

Landkreis M \ddot{u} ritz
Dezernat II
Sozial- und Schulverwaltungsamt

Verwaltungsrichtlinie
des Landkreises M \ddot{u} ritz

zur Angemessenheit des Umfangs der Kosten der Unterkunft und der Heizung
gemäß § 22 Absatz 1 des Sozialgesetzbuches Zweites Buch (SGB II) –
Grundsicherung für Arbeitssuchende - und § 29 Absatz 1 Sozialgesetzbuch
Zwölftes Buch (SGB XII) - Sozialhilfe - .

Stand: 01. Juli 2009

Gliederungsübersicht

- 1. Präambel**
- 2. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung**
 - 2.1 Produkttheorie
- 3. Angemessenheit bei Mietwohnungen**
 - 3.1 Wohnungsgroen
 - 3.2 Mietpreisobergrenzen
 - 3.3 Betriebskosten bei Mietwohnungen
 - 3.4 Heizkosten bei Mietwohnungen
 - 3.4.1 Sammelheizungen
 - 3.4.2 Einzelheizungen
 - 3.4.3 Verfahren bei Einzelheizungen mit individueller Brennstoffbevorratung
 - 3.4.4 Verfahren bei kombinierten Heizungen
 - 3.4.5 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten
- 4. Angemessenheit bei selbstgenutztem Wohneigentum**
 - 4.1 Wohnflchengroen
 - 4.2 Schuldzinsen
 - 4.3 Nebenkosten/Bewirtschaftungskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum
 - 4.4 Heizkosten bei selbstgenutztem Wohneigentum
 - 4.4.1 Sammelheizungen
 - 4.4.2 Einzelheizungen
 - 4.4.3 Verfahren bei Einzelheizungen mit individueller Brennstoffbevorratung
 - 4.4.4 Verfahren bei kombinierten Heizungen
 - 4.4.5 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten
 - 4.5 Erhaltungsaufwand
- 5. Verfahren**
 - 5.1 Unangemessener Wohnraum
 - 5.2 Wohnraumwechsel
 - 5.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Kautin, Umzugskosten
 - 5.4 Guthaben und Nachzahlungen aus Nebenkosten- und Heizkostenabrechnungen
 - 5.5 Übernahme von Schulden
- 6. Durch Regelsätze abgedeckte Kosten**
- 7. Warmwasseraufbereitungskosten**
- 8. Kosten der Unterkunft in Einrichtungen**
- 9. Regelmäßige Prüfungen und Anpassungen**

1. Präambel

Nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 des SGB II sind die kreisfreien Städte und Landkreise Träger der Leistungen nach § 16 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 bis 4, §§ 22 und 23 Abs. 3, soweit durch Landesrecht nicht andere Träger bestimmt sind. Davon hat das Land M-V keinen Gebrauch gemacht. Nach § 22 fallen hierunter die Leistungen für die Übernahme angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit hat von der Verordnungsermächtigung des § 27 SGB II bisher keinen Gebrauch gemacht. Es überlässt damit den örtlichen Trägern nach SGB II den Regelungsbedarf zur Bestimmung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung nach diesem Gesetz.

Nach § 3 Absatz 1 und 2 ist der Landkreis Müritz örtlicher Träger der Sozialhilfe nach dem SGB XII. Zur Sozialhilfe gehören gemäß § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1 sowie § 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII die Hilfe zum Lebensunterhalt, welche die Leistungen für eine angemessene Unterkunft einschließt.

Durch den Landkreis Müritz als Träger der Leistungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II und Träger der Sozialhilfe nach § 3 Abs. 1 und 2 SGB XII werden die Kriterien für die Angemessenheit der Leistungen von Unterkunft und Heizung durch nachfolgende Verwaltungsrichtlinie bestimmt.

2. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

Gemäß § 22 SGB II und § 29 SGB XII werden für leistungsberechtigte Personen die Kosten der Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Übernahme von sozialhilferechtlich anzuerkennenden Kosten der Unterkunft soll zur Befriedigung eines menschlichen Grundbedürfnisses dienen. Dabei soll sich die Übernahme der Wohnungskosten nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit richten. Es geht im Vordergrund darum, einen möglichst sozialen Wohnraum zu gewährleisten, der einem bescheidenen und einfachen Lebensstil entspricht.

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalls. Neben den individuellen Verhältnissen des Leistungsberechtigten und seiner Angehörigen sind darüber hinaus die Wohnfläche, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Wenn die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es der/dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

2.1 Produkttheorie

Die Ermittlung der angemessenen Wohnungskosten erfolgt entsprechend der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Urteil vom 28.04.2005 – 5 C 15.04), der sich unterdessen auch das Bundessozialgericht angeschlossen hat (Urteil vom 17.11.2006 – B 7b AS 18/06 R), nach der sogenannten Produkttheorie in mehreren Schritten.

Danach sind die angemessenen Kosten als Produkt aus der für den Hilfebedürftigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln. Zunächst bedarf es der Feststellung, welche Größe die von der Bedarfsgemeinschaft gemietete Wohnung aufweist. Als weiterer Faktor ist der Wohnungsstandard zu berücksichtigen. Letztlich wird auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard abgestellt, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.

In den Fällen, in denen die Produkttheorie es ermöglicht, eine Wohnung über der Wohnflächenhöchstgrenze bei gleichzeitiger Unterschreitung des angemessenen Quadratmeterpreises zu bewohnen, ist darauf hinzuweisen, dass die Heizkosten nur bis zur angemessenen Wohnflächenhöchstgrenze übernommen werden.

3. Angemessenheit bei Mietwohnungen

3.1 Wohnungsgrößen

Die angemessene Grundfläche einer Wohnung lehnt sich entsprechend § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) i. V. m. den Verwaltungsvorschriften zum Belegbindungsgesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern (VV-BelBindG M-V) an die Kriterien der Förderwürdigkeit im sozialen Wohnungsbau an.

Danach sind folgende Wohnungsgrößen angemessen:

- 1 Person bis zu 45 m² Wohnfläche*
- 2 Personen bis zu 60 m² Wohnfläche
- 3 Personen bis zu 75 m² Wohnfläche
- 4 Personen bis zu 90 m² Wohnfläche
- 5 Personen bis zu 100 m² Wohnfläche
- jede weitere Person bis zu 10 m² Wohnfläche

*Bei 1-Personen Haushalten, ist im Einzelfall eine 1-Raum Wohnung bis zu 50 m² zulässig.

3.2 Mietpreisobergrenzen

Für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften gelten die Kosten für Unterkunft als angemessen, wenn die Obergrenzen gemäß Tabelle 1 nicht überschritten werden.

Die angemessenen Unterkunftskosten sind als Produkt aus der für den Hilfebedürftigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln.

Der Landkreis Müritz legt dabei eine Mietobergrenze von **4,35 €** pro Quadratmeter fest.

Tabelle 1

Anzahl der Personen im Haushalt	<u>Mietpreisobergrenze</u> Wohnflchenobergrenze x 4,35 €/ m ² monatlich bis zu
1	195,75 €
2	261,00 €
3	326,25 €
4	391,50 €
5	435,00 €
Mehrbedarf für jede weitere Person	43,50 €

Für den Träger der Leistungen kommt es allein auf den Gesamtaufwand an.

Die Produkttheorie ermöglicht, dass eine in der Wohnungsgröße über der Obergrenze liegende Wohnung mit einer günstigen Grundmiete dennoch hinsichtlich der Gesamtkosten oder auch eine Wohnung mit einem Mietpreis über 4,35 € pro Quadratmeter bei gleichzeitiger Unterschreitung der Wohnflchenobergrenze angemessen ist.

3.3 Betriebskosten bei Mietwohnungen

Betriebskosten sind laut § 2 der Betriebskostenverordnung die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Zur weiteren Klarstellung enthält § 2 der Betriebskostenverordnung einen abschließenden Katalog der verschiedenen Betriebskostenarten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ausgaben:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung/Abwasser,
- Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage; oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme; oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizung und Gaseinzelfeuersttten,
- Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser; oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergerten,
- Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzuges,
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten der Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung von Außenanlagen, Treppenhaus und gemeinschaftlich genutzten Gebäudeteilen (Waschküche, Fahrradkeller, Trockenboden u.a.),
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (des Vermieters),
- Kosten für den Hauswart,
- Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennen,
- sonstige Betriebskosten

Weitere Einzelheiten zu den Betriebskostenarten enthält § 2 der Verordnung über die Aufstellung der Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV).

Kabelfernsehen

Grundgebühren für die Bereitstellung des Kabelanschlusses sind nur im Rahmen der Unterkunfts-kosten zu übernehmen, wenn sie untrennbarer Bestandteil der mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten sind (siehe Entscheidung des Landessozialgerichts Baden-Württemberg vom 24.05.2007 – L 7 AS 3135/06).

Stellplatz/Garage

Kosten für eine Garage bzw. einen Stellplatz zählen nicht zu den Unterkunfts-kosten und sind daher aus den Gesamtkosten herauszurechnen.

Betriebskostenobergrenzen

Betriebskosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Betriebskostenabschlge (Vorauszahlungen bzw. Pauschalen), sind ohne weitere Nachweise nach den Angaben in der Mietbescheinigung bis zu einer Höhe von **0,90 € pro Quadratmeter** (Nichtprfungsgrenze) anzuerkennen.

Tabelle 2

Anzahl der Personen im Haushalt	<u>Betriebskostenobergrenze</u> Wohnflchenobergrenze x 0,90 €/ m ² monatlich bis zu
1	40,50 €
2	54,00 €
3	67,50 €
4	81,00 €
5	90,00 €
Mehrbedarf für jede weitere Person	9,00 €

Wird der Betrag in Höhe von 0,90 € pro Quadratmeter überschritten, ist der Leistungsempfänger aufzufordern, die letzte vorhandene Betriebskostenabrechnung oder andere geeignete Abrechnungsunterlagen für die Wohnung vorzulegen, damit die Betriebskostenforderung des Vermieters nachvollzogen werden kann.

Ergibt sich aus der Überprüfung der eingereichten Nachweise, dass die geforderte Betriebskostenvorauszahlung sowohl im Hinblick auf die abgerechneten Positionen als auch im Hinblick auf die Höhe der Betriebskostenabschlge nachvollziehbar ist, werden die Abschläge, soweit angemessen, nach den Angaben in der Mietbescheinigung übernommen.

3.4 Heizkosten bei Mietwohnungen

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII werden die Kosten für die Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Zu beachten ist die Besonderheit des Einzelfalls, insbesondere die persönliche Situation des Leistungsberechtigten.

Es ist zu unterscheiden zwischen Sammelheizungen und Einzelheizungen.

3.4.1 Sammelheizungen

Als Sammelheizung bezeichnet man jede Heizungsart, bei der die Heizungen mehrerer Wohnungen von einer zentralen Brennstelle versorgt werden. Das heißt, dass durch eine zentrale Brennstelle mehrere Wohnungen ohne Brennstoffnachfllungen von Hand beheizt werden.

Von angemessenen Heizkosten ist ohne weitere Prüfung auszugehen, wenn **1,20 € pro Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche** nicht überschritten werden.

Der zu gewährende Heizkostenbetrag ergibt sich aus der Multiplikation der tatsächlichen (soweit angemessenen) Quadratmeterzahl der Wohnfläche mit dem festgesetzten Quadratmeterpreis 1,20 €. Höhere Heizkosten schließen grundsätzlich auf einen nicht wirtschaftlichen Umgang mit der Wärmeenergie und sollen nicht übernommen werden.

3.4.2 Einzelheizungen

Von einer Einzelheizung spricht man, wenn eine eigene Brennstelle pro Haus bzw. pro Wohnung vorhanden ist oder wenn einzelne Zimmer von einer eigenen Brennstelle versorgt werden (klassische Ofenheizung).

In den Fällen, in denen die monatlichen Kosten für die Unterkunft keine Heizkosten enthalten, wird ein monatlicher Heizkostenbedarf zugrunde gelegt. Dieser Betrag differenziert sich nach den einzelnen Brennstoffarten.

Für die verschiedenen Brennstoffarten werden folgende Obergrenzen festgelegt:

Feste Brennstoffe	0,82 € / m ²
Heizöl	1,05 € / m ²
Gas	1,10 € / m ²
Flüssiggas	1,15 € / m ²
Elektroenergie	1,10 € / m ²

Die als Regelbedarf zu zahlende Heizkostenobergrenze ergibt sich aus der Multiplikation der tatsächlichen (soweit angemessen) Quadratmeterzahl der Wohnfläche mit den festgesetzten Obergrenzen für die einzelnen Brennstoffarten.

3.4.3 Verfahren bei Einzelheizungen mit individueller Brennstoffbevorratung

Bei Beheizung mit Einzel \ddot{o} fen bzw. Heizungen, f \ddot{u} r die die/der Hilfebed \ddot{u} rftige die Brennstoffe selbst beschaffen muss, ist eine Einmalzahlung zu gew \ddot{a} hren. Die angemessene Menge des Heizmaterials ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. In Einzelf \ddot{a} llen ist es aus Gr \ddot{u} nden der Kostenersparnis m \ddot{o} glich, sich einvernehmlich auf eine gewisse Vorratshaltung, von in der Regel 6 Monaten und l \ddot{a} ngstens 12 Monaten, zu einigen. Dies liegt insbesondere vor, wenn eine l \ddot{a} ngere Bezugsdauer der Hilfe absehbar ist.

Der Bedarf f \ddot{u} r Heizmittel entsteht erst dann, wenn f \ddot{u} r den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Die tats \ddot{a} chlichen Aufwendungen entstehen erst in der Folge der Lieferung (Beschluss vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R).

Die/der Hilfebed \ddot{u} rftige ist aktenkundig dar \ddot{u} ber zu belehren, dass sie/er mit der gew \ddot{a} hrten Pauschale wirtschaftlich umzugehen hat.

3.4.4 Verfahren bei kombinierten Heizungen

Zur Ermittlung der Leistungen f \ddot{u} r die Heizung sollte bei kombinierten Heizungen grunds \ddot{a} tzlich das Mischverh \ddot{a} ltnis ber \ddot{u} cksichtigt werden. Bez \ddot{u} glich des Mischverh \ddot{a} ltnisses der verwendeten Energietr \ddot{a} ger hat der Hilfebed \ddot{u} rftige entsprechende Angaben (prozentuale Anteile oder die Art der Heizung in unterschiedlichen R \ddot{a} umen) zu machen.

3.4.5 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten

Ergibt sich z. B. aus Gr \ddot{u} nden unangemessener Wohnfl \ddot{a} che ein h \ddot{o} herer Heizkostenbetrag, so sind die Heizkosten so zu k \ddot{u} rzen, dass der Gesamtmietbetrag (Kosten der Unterkunft zuz \ddot{u} glich Heizung) folgende Betr \ddot{a} ge nicht \ddot{u} bersteigt:

Tabelle 3 Obergrenzen bei Sammelheizungen

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnfl \ddot{a} chenobergrenze x 1,20 € zzgl. der Mietpreisobergrenze und der Betriebskostenobergrenze
1	290,25 €
2	387,00 €
3	483,75 €
4	580,50 €
5	645,00 €
Jede weitere Person	64,50 €

Tabelle 4 Obergrenzen bei Einzelheizungen

Wohnflchenobergrenze x Quadratmeterpreis der verschiedenen Brennstoffarten zzgl. der Mietpreisobergrenze						
Brennstoffart	höchstens für 1 Person 45 m ²	höchstens für 2 Personen 60 m ²	höchstens für 3 Personen 75 m ²	höchstens für 4 Personen 90 m ²	höchstens für 5 Personen 100 m ²	höchstens für jede weitere Person 10 m ²
Feste Brennstoffe	273,15 €	364,20 €	455,25 €	546,30 €	607,00 €	60,70 €
Heizöl	283,50 €	378,00 €	472,50 €	567,00 €	630,00 €	63,00 €
Gas	285,75 €	381,00 €	476,25 €	571,50 €	635,00 €	63,50 €
Flüssiggas	288,00 €	384,00 €	480,00 €	576,00 €	640,00 €	64,00 €
Elektroenergie	285,75 €	381,00 €	476,25 €	571,50 €	635,00 €	63,50 €

bersteigt der Kürzungsbetrag 20 % der anfallenden Heizkosten, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Bei begründetem Mehrbedarf ist nach wirtschaftlichen Aspekten des kommunalen Trägers zu entscheiden. Lässt sich der Gesamtbetrag der Unterkunftskosten auch bei nachweislich wirtschaftlichem Heizverhalten nicht auf die in den Tabellen 3 und 4 festgesetzten Obergrenzen absenken, so ist wie in Punkt 5.1 zu verfahren.

4. Angemessenheit bei selbstgenutztem Wohneigentum

4.1 Wohnflchengren

Die Wohnflchenbestimmung erfolgt in Anlehnung an die aktuelle Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes zur Angemessenheit von Wohneigentum im Rahmen des Vermgensschutzes nach § 12 Abs. 3 Ziff. 4 SGB II (Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05).

Eigentumswohnung

1 - 2 Personen	bis zu 80 m ²
3 Personen	bis zu 100 m ²
4 Personen	bis zu 120 m ²
5 Personen	bis zu 140 m ²
jede weitere Person	bis zu 20 m ²

Eigenheim

1 - 2 Personen	bis zu 90 m ²
3 Personen	bis zu 110 m ²
4 Personen	bis zu 130 m ²
5 Personen	bis zu 150 m ²
jede weitere Person	bis zu 20 m ²

4.2 Schuldzinsen

Schuldzinsen sind Aufwendungen für die Unterkunft, wenn sie als mit dem Eigentum unmittelbar verbundene Last zu tragen sind. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob es sich um Schuldzinsen für Darlehen handelt, die zur Bebauung eines Hausgrundstücks, zum Kauf eines Eigenheims oder für eine Sanierung und Modernisierung eines schon im Eigentum stehenden Eigenheimes aufgenommen wurden. (siehe Entscheidung des Landessozialgerichtes Baden-Württemberg 13. Senat vom 31.08.2006 – L 13 AS 2759/06)

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und dauernden Lasten gilt eine ortsübliche „Vergleichsmiete“. Diese ist als Produkt aus der für die jeweilige Haushaltsgröße abstrakt angemessenen Wohnfläche und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins pro Quadratmeter zu ermitteln (siehe Entscheidung des Landessozialgerichtes Baden-Württemberg vom 26.07.2006 - L 13 AS1620/06 ER-B).

Tabelle 5

Anzahl der Personen im Haushalt	<u>Eigentumswohnung</u> Wohnflchenobergrenze x 4,35 € pro m ²	<u>Eigenheim</u> Wohnflchenobergrenze x 4,35 € pro m ²
1 - 2	348,00 €	391,50 €
3	435,00 €	478,50 €
4	522,00 €	565,50 €
5	609,00 €	652,50 €
Mehrbedarf für jede weitere Person	87,00 €	87,00 €

4.3 Nebenkosten/Bewirtschaftungskosten bei selbstgenutztem Wohneigentum

Ist im Zuge der Vermgensprfung nach § 12 SGB II ein Eigenheim als angemessen eingestuft worden, sind in der Regel die nachgewiesenen Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Wohneigentums als angemessen einzustufen.

Zu den Nebenkosten/Bewirtschaftungskosten eines selbst genutzten Wohneigentums zählen insbesondere:

- Grundsteuer,
- Wohngebäudeversicherung,
- Schornsteinreinigung/Emissionsmessung,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung/Abwasser,
- Straßenreinigung/Winterdienst,
- Hausmllbeseitigung,
- Heizungswartung,
- Beiträge zum Gewässer- und Deichverband

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend; auch andere Aufwendungen, die im Sinne der Betriebskostenverordnung umlagefähig wären, sind bei entsprechendem Nachweis zu berücksichtigen.

4.4 Heizkosten bei selbstgenutztem Wohneigentum

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII werden die Kosten für die Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Zu beachten ist die Besonderheit des Einzelfalls, insbesondere die persönliche Situation des Leistungsberechtigten. Es ist zu unterscheiden zwischen Sammelheizungen und Einzelheizungen sowie Eigentumswohnung und Eigenheim.

4.4.1 Sammelheizungen

Als Sammelheizung bezeichnet man jede Heizungsart, bei der die Heizungen mehrerer Wohnungen von einer zentralen Brennstelle versorgt werden. Das heißt, dass durch eine zentrale Brennstelle mehrere Wohnungen ohne Brennstoffnachfllungen von Hand beheizt werden.

Von angemessenen Heizkosten ist ohne weitere Prüfung auszugehen, wenn **1,20 € pro Quadratmeter der angemessenen Wohnfläche** nicht überschritten werden. Der zu gewährende Heizkostenbetrag ergibt sich aus der Multiplikation der tatsächlichen (soweit angemessenen) Quadratmeterzahl der Wohnfläche mit dem festgesetzten Quadratmeterpreis 1,20 € für die Heizung. Höhere Heizkosten schließen grundsätzlich auf einen nicht wirtschaftlichen Umgang mit der Wärmeenergie und sollen nicht übernommen werden.

4.4.2 Einzelheizungen

Von einer Einzelheizung spricht man, wenn eine eigene Brennstelle pro Haus bzw. pro Wohnung vorhanden ist oder wenn einzelne Zimmer von einer eigenen Brennstelle versorgt werden (klassische Ofenheizung).

In den Fällen, in denen die monatlichen Kosten für die Unterkunft keine Heizkosten enthalten, wird ein monatlicher Heizkostenbedarf zugrunde gelegt. Dieser Betrag differenziert sich nach den einzelnen Brennstoffarten. Der Betrag wird jährlich dem Preisniveau angepasst.

Für die verschiedenen Brennstoffarten werden folgende Obergrenzen festgelegt:

Feste Brennstoffe	0,82 € / m ²
Heizöl	1,05 € / m ²
Gas	1,10 € / m ²
Flüssiggas	1,15 € / m ²
Elektroenergie	1,10 € / m ²

Die als Regelbedarf zu zahlende Heizkostenobergrenze ergibt sich aus der Multiplikation der tatsächlichen, (soweit angemessen) Quadratmeterzahl der Wohnfläche mit den festgesetzten Obergrenzen für die einzelnen Brennstoffarten.

4.4.3 Verfahren bei Einzelheizungen mit individueller Brennstoffbevorratung

Bei Beheizung mit Einzelöfen bzw. Heizungen, für die die/der Hilfebedürftige die Brennstoffe selbst beschaffen muss, ist eine Einmalzahlung zu gewähren.
Die angemessene Menge des Heizmaterials ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. In Einzelfällen ist es aus Gründen der Kostenersparnis möglich, sich einvernehmlich auf eine gewisse Vorratshaltung, von in der Regel 6 Monaten und längstens 12 Monaten, zu einigen. Dies liegt insbesondere vor, wenn eine längere Bezugsdauer der Hilfe absehbar ist.

Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen erst in der Folge der Lieferung (Beschluss vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R).

Die/der Hilfebedürftige ist aktenkundig darüber zu belehren, dass sie/er mit der gewährten Pauschale wirtschaftlich umzugehen hat.

4.4.4 Verfahren bei kombinierten Heizungen

Zur Ermittlung der Leistungen für die Heizung sollte bei kombinierten Heizungen grundsätzlich das Mischverhältnis berücksichtigt werden. Bezüglich des Mischverhältnisses der verwendeten Energieträger hat der Hilfebedürftige entsprechende Angaben (prozentuale Anteile oder die Art der Heizung in unterschiedlichen Räumen) zu machen.

4.4.5 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten

Ergibt sich z. B. aus Gründen unangemessener Wohnfläche ein höherer Heizkostenbetrag, so sind die Heizkosten so zu kürzen, dass die Gesamtwohnkosten (Kosten der Unterkunft zuzüglich Heizung) folgende Beträge nicht übersteigen:

Tabelle 6 Obergrenzen bei Sammelheizungen

Anzahl der Personen im Haushalt	Eigentumswohnung	Eigenheim
	Wohnflchenobergrenze x 1,20 € zzgl. Schuldzinsen	Wohnflchenobergrenze x 1,20 € zzgl. Schuldzinsen
1 - 2	444,00 €	499,50 €
3	555,00€	610,50 €
4	666,00 €	721,50 €
5	777,00 €	832,50 €
Jede weitere Person	111,00 €	111,00 €

Tabelle 7 Obergrenzen bei Einzelheizungen von Eigentumswohnungen

Brennstoffart	höchstens für 1 - 2 Personen 80 m ²	höchstens für 3 Personen 100 m ²	höchstens für 4 Personen 120 m ²	höchstens für 5 Personen 140 m ²	Höchstens für jede weitere Person 20 m ²
Feste Brennstoffe	413,60 €	517,00 €	620,40 €	723,80 €	103,40 €
Heizöl	432,00 €	540,00 €	648,00 €	756,00 €	108,00 €
Gas	436,00 €	545,00 €	654,00 €	763,00 €	109,00 €
Flüssiggas	440,00 €	550,00 €	660,00 €	770,00 €	110,00 €
Elektroenergie	436,00 €	545,00 €	654,00 €	763,00 €	109,00 €

Tabelle 8 Obergrenzen bei Einzelheizungen von Eigenheimen

Brennstoffart	höchstens für 1 - 2 Personen 90 m ²	höchstens für 3 Personen 110 m ²	höchstens für 4 Personen 130 m ²	höchstens für 5 Personen 150 m ²	höchstens für jede weitere Person 20 m ²
Feste Brennstoffe	465,30 €	568,70 €	672,10 €	775,50 €	103,40 €
Heizöl	486,00 €	594,00 €	702,00 €	810,00 €	108,00 €
Gas	490,50 €	599,50 €	708,50 €	817,50 €	109,00 €
Flüssiggas	495,00 €	605,00 €	715,00 €	825,00 €	110,00 €
Elektroenergie	490,50 €	599,50 €	708,50 €	817,50 €	109,00 €

Übersteigt der Kürzungsbetrag 20 % der anfallenden Heizkosten, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Bei begründetem Mehrbedarf ist nach wirtschaftlichen Aspekten des kommunalen Trägers zu entscheiden.

Lässt sich der Gesamtbetrag der Unterkunftskosten auch bei nachweislich wirtschaftlichem Heizverhalten nicht auf die in den Tabellen 3 und 4 festgesetzten Obergrenzen absenken, so ist wie in Punkt 5.1 zu verfahren.

4.5 Erhaltungsaufwand

Der Erhaltungsaufwand beinhaltet die Ausgaben für die Instandsetzung und Instandhaltung eines selbst genutzten Wohneigentums, wenn diese dem Zweck dienen das Gebäude oder das Grundstück in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Die Wesensart darf sich durch die Aufwendungen nicht verändern und über seinen ursprünglichen Zustand hinaus verbessern. Zu beachten ist, dass Schönheitsreparaturen nicht zu den Erhaltungsaufwendungen zählen.

Für die Erhaltung des Wohneigentums legt der Landkreis Müritz folgende monatliche Beträge fest:

Tabelle 9

Anzahl der Personen im Haushalt	Werte für den Erhaltungsaufwand
1	25,00 €
2	32,00 €
3	39,00 €
4	45,00 €
5	51,00 €
Mehrbedarf für jede weitere Person	7,00 €

Die monatlichen Beträge sind so zu verwenden bzw. anzusparen, dass eventuell auftretende Aufwendungen oder Reparaturen kostenmäßig abgedeckt sind.

5. Verfahren

5.1 Unangemessener Wohnraum

Bewohnt eine leistungsberechtigte Person eine/ein Wohnung/selbstgenutztes Wohneigentum, durch die unangemessen hohe Mietkosten/Schuldzinsen entstehen, so sind sie in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, solange der leistungsberechtigten Person eine Senkung der Kosten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Diese Regelung trifft jedoch nicht für die Heizkosten zu. Heizkosten sind nur bis zur Höhe der Angemessenheit zu übernehmen.

Der leistungsberechtigten Person ist aufzugeben, sich binnen einer angemessenen Frist (bis zu 6 Monate) unter Beachtung der Kündigungsfristen um einen sozialhilferechtlich angemessenen Wohnraum zu bemühen oder durch Untervermietung oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Diese Bemühungen sind nachzuweisen.

In einem Gespräch (mit Niederschrift) bzw. in einer schriftlichen Aufforderung ist die leistungsberechtigte Person darüber zu informieren,

- dass nach Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Unterkunftskosten berücksichtigt werden und
- dass bei Entstehung von Mietschulden wegen unangemessen hoher Wohnungskosten keine Kostenübernahme erfolgt.

Diese Information bedarf einer schriftlichen Bestätigung.

Kommt die leistungsberechtigte Person der Forderung nicht nach oder lehnt sie den Umzug in eine konkret vorhandene, angebotene und zumutbare Wohnung (konkretes Wohnungsangebot ist zu den Akten zu nehmen) ohne nachvollziehbaren Grund ab, so sind nach Ablauf der Frist im Rahmen der Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII nur noch die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen. Hierüber ist der leistungsberechtigten Person ein Bescheid zu erteilen.

Nur wenn die ARGE aus der Besonderheit des Einzelfalles vor Bezug der neuen Wohnung der Übernahme der Kosten der Unterkunft zugestimmt hat, sind diese unangemessenen Kosten auch zu übernehmen. Diese Ermessensentscheidung ist aktenkundig zu machen und muss regelmäßig überprüft werden.

Zieht eine leistungsberechtigte Person, die ab dem 01.01.2005 Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII erhält, in eine Wohnung um, die unangemessen hohe Kosten verursacht, ohne sich die Zustimmung des kommunalen Trägers über die ARGE einzuholen, so sind nur die angemessenen Kosten zu übernehmen. Die tatsächlichen Kosten bleiben von Beginn des Mietverhältnisses an unberücksichtigt.

5.2 Wohnraumwechsel

Ist durch eine leistungsberechtigte Person nach dem SGB II oder SGB XII die Neuanmietung von Wohnraum vorgesehen, muss sie vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung der ARGE einholen. Eine Zusicherung darf nur dann erfolgen, wenn die Kosten der Unterkunft gemäß dieser Richtlinie als angemessen gelten.

5.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Kautin, Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautinen und Umzugskosten sind Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erlangung einer neuen Wohnung entstehen.

Die Übernahme derartiger Kosten ist als Ermessensleistung nur nach vorheriger Zustimmung durch die ARGE möglich.

Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn:

- der Umzug durch den/die kommunalen Träger/ARGE veranlasst wurde oder
- der Umzug aus besonderen Gründen erforderlich ist (Einzelfallregelung) und
- ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Mietkautin/Genossenschaftsanteile

Die Übernahme von derartigen Kosten ist von einer Abtretung des künftigen Rückzahlungsanspruchs des Hilfebedürftigen gegen den Vermieter abhängig zu machen. Die Höhe der Kautin/Genossenschaftsanteile darf drei Monatsmieten nicht berschreiten. Sie ist ausschließlich als Darlehen zu bewilligen.

Wenn das Darlehen durch Auszahlung der Kautin/Genossenschaftsanteile für die frühere Wohnung getilgt worden ist, verliert die Abtretung ihre Wirkung. Gleiches gilt, wenn das Darlehen in Raten zurückgezahlt worden ist. Die Rückzahlung soll ab dem Folgemonat nach der Auszahlung der Kautin/ Genossenschaftsanteile beginnen.

Umzugskosten

Hinsichtlich der Umzugskosten ist der Hilfebedürftige vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten zu verweisen.

Als Umzugskosten können in der Regel die Aufwendungen für die Anmietung eines geeigneten Fahrzeugs übernommen werden. Hinsichtlich des Mietfahrzeuges sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen, von denen das günstigste zu berücksichtigen ist. In besonderen Ausnahmefällen, in denen eine Selbsthilfe nachweislich nicht möglich ist, kann ein Umzugsunternehmen beauftragt werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn der Hilfebedürftige

- aufgrund eigener Krankheit, Alter, Behinderung oder,
- aufgrund der Krankheit oder Behinderung des Partners oder
- aufgrund der alleinerziehenden Betreuung eines Kindes bis zu 6 Jahren,

an der Selbsthilfe gehindert ist.

Auch hier sind 3 Vergleichsangebote vorzulegen. Es steht im Ermessen der ARGE, die Notwendigkeit der in den Angeboten aufgeführten Kosten zu prüfen. Von den Angeboten mit den notwendigen Kosten ist das günstigste zu berücksichtigen. Nach der Bewilligung der Kosten für ein Umzugsunternehmen ist dieses durch den Antragsteller zu beauftragen. Die Zahlung erfolgt ausschließlich per Rechnung an das beauftragte Unternehmen.

5.4 Guthaben/Nachzahlungen aus Nebenkosten- oder Heizkostenabrechnungen

Die jeweils aktuelle Betriebskostenabrechnung ist von der leistungsberechtigten Person einzureichen.

Bei Antragstellung sowie bei Neuanmietung ist die leistungsberechtigte Person aktenkundig darüber zu belehren, dass auftretende Nachforderungen nur bis zur Höhe der Angemessenheit übernommen werden.

Ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Guthaben, so ist dieses im auf den Zuflussmonat folgenden Monat bedarfsmindernd auf die Kosten der Unterkunft anzurechnen. Ist das Guthaben höher als die monatlich anerkannten Kosten für Unterkunft und Heizung, ist ein längerer Verrechnungszeitraum zu wählen.

Die Nachzahlungen sind somit als Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen, wenn die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im vorherigen Jahr unter der Angemessenheitsgrenze gelegen haben (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 29 Abs.1 SGB XII). Bei der Prüfung der Nachzahlungen wird wie folgt verfahren:

Die Angemessenheitsgrenze wird dem Nachzahlungsbetrag gegenübergestellt. Sofern die Höchstgrenze der Angemessenheit noch nicht erreicht ist, können Nachzahlungen bis zur Höhe des Unterschiedsbetrages übernommen werden.

bersteigt der Kürzungsbetrag 20 % der anfallenden Kosten, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Bei begründetem Mehrbedarf ist nach wirtschaftlichen Aspekten des kommunalen Trägers zu entscheiden.

Die Entscheidungsgründe sind schriftlich zu dokumentieren und in der Akte abzulegen. Soweit Leistungen für Neben- oder Heizkosten monatlich erbracht worden sind, diese aber nicht als Abschläge an die Versorgungsunternehmen oder den Vermieter gezahlt worden sind, werden diese Kosten nicht im Rahmen der Jahresabrechnung noch einmal übernommen.

Soweit der Nachzahlungsbetrag nicht \ddot{u} bernommen wird, ist der Hilfebed \ddot{u} rftige zun \ddot{a} chst auf Ratenzahlungen bei dem Vermieter bzw. Versorgungsunternehmen zu verweisen. Sind Ratenzahlungen nachweislich nicht m \ddot{o} glich, ist auf Antrag die \ddot{U} bernahme als Schulden gem \ddot{a} ß § 22 Abs. 5 SGB II und § 34 SGB XII zu pr \ddot{u} fen.

5.5 \ddot{U} bernahme von Schulden

Die \ddot{U} bernahme von Schulden im Zusammenhang mit den Aufwendungen f \ddot{u} r Unterkunft und Heizung ist in § 22 Abs. 5 SGB II und § 34 SGB XII geregelt.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen werden Schulden ausschlie \ddot{s} lich als Darlehen \ddot{u} bernommen.

Schulden k \ddot{o} nnen \ddot{u} bernommen werden, wenn der/die Antragsteller/Antragstellerin Leistungen f \ddot{u} r Unterkunft und Heizung bezieht und die \ddot{U} bernahme der Schulden gerechtfertigt ist, und zwar

- zur Sicherung der Unterkunft oder
- zur Behebung einer vergleichbaren Notlage.

Eine vergleichbare Notlage kann in Schulden bei den Versorgungsunternehmen liegen.

Seit dem \ddot{A} nderungsgesetz vom 24.03.06 (in Kraft ab 01.04.06) k \ddot{o} nnen Stromschulden als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 38 SGB XII \ddot{u} bernommen werden.

Paragraph 22 Abs. 5 SGB II sowie § 38 SGB XII finden beispielsweise dann Anwendung, wenn die Stromschulden zur Stromsperre f \ddot{u} hren und die Wohnung deshalb unbewohnbar ist. Ob die Wohnung unbewohnbar ist und damit eine vergleichbare Notlage vorliegt, h \ddot{a} ngt von den Umst \ddot{a} nden des Einzelfalls, d. h. von der Wohnung und der Person des Hilfebed \ddot{u} rftigen ab. Von der Unbewohnbarkeit der Wohnung ist zum Beispiel auszugehen, wenn

- sie unbeheizbar und die Heizung aufgrund der Jahreszeit erforderlich ist,
- dort nicht gekocht werden kann (auch nicht durch alternative M \ddot{o} glichkeiten wie z.B. Gas),
- aus anderen Gr \ddot{u} nden in der BG auf Haushaltsenergie nicht verzichtet werden kann (Kleinkinder, Krankheiten).

Grunds \ddot{a} tzlich ist die/der Hilfebed \ddot{u} rftige auf den Vorrang der Selbsthilfe hinzuweisen. Die \ddot{U} bernahme der Schulden kommt nicht in Betracht, wenn es der/dem Hilfebed \ddot{u} rftigen m \ddot{o} glich und zumutbar ist, mit dem Gl \ddot{a} ubiger eine angemessene Ratenzahlung zu vereinbaren. Unter dem Freibetrag liegendes und damit gesch \ddot{u} tzes Verm \ddot{o} gen ist vorrangig einzusetzen.

Gleiches gilt f \ddot{u} r anrechnungsfreies Einkommen, wie zum Beispiel Elterngeld, Pflegegeld, Blindengeld, Leistungen nach dem Bundesversorgungsgesetz.

Mietschulden sollen \ddot{u} bernommen werden, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Wohnungslosigkeit droht beispielsweise,

- wenn der Vermieter die Wohnung wegen Mietschulden fristlos gek \ddot{u} ndigt hat (§ 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3, § 569 BGB) oder
- die Klage auf R \ddot{a} umung der Wohnung bei einem Gericht erhoben worden ist.

6. Durch Regelsätze abgedeckte Kosten

Die Regelleistungen nach § 20 SGB II und § 28 SGB XII decken laufende und einmalige Bedarfe ab. Darin enthalten sind unter anderem Kosten für Strom, Kochfeuerung und Warmwasseraufbereitung. Diese Kosten werden daher nicht zusätzlich im Rahmen der Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII berücksichtigt.

Die Kosten der Unterkunft sind zu kürzen, wenn oben genannte Kosten nicht exakt abrechenbar oder erkennbar und in einer gemeinsamen Abrechnung enthalten sind (z. B. Gasheizung und Kochfeuerung mit Gas sind in einer Abrechnung enthalten). Wenn die Kochfeuerung Bestandteil der Kosten der Unterkunft ist, so sind die Kosten der Unterkunft um folgende Sätze zu kürzen:

- 2,6 % von 359,00 € bei 1 Person (derzeit 9,33 €)
- 1,8 % von 646,00 € bei Verheirateten/Partnern (derzeit 11,63 €)
- 0,8 % vom Regelsatz für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft

7. Warmwasseraufbereitung

Die Kosten der Warmwasseraufbereitung sind bereits von der Regelleistung umfasst und werden nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft übernommen.

Die tatsächlichen, soweit angemessenen Heizkosten sind um nachfolgend genannte Werte zu kürzen. Die Beträge entsprechen der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes.

Personen	Regelsatz € monatlich / Prozent	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasseraufbereitung
Alleinstehende; Alleinerziehende; Personen, deren Partner minderjährig ist	359 € 100 %	6,79 €
2 Volljährige in der Bedarfsgemeinschaft	323 € 90 %	6,11 €
Sonstige erwerbsfähige Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft, sonstige Haushaltsangehörige ab Vollendung des 14. Lebensjahres	287 € 80 %	5,43 €
Sonstige Haushaltsangehörige ab Beginn des 7. Lebensjahres bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	251 € 70 %	4,75 €
Sonstige Haushaltsangehörige, bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres	215 € 60 %	4,07 €

In Haushalten, in denen technische Vorrichtungen vorhanden sind, die eine isolierte Erfassung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung ermöglichen, sind diese konkreten Beträge von den tatsächlichen, soweit angemessenen Heizkosten abzuziehen.

8. Kosten der Unterkunft in Einrichtungen

In Anlehnung an die vorstehenden Regelungen werden für die Bewohner von Heimen folgende Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt:

$$45 \text{ m}^2 * 5,25 / \text{m}^2 = 236,25 \text{ €} \quad (\text{Grundmiete zzgl. kalter Betriebskosten})$$

$$45 \text{ m}^2 * 1,20 \text{ €} / \text{m}^2 = \underline{54,00 \text{ €}} \quad (\text{Heizkosten})$$

gerundet: **290,00 €**

9. Regelmäßige Prüfungen und Anpassungen

Die Höhe der angemessenen Kosten wird regelmäßig geprüft und gegebenenfalls angepasst. Die Prüfung erfolgt zweimal im laufenden Kalenderjahr zum 30. Juni und zum 31. Dezember.

Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Datum vom 1. Juli 2009 in Kraft.
Die bis zu diesem Datum gültige Richtlinie ist damit nicht mehr anzuwenden.

Waren, den 25.06.2009

Bettina Paetsch
Landrätin

Siegfried Roloff
1. Stellv. der Landrätin