufe:

zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, ist zu prüfen, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb der Mietobergrenze verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

6. Verfahren bei unangemessen hohen Kosten der Unterkunft

6.1. Kostensenkungsverfahren

Bewohnen Leistungsberechtigte bei Antragstellung nach der beschriebenen Prüfung eine Unterkunft mit Kosten oberhalb der Mietobergrenze, ist er schriftlich darauf hinzuweisen und aufzufordern, die Kosten durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken und seine Senkungsbemühungen nachzuweisen. Dabei ist zu beachten, dass die angemessene Bruttokaltmiete konkret anzugeben ist, damit der Betroffene weiß, in welchem Rahmen sich seine Kostensenkungsbemühungen bewegen müssen. Es sollte ebenfalls ein Hinweis auf die angemessene Höchstgrenze für die Wohnungsgröße erfolgen, da diese maßgeblich für die Berücksichtigung der Heizkosten ist.

Vorzuziehen hat eine Anhörung nach § 24 SGB X, um Besonderheiten des Einzelfalles in die Prüfung einbeziehen zu können, die bis dahin nicht bekannt waren. Auf das als **Anlage 5** beiliegende **Musterschreiben** des Deutschen Verein für öffentliche und private Fürsorge e. V. wird verwiesen. Wobei hier **eine Ergänzung hinsichtlich der Wohnungshöchstgröße** zu erfolgen hat, da diese maßgeblich für die angemessenen Heizkosten ist.

Grundsätzlich gilt bei der Kostensenkung bei Eigentum auch die 6monatige Frist. Sollte ein Verkauf erforderlich sein, kann eine längere Übergangszeit – Einzelfallentscheidung - zur Realisierung der Kostensenkung geboten sein, in der jedoch intensive Bemühungen zum Verkauf nachgewiesen sein müssen.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II und § 29 Abs. 1 Satz 3 SGB XII sind die tatsächlichen Unterkunfts-kosten in der Regel für längstens 6 Monate zu übernehmen. Diese „Regelhöchstfrist“ längstens 6 Monate bedeutet, dass diese Frist vom Leistungsträger nach der Besonderheit des Einzelfalles auch verkürzt werden kann.

Ein Anspruch darauf, an einem bestimmten Ort wohnen zu wollen, besteht nicht. Grundsätzlich ist ein Umzug unter Berücksichtigung des sozialen Umfeldes des Leistungsberechtigten zumutbar. Die besonderen Umstände des Einzelfalles sind zu prüfen und zu dokumentieren.

Es wird empfohlen aktenkundig zu machen, dass Wohnraum zu den angemessenen Mietobergrenzen tatsächlich vorhanden war. Dem Leistungsberechtigten ist eine Auswahlmöglichkeit aus den angebotenen Wohnungen zu ermöglichen, d.h. es sollten mindestens 6 Wohnungen nachgewiesen werden können.

Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, nach Ablauf von zwei Monaten nachzuweisen, dass er sich um entsprechend angemessenen Wohnraum bemüht hat. Sollten Bemühungen nicht vorgenommen worden sein, ist dem Leistungsberechtigten von Seiten der ARGE bzw. des örtlichen Sozialamtes entsprechender Wohnraum nachzuweisen und konkret anzubieten.

Die Kostensenkungsaufforderung stellt keinen Verwaltungsakt dar, mit ihr erfolgt lediglich ein Hinweis auf die geltende Rechtslage, sie ist daher nicht mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

Grundsätzlich können nach Ablauf eines Zeitraumes von sechs Monaten nur noch die angemessenen Unterkunftskosten übernommen werden.

6.2. Ausnahme von der 6-Monatsfrist

Ergibt sich aus dem Verhalten des Leistungsberechtigten oder aufgrund seiner persönlichen Angaben, dass er nicht gewillt ist, seine Unterkunftskosten zu senken, so ist dies vorrangig per Verhandlungsniederschrift oder in anderer geeigneter Form aktenkundig zu machen, so dass die Unterkunftskosten nach erfolgter Anhörung bereits ab dem Folgemonat auf das leistungsrechtlich Angemessene zu kürzen sind.

7. Verfahren bei Wohnungswechsel

7.1. Zusicherung vor dem Abschluss des Mietvertrages

Beabsichtigt der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges einen Wohnungswechsel bzw. wird er dazu aufgefordert, so ist er verpflichtet, vor dem Abschluss eines Mietvertrages die Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen. Dabei ist unter anderem zu beachten, dass einerseits ein rechtmäßiger, wirksamer Mietvertrag vorliegt und durch die Kündigungsfristen keine „doppelten Mieten“ entstehen. Der Leistungsträger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Ein Umzug beinhaltet die Notwendigkeit des Auszuges aus der alten Wohnung als auch, dass der Einzug in die neue Wohnung leistungsrechtlich gerechtfertigt ist.

7.2. Notwendigkeit des Auszugs

Als Auszugsgründe kommen u.a. in Betracht:

- Bisherige Wohnung zu teuer, neue ist angemessen
- Wohnung deutlich zu groß und somit unangemessen teuer
- Familienzuwachs
- Scheidung/Trennung
- Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung, nachweisbar durch unterschriebenen Arbeitsvertrag und die entstehende Fahrtkosten wären zu hoch bzw. Fahrzeiten sind nicht zumutbar
- drohende Obdach-/Wohnungslosigkeit
- Beseitigung von Obdach- bzw. Wohnungslosigkeit

- gesundheitliche Gründe, wenn diese durch ein aktuelles aussagekräftiges ärztliches Attest nachgewiesen und in Zweifelsfällen durch die Einschaltung des Amtsarztes oder ärztlichen Dienstes bestätigt sind.
- Beendigung Frauenhausaufenthalt
- besondere Gründe im Einzelfall.

7.3. Nicht erforderlicher Auszug

Keine ausreichenden Umzugsgründe sind z. B.:

- bessere Chancen zur Vermittlung in Arbeit
- Bekanntenkreis/Familienanschluss
- Streitigkeiten zwischen Eltern und Kindern, insbesondere Kinder in der Pubertät
- Streitigkeiten mit Nachbarn bzw. dem Vermieter
- Aufnahme einer Bildungsmaßnahme von kurzer Dauer, z. B. acht Wochen
- Wohnumfeld.
- bisherige Wohnung ist zwar zu teuer, aber die neue, günstigere Wohnung entspricht immer noch nicht der Mietobergrenze
- die Behauptung, dass die Wohnung mit Schimmel befallen ist (hier ist vorrangig der Vermieter in die Pflicht zu nehmen, den Mietmangel abzustellen)

7.4. Zumutbarkeit des Auszugs

Dem Auszug können z.B. krankheitsbedingte Gründe, Gebrechlichkeit, erhebliche psychische Belastungen wie z.B. durch den gerade eingetretenen Todesfall eines Lebenspartners, Studenten in der Examensvorbereitung, kurze Zeit der Hilfebedürftigkeit, entgegenstehen. Nicht ersichtlich ist allerdings, warum bei über 60jährigen Leistungsberechtigten mit einem langjährigen Mietverhältnis, bei Alleinerziehenden oder Erziehungsschwierigkeiten ein Umzug nicht zugemutet werden sollte. Es ist immer eine Einzelfallprüfung mit Folgenabwägung vorzunehmen.

7.5. Notwendigkeit des Einzuges

Wird die Notwendigkeit des Auszuges bejaht, ist zu prüfen, ob der Einzug in die vom Leistungsberechtigten konkret benannte Wohnung notwendig ist. Auch in diesem Schritt sind soziale Gründe zu überprüfen.

Dem Wunsch in eine bessere Wohngegend ziehen zu wollen ist in der Regel nicht Folge zu leisten, wenn dadurch höhere Unterkunftskosten entstehen.

Kostenträger nach dem SGB II und SGB XII haben sich ausschließlich an der angemessenen Miete zu orientieren und somit daran, welchen Wohnraum die Bezieher unterer Einkommensgruppen üblicher Weise anmieten. Eine Besserstellung von Grundsicherungs- und Sozialhilfeempfänger aus Steuermittel ist weder im SGB II noch im SGB XII normiert und folgt auch nicht der Intention der Gesetze.

Demgegenüber spricht z.B. die Nähe zum Arbeitsplatz oder aber die Pflege von nahen Angehörigen für die Notwendigkeit in eine konkrete Wohnung einzuziehen, sofern die Unterkunftskosten für diese Wohnung angemessen sind.

7.6. Umzugskosten

Vor einem Wohnungswechsel sollen die Leistungsberechtigten folgende Zusicherungen einholen:

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

Die Kosten eines notwendigen Umzuges sind in dem notwendigen Umfang den Kosten der Unterkunft zugeordnet. Der Leistungsberechtigte ist im Rahmen seiner Obliegenheit zur Selbsthilfe regelmäßig gehalten, einen Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen und die Kosten so gering wie möglich zu halten. Auf die Hilfe von Freunden, Nachbarn, Verwandten und Bekannten soll verwiesen werden.

In diesem Fall gehören zu den notwendigen Umzugskosten insbesondere die Aufwendungen für einen erforderlichen Mietwagen, die Anmietung von Umzugskartons sowie die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter.

Kann der Leistungsberechtigte den Umzug nicht selbst vornehmen, etwa wegen Alters, Behinderung, körperlicher Konstitution oder aus sonstigen in seiner Person liegenden Gründen, kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht, soweit nicht der Leistungsträger den Umzug zeit- und fachgerecht selbst organisiert. Vom Leistungsberechtigten sind mindestens drei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Liegen die Voraussetzungen für eine Umzugskostenbeihilfe gemäß § 16 SGB II in Verbindung mit § 53 Abs. 2 Nr. 3 d und § 54 Abs. 6 SGB III vor, ist die Hilfestellung vorrangig über diese Vorschrift abzuwickeln.

7.7. Regelung der Zuständigkeit der kommunalen Träger

Für die Umzugskosten ist der kommunale Träger am bisherigen Ort der Unterkunft zuständig. Er hat die Prüfung der Angemessenheit der neuen Unterkunft unter Berücksichtigung der Richtlinien des neuen Trägers durchzuführen. Bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel muss den Leistungsberechtigten erläutert werden, welcher Träger für welche Leistungen zuständig ist und welche Zusicherungen erforderlich sind. Darüber hinaus sind die Betroffenen darauf hinzuweisen, welche Rechtsfolgen damit verbunden sind, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt oder aber nicht erteilt wird. Eine entsprechende Dokumentation sollte ist vorzunehmen.

8. Verschiedenes

8.1. Untermieteinnahmen

Einnahmen aus Untervermietung, müssen aufgeschlüsselt werden in Kaltmiete, Nebenkosten und Strom. Kaltmiete und Nebenkosten mindern die Unterkunftskosten, sind also von den Kosten der Unterkunft abzusetzen und nicht als Einkommen zu erfassen. Sofern Abschläge für Strom in den Untermieteinnahmen enthalten sind, sind diese nicht von den Kosten der Unterkunft abzusetzen, da die Abschläge gesondert abgeführt werden müssen.

8.2. Obdachlosenunterkünfte

Nach Rechtsprechung des BVG sind Nutzungsentgelte für Wohnraum, den die Ordnungsbehörden zur Beseitigung von Obdachlosigkeit zuweisen, Unterkunftskosten im Sinne des Sozialrechts und müssen daher bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen auch im Rahmen des SGB II/SGB XII in voller Höhe übernommen werden. Sind in den Nutzungsgebühren die Kosten für Strom und Warmwasser enthalten, sind diese aus den Kosten der Unterkunft herauszurechnen, da diese Regelsatzleistungen sind.

8.3. Nebenwohnsitze

Grundsätzlich können Unterkunftskosten nur für Wohnraum übernommen werden, der von dem Leistungsberechtigten tatsächlich überwiegend bewohnt wird. Daher scheidet eine Mietübernahme für so genannte Nebenwohnsitze grundsätzlich aus.

8.4. Heimaufnahme

Mietkosten werden nur für den Monat der Heimaufnahme aus Leistungen der Kapitel 3 und 4 SGB XII bzw. aus Leistungen des SGB II übernommen. Darüber hinaus erfolgt keine Übernahme der Unterkunftskosten nach diesen Bestimmungen, da der Vermieter nunmehr auf die Mietkaution zurückgreifen oder weiter vermieten kann.

8.5. Untersuchungshaft

Im Rahmen des SGB XII kommt eine Übernahme der Unterkunftskosten bei Inhaftierten nur als Leistung zur Sicherung einer angemessenen Unterkunft und damit zur Vermeidung drohender Wohnungslosigkeit bei Haftentlassung gemäß § 34 SGB XII in Betracht. Bei Inhaftierung kann die Miete nur übernommen werden, wenn es sich um erhaltenswerten Wohnraum handelt oder die Inhaftierung von kurzer Dauer ist (maximal für sechs Monate). Eine Leistung im SGB II kommt für den Inhaftierten nicht in Betracht.

Die Möglichkeit der vorübergehenden Untervermietung der Wohnung zur Vermeidung eigener Mietaufwendungen ist zu prüfen. Wird eine Person aus einer Bedarfsgemeinschaft inhaftiert, so sind die Kosten bei der Inhaftierung von kurzer Dauer zu übernehmen. Bei Fortdauer der Haft ist die Bedarfsgemeinschaft zu veranlassen, die Unterkunftskosten zu senken. Die Umstände des Einzelfalles sind zu berücksichtigen.

8.6. Doppelte Mieten

Doppelte Mieten können als notwendige Umzugskosten nur bei einem von dem Leistungsträger veranlassten Umzug, z. B. wegen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze, übernommen werden. Grundsätzlich sind das Absenkungsverfahren und die Beratung beim Umzug unter Beachtung der bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen zu gestalten. Können bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mieträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden, ist die Übernahme doppelter Mietaufwendungen nach vorheriger Zustimmung als Wohnungsbeschaffungskosten geboten.

Die Entstehung von Miet- und Energieschulden ist zu vermeiden. Die Kostenübernahme ist auch geboten bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel. **Grundsätzlich** ist eine doppelte Mietbelastung zu vermeiden. Es ist darauf hinzuweisen, dass intensive Bemühungen um einen Nachmieter erfolgen.

8.7. Zeitmietvertrag

Zeitmietverträge sind nur aus den in § 575 BGB genannten Gründen zulässig. Liegt ein solcher Grund nicht vor, so ist das Mietverhältnis in ein unbefristetes umzudeuten, mit der Folge, dass die normalen Vorschriften über die Kündigung gelten. Der Leistungsträger ist nicht zur Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten bis zum Ende der Befristung verpflichtet.

8.8. Schönheitsreparaturen

Unter Schönheitsreparaturen versteht man die Instandsetzungsarbeiten, die ihre Ursache in der Abnutzung aufgrund des bestimmungsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) der Mietsache haben. Dazu gehören unter anderem das Tapezieren, Anstreichen, Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Andere Arbeiten, die dazu dienen, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen, gehören nicht dazu. Nicht unter den Begriff Schönheitsreparaturen fallen deshalb die Beseitigung von solchen Beeinträchtigungen der Mietsache, die:

- a) auf Umständen beruhen, die der Mieter nicht zu vertreten hat (z.B. Neutapezierung nach dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden infolge mangelhafter Isolierung des Mauerwerks, Auswechseln des Fußbodenbelags nach einem Wasserschaden)
- b) durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts durch den Mieter hervorgerufen wurden (z.B. fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten);
- c) durch ein nicht fachgerechtes Ausführen von Schönheitsreparaturen erforderlich werden.

Ebenfalls keine Schönheitsreparaturen sind unter anderem:

- Schönheitsreparaturen nach Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten,
- Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen,
- Streichen der Kellerräume,
- Reparatur von Türschlössern,
- größere Putzarbeiten am Mauerwerk,
- Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden,
- Auswechseln durch normalen Gebrauch verschlissenen Teppichbodens,
- Austausch von Fensterscheiben,
- Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche,

- Ausbessern von Schäden am Fußboden,
- Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.

Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die zu übernehmenden Kosten der Unterkunft; insoweit ist kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für „Instandhaltung und Reparatur“ in Abzug zu bringen (Entscheidung des BSG vom 19.03.2008, B 11 b AS 31/06 R). Es ist jedoch zu beachten, dass die Ausgaben für Schönheitsreparaturen sich nach den Bedarfen der unteren Einkommensgruppen zu richten haben, das heißt, nur die sozialhilfe- bzw. leistungsrechtlich angemessenen Kosten können übernommen werden. Ferner ist zu beachten, dass die Schönheitsreparaturen tatsächlich erforderlich sein müssen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die entsprechenden Mietvertragsklauseln mit starrem Fristenplan in der Regel nichtig sind, so dass Kosten allein aufgrund des starren Fristenplanes nicht übernommen werden können.

Hinweisen möchte ich auf den Aufsatz in der Zeitschrift für das Fürsorgewesen 9/2009 Seite 193 ff, der sich mit Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten auseinandersetzt.

8.9. Einzugsrenovierung

Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind dann angemessene Kosten der Unterkunft, wenn die Einzugsrenovierung ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist (Urteil des BSG vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R). Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in drei Schritten zu prüfen, in dem festzustellen ist, ob:

- (1) die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich und aus dem Mietverhältnis vertraglich geschuldet ist, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen.
- (2) die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen,
- (3) die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung der Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich waren.

Hinweisen möchte ich auf den Aufsatz in der Zeitschrift für das Fürsorgewesen 9/2009 Seite 193 ff, der sich mit Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten auseinandersetzt.

8.10. Auszugsrenovierung

Bei der Frage, ob die Kosten für eine Auszugsrenovierung zu übernehmen sind, ist zunächst zu prüfen, ob der Mieter privatrechtlich dazu verpflichtet ist. Ergibt sich aus der Prüfung des Mietvertrages, dass aus mietvertraglichen Gründen eine Auszugsrenovierung trotz durchgeführter Schönheitsreparaturen geschuldet wird, können diese Leistungen im Einzelfall übernommen werden. Hier ist ein strenger Maßstab anzulegen. Im Zweifelsfall, ist der Außendienst einzuschalten. Im Rahmen der Selbsthilfe ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der Leistungsberechtigte die Renovierungsarbeiten selbst oder mit Hilfe von Verwandten/Bekanntem durchführt.

Hinweisen möchte ich auf den Aufsatz in der Zeitschrift für das Fürsorgewesen 9/2009 Seite 193 ff, der sich mit Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten auseinandersetzt.

8.11. Schlussrenovierung

Die Schlussrenovierung nach dem Tod ist eine Nachlassschuld im Sinne des § 1967 BGB, für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegenüber dem Leistungsträger besteht nicht.

9. Wohnungsbeschaffungskosten

9.1. Mietkautionen

Rechtsgrundlage für die Kautio n ist § 551 BGB. Die Höhe der Mietkaution bemisst sich auf maximal 3 Monats-Kaltmieten und ist als Darlehn zu gewähren.

Mietkautionen können nur übernommen werden, wenn die Unterkunftskosten der neu zu beziehenden Wohnung angemessen sind.

Vor Gewährung der Mietkaution ist zu prüfen:

- Sind die Unterkunftskosten der neuen Wohnung angemessen?
- Ist der Umzug erforderlich?
- Ist es dem Leistungsberechtigten nach seinem Einkommen und/oder Vermögen möglich, die Mietkaution in drei gleichen Raten zu leisten? Wenn ja, ist er hierzu auch verpflichtet; eine Hilfestellung scheidet in diesem Fall aus.
- Besteht ein Rückzahlungsanspruch auf die Kautio n aus der vorher bewohnten Wohnung? Wenn ja, ist dieser Anspruch vorrangig an den Leistungsträger abzutreten bzw. vorrangig zur Deckung der neuen Kautio n einzusetzen.

9.2. Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile können zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn ohne Übernahme dieser Kosten keine angemessene Unterkunft zu erhalten ist. Die Gewinnausschüttung (Dividende) erfolgt jährlich im Nachhinein. Die Genossenschaftsanteile und die Dividende sind an die Arbeitsgemeinschaft/den Sozialhilfeträger abzutreten.

Zur Höhe der Genossenschaftsanteile gibt es keine gesetzliche Begrenzung. Überschreiten die Genossenschaftsanteile jedoch das Dreifache des monatlichen Mietzinses, gehören sie nicht zum notwendigen Lebensunterhalt, solange es möglich ist, angemessenen Wohnraum auch ohne Übernahme dieser hohen Kosten zu erhalten.

Die Übernahme von Genossenschaftsanteilen erfolgt als Darlehn.

9.3 Mieterdarlehn

Beim Mieterdarlehn beteiligen sich die Mieterinnen und Mieter durch ein zinsloses Mieterdarlehn mit langer Laufzeit an der Wohnung, wodurch die monatliche Mietbelastung sinken soll, ähnlich wie Genossenschaftsanteile. Mieterdarlehn

können zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn ohne Übernahme dieser Kosten keine angemessene Unterkunft zu erhalten ist. Die Höhe ist nicht auf 3 Monats-Kaltnieten begrenzt und wird vor dem Einzug fällig. Überschreitet das Mieterdarlehn jedoch das Dreifache des monatlichen Mietzinses, gehören sie nicht zu den angemessenen Wohnungsbeschaffungskosten, solange es möglich ist, angemessenen Wohnraum auch ohne Übernahme dieser hohen Kosten zu erhalten.

Die Übernahme des Mieterdarlehns erfolgt als Darlehn

9.4 Maklergebühren / Maklercourtage

Maklergebühren bzw. Courtage gehören zu den Wohnungsbeschaffungskosten und können nach § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII/§ 22 Abs. 3 SGB II bei vorheriger Zustimmung zum Umzug übernommen werden.

Eine Übernahme von Maklerkosten kommt nicht in Betracht, wenn hinreichend nicht maklergebundene Wohnungen auf dem Markt erreichbar sind. Es besteht auch dann kein Anspruch auf Einschaltung eines Maklers, wenn damit wesentliche Teile des Wohnungsbestandes aus dem Suchbereich des Leistungsberechtigten ausscheiden.

Bei der Entscheidung auf Übernahme oder Nichtübernahme dieser Gebühren handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, so dass die Ausübung des Ermessens zweifelsfrei in dem Bescheid zum Ausdruck zu bringen ist.

Sofern im Einzelfall die Übernahme einer Maklercourtage erfolgt, wird diese als Beihilfe gewährt.

9.5 Zuständigkeitsregelung

Für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten ist der Wegzugsträger zuständig.

Für die Gewährung der Mietkaution ist für den Bereich des SGB II nach § 22 Abs. 3 der Zuzugsträger als örtlich zuständig bestimmt. Für die Gewährung der Genossenschaftsanteile und des Mieterdarlehns ist die „Wegzug-ARGE“ zuständig, da diese Kosten vor Einzug in die neue Wohnung fällig werden.

In den Fällen des SGB XII ist nach Absprache in der Arbeitsgemeinschaft Soziales der Kreise in Schleswig-Holstein innerhalb von Schleswig-Holstein ebenfalls nach der vorgenannten Zuständigkeitsregelung zu verfahren. Außerhalb von Schleswig-Holstein gilt die Eindrittel-Zweidrittel-Regelung; das heißt, da entsprechend der Bestimmung des § 551 Abs. 2 BGB die erste Teilzahlung der Mietsicherheit zu Beginn des Mietverhältnisses fällig wird, ist diese vom Wegzugsträger zu übernehmen und der noch ausstehende Zweidrittel-Anteil vom Zuzugsträger.

10. Staffelmiete

Solange die vereinbarte Miete angemessen ist, kann die Übernahme der Staffelmiete nicht abgelehnt werden. Die Ablehnung ist jedoch möglich, wenn absehbar ist, dass die Miete aufgrund der Staffel innerhalb eines kurzen Zeitraumes unangemessen wird, d.h. die Mietobergrenze übersteigt. Als kurzer Zeitraum ist ein Jahr anzusehen.

11. Betriebskostenabrechnung

Betriebskostenabrechnungen des Vermieters stellen nach Rechtsprechung der Sozialgerichte keine Schulden dar, sondern sind grundsätzlich als Unterkunftskosten in dem Monat dem Bedarf zuzuordnen, in dem sie geltend gemacht wurden. Erst im Zeitpunkt der Geltendmachung stellen diese Kosten einen gegenwärtigen Bedarf dar, der bei Hilfebedürftigkeit seitens des Leistungsträgers zu befriedigen ist. Voraussetzung für die Übernahme der Betriebskostennachforderung ist, dass zur Zeit ihrer Entstehung, Fälligkeit und Geltendmachung der Forderung gegen den Mieter, der Hilfebezug nach dem SGB XII bzw. SGB II besteht und darüber hinaus der Nachforderungsbetrag angemessen ist.

Es ist zwingend erforderlich, dass der Leistungsberechtigte in den Bewilligungsbescheiden ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass dieser gemäß § 60 SGB I dazu verpflichtet ist, die Betriebskostenabrechnung des Vermieters unverzüglich nach deren Erhalt vorzulegen.

Da es lt. Rechtsprechung der Sozialgerichte keine Antragsfrist für Betriebskostennachforderungen gibt, können diese insbesondere bei Dauerverwaltungsakten des SGB II und der Grundsicherung nach dem 4. Kapitel SGB XII auch noch vier Jahre rückwirkend beim Leistungsträger geltend gemacht werden. So könnte z. B. ein Leistungsberechtigter im Jahre 2009 noch seine Betriebskostennachforderung aus dem Jahre 2005 nunmehr beim Leistungsträger geltend machen. Um dieses zu verhindern, sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, die Betriebskostenabrechnung jährlich vorzulegen; die Überwachung der Vorlage wird ins pflichtgemäße Ermessen der ARGE bzw. der Sozialämter gestellt.

Auch sollten die Leistungsberechtigten darauf hingewiesen werden, dass die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes vorzulegen ist und er nach Ablauf dieser Frist keine Zahlung mehr zu leisten braucht.

Bei der Geltendmachung der Nebenkosten ist zu beachten, dass

- (1) die Mietobergrenzen aus dem Abrechnungsjahr zugrunde gelegt werden,
- (2) aufgrund des Kopfteilprinzips die Personen bei der Abrechnung erfasst werden, für die man im Abrechnungszeitraum die anteiligen Unterkunftskosten getragen hat,
- (3) für Personen, die im Zeitpunkt der Antragstellung nicht mehr im laufenden Hilfebezug stehen, deren Kopffanteile auch nicht mehr aus SGB-II-/SGB-XII-Mitteln übernommen werden können,
- (4) für einen Leistungsberechtigten, der im Abrechnungszeitraum keine Hilfe bekommen hat, jetzt jedoch die Nebenkostenabrechnung während des Hilfebezugs vorlegt, diese Kosten zu übernehmen sind, sofern sie angemessen sind.

Die Wohnverhältnisse im Abrechnungszeitraum sind zu klären, damit der entsprechende Kopfteil der Abrechnung übernommen werden kann.

Sollte der Leistungsberechtigte im Abrechnungszeitraum im Leistungsbezug eines anderen Kostenträgers gewesen sein, wären die Mietobergrenzen des Wegzugsträgers zugrunde zu legen, ansonsten die tatsächlichen Kosten.

Die Kosten für die Stromversorgung/Haushaltsenergie, nicht Heizung, gehören zum hauswirtschaftlichen Bedarf und sind in der Regelleistung enthalten, so dass sie weder bei Nachberechnungen noch bei Rückzahlungen zu berücksichtigen sind.

12. Miet- und Energieschulden

Aus der Formulierung „sofern Leistungen für Unterkunft erbracht werden“, ergibt sich, dass die Vorschrift nur für Empfänger laufender Leistungen nach dem SGB II gilt. Wenn kein laufender Leistungsbezug vorliegt und ausschließlich die Übernahme von Mietschulden beantragt wird, ist dies nach dem SGB XII abzuwickeln, auch wenn es sich um Antragsteller handelt, die eigentlich den Erwerbsfähigen im Sinne des SGB II zuzuordnen wären. Zu beachten ist, dass jemand, der bisher noch keine SGB II-Leistungen / KdU bezogen hat, im Rahmen der Beratungspflicht darauf hinzuweisen ist, dass er gleichzeitig mit dem Antrag auf Schuldenübernahme einen Antrag auf SGB II-Leistungen stellen kann.

Eine Übernahme der Mietschulden ist dann im Rahmen des § 34 SGB XII abzuwickeln.

Haushaltsenergie-Schulden sind aus der laufenden Regelleistung nach dem SGB II/SGB XII zu zahlen. Das gilt auch für einen trotz regelmäßig gezahlter Abschlagsbeträge entstandenen Nachzahlungsbetrag. Für diesen kann bzw. soll gemäß § 23 Abs. 1 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 SGB XII ein Darlehn gewährt werden.

Stromrückstände, in denen die Energieversorgung noch nicht eingestellt wurde, sind im Rahmen von § 23 (1) SGB II als unabweisbarer Bedarf als Darlehen zu übernehmen, wenn keine anderweitige Möglichkeit der Sicherung der Versorgung besteht (Schonvermögen, Ratenzahlung). Die Gewährung der Leistungen kann mit Aufrechnungen bis zu einer Höhe von 10 % der Regelleistungen erfolgen.

Stromrückstände, in denen die Energieversorgung eingestellt wurde, sind im Rahmen von § 22 (5) SGB II als Darlehen zu übernehmen, wenn keine anderweitige Möglichkeit der Wiederaufnahme der Versorgung besteht (Schonvermögen). Eine künftige Aufrechnung der Leistungen mit den Regelleistungen ist nicht statthaft. Die Tilgung kann lediglich über eine freiwillige Zahlung des Kunden erfolgen. Sobald aber die freiwillige Erklärung des Kunden zurückgezogen wird, kann keine Tilgung mehr erfolgen (ebenso bei der Gewährung von Mietsicherheiten u. a.).

Hinsichtlich der Übernahme von Energiekostenrückstände im Rahmen des § 34 SGB XII möchte ich nochmals auf den Aufsatz in der Zeitschrift für das Fürsorgewesen 11/2007 Seite 248 ff verweisen, welcher mit dem Protokoll der Arbeitstagung vom 27.02.2008 zu TOP 4.2 verteilt wurde.

Fitzner

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Bürgermeister der Städte
Geesthacht, Lauenburg/E.,
Mölln, Ratzeburg und Schwarzenbek

Bürgermeister der Gemeinden
Aumühle, Büchen und Wentorf b. Hamburg

Amtsvorsteher

Fachdienst: Soziale Leistungen
Ansprechpartnerin: Frau Fitzner
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 09
Telefon: (04541) 888-602
Fax: (04541) 888-306
e-Mail: Fitzner@Kreis-RZ.de
Mein Zeichen: 260/02-
Datum: 18.01.2010

im Kreise

Rundverfügung Nr.09/2010

nachrichtlich

ARGE
Kreis Herzogtum Lauenburg
Herrn Olaf Berling
Alt Möllner Str. 2
23879 Mölln

Warmwasseraufbereitungskosten in den Regelsätzen

Rundverfügung vom 11.06.2009 – Nr. 28/09

Mit Rundverfügung Nr. 28/09 wurde der Warmwasseranteil aufgrund der Steigerung des Regelsatzes auf 359,00 € für den Haushaltsvorstand auf 6,79 € monatlich festgesetzt.

Im Urteil des BSG vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R wird ausgeführt, dass die Erhöhung des Regelsatzes/der Regelleistung nicht auf eine Veränderung der EVS 2003, sondern lediglich auf die Anpassung an die aktuellen Rentenwerte zurückzuführen ist.

Folglich beträgt der Anteil der Kosten für die Warmwasseraufbereitung für den Haushaltsvorstand bzw. Personen im Sinne des § 20 Abs. 2 Satz 1 SGB II unter Berücksichtigung des Ausführungen des BSG Urteils vom 27.02.2008 – B 14/11b AS 15/07 R - 1,8029 % des Regelsatzes/ der Regelleistung.

Die Kosten für die Warmwasserbereitung betragen mithin für

1-Personenhaushalte: 6,47€ monatlich

und

bei Mehrpersonenhaushalte pauschaliert pro Person: 5,18 € monatlich

Da sich der Warmwasserabzugsbetrag durch die Rechtsprechung des BSG vom September 2009 verringert, möchte ich Sie bitten die nunmehr aktuellen Beträge möglichst zeitnah anzuwenden. Insbesondere ist bei der Heizkostenabrechnung 2009 darauf zu achten, dass lediglich die vorgenannten Beträge ab 01.07.2009 berücksichtigt werden.

Es ist ferner zu beachten, dass nicht mehr Warmwasserkosten in Abzug gebracht werden dürfen, als diese nach der Abrechnung tatsächlich verbraucht wurden.

Sollte sich beispielsweise herausstellen, dass tatsächlich monatlich nur 5,00 € anstelle von 6,47 € an Warmwasser verbraucht wurden, ist der zu viel in Abzug gebrachte Betrag dem Hilfeempfänger auszuführen.

Die Rundverfügung vom 11.06.2009 – Nr. 28/09 wird hiermit aufgehoben.

Sitz: Barlachstr. 2, 23909 Ratzeburg
Telefonzentrale: (04541) 888-0
Telefax: (04541) 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Besucher-Parkgarage: Zufahrt über Barlachstraße
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag: 14.00 bis 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Ratzeburg Kto-Nr. 110 000
(BLZ 230 527 50)
Postbank Hamburg Kto-Nr. 96 76-201
(BLZ 200 100 20)

Hausertragsberechnung für das Grundstück

Eigentümer:

Personen:

Eigengenutzte Wohnfläche = _____ qm = _____ %

Vermietete Fläche = _____ qm = _____ %

Aufwendungen Stand _____

Kreditinstitut:	Letzter Schuldenstand:	Schuldzinsen jährl.:
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

Schuldzinsen = _____ - € : 12 Monate = _____ - €

a) Schuldzinsen eigen genutzte Fläche = x 0,00% _____ - €

Betriebskosten jährl.: _____ - €

Grundsteuer B _____ - €

Kanalisationsgeb. / Abwasser _____ - €

Wasser _____ - €

Müllabfuhr _____ - €

Straßenreinigung/Winterdienst _____ - €

Schornsteinreinigung _____ - €

Wohngebäudeversicherung _____ - €

Grundst./Gebäudehaftpflichtvers. _____ - €

Erbbaupacht / Erbbauzinsen _____ - €

Sonstiges _____ - €

Insgesamt _____ - € : 12 Monate = _____ - €

b) Betriebskosten eigen genutzte Fläche = x 0,00 % _____ - €

Hauslasten eigen genutzte Fläche insgesamt (a + b) mtl. _____ - €

Übertrag _____

abzüglich:

Lastenzuschuss (Wohngeld) Nein

Ja, bewilligt bis _____ in Höhe von mtl. _____ - €

Eigenheimzulage, sofern diese direkt in die Schuldentilgung fließt

Nein

Ja, bewilligt bis _____ in Höhe von mtl. _____ - €

zu berücksichtigende Hauslasten _____ **- €**

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Vermietete Fläche = _____ qm = 0,00%

0,00% von _____ - € Schuldzinsen = _____ - €

Abzüglich Nettokaltmieteinnahme _____ - €

Überschuss / Verlust _____ **- €**

Ein Überschuss / Verlust von Betriebskosten ist nicht zu berücksichtigen, da dieser mit dem Mieter im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung abzurechnen ist.

Berücksichtigung von Instandsetzung / Instandhaltung und Bewirtschaftungskosten bei der **Erzielung** eines **Überschusses** für Häuser gebaut ab 01.01.1925

für Häuser, die vor 1925 gebaut wurden beträgt der Absetzbetrag 15 %

./. 10 % der Bruttoeinnahmen für Instandsetzung / Instandhaltung _____ - €
(von der Nettokaltmieteinnahme i. _____ - €)

./. 1 % der Bruttoeinnahmen für Bewirtschaftung _____ - €
(von der Nettokaltmieteinnahme i. _____ - €)

insgesamt: _____ - €

insgesamt als Mieteinnahme zu berücksichtigen:

Überschuss _____ - €

./. Instandsetzung- und Bewirtschaftungskosten _____ - €

zu berücksichtigende Mieteinnahme _____ **- €**

BG-Nr.: _____

Grundstücksbogen

Eigentümer: _____

Grundstück in: _____

Grundbuch von _____ Band _____ Blatt _____

Gemarkung _____ Flur _____ Flurstück _____

Brandkassenwert _____ DM/€ Einheitswert _____ DM/€

Das Gebäude war bezugsfertig im Jahr _____, die Grundstücksgröße beträgt _____ m².

Es handelt sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Zweifamilienhaus
 Mehrfamilienhaus mit _____ Wohnungen mit Gewerberaum

Das Gebäude enthält:

1 Wohnung mit _____ Räumen im _____ geschoss = _____ m²

1 Wohnung mit _____ Räumen im _____ geschoss = _____ m²

Wohnfläche insgesamt = _____ m²

Gewerbliche Räume im _____ geschoss = _____ m²

Wohn- und Nutzungsflächen insgesamt = _____ m² sowie _____ Garage(n)

Von den vorgenannten Wohn- und Nutzungsflächen sind eigengenutzt:

1 Wohnung mit _____ Räumen im _____ geschoss = _____ m²

Von den vorgenannten Wohn- und Nutzungsflächen sind vermietet:

1 Wohnung mit _____ Räumen im _____ geschoss = _____ m²

Gewerbliche Räume im _____ geschoss = _____ m², _____ Garage(n)

Jährliche Aufwendungen:

1. Fremdkapital

(Tilgungsbeträge finden keine Berücksichtigung, sind jedoch trotzdem anzugeben!)

	Letzter Schuldenstand am _____	Zinsen €	Tilgung €
Geldgeber: _____ % Zinsen, _____ % Tilgung			
Geldgeber: _____ % Zinsen, _____ % Tilgung			
Geldgeber: _____ % Zinsen, _____ % Tilgung			
Geldgeber: _____ % Zinsen, _____ % Tilgung			
Geldgeber: _____ % Zinsen, _____ % Tilgung			
Summen:			

bitte wenden

2. Betriebskosten (jährlich)**Euro**

Grundsteuer	
Kanalisationsgebühren / Abwasser	
Wassergeld	
Müllabfuhr	
Straßenreinigung / Winterdienst	
Schornsteinfegergebühren	
Wohngebäudeversicherung	
Grundstücks-/Gebäudehaftpflichtversicherung	
Erbbauzinsen / Erbbaupacht	
Gesamtkosten:	=====

3. Heizkosten (jährlich)**Euro**

<input type="checkbox"/> Heizöl <input type="checkbox"/> Erdgas <input type="checkbox"/> Kohle /Brikett / Holz <input type="checkbox"/> Sonstiges (z.B. Flüssiggas , Nachtspeicher usw.): _____	
Erfolgt die Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	

4. Erträge (monatlich)**Euro**

Mieten einschließlich Nebenkosten für _____ Wohnung(en) insgesamt	
für Leerzimmer	
für möblierte Wohnungen / Zimmer	
für gewerbliche Räume	
für Garage(n)	
Gesamt:	=====

Lastenzuschuss (Wohngeld) Wenn ja, bitte Bescheid vorlegen!

<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, bewilligt bis _____	_____ €
--	---------

Eigenheimzulage

<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, bewilligt bis _____	_____ €
--	---------

Die vorgenannten Aufwendungen belege ich durch die als Anlage beigefügten Nachweise.
 Mir ist bekannt, dass nur durch Belege nachgewiesene Aufwendungen berücksichtigt werden können.

Einen vollständigen Grundbuchauszug habe ich diesem Grundstücksbogen ebenfalls beigefügt.

Ich versichere die Richtigkeit und Vollständigkeit meiner vorstehend gemachten Angaben.

 Ort, Datum
Anlagen

 Unterschrift

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Bürgermeister
der Städte Geesthacht,, Lauenburg/E.,
Mölln, Ratzeburg und Schwarzenbek

Bürgermeister der Gemeinden
Aumühle, Büchen und Wentorf b. Hamburg

Amtsvorsteher

im Kreise

Fachdienst: Soziale Leistungen
Ansprechpartnerin: Frau Fitzner
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 09
Telefon: (04541) 888-602
Fax: (04541) 888-306
e-Mail: Fitzner@Kreis-RZ.de
Mein Zeichen: 260/02
Datum: 30.09.2009

nachrichtlich

ARGE

Kreis Herzogtum Lauenburg
Herrn Olaf Berling
Alt Möllner Straße 2

23879 Mölln

Rundverfügung Nr.:43/09

Kosten der Unterkunft gemäß § 29 SGB XII und § 22 SGB II Miethöchstgrenzen

Unter Zugrundelegung des Grundsatzurteils des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006 wurden die ortsansässigen Vermieter im Kreis Herzogtum Lauenburg zu den Kosten für Unterkünfte mit einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattung befragt.

Eine Auswertung dieser, repräsentativen, Befragung hat ergeben, dass für das Kreisgebiet zukünftig die nachfolgenden zwei unterschiedlichen Miethöchstgrenzen (brutto kalt) bei der Berechnung und Festsetzung der Hilfen nach dem SGB XII und dem SGB II zu Grunde zu legen sind:

südliches Kreisgebiet:

**Gemeinde Wentorf, Stadt Geesthacht, Amt Hohe Elbgeest, Stadt Lauenburg/E,
Amt Lüttau, Stadt Schwarzenbek, Amt Schwarzenbek-Land,**

Haushalte mit	Miethöchstgrenze	angemessene Wohnfläche bis zu ... m²
1 Person	340,00 €	50
2 Personen	400,00 €	60
3 Personen	505,00 €	75
4 Personen	590,00 €	85
5 Personen	670,00 €	95
für jede weitere Person	80,00 €	10

Sitz: Barlachstr. 2, 23909 Ratzeburg
Telefonzentrale: (04541) 888-0
Telefax: (04541) 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Besucher-Parkgarage: Zufahrt über Barlachstraße
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag: 14.00 bis 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Ratzeburg Kto-Nr. 110 000
(BLZ 230 527 50)
Postbank Hamburg Kto-Nr. 96 76-201
(BLZ 200 100 20)

übriges Kreisgebiet:

Stadt Mölln, Stadt Ratzeburg, Amt Berkenthin, Amt Breitenfelde, Amt Büchen,
Amt Lauenburgische Seen, Amt Sandesneben-Nusse

Haushalte mit	Miethöchstgrenze	angemessene Wohnfläche bis zu ... m ²
1 Person	325,00 €	50
2 Personen	395,00 €	60
3 Personen	470,00 €	75
4 Personen	545,00 €	85
5 Personen	625,00 €	95
für jede weitere Person	75,00 €	10

Die Miethöchstgrenze für die **jungen Erwachsenen (U25)** bleibt bei **275,00 €**.

Meine Rundverfügung Nr. 22/07 wird aufgehoben.

Ich möchte darauf hinweisen, dass es sich bei den vorgenannten Grenzen um Höchstgrenzen handelt, wobei ein Abweichen nach unten durchaus zulässig und möglich ist, sofern der nachfragenden Person ein entsprechender Wohnraum Ihrerseits nachgewiesen werden kann.

Die neuen Höchstgrenzen sind insbesondere bei den Neben- bzw. Betriebskosten- nachforderungen zu berücksichtigen

Ich bitte um sofortige Anwendung.

Im Auftrag
Martina Fitzner

Anhang 5

Beispiel für ein Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens

Sehr geehrte/r Frau/Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung <alternativ: Sie haben einen Antrag auf Leistungen ... gestellt>. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den <Richtlinien des jeweiligen kommunalen Trägers zu den Kosten der Wohnung> gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Haushaltsgröße	Wohnungsgröße bis zu	Miete(inkl. Nebenkosten ohne Heizung)
1-Personenhaushalt	50 m ²	
2-Personenhaushalt	60 m ²	
3-Personenhaushalt	75 m ²	
4-Personenhaushalt	85 m ²	
5-Personenhaushalt	95 m ²	
Je weitere Person	10 m ²	

Die Ermittlung der Richtwerte können Sie den oben genannten Richtlinien entnehmen. Nach unseren Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

Wir sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen ist.

Für die Beurteilung, ob und wieweit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötigen wir Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Deswegen teilen Sie uns bitte

bis zum <Datum> mit,

ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit Kosten senkender Maßnahmen haben könnten. (Beispiele: Schwangerschaft, alleinerziehend, Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw.). Bitte fügen Sie möglichst entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II) aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von <Betrag> zu senken. Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen.

Sie können zum Beispiel durch:

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen Sie uns deswegen innerhalb der o.g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen oder ggf. aus dem befristeten ALG II-Zuschlag selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich bis zu dem oben genannten Datum nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Mietbelastung zu bemühen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Berechnung der sozialhilferechtlich angemessenen Heizkosten pro Quadratmeter Wohnfläche für die laufenden Heizungskosten (Erdöl, Erdgas, Fernwärme) sowie Selbstversorger

Unter Berücksichtigung der Entscheidungen des BSG vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R -
und 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R –ergehen folgende Heizkostenhinweise:

Berechnungsgrundlagen:

- Studie TECHEM AG 2009
- Heizkostenspiegel Bundesweit 2010
- Nachfrage bei den Energieversorgungsunternehmen für die Städte Ratzeburg,
Schwarzenbek, Lauenburg und Geesthacht
- Internetabruf über Heizölpreise bei fast energy.de, Zeitraum 01.01. bis 16.06.2010
bei einer Abnahme von 10.000 l im Kreis Herzogtum Lauenburg

A. Nicht Selbstversorger

I. Erdgas

Eine Nachfrage bei den Energieversorgungsunternehmen für die Städte und
Umlandgemeinden Ratzeburg, Schwarzenbek, Lauenburg und Geesthacht hat folgendes
ergeben:

1. Stadtwerke Ratzeburg Tel.: 04541/807-01
Der Erdgasarbeitspreis brutto beträgt ab 01.07.2010 bei einer Abnahme

bis 100.000 kWh 5,30 Cent/kWh, der Grundpreis 102,00 € jährlich

2. Stadtwerke Geesthacht Tel.: 04152/929-0
Der Erdgasarbeitspreis brutto beträgt ab 01.10.2009 bei einer Abnahme

bis 4.124 kWh 6,94 Cent/kWh, der Grundpreis 65,45 € jährlich
bis 42.188 kWh 5,78 Cent/kWh, der Grundpreis 113,05 € jährlich
bis 54.762 kWh 5,40 Cent/kWh, der Grundpreis 273,70 € jährlich

3. EON-Hanse für die Bereiche Lauenburg und Schwarzenbek und Umlandgemeinden
Tel.: 04106/6290
Der Erdgasarbeitspreis brutto beträgt ab 01.10.2009 bei einer Abnahme

bis 5.000 kWh 6,31 Cent/kWh, der Grundpreis 85,68 € jährlich
bis 11.000 kWh 5,75 Cent/kWh, der Grundpreis 114,24 € jährlich
bis 60.000 kWh 5,23 Cent/kWh, der Grundpreis 171,36 € jährlich

4. Bei Erdgas beträgt der im Kreis Herzogtum Lauenburg anzuwendende Durchschnittspreis **0,058157 €/kWh** und der durchschnittliche Grundpreis **11,02 € monatlich**.

II. Heizöl

Der Internetabruf unter www.fastenergy.de betreffend Heizölpreise, Zeitraum vom 01.01.2010 bis zum 16.06.2010, bei einer Abnahme von 10.000 l im Kreis Herzogtum Lauenburg hat einen Durchschnittsmonatspreis von **0,61 €/l inkl. Mehrwertsteuer** ergeben.

Heizkostenhöchstbeträge bei Nicht-Selbstversorgern:

Aufgrund der Vorgaben des BSG, des zu Grunde zu legenden bundesweiten Heizkostenspiegels und der vorgenannten Ausführungen ist für die Anwendung der nachstehenden monatlichen Höchstbeträge zunächst auf die Gebäudefläche und dann auf die tatsächliche Wohnungsgröße abzustellen, sofern sie angemessen ist. Alternativ sind die unten genannten Maximalgrößen anzuwenden.

Gebäudegröße 100 -250 m²	max. Wert 23,8 l//jährlich.	max. Wert 215 kWh//jährlich
Wohnungsgröße in m ²	Heizöl /€ / mtl.	Erdgas /€ / mtl.
Berechnung:	(0,61 €*23,8l*m ² /12)	(0,058157€*215kWh*m ² /12+11,02 €)
50	60,49	63,12
60	72,59	73,54
75	90,74	89,17
85	102,84	99,59
95	114,93	110,01

Gebäudegröße 251-500 m²	max. Wert 22,7 l//jährlich	max. Wert 209 kWh//jährlich
Wohnungsgröße in m ²	Heizöl /€ / mtl.	Erdgas /€ / mtl.
Berechnung:	(0,61 €*22,7l*m ² /12)	(0,058157€*209kWh*m ² /12+11,02 €)
50	57,70	61,67
60	69,24	71,79
75	86,54	86,99
85	98,08	97,12
95	109,62	107,25

Gebäudegröße 501 -1.000 m²	max. Wert 21,9 l//jährlich	max. Wert 201 kWh//jährlich
Wohnungsgröße in m ²	Heizöl /€ / mtl.	Erdgas /€ / mtl.
Berechnung:	(0,61 €*21,9l*m ² /12)	(0,058157€*201kWh*m ² /12+11,02 €)
50	55,66	59,73
60	66,80	69,47
75	83,49	84,08
85	94,63	93,82
95	105,76	103,56

Gebäudegröße > 1.000 m²	max. Wert 21,3 l//jährlich	max. Wert 197 kWh//jährlich
Wohnungsgröße in m ²	Heizöl //€ / mtl.	Erdgas /€ / mtl.
Berechnung:	(0,61 €*21,3l*m ² /12)	(0,058157€*197kWh*m ² /12+11,02 €)
50	54,14	58,76
60	64,97	68,30
75	81,21	82,63
85	92,03	92,17
95	102,86	101,72

Sollte die Gebäudefläche nicht aus den vorliegenden Unterlagen hervorgehen, ist diese beim Leistungsberechtigten bzw. mit dessen Einverständnis beim Vermieter zu hinterfragen. Darüber hinaus sollte zukünftig die Mietbescheinigung um den Faktor Gebäudefläche ergänzt werden.

III. Fernwärme und Nachtspeicheröfen:

Nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2010 sind bei Fernwärme nachfolgende Verbrauchswerte als Maximalwerte zu Grunde zu legen:

Gebäudefläche in	Verbrauch kWh je jährlich
100 – 250	208
251 – 500	201
501 – 1.000	195
> 1.000	191

Nach Mitteilung des hiesigen Energiemanagements entsprechen die Werte für Fernwärme beheizten Wohnraum denen der mit Nachtspeicheröfen beheizten Wohnungen. Dieser Wert ist mit dem **tatsächlichen Abrechnungspreis, der der Festsetzung des Abschlages zu Grunde, liegt zu multiplizieren**. Sollte es nicht möglich sein, den tatsächlichen Abrechnungspreis zu ermitteln, ist der Abrechnungspreis der alten Abrechnung zu Grunde. Sollte der aktuelle Abrechnungspreis nicht ermittelt werden können, ist dies zu dokumentieren und der Abrechnungspreis der alten Abrechnung zu Grunde zu legen.

IV. Flüssiggas

Der Heizungsbedarf ist nach Kl. Schriften des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge nach folgender Formel zu berechnen:

$$\frac{\text{Stündlicher Wärmebedarf} \times \text{Jahresvollnutzungsstunden} \times \text{beheizbarer Wohnfläche}}{\text{Unterer Wärmewert} \times \text{Wirkungsgrad der Heizungsanlage}}$$

Folgende Werte sind hier festgeschrieben:

Stündlicher Wärmebedarf	120 kcal/h
Jahresvollnutzungsstunden	1600 Stunden
Unterer Wärmewert	8600 kcal/h
Wirkungsgrad der Heizungsanlage	0,7

Einzigste Variable ist also die Quadratmeterzahl der bewohnten Wohnung, wobei jedoch nur die sozialhilferechtlich angemessenen Quadratmeter zu Grunde zu legen sind.

B. Selbstversorger

Eine Umfrage der umliegenden Brennstofflieferanten hat am 18.06.2010 die in der Anlage beigefügten Tagespreise ergeben.

Nach Zugrundelegen der Berechnungsformel des Deutschen Vereins ergibt sich mithin für:

1. Feste Brennstoffe wie **Brikett/Kohle ein Preis** inkl. Mehrwertsteuer **von 20,17 € pro m²/jährlich.**

2. **Pellets**

Für die Selbstversorgung mit Pellets wurde der im Kreisgebiet ermittelte Tonnenpreis von 235,00 € sowie die nach dem Energieverbrauchsrechner (Internet unter www.power-pellets.de) ermittelten Jahresverbräuche unter Zugrundelegung der Höchstgrenze nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel 2010 (23,8 l /m²/jährlich Heizöl) zu Grunde gelegt. Mithin ergeben sich die unten genannten Höchstgrenzen.

3. **Heizöl**

Für die Selbstversorgung mit Heizöl wurde der Durchschnittspreis für die Beschaffung von 1000 l Heizöl zum Tagesdurchschnittspreis (18.06.2010) bei den im Kreis ansässigen Energielieferanten ermittelt und zu Grunde gelegt, mithin ein Betrag von **0,7555 €/l inkl. Mehrwertsteuer.** Gemäß den Kl. Schriften des Deutschen Vereins ist bei Einfamilienhäusern der Bedarf an Heizöl mit 31,9 l pro jährlich auszugehen, sodass sich bei Selbstversorgern ein **jährlicher Preis von 24,10 €** errechnet.

Bei der Berechnung der angemessenen Heizkosten der Selbstversorger ist grundsätzlich auf die tatsächlich angemessene Wohnungsgröße abzustellen; alternativ sind die unten genannten Maximalgrößen anzuwenden.

Heizkostenhöchstbeträge Selbstversorger:

Wohnungsgröße max.	Heizöl/mtl./€	Brikett/Kohle mtl./€	Pellets mtl./€
Berechnung	24,10 €*m²/12	20,17€*m²/12	11,68 €*m²/12
50	100,42	84,04	48,66
60	120,50	100,85	58,36
75	150,63	126,06	72,99
85	170,71	142,87	82,68
95	190,79	159,68	92,38

C. Verfahrensregelungen

1. Selbstversorger

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken, dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Die Heizperiode beträgt 7 Monate, beginnend am 01.10 eines jeden Jahres und endend am 30.04. des Folgejahres. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen.

Bei Selbstversorgern können die Heizkosten auch durch monatliche Abschläge, bezogen auf 12 Monate, berücksichtigt werden. Die nachfragende Person ist im Bewilligungsbescheid ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die monatlich gewährten Heizkosten anzusparen sind, sodass der für die Heizperiode (01.10. bis 30.04. eines Jahres) bestehende Betrag daraus zu decken ist und in der Regel keine weiteren Kosten übernommen werden können.

Es ist sinnvoll, dass eine Einverständniserklärung von der nachfragenden Person zu dieser Verfahrensweise unterschrieben wird.

Berechnungsbeispiel:

- Der Heizölbedarf für eine 50 m² große Wohnung beläuft sich bei Selbstversorgern auf 1.205,00 € jährlich (50 m² x 24,10 €), so dass bei einer jährlichen Bewilligung monatlich 100,42 € als reine Heizkosten bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen wären.

Hinweis:

Sollten keine Ansparungen vorgenommen worden sein und während der Heizperiode ein Bedarf an Heizung entstehen, sind diese Kosten in angemessenem Umfang zu übernehmen (BSG vom 16.05.2007 - B 7b AS 40/06 R).

In nachfolgenden Fällen ist daher von der monatlichen Jahresheizkostenpauschale bei Selbstversorgern abzuweichen:

- der Öltank ist leer und es konnten aufgrund der Dauer des Hilfebezuges noch keine Ansparungen vorgenommen werden
- der Öltank ist leer und es wurden keine Ansparungen vorgenommen
- aufgrund der Erfahrungen mit den Kunden bieten sich monatliche Abschläge nicht an

Hier ist der Heizungsbedarf nur bezogen auf die Heizperiode, 01.10. bis 30.04. des Folgejahres, in einer Summe auszuzahlen.

Damit die nachfragende Person keinen Anspruch auf den Teilbetrag in den Folgemonaten geltend machen kann, ist diese im Bewilligungsbescheid ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass der Heizkostenbedarf durch die Einmalzahlung abgegolten ist und somit keine monatlichen Abschläge mehr berücksichtigt werden können.

Bei nur teilweiser Hilfebedürftigkeit und dem Antrag auf Einmalzahlung (z.B. Antrag während der laufenden Heizperiode) ist nur der anteilige Jahresbetrag multipliziert mit der Zahl der verbleibenden Monate in einer Summe auszuzahlen.

Beispiel bezogen auf 50 m²:

Die Hilfe wird am 01.12. beantragt, dann wären nur 172,14 € (1.205,00 € Jahresbedarf / 7 Monate x 5 Monate = 860,70 €) als Heizkosten für die Heizperiode bis 30.04. in einer Summe zu gewähren.

2. Abrechnung

Die mit der Jahresabrechnung fällig werdende **Nachzahlung kann** ebenfalls zu dem anerkennenden Heizungsbedarf gehören, wenn der Jahresbetrag den insgesamt als angemessen anzusehenden Bedarf nicht übersteigt. Der Nachzahlungsbetrag kann nur in angemessenem Umfang übernehmen werden und bedarf daher einer individuellen Überprüfung. Hier sind auch Aspekte der gerechtfertigten Übernahme zu berücksichtigen, die beispielsweise nicht gegeben ist, wenn der Leistungsberechtigte die monatlichen Heizkostenabschläge nicht an der Vermieter weitergeleitet hat oder aber bereits auf den zu hohen Heizverbrauch hingewiesen wurde.

Sofern sich bei der Heizkostenabrechnung ergibt, dass eine Nachzahlung erfolgen soll, **ist eine Spitzabrechnung** unter Zugrundelegung der tatsächlichen Arbeits- und Grundpreise vorzunehmen. Sind in der Heizkostenabrechnung die Warmwasserkosten enthalten, sind diese in Abzug zu bringen, da die Warmwasserkosten aus den Regelleistungen zu begleichen sind. Sollten der Arbeits- und Grundpreis aus der Jahresheizkostenabrechnung nicht ersichtlich sein, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, diese im Rahmen seiner Mitwirkungspflichten zu ermitteln und darzulegen.

Hinweis: Nach Urteil des BGH vom 27.11.2002 ist ein Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Nachzahlung entstandener und von den Vorauszahlungen nicht gedeckter Betriebs- und Nebenkosten erst dann fällig, wenn der Vermieter eine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt hat. Aus der Abrechnung muss unter anderem ersichtlich sein, welche Kosten entstanden sind und wie sich diese zusammen setzen. Insofern, ist dem Mieter auch der vom Energieversorgungsunternehmen in Rechnung gestellte Arbeits- und Grundpreise offen zu legen.

Der maximale Nachzahlungsbetrag resultiert in der Regel aus dem Verbrauchshöchstwert des bundesweiten Heizkostenspiegels und dem tatsächlichen Arbeits- und Grundpreis des Energieversorgungsunternehmens. Ergibt sich aus der Heizkostenabrechnung, dass der Eigenverbrauch im Verhältnis zum Gesamtverbrauch der anderen Mieter unverhältnismäßig hoch ist, ist dieser Mehrverbrauch zu hinterfragen. Ggfs. ist der geforderte Nachzahlungsbetrag zu verringern.

Aus der Jahresabrechnung kann sich eine **Erstattung** ergeben. Grundsätzlich ist eine Erstattung nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 04.02.1988 als Einkommen im Zuflussmonat zu berücksichtigen. Die Leistungsberechtigten sind im Bewilligungsbescheid darauf hinzuweisen.

Es empfiehlt sich, sich von den Leistungsberechtigten des SGB XII eine Abtretungserklärung geben zu lassen, um eventuell überzahlte Beträge direkt vom Vermieter oder dem Versorgungsunternehmen zu erhalten.

3. Zuschläge

Durch Anwendung der Verbrauchshöchstgrenzen nach dem bundesweiten Heizkostenspiegel sind Zuschläge nach Rechtsprechung des BSG vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R – **grundsätzlich nicht mehr zu gewähren**, da diese Grenze bereits dem Gesichtspunkt Rechnung trägt, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss des Leistungsberechtigten weitgehend entzogen sind, wie auch schlechte Isolation.

Soweit der genannte Grenzwert erreicht ist, sind vom Leistungsberechtigten Maßnahmen zu erwarten, die zur Heizkostensenkung führen. Der Leistungsberechtigte ist bei Überschreitung des Grenzwertes verpflichtet konkret darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über diesem Grenzwert liegen, aber dennoch als angemessen anzusehen sind.

4. Neufälle

Gemäß § 29 Abs. 3 SGB XII bzw. § 42 Nr. 2 in Verbindung mit 29 Abs. 3 SGB XII werden Leistungen für Heizung in tatsächlicher Höhe erbracht, sofern diese angemessen sind. Eine analoge Bestimmung findet sich in § 22 SBG II wieder.

Nach Rechtsprechung der Sozialgerichte sind zumindest für die ersten 6 Monate des Leistungsbezuges die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und die tatsächlichen Heizkosten, sofern diese angemessen sind, zu übernehmen. Wird festgestellt, dass die tatsächlichen Heizkosten die nach den vorgenannten Kriterien erarbeiteten Höchstgrenzen überschreiten, ist unverzüglich ein **Heizkostensenkungsverfahren** einzuleiten. (**s. Anlage**).

Es ist zu beachten, dass bei den **Abschlägen der Energieversorgungsunternehmen** in **der Regel die Warmwasseraufbereitungskosten enthalten** sind, so dass diese Abschläge um den **Warmwasseranteil zu bereinigen sind** (s. Anlage).

Bei den **oben genannten Pauschalbeträgen** handelt es sich jedoch **um reine Heizkosten**, welche **nicht um den Warmwasseranteil zu bereinigen** sind.

Ratzeburg, den 30.06.2010

Anlagen: Heizkostensenkungsaufforderung
Rundverfügung Warmwasseranteile

KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Fachdienst: Soziale Leistungen
Ansprechpartnerin: Frau Fitzner
Anschrift: Barlachstr. 2, Ratzeburg
Zimmer: 009
Telefon: (04541) 888-602
Fax: (04541) 888-306
e-Mail: Fitzner@Kreis-RZ.de
Mein Zeichen: 260/
Datum:

Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem 3. Kapitel Sozialgesetzbuch 12. Buch (SGB XII)

Grundsicherungsleistungen im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kapitel Sozialgesetzbuch 12. Buch (SGB XII)

Grundsicherung für Arbeitssuchende nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch II (SGB II)

Aufforderung zur Senkung der Heizkosten

Sehr geehrte

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem
3. Kapitel SGB XII
4. Kapitel SGB XII
SGB II

Zum notwendigen Lebensunterhalt gehören unter anderem die Kosten der Unterkunft und Heizung. Diese sind, soweit sie den angemessenen Umfang nicht übersteigen, nur solange zu übernehmen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder zuzumuten ist, die Aufwendungen durch einen wirtschaftlichen Umgang mit der Heizenergie die Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Für die Ermittlung der Höchstgrenze für die Heizkosten sind nach Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes die Verbrauchswerte des bundesweiten Heizkostenspiegels in der jeweils geltenden Fassung zu Grunde zu legen.

Für die von Ihnen bewohnte Wohnung beträgt die Verbrauchshöchstgrenze monatlich $\text{kWh/m}^2/\text{jährlich}$, so dass ein **monatlicher Höchstbetrag** von € an reinen Heizkosten bei der Berechnung Ihrer Leistungen berücksichtigungsfähig ist.

-2-

Sitz: Barlachstr. 2, 23909 Ratzeburg
Telefonzentrale: (04541) 888-0
Telefax: (04541) 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de
Internet: www.kreis-rz.de

Besucher-Parkgarage: Zufahrt über Barlachstraße
Sprechzeiten:
Montag bis Freitag: 08.00 bis 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag: 14.00 bis 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Konten der Kreiskasse:
Kreissparkasse Ratzeburg Kto-Nr. 110 000
(BLZ 230 527 50)
Postbank Hamburg Kto-Nr. 96 76-201
(BLZ 200 100 20)

In Ihrem Fall wird die Verbrauchshöchstgrenze überschritten, so dass die tatsächlichen Heizkosten nur maximal für 6 Monate, d.h. **bis zum** bei der Berechnung und Festsetzung Ihrer Leistungen berücksichtigt werden können.

Ich möchte Sie daher bitten, sich im eigenen Interesse um die Senkung Ihrer Heizkosten zu bemühen bzw. detailliert und nachprüfbar nachzuweisen, wie und warum ein höherer Heizkostenverbrauch gerechtfertigt sein sollte. Ratschläge zum Einsparen von Heizenergie sind diesem Schreiben beigelegt.

Ich möchte Sie darauf hinweisen, dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

Hinweis:

Bei diesem Schreiben handelt es sich nicht um einen Bescheid (Verwaltungsakt).

Ein Widerspruch ist nicht zulässig.

Ein Widerspruch ist erst gegen den Bescheid zulässig, durch den nur noch die angemessenen Heizkosten berücksichtigt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ratschläge für einen sparsamen Energieverbrauch

- Stellen Sie Ihre Raumtemperatur ein! 20°C ist erfahrungsgemäß die angenehmste Raumtemperatur. In den meisten Wohnräumen ist es bedeutend wärmer. Aber schon eine um 1°C höhere Raumtemperatur ergibt einen um 6% höheren Energieverbrauch. Für wenig genutzte Räume (Schlafzimmer z.B.) genügen niedrigere Temperaturen.
- Nachts reichen 16°C in der Wohnung. Senken Sie deshalb rechtzeitig die Raumtemperatur. Dies gilt auch bei längerer Abwesenheit am Tage. Schalten Sie jedoch niemals die Heizung ganz ab, denn für das erneute Aufheizen wird viel mehr Energie verbraucht als beim gezielten Absenken.
- Öffnen Sie nicht zu lange das Fenster, zu langes Lüften führt zu Auskühlung des Raumes. Wiederaufheizen erhöht den Energieverbrauch.
Achtung: Häufig wird auf Grund der Thermostate auch geheizt, wenn der Heizkörper ausgeschaltet ist, da ein Frostschutz eingebaut ist! Lassen Sie die Fenster nicht lange auf Kipp stehen. Sparsamer und gesünder ist es, nur mehrmals kurz und dafür kräftig zu lüften (sog. Stoßlüftung)
- Dichte Gardinen und Möbel vor dem Heizkörper wirken isolierend. Verkleidete Heizkörper behindern die Wärmeabgabe und erhöhen den Energieverbrauch. So verlockend es ist, wenn Sie Ihren Heizkörper als Wäschetrockner nutzen, treiben Sie Ihre Rechnung auch in die Höhe.
- Bei einer zusätzlichen Beheizung der Wohnung, z.B. durch einen Elektroheizkörper, ist grundsätzlich unwirtschaftliches Verhalten anzunehmen.
- Feuchte Luft wird wärmer empfunden und reduziert das Aufwirbeln lästiger Staubpartikel. Pflanzen und Luftbefeuchter heben das Wohlfühl.
Aber: Größere Wasserdampfmenen, die in einzelnen Räumen z.B. beim Kochen oder Duschen entstehen, sollten durch gezieltes Lüften der betreffenden Räume sofort nach außen abgeführt werden. Die Türen sollten während dieser Vorgänge möglichst geschlossen bleiben, damit sich der Wasserdampf nicht in der gesamten Wohnung ausbreiten kann. Damit vermeiden Sie auch Schimmelpilzbildung.
- Haben Sie Ihre Fenster schon einmal auf Dichtigkeit getestet? Machen Sie zunächst den Kerzentest und schauen Sie, ob die Kerze von der Zugluft vor dem Fenster flackert. Dichten Sie dann Spalten und Fugen ab, bis die Kerze nicht mehr flackert. Wenn Sie nachts die Rolläden runterlassen und Vorhänge zuziehen, sparen Sie auch wieder ein paar Cent mehr.
- Für den Fall, dass der Heizenergieverbrauch oder die Heizkosten des von Ihnen bewohnten Gebäudes überdurchschnittlich hoch sind, sollten Sie Kontakt mit dem Hauseigentümer aufnehmen, da dieser für entsprechende Maßnahmen zur Senkung des Verbrauchs verantwortlich ist. Nutzen Sie z.B. Heizgutachten, um Ihren Vermieter zu informieren.



Beratung zum sparsamen Energieumgang bietet z.B. die Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein www.verbraucherzentrale-sh.de oder telefonisch:

Kiel	0431/59099-40
Lübeck	0451/72248
Flensburg	0461/28604
Norderstedt	040/5238455