

Landkreis Potsdam-Mittelmark
Fachdienst Soziales und Wohnen

und

Mittelmärkische Arbeitsgemeinschaft
zur Integration in Arbeit (MAIA)
Bereich Leistungsgewährung

Geschäftsweisung Nr. 1/ 2010 (Stand: 01.01.2010)

Vorbemerkung: Änderungen zur bisherigen Fassung sind fett/kursiv hervorgehoben.

KOSTEN DER UNTERKUNFT nach SGB II und XII

I. Grundlage für die Gewährung

Nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) bestehen in der Grundsicherung für Arbeitssuchende und in § 29 Abs. 1 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) in der Sozialhilfe die Verpflichtung, die Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen. Dies geschieht unter der Maßgabe, dass die Höhe der Aufwendungen für die Unterkunft einen den Besonderheiten des Einzelfalles nach angemessen Umfang nicht übersteigt.

Unangemessen hohe Aufwendungen sind solange zu übernehmen, als es den dort genannten Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch einen Umzug, Untervermietung oder auf andere Weise zu senken. Die Verpflichtung des Leistungsempfängers zur Senkung der Unterkunftskosten beizutragen, ist durch regelmäßige Abforderung entsprechender Nachweise zu überwachen. Sofern nach Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles festgestellt wird, dass eine Senkung der Aufwendungen für Unterkunft nicht zumutbar ist, ist dieses aktenkundig zu machen.

Dem Leistungsberechtigten ist im Erstbescheid bekannt zu geben, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Leistungsträger über einen beabsichtigten Wohnungswechsel in Kenntnis zu setzen hat.

II. Festlegungen zur Angemessenheit

1. Mietwohnungen

1.1. Angemessene Wohnungsgröße

Die Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft ist nach den individuellen Verhältnissen/ Lebensumständen des Einzelfalles zu beurteilen. Das betrifft insbesondere die Zahl der Familienangehörigen, ihr Alter, Geschlecht und Gesundheitszustand. Gleichzeitig sind das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu beachten.

Als Richtwert für die angemessene Grundfläche/Größe einer Wohnung kann davon

ausgegangen werden, dass eine Wohnung in der Regel angemessen ist, wenn auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum entfällt. Als angemessener Wohnraumbedarf ist die Höchstgrenze der für Wohnungsberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraum anzusehen.

Nach aktueller Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (B 14/11B AS 61/06 R, Urteil vom 18.06.2008) ist für die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche allein auf den Hilfebedürftigen und die mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen abzustellen. Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, werden bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche nicht berücksichtigt.

In Anlehnung an die nach § 10 WoFG für das Land Brandenburg ab 01.01.2002 neu definierten maßgeblichen Wohnungsgrößen für alle geförderten Wohnungen und unter Berücksichtigung der Bedingungen des örtlichen Wohnungsmarktes gilt eine Wohnungsgröße für

- Alleinstehende bis zu 50 m²,
- zwei Personen bis zu 65 m²,
- drei Personen bis zu 80 m²,
- vier Personen bis zu 90 m²,

als angemessen.

Für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft werden zusätzlich jeweils 10 m² Wohnfläche als Bedarf anerkannt.

Darüber hinaus sind besondere persönliche Bedürfnisse des Leistungsberechtigten und der Mitglieder seiner Bedarfsgemeinschaft, wie z.B. eine Behinderung oder Dauererkrankung; zu berücksichtigen. In diesem Fall ist, in Abweichung zum WoFG, eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² als angemessen anzuerkennen.

Bei der Ermittlung der Personenzahl in der Bedarfsgemeinschaft sind Kinder, unabhängig vom Alter zu berücksichtigen. Bei Schwangeren, die der Bedarfsgemeinschaft der Leistungsberechtigten angehören, kann bei der Wohnraumbemessung das erwartete Kind mit eigenem Wohnraumbedarf bereits berücksichtigt werden. Diese Entscheidung sollte jedoch insbesondere abhängig gemacht werden von:

- a) der Anzahl der Wohnräume und
- b) der Anzahl und dem Alter der in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Geschwisterkinder.

1.2. Angemessene Unterkunftskosten

1.2.1. Nettokaltmieten

Da für die Ämter und Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark keine bzw. keine aktuellen Mietspiegel vorliegen, wurden die durchschnittlichen Nettokaltmieten gestaffelt nach den Regionen Teltow/ Werder (Havel) und Brandenburg/ Belzig/ Stadt Belzig ermittelt.

Dazu wurden zwei unterschiedliche Ermittlungsverfahren angewandt, deren Ergebnisse miteinander verglichen und hinsichtlich ihres statistischen Aussagewertes geprüft wurden.

1. Die Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmieten anhand der statistischen Erhebungen regional zuständiger Wohnungsbaugesellschaften. In die Erfassung einbezogen wurden Neubauwohnungen des 1. Förderweges sowie sanierte und

unsanierte Altbauwohnungen.

2. Die Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmieten anhand der statistischen Erhebung durch den Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik in Potsdam (Stand I. Quartal 2004) in der Gegenüberstellung mit der aktuellen Statistik des Fachdienstes. In die Erfassung einbezogen wurden die entsprechenden Angaben aller Mietverträge (bestehende Mietverträge und Verträge zu Neuvermietungen) der im Landkreis betreuten Leistungsberechtigten. Zur Ableitung aktueller Entwicklungstrends bei Mietkosten wurde nach tatsächlichen und anerkannten Mietkosten differenziert.
3. Die unter Ziffer 1.2.2. aufgeführten Richtgrößen für die Gewährung von Mietnebenkosten orientieren sich am Ergebnis der im Februar 2008 durchgeführten Untersuchung der Aufwendungen für Kosten der Unterkunft im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Davon ausgehend erfolgt die Festlegung, dass bis auf weiteres für die Bemessung der angemessenen Unterkunftskosten nachfolgend genannte Nettokaltmieten als Richtwert zu Grunde zu legen sind:

a)	Region 1 (Teltow) und Region 2 (Werder/ Havel)	4,75 Euro/ m²
b)	Region 3 (Brandenburg) und Region 4 (Belzig)	4,35 Euro/ m²
c)	Stadt Belzig	4,50 Euro/ m²

1.2.2. Mietnebenkosten

Zu den Kosten für die Unterkunft gehören neben der Miete auch die Betriebs- und Nebenkosten. In Abhängigkeit von der Angemessenheit ihres Umfangs sind die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen. Betriebskosten im Sinne des § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Aufwendungen für:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- den Betrieb zentraler Heizungsanlagen einschließlich der Abgasanlage u.ä.,
- den Betrieb zentraler Warmwasserversorgungsanlagen u.ä.,
- verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen u.ä.,
- den Betrieb zentraler Personen- und Lastenaufzüge,
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile,
- Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-, Sturm-, Wasserschaden- sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug)
- den Hauswart (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge)
- den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes (nicht aber eines Kabelerstanschlusses, soweit er über die Grundversorgung mit überwiegend öffentlich-rechtlichen Programmen hinausgeht) und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit der Wohnung nach Ziffer 1.1 in voller Höhe zu übernehmen.

Nicht berücksichtigungsfähig sind die Kosten für die Überlassung von Garagen, Carports oder Stellplätzen, soweit eine separate Kündigung dieser Gebrauchsüberlassung möglich ist.

Es erfolgt die Festlegung, dass bis auf weiteres für die Bemessung der angemessenen Mietnebenkosten nachfolgend genannten Betriebs- und Heizungskosten als Richtwert zu Grunde zu legen sind:

Betriebskosten:

- | | |
|---|---------------------------------|
| a) Region 1 (Teltow) und Region 2 (Werder/ Havel) | 1,32 Euro/ m² |
| b) Region 3 Brandenburg und Region 4 (Belzig/ Stadt Belzig) | 1,23 Euro/ m² |

Heizungskosten (Sammelheizungen):

- | | |
|---|---------------------------------|
| a) Region 1 (Teltow) und Region 2 (Werder/ Havel) | 1,09 Euro/ m² |
| b) Region 3 (Brandenburg) und Region 4 (Belzig/ Stadt Belzig) | 1,01 Euro/ m² |

Der sich aus dem Produkt von angemessener Wohnfläche und vorgenannten Richtwerten ergebende Betrag ist bei Einzelheizungen als Höchstbetrag analog anzuwenden.

Sind Abschlagszahlungen für Betriebs- und Heizkosten mit jährlicher Abrechnung vereinbart und legt der Vermieter am Ende der Abrechnungsperiode eine Mietnebenkostenabrechnung vor, sind eventuelle Nachzahlungen dem Grunde nach vom Leistungsträger zu übernehmen.

Nachzahlungen für Abrechnungszeiträume, in denen die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wurden, sondern auf den angemessenen Betrag abgesenkt waren, können nicht übernommen werden. Sind die berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft und Heizung während eines Abrechnungszeitraumes auf den angemessenen Betrag gesenkt worden, ist die Nachzahlung anteilig für die Kalendermonate vor der Absenkung zu übernehmen.

Beispiel:

- 01.01. bis 31.03. Übernahme der Kosten in tatsächlicher (unangemessener) Höhe,
- 01.04. bis 31.12. Übernahme der Kosten der Unterkunft nur noch in angemessener Höhe
- Konsequenz: Übernahme der Nachzahlung für Betriebs- und/oder Heizkosten lediglich für die Monate Januar bis März, also in Höhe von 3/12.

Nachzahlungen, die sich aus den Warmwasserbereitungskosten ergeben, können nicht übernommen werden.

Betriebs- oder Heizungskostenerstattungen sind zu beanspruchen, soweit sie höher als 15,00 € sind. Wurden von den monatlich berücksichtigten Heizkosten die tatsächlichen Kosten der oder die Pauschale für die Warmwasserbereitung abgezogen, ist dies bei der Anrechnung eines Guthabens aus der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen. Das Guthaben ist vor der Anrechnung um die anteiligen Warmwasserbereitungskosten zu bereinigen.

Anzurechnende Betriebs- oder Heizkostenerstattungen mindern die zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft und Heizung im Folgemonat.

Nachzahlungen, die in ihrer Höhe erheblich vom ortsüblichen Durchschnitt abweichen sind grundsätzlich auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Erweisen sich die Aufwendungen für Betriebs- oder Heizungskosten anhand der aktuellen Marktpreise und/oder unter

Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles als angemessen, sind diese in ihrer tatsächlichen Höhe zu übernehmen.

Begründet sich dagegen die Höhe der Nachzahlung im unwirtschaftlichen Handeln des Leistungsberechtigten, sind die Betriebskosten nur in dem für den Einzelfall angemessenen Umfang zu übernehmen. Der den ermittelten angemessenen Umfang übersteigende Anteil der Betriebskosten kann nicht in Form einer einmaligen Beihilfe, sondern als ergänzendes Darlehen bewilligt werden. Durch den Sachbearbeiter ist ein entsprechender einseitiger Verwaltungsakt zu erlassen. Der Leistungsberechtigte ist schriftlich über die Folgen unwirtschaftlichen Handelns in Kenntnis zu setzen.

Andere Nebenkosten, als die vorgenannten Betriebskosten sind nicht umlagefähig. Die Vorlage der Betriebs- und Heizungskostenabrechnung ist zu überwachen. Dabei ist zu beachten, dass die sog. Jahresabrechnung der Mietnebenkosten nach § 556 Abs. 3 BGB durch den Vermieter innerhalb einer Frist von zwölf (12) Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode zu erfolgen hat. Nach Ablauf dieser Frist sind Nachforderungen verwirkt, nicht jedoch Erstattungsansprüche des Mieters. Der Leistungsberechtigte ist über Inhalt und Anliegen des § 556 Abs. 3 BGB zu informieren.

Bei Verletzung der Mitwirkungspflicht finden die Vorschriften der §§ 60, 66 SGB I Anwendung. Der Leistungsberechtigte ist auf die Auswirkungen bei einer Verletzung der Mitwirkungspflicht hinzuweisen.

Ist ein pauschaler Mietzins vereinbart (z.B. Apartments), werden keine Nebenkosten anerkannt. Sofern der pauschale Mietzins Energiekosten beinhaltet, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von jeweils 8 % des maßgeblichen Regelsatzes jedes Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft gekürzt.

Ist eine genaue Aufteilung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung aus dem Heizkostenanteil nicht möglich, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG), bezogen auf die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, von den monatlichen Heizungskosten 1,89 % der jeweiligen Regelleistung in Abzug gebracht.

Hinweis:

Ausgehend davon, dass es bei den Angeboten mehrerer Vermieter in der jeweiligen Region zu Abweichungen bei der Nettokaltmiete sowie den Mietneben- und Heizungskosten kommen kann, dienen die genannten Richtwerte als Orientierungsgrundlage. Das heißt, bei den Festlegungen zu den Kosten für Nettokaltmiete sowie Mietneben- und Heizungskosten handelt es sich um Richtwerte, die bei Bedarf zu einer maximalen Obergrenze in Form der Warmmiete zusammengeführt werden können.

Sind die Kosten der Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten, erfolgt die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung nachdem die tatsächlichen Kosten der oder die Pauschale für die Warmwasserbereitung von den Heizkosten in Abzug gebracht wurden.

2. Wohneigentum

2.1. Geschütztes Vermögen i. S. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs.2 Nr. 8 SGB XII

Geschütztes Vermögen sind Eigenheime und Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt werden und folgende – durch Urteil des Bundessozialgerichts festgelegten – Größen nicht überschreiten:

		<u>Eigentumswohnung</u>	<u>Eigenheim</u>
Einzelperson	bis zu	80 m ²	80 m ²
2 Personen	bis zu	80 m ²	90 m ²
3 Personen	bis zu	100 m ²	110 m ²
4 Personen	bis zu	120 m ²	130 m ²

2.2. Angemessene Unterkunftskosten

2.2.1. Gleichbehandlungsgrundsatz

Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts (B 14/7 b AS 34/06 R vom 15.04.2008) ist eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigen Unterkunfts- und Heizkosten nicht vorzunehmen. Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu gewährenden Kosten der Unterkunft sind die für Mieter geltenden Regelungen gemäß Ziffer 1 dieser Geschäftsanweisung anzuwenden.

2.2.2. Besondere Belastungen

Bewohnt der Leistungsberechtigte ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, gehören zu den Kosten für Unterkunft und Heizung auch die damit verbundenen Belastungen (z.B. angemessene Schuldzinsen für Hypotheken, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins).

Nicht übernommen werden die Kosten für Tilgungsraten, da sie der Vermögensbildung dienen und somit nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar sind.

2.2.3. Schuldzinsen

Schuldzinsen sind angemessen bis zur Höhe des Produktes aus angemessener Wohnfläche und den Richtgrößen für die angemessene Nettokaltmiete bei einer Mietwohnung.

Hierbei ist es unerheblich, ob die Schuldzinsen aus dem Erwerb oder der Sanierung bzw. Modernisierung des Wohneigentums resultieren. Bei einer Sanierung oder Modernisierung ist jedoch zu beachten, dass Schuldzinsen nur übernommen werden können, wenn sie vom Hilfebedürftigen als unmittelbar mit dem Wohneigentum verbundene Last zu tragen sind (Renovierung vor Erstbezug, Dachsanierung, Fenstereinbau, Heizungserneuerung, Wärmedämmung etc.). Hieraus folgt, dass Schuldzinsen für den Erwerb und Einbau einer Kücheneinrichtung, den Einbau einer Sauna oder eines Swimmingpools und sonstiger wertsteigernder Maßnahmen nicht übernommen werden.

Höhere Schuldzinsen können durch eine geringere Wohnfläche und größere Wohnflächen können durch geringere Schuldzinsen ausgeglichen werden.

2.2.4. Gesamtkosten

Die zu gewährenden Leistungen können bei Bedarf - analog zur Gesamtwarmmiete bei Mietwohnungen - zu einer Obergrenze zusammengezogen werden. Hierdurch soll ein Ausgleich zwischen den Teilleistungen erreicht werden.

2.2.5. Instandhaltungskosten bzw. Erhaltungsaufwand

Das Bundessozialgericht (BSG) hat mit Urteil festgestellt, dass es für die Zahlung einer sogenannten „Instandhaltungspauschale“ im Sozialgesetzbuch, 2. Buch (SGB II) keine Rechtsgrundlage gibt. Dieses Urteil ist auf das Sozialgesetzbuch, 12. Buch (SGB XII) wegen der Gleichartigkeit der Leistungen analog anzuwenden.

Unter Erhaltungsaufwand sind die notwendigen und unaufschiebbaren Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung zu verstehen, die die Bewohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen. Nicht der Wertverbesserung dienen Maßnahmen nach dem Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante. Diese preisgünstigste Variante ist durch Vorlage von mindestens 3 entsprechenden Kostenvoranschlägen zu ermitteln.

Der Erhaltungsaufwand bei selbstgenutzten Wohneigentum rechnet zu dem Zeitpunkt und in dem Umfang, wie er zum Substanzerhalt oder zur Sicherung der Unterkunft erforderlich ist, zu den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II. Diese Kosten sind nach Prüfung durch eine einmalige Leistung in Höhe der notwendigen tatsächlichen Aufwendungen als Zuschuss zu übernehmen.

Eine Leistungsgewährung setzt seitens des Wohneigentümers zur Minderung des Risikos, dass die Kosten ganz oder teilweise nicht anerkannt werden, stets eine gesonderte rechtzeitige Antragstellung vor Durchführung der Maßnahme voraus.

Ausnahme:

Eine Ausnahme bildet die bei Eigentumswohnungen mit den Hauslasten zu zahlende Instandhaltungsrücklage, die durch bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft monatlich erbracht werden muss. Diese Kosten werden im Rahmen der monatlichen Kosten der Unterkunft als Zuschuss übernommen.

III. Unangemessene Wohnungsfläche und Kosten der Unterkunft

Die Höhe unangemessener Kosten für die Unterkunft ist durch Wohnungswechsel, Untervermietung oder auf andere Weise zu reduzieren.

Wird die Wohnung bereits beim Eintritt der Hilfebedürftigkeit bewohnt, sind zunächst die tatsächlichen Unterkunfts-kosten in voller Höhe zu übernehmen. Gleichzeitig ist die Angemessenheit der Kosten zu prüfen.

Der Hilfebedürftige ist **schriftlich** unter Fristsetzung von max. 6 Monaten aufzufordern, sich um eine angemessene Wohnung zu bemühen und seine Bemühungen monatlich in geeigneter Form nachzuweisen.

Als Nachweise werden z. B. anerkannt:

- Meldung als Wohnungsbewerber bei den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften;
- Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines;
- Bewerbungen auf Inserate und Mitteilung des Ergebnisses;
- Eintrag als Bewerber bei einem Makler.

Es wird erwartet, dass sich der Hilfebedürftige intensiv und ernsthaft um eine angemessene Unterkunft bemüht. Dabei ist es unter Beachtung der Umstände des Einzelfalls durchaus zumutbar, die Wohnungssuche auf das gesamte Kreisgebiet auszuweiten.

Sofern alle Versuche ohne Erfolg bleiben, ist dem Hilfeempfänger weiterhin die unangemessene Miete als Bedarf anzuerkennen.

Erst von dem Zeitpunkt an, in dem der Hilfeempfänger von einer zumutbaren Möglichkeit der Senkung keinen Gebrauch gemacht hat, sind die **unangemessenen** Mehrkosten (Differenz zw. tatsächlichen und angemessenen Kosten) der Unterkunft bei der Bemessung der Hilfe zum Lebensunterhalt **nicht** mehr zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Unterkunftskosten besteht ggf. von Anfang an nicht, wenn ein Hilfebedürftiger

- eine unangemessen teure Wohnung anmietet ohne zuvor den Leistungsträger davon in Kenntnis zu setzen,
- trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessenen Unterkunftskosten bezieht,
- einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche zumutbare Maßnahmen verweigert oder
- sich trotz Aufforderung nicht in angemessener Frist - in der Regel 6 Monate - um eine angemessene Wohnung bemüht.

Vor Entscheidung, den Hilfebedürftigen zum Wohnungswechsel aufzufordern, sind die Umstände des Einzelfalls zu prüfen.

Ein Wohnungswechsel wird nicht verlangt, wenn:

- durch den Hilfeempfänger nachgewiesen werden kann, dass er die unangemessenen Mehrkosten aus eigenen Mitteln, z. B. Mehrbedarfszuschlägen oder nicht anrechenbarem Einkommen, tragen kann,
- Elterngeld bezogen wird,
- gute Chancen auf Vermittlung in Arbeit bestehen;
- Umzugs- und damit in Zusammenhang stehende Kosten (Renovierungsaufwand usw.) unwirtschaftlich im Vergleich zur Kostenreduzierung sind;
- schwere Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung des Hilfebedürftigen oder eines mit ihm im Haushalt lebenden Angehörigen vorliegen;
- der Hilfeempfänger über 65 Jahre alt ist, es sei denn, er hat dem Umzug zugestimmt (gilt nur für Hilfebedürftige gemäß SGB XII).

IV. Wohnungsbeschaffungskosten/Mietkaution/Umzugskosten

4.1 Grundsätze

Nach § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den zuständigen Leistungsträger übernommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass Zeitungsinserate durch die Regelleistung abgegolten sind und Kosten für die Beauftragung eines Maklers in der Regel nicht übernommen werden, da aufgrund der derzeitigen Wohnraumsituation im Landkreis Potsdam-Mittelmark die Hinzuziehung eines Maklers nicht erforderlich ist. Vom Regelfall abweichende Entscheidungen sind aktenkundig zu begründen.

4.2 Mietkautionen/Genossenschaftsanteile

Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile können übernommen werden, soweit sie nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen oder auf andere Weise bestritten werden können. Hierbei ist zu beachten, dass für die Hinterlegung von Mietkautionen die gesetzliche Möglichkeit der Zahlung in 3 Monatsraten besteht.

Geldleistungen für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen sind darlehensweise zu gewähren und direkt an den Vermieter zu überweisen.

4.3 Umzugskosten

Im Zuständigkeitsbereich der MAIA ist bei der Entstehung von Umzugskosten im Zusammenhang mit einer Arbeitsaufnahme zu prüfen, ob vorrangige Leistungen aus dem Eingliederungstitel (Bundesmittel) in Frage kommen.

Umzugskosten können übernommen werden, wenn sie angemessen sind und der Umzug notwendig ist. Hierbei ist auf den Einsatz von Selbsthilfekräften (Eigenleistung) und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Bei einem Umzug in Eigenregie können Sachkosten und Leihgebühren in angemessenem Umfang übernommen werden.

Wenn es die Umstände des Einzelfalls rechtfertigen, können die Kosten eines Umzugsunternehmens übernommen werden. Der Antragsteller hat mindestens drei Kostenangebote einzuholen und vorzulegen. Eine Empfehlung oder Vorschrift, von welchen Unternehmen Kostenangebote einzuholen sind, ist aus Neutralitätsgründen unzulässig.

V. Inkrafttreten

Die Geschäftsanweisung tritt mit Wirkung vom **01.01.2010** in Kraft und ersetzt die bisherige gemeinsame Geschäftsanweisung des Landkreises Potsdam-Mittelmark und der Mittelmärkischen Arbeitsgemeinschaft zur Integration in Arbeit (MAIA) in der Fassung vom 01.06.2009.

Sie ist für laufende Fälle mit der Maßgabe umzusetzen, dass die Anwendung dieser Geschäftsanweisung mit Beginn des nächsten, nach dem vorgenannten Zeitpunkt liegenden, Bewilligungsabschnittes erfolgt.

Belzig, den 04.12.2009

gez. S c h u l z
Fachbereichsleiter 5

Belzig, den 04.12.2009

gez. S c h a d e
Geschäftsführer der MAIA

BL O.1 - II 1304.1

Zusatz zur Geschäftsanweisung Nr. 1/2010 (Stand: 01.01.2010)

**Betreff
Kosten für Warmwasserbereitung**

Aufgrund des Urteils des Bundessozialgerichts (BSG) vom 22.09.2009 - B 4 AS 8/09 R sowie des hierzu ergangenen Rundschreibens des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) vom 11.01.2010 - Ilb6 - 11.01.2010 erhält der 6. Absatz auf Seite 5 unter der Ziffer 1.2.2 folgende Fassung:

Ist eine genaue Aufteilung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung aus dem Heizkostenanteil nicht möglich, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG), bezogen auf die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, von den monatlichen Heizungskosten 1,8029 % der jeweiligen Regelleistung in Abzug gebracht.

Inkrafttreten

Vorstehende Regelung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und ist auf alle nach dem 22.09.2009 gestellte Anträge, die noch nicht beschieden wurden, anzuwenden.

Belzig, den 22.01.2010

Bernd Schade
Geschäftsführer

BL O.1 - II 1304.1

Zusatz zur Geschäftsanweisung Nr. 1/2010 (Stand: 01.01.2010)

**Betreff
Kosten für Warmwasserbereitung**

Aufgrund des Urteils des Bundessozialgerichts (BSG) vom 22.09.2009 - B 4 AS 8/09 R sowie des hierzu ergangenen Rundschreibens des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales (BMAS) vom 11.01.2010 - Ilb6 - 11.01.2010 erhält der 6. Absatz auf Seite 5 unter der Ziffer 1.2.2 folgende Fassung:

Ist eine genaue Aufteilung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung aus dem Heizkostenanteil nicht möglich, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG), bezogen auf die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, von den monatlichen Heizungskosten 1,8029 % der jeweiligen Regelleistung in Abzug gebracht.

Inkrafttreten

Vorstehende Regelung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft und ist auf alle nach dem 22.09.2009 gestellte Anträge, die noch nicht beschieden wurden, anzuwenden.

Belzig, den 22.01.2010

Bernd Schade
Geschäftsführer

Landkreis Potsdam-Mittelmark
Fachdienst Soziales und Wohnen

und

Mittelmärkische Arbeitsgemeinschaft
zur Integration in Arbeit (MAIA)
Bereich Leistungsgewährung

Geschäftsweisung Nr. 1/ 2010 (Stand: 01.01.2010)

Vorbemerkung: Änderungen zur bisherigen Fassung sind fett/kursiv hervorgehoben.

KOSTEN DER UNTERKUNFT nach SGB II und XII

I. Grundlage für die Gewährung

Nach § 22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) bestehen in der Grundsicherung für Arbeitssuchende und in § 29 Abs. 1 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) in der Sozialhilfe die Verpflichtung, die Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen. Dies geschieht unter der Maßgabe, dass die Höhe der Aufwendungen für die Unterkunft einen den Besonderheiten des Einzelfalles nach angemessen Umfang nicht übersteigt.

Unangemessen hohe Aufwendungen sind solange zu übernehmen, als es den dort genannten Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch einen Umzug, Untervermietung oder auf andere Weise zu senken. Die Verpflichtung des Leistungsempfängers zur Senkung der Unterkunftskosten beizutragen, ist durch regelmäßige Abforderung entsprechender Nachweise zu überwachen. Sofern nach Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles festgestellt wird, dass eine Senkung der Aufwendungen für Unterkunft nicht zumutbar ist, ist dieses aktenkundig zu machen.

Dem Leistungsberechtigten ist im Erstbescheid bekannt zu geben, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den zuständigen Leistungsträger über einen beabsichtigten Wohnungswechsel in Kenntnis zu setzen hat.

II. Festlegungen zur Angemessenheit

1. Mietwohnungen

1.1. Angemessene Wohnungsgröße

Die Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft ist nach den individuellen Verhältnissen/ Lebensumständen des Einzelfalles zu beurteilen. Das betrifft insbesondere die Zahl der Familienangehörigen, ihr Alter, Geschlecht und Gesundheitszustand. Gleichzeitig sind das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu beachten.

Als Richtwert für die angemessene Grundfläche/Größe einer Wohnung kann davon

ausgegangen werden, dass eine Wohnung in der Regel angemessen ist, wenn auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum entfällt. Als angemessener Wohnraumbedarf ist die Höchstgrenze der für Wohnungsberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraum anzusehen.

Nach aktueller Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (B 14/11B AS 61/06 R, Urteil vom 18.06.2008) ist für die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche allein auf den Hilfebedürftigen und die mit ihm in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen abzustellen. Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, werden bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche nicht berücksichtigt.

In Anlehnung an die nach § 10 WoFG für das Land Brandenburg ab 01.01.2002 neu definierten maßgeblichen Wohnungsgrößen für alle geförderten Wohnungen und unter Berücksichtigung der Bedingungen des örtlichen Wohnungsmarktes gilt eine Wohnungsgröße für

- Alleinstehende bis zu 50 m²,
- zwei Personen bis zu 65 m²,
- drei Personen bis zu 80 m²,
- vier Personen bis zu 90 m²,

als angemessen.

Für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft werden zusätzlich jeweils 10 m² Wohnfläche als Bedarf anerkannt.

Darüber hinaus sind besondere persönliche Bedürfnisse des Leistungsberechtigten und der Mitglieder seiner Bedarfsgemeinschaft, wie z.B. eine Behinderung oder Dauererkrankung; zu berücksichtigen. In diesem Fall ist, in Abweichung zum WoFG, eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² als angemessen anzuerkennen.

Bei der Ermittlung der Personenzahl in der Bedarfsgemeinschaft sind Kinder, unabhängig vom Alter zu berücksichtigen. Bei Schwangeren, die der Bedarfsgemeinschaft der Leistungsberechtigten angehören, kann bei der Wohnraumbemessung das erwartete Kind mit eigenem Wohnraumbedarf bereits berücksichtigt werden. Diese Entscheidung sollte jedoch insbesondere abhängig gemacht werden von:

- a) der Anzahl der Wohnräume und
- b) der Anzahl und dem Alter der in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Geschwisterkinder.

1.2. Angemessene Unterkunftskosten

1.2.1. Nettokaltmieten

Da für die Ämter und Gemeinden des Landkreises Potsdam-Mittelmark keine bzw. keine aktuellen Mietspiegel vorliegen, wurden die durchschnittlichen Nettokaltmieten gestaffelt nach den Regionen Teltow/ Werder (Havel) und Brandenburg/ Belzig/ Stadt Belzig ermittelt.

Dazu wurden zwei unterschiedliche Ermittlungsverfahren angewandt, deren Ergebnisse miteinander verglichen und hinsichtlich ihres statistischen Aussagewertes geprüft wurden.

1. Die Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmieten anhand der statistischen Erhebungen regional zuständiger Wohnungsbaugesellschaften. In die Erfassung einbezogen wurden Neubauwohnungen des 1. Förderweges sowie sanierte und

unsanierte Altbauwohnungen.

2. Die Ermittlung der durchschnittlichen Nettokaltmieten anhand der statistischen Erhebung durch den Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik in Potsdam (Stand I. Quartal 2004) in der Gegenüberstellung mit der aktuellen Statistik des Fachdienstes. In die Erfassung einbezogen wurden die entsprechenden Angaben aller Mietverträge (bestehende Mietverträge und Verträge zu Neuvermietungen) der im Landkreis betreuten Leistungsberechtigten. Zur Ableitung aktueller Entwicklungstrends bei Mietkosten wurde nach tatsächlichen und anerkannten Mietkosten differenziert.
3. Die unter Ziffer 1.2.2. aufgeführten Richtgrößen für die Gewährung von Mietnebenkosten orientieren sich am Ergebnis der im Februar 2008 durchgeführten Untersuchung der Aufwendungen für Kosten der Unterkunft im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Davon ausgehend erfolgt die Festlegung, dass bis auf weiteres für die Bemessung der angemessenen Unterkunftskosten nachfolgend genannte Nettokaltmieten als Richtwert zu Grunde zu legen sind:

a)	Region 1 (Teltow) und Region 2 (Werder/ Havel)	4,75 Euro/ m²
b)	Region 3 (Brandenburg) und Region 4 (Belzig)	4,35 Euro/ m²
c)	Stadt Belzig	4,50 Euro/ m²

1.2.2. Mietnebenkosten

Zu den Kosten für die Unterkunft gehören neben der Miete auch die Betriebs- und Nebenkosten. In Abhängigkeit von der Angemessenheit ihres Umfangs sind die Betriebs- und Nebenkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen. Betriebskosten im Sinne des § 1 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind Aufwendungen für:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung,
- den Betrieb zentraler Heizungsanlagen einschließlich der Abgasanlage u.ä.,
- den Betrieb zentraler Warmwasserversorgungsanlagen u.ä.,
- verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen u.ä.,
- den Betrieb zentraler Personen- und Lastenaufzüge,
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile,
- Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung (insbesondere Feuer-, Glas-, Sturm-, Wasserschaden- sowie Haftpflichtversicherung für Gebäude, Öltank und Aufzug)
- den Hauswart (Vergütung, Sozialversicherungsbeiträge)
- den Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Breitbandkabelnetzes (nicht aber eines Kabelerstanschlusses, soweit er über die Grundversorgung mit überwiegend öffentlich-rechtlichen Programmen hinausgeht) und sonstiger Gemeinschaftseinrichtungen.

Die Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit der Wohnung nach Ziffer 1.1 in voller Höhe zu übernehmen.

Nicht berücksichtigungsfähig sind die Kosten für die Überlassung von Garagen, Carports oder Stellplätzen, soweit eine separate Kündigung dieser Gebrauchsüberlassung möglich ist.

Es erfolgt die Festlegung, dass bis auf weiteres für die Bemessung der angemessenen Mietnebenkosten nachfolgend genannten Betriebs- und Heizungskosten als Richtwert zu Grunde zu legen sind:

Betriebskosten:

- | | |
|---|---------------------------------|
| a) Region 1 (Teltow) und Region 2 (Werder/ Havel) | 1,32 Euro/ m² |
| b) Region 3 Brandenburg und Region 4 (Belzig/ Stadt Belzig) | 1,23 Euro/ m² |

Heizungskosten (Sammelheizungen):

- | | |
|---|---------------------------------|
| a) Region 1 (Teltow) und Region 2 (Werder/ Havel) | 1,09 Euro/ m² |
| b) Region 3 (Brandenburg) und Region 4 (Belzig/ Stadt Belzig) | 1,01 Euro/ m² |

Der sich aus dem Produkt von angemessener Wohnfläche und vorgenannten Richtwerten ergebende Betrag ist bei Einzelheizungen als Höchstbetrag analog anzuwenden.

Sind Abschlagszahlungen für Betriebs- und Heizkosten mit jährlicher Abrechnung vereinbart und legt der Vermieter am Ende der Abrechnungsperiode eine Mietnebenkostenabrechnung vor, sind eventuelle Nachzahlungen dem Grunde nach vom Leistungsträger zu übernehmen.

Nachzahlungen für Abrechnungszeiträume, in denen die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht in tatsächlicher Höhe berücksichtigt wurden, sondern auf den angemessenen Betrag abgesenkt waren, können nicht übernommen werden. Sind die berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft und Heizung während eines Abrechnungszeitraumes auf den angemessenen Betrag gesenkt worden, ist die Nachzahlung anteilig für die Kalendermonate vor der Absenkung zu übernehmen.

Beispiel:

- 01.01. bis 31.03. Übernahme der Kosten in tatsächlicher (unangemessener) Höhe,
- 01.04. bis 31.12. Übernahme der Kosten der Unterkunft nur noch in angemessener Höhe
- Konsequenz: Übernahme der Nachzahlung für Betriebs- und/oder Heizkosten lediglich für die Monate Januar bis März, also in Höhe von 3/12.

Nachzahlungen, die sich aus den Warmwasserbereitungskosten ergeben, können nicht übernommen werden.

Betriebs- oder Heizungskostenerstattungen sind zu beanspruchen, soweit sie höher als 15,00 € sind. Wurden von den monatlich berücksichtigten Heizkosten die tatsächlichen Kosten der oder die Pauschale für die Warmwasserbereitung abgezogen, ist dies bei der Anrechnung eines Guthabens aus der Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen. Das Guthaben ist vor der Anrechnung um die anteiligen Warmwasserbereitungskosten zu bereinigen.

Anzurechnende Betriebs- oder Heizkostenerstattungen mindern die zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft und Heizung im Folgemonat.

Nachzahlungen, die in ihrer Höhe erheblich vom ortsüblichen Durchschnitt abweichen sind grundsätzlich auf ihre Angemessenheit zu prüfen. Erweisen sich die Aufwendungen für Betriebs- oder Heizungskosten anhand der aktuellen Marktpreise und/oder unter

Berücksichtigung der Besonderheit des Einzelfalles als angemessen, sind diese in ihrer tatsächlichen Höhe zu übernehmen.

Begründet sich dagegen die Höhe der Nachzahlung im unwirtschaftlichen Handeln des Leistungsberechtigten, sind die Betriebskosten nur in dem für den Einzelfall angemessenen Umfang zu übernehmen. Der den ermittelten angemessenen Umfang übersteigende Anteil der Betriebskosten kann nicht in Form einer einmaligen Beihilfe, sondern als ergänzendes Darlehen bewilligt werden. Durch den Sachbearbeiter ist ein entsprechender einseitiger Verwaltungsakt zu erlassen. Der Leistungsberechtigte ist schriftlich über die Folgen unwirtschaftlichen Handelns in Kenntnis zu setzen.

Andere Nebenkosten, als die vorgenannten Betriebskosten sind nicht umlagefähig. Die Vorlage der Betriebs- und Heizungskostenabrechnung ist zu überwachen. Dabei ist zu beachten, dass die sog. Jahresabrechnung der Mietnebenkosten nach § 556 Abs. 3 BGB durch den Vermieter innerhalb einer Frist von zwölf (12) Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode zu erfolgen hat. Nach Ablauf dieser Frist sind Nachforderungen verwirkt, nicht jedoch Erstattungsansprüche des Mieters. Der Leistungsberechtigte ist über Inhalt und Anliegen des § 556 Abs. 3 BGB zu informieren.

Bei Verletzung der Mitwirkungspflicht finden die Vorschriften der §§ 60, 66 SGB I Anwendung. Der Leistungsberechtigte ist auf die Auswirkungen bei einer Verletzung der Mitwirkungspflicht hinzuweisen.

Ist ein pauschaler Mietzins vereinbart (z.B. Apartments), werden keine Nebenkosten anerkannt. Sofern der pauschale Mietzins Energiekosten beinhaltet, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe von jeweils 8 % des maßgeblichen Regelsatzes jedes Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft gekürzt.

Ist eine genaue Aufteilung der Kosten für die Warmwasseraufbereitung aus dem Heizkostenanteil nicht möglich, werden aufgrund der aktuellen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts (BSG), bezogen auf die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, von den monatlichen Heizungskosten 1,89 % der jeweiligen Regelleistung in Abzug gebracht.

Hinweis:

Ausgehend davon, dass es bei den Angeboten mehrerer Vermieter in der jeweiligen Region zu Abweichungen bei der Nettokaltmiete sowie den Mietneben- und Heizungskosten kommen kann, dienen die genannten Richtwerte als Orientierungsgrundlage. Das heißt, bei den Festlegungen zu den Kosten für Nettokaltmiete sowie Mietneben- und Heizungskosten handelt es sich um Richtwerte, die bei Bedarf zu einer maximalen Obergrenze in Form der Warmmiete zusammengeführt werden können.

Sind die Kosten der Warmwasserbereitung in den Heizkosten enthalten, erfolgt die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung nachdem die tatsächlichen Kosten der oder die Pauschale für die Warmwasserbereitung von den Heizkosten in Abzug gebracht wurden.

2. Wohneigentum

2.1. Geschütztes Vermögen i. S. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs.2 Nr. 8 SGB XII

Geschütztes Vermögen sind Eigenheime und Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt werden und folgende – durch Urteil des Bundessozialgerichts festgelegten – Größen nicht überschreiten:

		<u>Eigentumswohnung</u>	<u>Eigenheim</u>
Einzelperson	bis zu	80 m ²	80 m ²
2 Personen	bis zu	80 m ²	90 m ²
3 Personen	bis zu	100 m ²	110 m ²
4 Personen	bis zu	120 m ²	130 m ²

2.2. Angemessene Unterkunftskosten

2.2.1. Gleichbehandlungsgrundsatz

Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts (B 14/7 b AS 34/06 R vom 15.04.2008) ist eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigen Unterkunfts- und Heizkosten nicht vorzunehmen. Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu gewährenden Kosten der Unterkunft sind die für Mieter geltenden Regelungen gemäß Ziffer 1 dieser Geschäftsanweisung anzuwenden.

2.2.2. Besondere Belastungen

Bewohnt der Leistungsberechtigte ein angemessenes Eigenheim oder eine Eigentumswohnung, gehören zu den Kosten für Unterkunft und Heizung auch die damit verbundenen Belastungen (z.B. angemessene Schuldzinsen für Hypotheken, Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben, Wohngebäudeversicherung, Erbbauzins).

Nicht übernommen werden die Kosten für Tilgungsraten, da sie der Vermögensbildung dienen und somit nicht mit dem Zweck der steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar sind.

2.2.3. Schuldzinsen

Schuldzinsen sind angemessen bis zur Höhe des Produktes aus angemessener Wohnfläche und den Richtgrößen für die angemessene Nettokaltmiete bei einer Mietwohnung.

Hierbei ist es unerheblich, ob die Schuldzinsen aus dem Erwerb oder der Sanierung bzw. Modernisierung des Wohneigentums resultieren. Bei einer Sanierung oder Modernisierung ist jedoch zu beachten, dass Schuldzinsen nur übernommen werden können, wenn sie vom Hilfebedürftigen als unmittelbar mit dem Wohneigentum verbundene Last zu tragen sind (Renovierung vor Erstbezug, Dachsanierung, Fenstereinbau, Heizungserneuerung, Wärmedämmung etc.). Hieraus folgt, dass Schuldzinsen für den Erwerb und Einbau einer Kücheneinrichtung, den Einbau einer Sauna oder eines Swimmingpools und sonstiger wertsteigernder Maßnahmen nicht übernommen werden.

Höhere Schuldzinsen können durch eine geringere Wohnfläche und größere Wohnflächen können durch geringere Schuldzinsen ausgeglichen werden.

2.2.4. Gesamtkosten

Die zu gewährenden Leistungen können bei Bedarf - analog zur Gesamtwarmmiete bei Mietwohnungen - zu einer Obergrenze zusammengezogen werden. Hierdurch soll ein Ausgleich zwischen den Teilleistungen erreicht werden.

2.2.5. Instandhaltungskosten bzw. Erhaltungsaufwand

Das Bundessozialgericht (BSG) hat mit Urteil festgestellt, dass es für die Zahlung einer sogenannten „Instandhaltungspauschale“ im Sozialgesetzbuch, 2. Buch (SGB II) keine Rechtsgrundlage gibt. Dieses Urteil ist auf das Sozialgesetzbuch, 12. Buch (SGB XII) wegen der Gleichartigkeit der Leistungen analog anzuwenden.

Unter Erhaltungsaufwand sind die notwendigen und unaufschiebbaren Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung zu verstehen, die die Bewohnbarkeit und den Substanzerhalt des Wohneigentums sicherstellen, nicht jedoch der Wertverbesserung dienen. Nicht der Wertverbesserung dienen Maßnahmen nach dem Stand der Technik in der preisgünstigsten Variante. Diese preisgünstigste Variante ist durch Vorlage von mindestens 3 entsprechenden Kostenvoranschlägen zu ermitteln.

Der Erhaltungsaufwand bei selbstgenutzten Wohneigentum rechnet zu dem Zeitpunkt und in dem Umfang, wie er zum Substanzerhalt oder zur Sicherung der Unterkunft erforderlich ist, zu den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II. Diese Kosten sind nach Prüfung durch eine einmalige Leistung in Höhe der notwendigen tatsächlichen Aufwendungen als Zuschuss zu übernehmen.

Eine Leistungsgewährung setzt seitens des Wohneigentümers zur Minderung des Risikos, dass die Kosten ganz oder teilweise nicht anerkannt werden, stets eine gesonderte rechtzeitige Antragstellung vor Durchführung der Maßnahme voraus.

Ausnahme:

Eine Ausnahme bildet die bei Eigentumswohnungen mit den Hauslasten zu zahlende Instandhaltungsrücklage, die durch bindenden Beschluss der Eigentümergemeinschaft monatlich erbracht werden muss. Diese Kosten werden im Rahmen der monatlichen Kosten der Unterkunft als Zuschuss übernommen.

III. Unangemessene Wohnungsfläche und Kosten der Unterkunft

Die Höhe unangemessener Kosten für die Unterkunft ist durch Wohnungswechsel, Untervermietung oder auf andere Weise zu reduzieren.

Wird die Wohnung bereits beim Eintritt der Hilfebedürftigkeit bewohnt, sind zunächst die tatsächlichen Unterkunfts-kosten in voller Höhe zu übernehmen. Gleichzeitig ist die Angemessenheit der Kosten zu prüfen.

Der Hilfebedürftige ist **schriftlich** unter Fristsetzung von max. 6 Monaten aufzufordern, sich um eine angemessene Wohnung zu bemühen und seine Bemühungen monatlich in geeigneter Form nachzuweisen.

Als Nachweise werden z. B. anerkannt:

- Meldung als Wohnungsbewerber bei den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften;
- Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines;
- Bewerbungen auf Inserate und Mitteilung des Ergebnisses;
- Eintrag als Bewerber bei einem Makler.

Es wird erwartet, dass sich der Hilfebedürftige intensiv und ernsthaft um eine angemessene Unterkunft bemüht. Dabei ist es unter Beachtung der Umstände des Einzelfalls durchaus zumutbar, die Wohnungssuche auf das gesamte Kreisgebiet auszuweiten.

Sofern alle Versuche ohne Erfolg bleiben, ist dem Hilfeempfänger weiterhin die unangemessene Miete als Bedarf anzuerkennen.

Erst von dem Zeitpunkt an, in dem der Hilfeempfänger von einer zumutbaren Möglichkeit der Senkung keinen Gebrauch gemacht hat, sind die **unangemessenen** Mehrkosten (Differenz zw. tatsächlichen und angemessenen Kosten) der Unterkunft bei der Bemessung der Hilfe zum Lebensunterhalt **nicht** mehr zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Unterkunftskosten besteht ggf. von Anfang an nicht, wenn ein Hilfebedürftiger

- eine unangemessen teure Wohnung anmietet ohne zuvor den Leistungsträger davon in Kenntnis zu setzen,
- trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessenen Unterkunftskosten bezieht,
- einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche zumutbare Maßnahmen verweigert oder
- sich trotz Aufforderung nicht in angemessener Frist - in der Regel 6 Monate - um eine angemessene Wohnung bemüht.

Vor Entscheidung, den Hilfebedürftigen zum Wohnungswechsel aufzufordern, sind die Umstände des Einzelfalls zu prüfen.

Ein Wohnungswechsel wird nicht verlangt, wenn:

- durch den Hilfeempfänger nachgewiesen werden kann, dass er die unangemessenen Mehrkosten aus eigenen Mitteln, z. B. Mehrbedarfszuschlägen oder nicht anrechenbarem Einkommen, tragen kann,
- Elterngeld bezogen wird,
- gute Chancen auf Vermittlung in Arbeit bestehen;
- Umzugs- und damit in Zusammenhang stehende Kosten (Renovierungsaufwand usw.) unwirtschaftlich im Vergleich zur Kostenreduzierung sind;
- schwere Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung des Hilfebedürftigen oder eines mit ihm im Haushalt lebenden Angehörigen vorliegen;
- der Hilfeempfänger über 65 Jahre alt ist, es sei denn, er hat dem Umzug zugestimmt (gilt nur für Hilfebedürftige gemäß SGB XII).

IV. Wohnungsbeschaffungskosten/Mietkaution/Umzugskosten

4.1 Grundsätze

Nach § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den zuständigen Leistungsträger übernommen werden. Hierbei ist zu beachten, dass Zeitungsinserate durch die Regelleistung abgegolten sind und Kosten für die Beauftragung eines Maklers in der Regel nicht übernommen werden, da aufgrund der derzeitigen Wohnraumsituation im Landkreis Potsdam-Mittelmark die Hinzuziehung eines Maklers nicht erforderlich ist. Vom Regelfall abweichende Entscheidungen sind aktenkundig zu begründen.

4.2 Mietkautionen/Genossenschaftsanteile

Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile können übernommen werden, soweit sie nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen oder auf andere Weise bestritten werden können. Hierbei ist zu beachten, dass für die Hinterlegung von Mietkautionen die gesetzliche Möglichkeit der Zahlung in 3 Monatsraten besteht.

Geldleistungen für Genossenschaftsanteile und Mietkautionen sind darlehensweise zu gewähren und direkt an den Vermieter zu überweisen.

4.3 Umzugskosten

Im Zuständigkeitsbereich der MAIA ist bei der Entstehung von Umzugskosten im Zusammenhang mit einer Arbeitsaufnahme zu prüfen, ob vorrangige Leistungen aus dem Eingliederungstitel (Bundesmittel) in Frage kommen.

Umzugskosten können übernommen werden, wenn sie angemessen sind und der Umzug notwendig ist. Hierbei ist auf den Einsatz von Selbsthilfekräften (Eigenleistung) und/oder Nachbarschaftshilfe hinzuwirken. Bei einem Umzug in Eigenregie können Sachkosten und Leihgebühren in angemessenem Umfang übernommen werden.

Wenn es die Umstände des Einzelfalls rechtfertigen, können die Kosten eines Umzugsunternehmens übernommen werden. Der Antragsteller hat mindestens drei Kostenangebote einzuholen und vorzulegen. Eine Empfehlung oder Vorschrift, von welchen Unternehmen Kostenangebote einzuholen sind, ist aus Neutralitätsgründen unzulässig.

V. Inkrafttreten

Die Geschäftsanweisung tritt mit Wirkung vom **01.01.2010** in Kraft und ersetzt die bisherige gemeinsame Geschäftsanweisung des Landkreises Potsdam-Mittelmark und der Mittelmärkischen Arbeitsgemeinschaft zur Integration in Arbeit (MAIA) in der Fassung vom 01.06.2009.

Sie ist für laufende Fälle mit der Maßgabe umzusetzen, dass die Anwendung dieser Geschäftsanweisung mit Beginn des nächsten, nach dem vorgenannten Zeitpunkt liegenden, Bewilligungsabschnittes erfolgt.

Belzig, den 04.12.2009

gez. S c h u l z
Fachbereichsleiter 5

Belzig, den 04.12.2009

gez. S c h a d e
Geschäftsführer der MAIA