

**Verwaltungsrichtlinie
des
Landkreises Rügen**

zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II)

(Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)

- I. Präambel**
- II. Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach SGB II**
- III. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen**
 - 1. Einzelfallentscheidung
 - 2. Produkttheorie
 - 3. Wohnungsgrößen
 - 4. Wohnungsstandard
 - 5. Mietpreis
 - 6. Wohnnebenkosten
 - 7. Heizkosten
- IV. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum**
 - 1. Angemessenheit
 - 2. Hauslasten
 - 3. Heizkosten
 - 4. Erhaltungsaufwand
- V. Verfahren**
 - 1. Unangemessener Wohnraum / Kostensenkungsverfahren
 - 2. Wohnraumwechsel
 - 3. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten
 - 4. Direktzahlung der KdU an den Vermieter
 - 5. Übernahme von Schulden
- VI. Kosten der Unterkunft in Einrichtungen sowie in ambulant betreuten Wohngemeinschaften**
- VII. Schlussbestimmungen**
 - 1. Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie
 - 2. Öffnungsklausel zur regelmäßigen Prüfung und Anpassung
 - 3. Inkrafttreten

I. Präambel

Der Landkreis Rügen ist gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 SGB II u.a. Träger der Kosten für Unterkunft und Heizung (**KdU-Leistungen**) i.S. des § 19 Satz 1 i.V.m. § 22 SGB II. (**Leistungsträger**)

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen durch Rechtsverordnung u.a. zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind, unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschalisiert und bis zu welcher Höhe Umzugskosten übernommen werden können. (*§ 27 Satz 1 Ziffer 1 und 2 SGB II*) Das Bundesministerium beabsichtigt derzeit nicht, von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen.

Das Bundesministerium überlässt die Beurteilung der Angemessenheit der KdU auch weiterhin dem örtlich zuständigen Leistungsträger. Dieser hat dabei die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) zur Angemessenheit der Unterkunftskosten umzusetzen, die auch eine Prüfung der Besonderheiten des Einzelfalls verlangt.

Durch den Landkreis Rügen werden die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten durch diese Verwaltungsrichtlinie bestimmt.

Die Leistungen für Unterkunfts- und Heizkosten werden von der ARGE des Landkreises Rügen (SGB II) erbracht. (**Leistungserbringer**)

II. Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach SGB II

Voraussetzung für die Gewährung von KdU-Leistungen ist, dass die Unterkunft tatsächlich für Wohnzwecke genutzt wird.

Unterkünfte können z.B. sein:

- Mietwohnungen
- Eigentumswohnungen, Eigenheime
- Hotel- oder Pensionsunterkünfte
- möblierte Zimmer
- Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser u.a. vergleichbare Einrichtungen
- Wohnwagen, Schiffe, Gartenlauben

KdU-Leistungen sind auch zu gewähren bei:

- zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Rehabilitationsaufenthalten (in der Regel bis max. 6 Monate)
- Freigängern, *die während der Haftzeit weiter erwerbstätig sind*

Hat ein Hilfebedürftiger mehrere Unterkünfte angemietet, ist nur die (überwiegend) tatsächlich genutzte Unterkunft für die Leistungsgewährung maßgeblich, da nur Kosten für eine einzige Unterkunft anerkannt werden.

Kosten für gewerblich genutzte Räume werden nicht übernommen, auch wenn die Hilfebedürftigen sich tagsüber ausschließlich dort aufhalten.

III. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen

Laufende KdU-Leistungen sind für anspruchsberechtigte Personen i.S. des SGB II der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind. (*§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II*)

1.

Die Beurteilung der Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den **Besonderheiten des Einzelfalls** zu messen. Grundsätzlich ist dabei ein konkret-individueller Maßstab anzulegen.

Im Wege der Einzelfallprüfung sind stets die Gesamtumstände des Hilfebedürftigen und die tatsächliche Situation am örtlichen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der KdU ist zu beachten, dass es Aufgabe der Hilfeleistung ist, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken. Es ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen, sondern grundsätzlich auf die im unteren Bereich der für

vergleichbare Wohnungen im Teilwohnungsmarkt des Hilfebedürftigen marktüblichen Wohnungsmieten.

2.

Auszugehen ist dabei von der sog. **Produkttheorie**, die letztlich auf das Produkt der angemessenen Wohnfläche mit dem Wohnstandard abstellt, wobei sich dieses Produkt in der Höhe der Wohnungsmiete niederschlägt. 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.

$$\text{Richtwert} = \text{Quadratmeterzahl} \times \text{Quadratmeterpreis}$$

Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als unangemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird.

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

3.

Grundlage für die Bestimmung der **Wohnungsgröße** ist § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung vom 13.09.2001.

Die Wohnungsgröße ist danach angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt. Darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse des Wohnungsberechtigten und seiner Angehörigen sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen (z.B. bei Schwangerschaft).

Folgende Wohnungsgrößen können als angemessen angesehen werden:

- Alleinstehende ca. 45 bis 50 m² Wohnfläche
- Haushalt mit zwei Personen ca. 60 m² Wohnfläche oder 2 Wohnräume
- Haushalt mit drei Personen ca. 75 m² Wohnfläche oder 3 Wohnräume
- Haushalt mit vier Personen ca. 85 bis 90 m² Wohnfläche oder 4 Wohnräume
- Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um bis zu 10 m² Wohnfläche oder 1 Wohnraum. **(Anlage 1)**

Die angegebene m² - Zahl schließt Küche und Nebenräume ein, sie zählen jedoch nicht als Wohnraum. Die Höchstwerte für die Wohnungsgrößen bilden grundsätzlich nur die Obergrenze für angemessenen Wohnraum. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Es gibt jedoch Sonderfälle (z.B. Haushaltsgemeinschaften, Untermietverhältnisse), in denen eine solche Aufteilung nicht angezeigt ist.

Wegen besonderer persönlicher Bedürfnisse kann ein **Wohnflächenmehrbedarf** gegeben sein. Besondere persönliche Bedürfnisse sind solche, die sich aus der Zusammensetzung des Haushaltes oder aus Behinderung, dauerhaften Erkrankungen, Pflegebedürftigkeit des Wohnungssuchenden oder seiner Angehörigen ergeben.

Ein Wohnflächenmehrbedarf um bis zu 10 m² ist grundsätzlich anzuerkennen bei:

- **Schwerbehinderten / pflegebedürftigen Leistungsempfängern**

Sie haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Behinderung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von dem Hilfeempfänger anzugeben und nachzuweisen. Bei schwerbehinderten Menschen, denen die Merkzeichen „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.

In Zweifelsfällen kann ein amtsärztliches Gutachten hinzugezogen werden.

- **Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht**

Bei Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig im Rahmen eines Wechselumgangs aufhält, sofern das Kind für einen Zeitraum von mindestens fünf Monaten bei einem Elternteil lebt (unterbrochene Zeiträume können addiert werden). Gleiches gilt, wenn sich das Kind aus therapeutischen / erzieherischen Gründen zeitweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält.

- **beruflichen Bedürfnissen**

Wenn die berufliche Tätigkeit / Ausbildung tatsächlich Raum erfordert und notwendigerweise in der Wohnung ausgeübt wird (z.B. Versicherungsvertreter)

- **nach der Lebenserfahrung absehbar zu erwartendem Raumbedarf**

Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung oder die Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten ist.

Zu beachten ist, dass die maßgebliche Wohnungsgröße infolge der Ausnahmetatbestände auch bei gleichzeitigen Vorliegen mehrerer Merkmale grundsätzlich nicht um mehr als 10 m² zusätzliche Wohnfläche überschritten werden darf. Diese Begrenzung gilt nicht:

- für schwer behinderte Menschen,
- für Pflegebedürftige,
- bei Vorliegen eines Härtefalls

Eine zusätzliche Wohnfläche bis zu max. 15 m² kann bei Rollstuhlfahrern anerkannt werden, die wegen ihrer Behinderung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nur ausnahmsweise nach Überschreiten eines Jahres berücksichtigt werden (z.B. Studierende, Wehrdienstleistende).

4.

Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und **keinen gehobenen Wohnstandard** aufweist. Die Wohnung muss hinsichtlich dieser Kriterien, die als Mietpreis bildenden Faktoren regelmäßig im Quadratmeterpreis ihren Niederschlag finden, im unteren Segment der nach Größe in Betracht kommenden Wohnungen in dem räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet.

Bestimmt sich mithin der Wohnstandard nach dem konkreten Wohnort, kann im Regelfall ein Umzug in eine andere Wohngemeinde auch dann nicht verlangt werden, wenn sich dort ein niedrigerer Vergleichsmaßstab ergäbe als am Wohnort, weil Hilfebedürftigen eine Aufgabe ihres sozialen Umfeldes grundsätzlich nicht zuzumuten ist.

5.

Die Festlegung einheitlicher Mietobergrenzen ist vom geltenden Recht nicht gedeckt. Zur sachgerechten Bestimmung eines angemessenen **Mietpreises** im Bedarfszeitpunkt sind zu berücksichtigen:

- die Umstände des Einzelfalls (z.B. dauerhafte Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, baldiger Renteneintritt, schulpflichtige Kinder etc.),
- die tatsächliche Situation auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt sowie
- die Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft

Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ orientieren

muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es –insbesondere im ländlichen Raum- geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen.

Grundlage für die Bestimmung angemessener Mietobergrenzen (**Anlage 2**) ist eine, im Landkreis Rügen durchgeführte Mietwerterhebung (Stand: 01.01.2009), auf deren Grundlage der Landkreis Rügen in zwei Wohnungsmärkte (Vergleichsgebiete) aufzuteilen ist (**Anlage 3**).

Kosten für Teil- und Vollmöblierung der Wohnung gehören nicht zu den Unterkunftskosten.

Staffelmieten sind angemessen, wenn sie unter Zugrundelegung des aktuell zu zahlenden Mietzinses und unter Berücksichtigung der Steigerung im Zeitraum von 5 Jahren die Höchstwerte nicht überschreiten.

Bei Untermietverhältnissen können aufgrund der gemeinsam genutzten Räume (z.B. Bad, Küche) in der Regel bis zu 50 % der nachgewiesenen Mietkosten für die gesamte Wohnung als angemessen anerkannt werden. Wird die gesamte Wohnung untervermietet, ist ein Beleg über die aktuelle Miethöhe vorzulegen. Die Beurteilung der Angemessenheit erfolgt dann anhand der Richtwerte (**Anlagen 1 und 2**) nach der Produkttheorie.

Mieterhöhungen bisher anerkannter KdU im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind zu akzeptieren, solange die Angemessenheit weiterhin gegeben ist.

Bei nicht angemessenen Unterkunftskosten ist in jedem Fall der Teil der KdU zu zahlen, der im Rahmen der Angemessenheit liegt.

6.

Bei Mietwohnungen gehören zum Unterkunftsbedarf außer der Kaltmiete auch die mit der Unterkunft verbundenen **Nebenkosten**. Dies sind insbesondere die, rechtlich zulässig, umlagefähigen **Betriebskosten** nach § 556 Absatz 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung (**Anlage 4**).

Die kalten Betriebskosten sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen und nicht in der Regelleistung enthalten sind. (§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II).

Kosten für Gemeinschaftsantennen und Kabelanschlussgebühren sind nur dann als KdU anzuerkennen, wenn sie untrennbarer Bestandteil der mietvertraglich geschuldeten Nebenkosten sind.

Kosten für eine Garage oder einen PKW-Stellplatz gehören nicht zu den KdU und sind daher aus den Gesamtkosten herauszurechnen (Ausnahme: Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeuges angewiesen sind).

Liegen konkrete Anhaltspunkte für unwirtschaftliches Verhalten vor, so ist der Hilfeempfänger schriftlich darüber in Kenntnis zusetzen und innerhalb einer angemessenen Frist zur Verhaltenskorrektur aufzufordern. Daran kann sich ein Kostensenkungsverfahren anschließen. Ggf. kommt auch die Erteilung einer Sanktion in Betracht (§ 31 Abs. 4 Ziffer 2 SGB II).

Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt bei den Neben- / Betriebskosten eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt.

Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Hilfeempfänger keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat.

Nebenkosten die von der Regelleistung abgedeckt sind (**Haushaltsenergie, Warmwasserbereitung**), sind zur Vermeidung einer doppelten Bedarfsdeckung aus den KdU herauszurechnen. Die Unterkunftskosten sind entsprechend zu kürzen (**Anlage 5**).

Der Abzug für die Warmwasserbereitung darf nicht höher als der tatsächliche in der Regelleistung enthaltene Anteil sein. **Aber:** Dies gilt nicht, wenn in einem Haushalt technische Vorrichtungen vorhanden sind, die eine isolierte Erfassung der Kosten für Warmwasserbereitung ermöglichen. Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten für die Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind auch diese konkreten Kosten von den geltend gemachten KdU gemäß § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II abzuziehen.

Reparaturen aufgrund Beschädigung der Mietsache gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf, da diese Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen. Bei unabweisbarem Bedarf können diese Kosten als Darlehen übernommen werden (§ 23 Abs. 1 SGB II)

Betriebskostennachzahlungen sind zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Nachzahlung noch Hilfebedürftigkeit vorliegt. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostennachzahlung. Bei Nachforderungen größeren Umfangs ist die künftige Höhe der Vorauszahlung zu überprüfen.

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht (§ 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II)

7.

Laufende Leistungen für **Heizung** sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit diese angemessen sind. (§ 22 Absatz 1 SGB II)

Die Gewährung von monatlichen Heizkostenpauschalen anstelle der Erstattung der tatsächlichen Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial ist i.S. des § 22 SGB II nicht zulässig. Aus diesem Grund fallen unter die tatsächlichen Aufwendungen insbesondere Vorauszahlungen an den Vermieter, und zwar sogar während der Monate, in denen eine Beheizung der Unterkunft tatsächlich nicht erforderlich ist.

Ebenso wie bei den Unterkunftskosten sind aus der Kostenabrechnung solche Rechnungsposten abzuziehen, die bereits von der Regelleistung gedeckt sind. Hierbei handelt es sich maßgeblich um Kosten für Warmwasserbereitung und Haushaltsenergie. (hierzu vgl. auch Pkt.6. – **Anlage 5**)

Für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten sind die Richtwerte der **Anlage 5** zur Grundlage zu nehmen.

Bei der Angemessenheit von Heizkosten ist zu berücksichtigen:

- der individuelle Bedarf, d.h.: die persönlichen und familiären Verhältnisse (z.B. Kleinkinder, behinderte, alte / kranke Menschen, Erwerbstätigkeit)
- die Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtheit der Fenster, Raumhöhen)
- die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage)
- die örtlichen Gegebenheiten (Klima, Brennstoffpreise)

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Eine mehrmonatige Bevorratung mit Heizmaterial ist möglich, da gem. § 41 Abs. 1 Satz 4 und 5 SGB II Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts für sechs Monate bewilligt werden sollen und im Einzelfall diese Bewilligung auf bis zu zwölf Monate verlängert werden kann.

Als Richtwerte für einen angemessenen Verbrauch können in Anlehnung an eine Empfehlung des Deutschen Vereins die in **Anlage 5, Seite 2** ausgewiesenen Werte pro Jahr herangezogen werden.

Bei Beantragung sind vom Hilfebedürftigen mindestens zwei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Der Endpreis der Heizungsbeihilfe setzt sich zusammen aus der tatsächlichen bzw. angemessenen Wohnfläche in m² x Brennstoffbedarf x dem durchschnittlichen Preis der regionalen Brennstoffhändler. Die Ermittlung der Preise orientiert sich an den Preisen der Brennstoffhändler im Einzugsgebiet.

Unangemessen sind Heizkosten, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches, unangemessenes Heizverhalten vorliegen. Vergleichsmaßstab kann bei Mehrfamilienhäusern der durchschnittliche Verbrauch der Wohneinheiten im Gebäude sein.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, ist analog Pkt.6. zu verfahren.

Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Hilfeempfänger keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat.

IV. Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum

Als Unterkunftskosten i.S. des § 22 SGB II sind auch Aufwendungen anzuerkennen, wenn der Hilfebedürftige ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnt. Die KdU ergeben sich hier aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen.

§ 12 Abs. 3 Satz 1 Ziffer 4 SGB II sieht vor, dass ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder eine entsprechende Eigentumswohnung nicht als Vermögen zu berücksichtigen ist (so genanntes Schonvermögen). Zweck dieser Regelung ist nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung i.S. der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Lebensmittelpunkt.

1.

Bei selbstgenutztem Wohneigentum wird die **Angemessenheit** der Wohnfläche bereits im Rahmen der Prüfung, ob es sich um verwertbares Vermögen handelt, eingeschätzt.

Für Hilfebedürftige nach dem SGB II gelten die in **Anlage 1** ausgewiesenen Wohnflächen.

Die Heranziehung unterschiedlicher Wohnflächengrenzen zur Festlegung der Angemessenheit für selbstgenutztes Wohneigentum einerseits und für Mietwohnungen andererseits wird durch die unterschiedlichen Ziele, denen die Prüfung der Angemessenheit jeweils dient, gerechtfertigt und bedeutet auch im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Art. 3 Abs. 1 GG keine unzulässige Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern.

2.

Folgende **Hauslasten** können bei der Berechnung der KdU bei selbstgenutztem Wohneigentum Berücksichtigung finden:

- Grundsteuer
- Schuldzinsen und dauernde Lasten (z.B. Erbpachtzins)
- Gebühren Wasser- und Bodenverband
- öffentliche Abgaben (z.B. Müllabfuhr, Schornsteinfegergebühren)
- Kosten der Wasserver- und Abwasserentsorgung, einschl. Kleinkläranlagen (Entleerung, Wartung, Proben) soweit erforderlich und angemessen
- Gebäudeversicherung
- Wartung der Heizungsanlage
- Tankbehältermiete
- sonstige Aufwendungen, die i.S. der Betriebskostenverordnung (**Anlage 4**) umlagefähig wären

Mit Antragstellung hat der Hilfebedürftige entsprechende Nachweise vorzulegen.

Schuldzinsen, Grundsteuern, Gebühren, Gebäudeversicherung und Schornsteinfegergebühren sind in der tatsächlich nachgewiesenen Höhe zu berücksichtigen, da diese durch den Hilfeempfänger nicht direkt beeinflussbar sind. Ebenso sind die Kosten für einen Energiepass zu übernehmen, da dieser bei einer Vermietung bzw. dem Verkauf der Immobilie zwingend erforderlich ist.

Kosten für Wasser und Abwasser sowie für die Müllentsorgung sind wie die verbrauchsabhängigen Nebenkosten in den Mietwohnungen pro Person zu prüfen.

Tilgungsraten zur Anschaffung von Wohnraum sind in der Regel von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen. **Aber:** Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um die Eigentumswohnung weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe der Wohnung unvermeidlich, hat bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der Vermögensbildung zurückzutreten. **Erforderlich ist daher zum einen, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind.** Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. **Zum anderen können Finanzierungskosten einschl. der Tilgungsleistungen insgesamt vom Grundsicherungsträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als KdU zu tragen hätte.**

Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, kann darüber hinaus ein Darlehen gewährt werden.

3.

Hilfebedürftige mit selbstgenutztem Wohneigentum haben grundsätzlich Anspruch auf eine angemessene Beheizung der gesamten Wohn- / Nutzfläche.

Erfolgt die Wärmeversorgung durch ein Versorgungsunternehmen (z.B. Gasheizung), sind die monatlichen Abschlagszahlungen zu übernehmen.

Sind für die Beheizung des Wohneigentums keine Abschlagszahlungen zu entrichten (z.B. Ölheizung, feste Brennstoffe), sind im Bedarfsfall (z.B. notwendige Befüllung des Heizöltankes) und bei vorliegender Hilfebedürftigkeit die anfallenden Kosten als einmalige Unterkunftskosten zu übernehmen.

Im Übrigen ist analog Pkt. 7 des Abschnittes III. zu verfahren.

4.

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 (bewohnbarem) Zustand zu erhalten. Es sind nur Maßnahmen zu berücksichtigen, die für den Substanzerhalt oder die Sicherung der Nutzbarkeit erforderlich sind (z.B. notwendige Kleinreparaturen, neuer Heizkessel).

Der notwendige Erhaltungsaufwand kann als Darlehen (§ 22 Abs. 5 SGB II) oder als einmalige KdU übernommen werden.

Bei der Übernahme aus Mitteln des SGB II ist darauf zu achten, dass es zu keiner Wertsteigerung der Immobilie (Vermögensbildung bzw. Vermögenssteigerung) kommt!

V. Verfahren

1.

Bewohnt ein Hilfeempfänger eine Unterkunft (Mietwohnung, Wohneigentum), durch die **unangemessen hohe KdU** entstehen, so sind diese in tatsächlicher Höhe anzuerkennen, solange ihm eine Senkung der Kosten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II)

Diese Regelung trifft jedoch nicht für die Heizkosten zu, diese sind nur bis zur Höhe der Angemessenheit zu übernehmen.

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

2.

Ist durch eine leistungsberechtigte Person nach dem SGB II die Neuanmietung von Wohnraum vorgesehen, soll sie vor Abschluss eines Vertrages (Mietvertrag) die Zusicherung der ARGE (Leistungserbringer) einholen (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II).

Die Zustimmung zu einem Umzug ist abhängig zu machen von:

- einem akzeptablen Grund (der Wunsch nach einem Ortswechsel allein ist nicht ausreichend) und
- der Angemessenheit der damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen (z.B. künftige Miete, Wohnungsbeschaffungskosten, Kautions)

In besonderen Einzelfällen kann der Anmietung einer neuen Wohnung trotz Überschreitung angemessener KdU zugestimmt werden, z.B. bei:

- Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen,
- Bedrohung oder Tötlichkeiten durch den Partner

Grundsätzlich sind alle Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, Obdachlosigkeit zu vermeiden oder zu beseitigen. Die Versagung von Hilfen mit dem Argument, der Hilfesuchende habe die Notlage selbst verschuldet, ist nicht zulässig. Hilfen werden nicht gewährt, wenn es dem Hilfesuchenden zuzumuten ist, sein Schonvermögen in Anspruch zu nehmen.

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

3.

Wohnbeschaffungs- und Umzugskosten sind Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Erlangung einer Wohnung entstehen. Diese können bei vorheriger Zusicherung übernommen werden (§ 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II).

Sie sollen übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger / Leistungserbringer veranlasst ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II).

Mietkautionen / Genossenschaftsanteile können nur übernommen werden, wenn die KdU der neu zu beziehenden Wohnung angemessen sind und keine adäquate „freie“ Wohnung (ohne Kautions- / Genossenschaftsanteile) zur Verfügung steht. Angemessen sind höchstens drei Nettokaltmieten oder bei Wohnungsgenossenschaften die satzungsgemäß zu zeichnenden Anteile in angemessener Höhe.

Die Übernahme von derartigen Kosten ist von einer Abtretung des künftigen Rückzahlungsanspruchs des Hilfebedürftigen gegen den Vermieter abhängig zu machen. Sie ist ausschließlich als Darlehen zu gewähren.

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

4.

Wenn die zweckentsprechende Verwendung von KdU durch den Hilfeempfänger nicht sichergestellt ist (z.B. bei Entstehung von Mietrückständen), soll diese direkt an den Vermieter gezahlt werden (**Direktzahlung**). (§ 22 Abs. 4 SGB II). Der Hilfeempfänger ist hiervon schriftlich zu unterrichten.

Die KdU sollen auch dann direkt an den Vermieter gezahlt werden, wenn sich Hilfeempfänger und Vermieter darauf geeinigt haben. **Dies ist schriftlich in der Fallakte zu dokumentieren** (z.B. Einverständniserklärung des Hilfeempfängers).

5.

Schulden können übernommen werden, sofern Unterkunfts- und Heizkostenleistungen erbracht werden und soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht (Vermeidung von Obdachlosigkeit). (§ 22 Abs. 5 Satz 1 und 2 SGB II)

Für die Bearbeitung dieser Fälle erlässt der Landkreis Rügen als Entscheidungshilfe „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie“.

VI. Kosten der Unterkunft in Einrichtungen sowie in ambulant betreuten Wohngemeinschaften

Unterkünfte i.S. des SGB II sind auch **Not- und Obdachloseneinrichtungen, Frauenhäuser sowie andere vergleichbare Einrichtungen.**

Die Höhe der Kostenübernahme richtet sich nach den Nutzungsgebühren der Einrichtung. Leistungen für die Nutzungsgebühren sind allerdings nur insoweit zu erbringen, als in dem Betrag der Nutzungsgebühren keine Kosten berücksichtigt sind, die bereits durch die Regelsätze abgedeckt werden (z.B. Stromkosten, Warmwasseranteil). Dies gilt auch für Kosten, die durch eine ordnungsbehördliche Inanspruchnahme von Dritten, z.B. durch Rückeinweisung in die durch Gerichtsvollzieher geräumte Wohnung, entstehen. Erfolgt eine Wiedereinweisung in eine Wohnung, für die bereits vorher die Unterkunfts-kosten nicht in voller Höhe anerkannt wurden, können die Wiedereinweisungsgebühren ebenfalls nur in Höhe der anerkannten angemessenen Kosten als sozialhilferechtlicher Bedarf berücksichtigt werden.

VII. Schlussbestimmungen

1.

Der Leistungsträger wird ermächtigt, „Arbeitshinweise zur Umsetzung der Unterkunft- und Heizkostenrichtlinie“ als Entscheidungshilfen für die Leistungserbringer zu erlassen.

2.

Die Landrätin wird ermächtigt, diese Verwaltungsrichtlinie in folgenden Fällen zu ändern:

- Anpassung bei Mehrwertsteuerveränderungen
- Anpassung bei Marktpreisveränderungen bis zu 20 % im Bereich der Heiz- und Betriebskosten sowie der Nettokaltmietpreise (pro m²) am regionalen Wohnungsmarkt

Eine Fortschreibung der Mietwerttabellen erfolgt zum 01.01.2011 (Indexfortschreibung), sofern keine frühere Anpassung (siehe oben) erforderlich wird.

3.

Diese Verwaltungsrichtlinie tritt am 01.07.2009 in Kraft und wird mit Inkrafttreten einer neuen Verwaltungsrichtlinie außer Kraft gesetzt.

Sie ist anzuwenden bei:

- Neuanträgen
- Anträgen mit Leistungsunterbrechung
- Umzügen

Bergen auf Rügen, 13. Mai 2009

K. Kassner
Landrätin

Angemessenheit von Wohn- und Grundstücksflächen

1. Mietwohnungen

	Wohnfläche	Wohnräume
• Alleinstehende	ca. 45 bis 50 m ²	
• Haushalt mit zwei Personen	ca. 60 m ²	2
• Haushalt mit drei Personen	ca. 75 m ²	3
• Haushalt mit vier Personen	ca. 85 bis 90 m ²	4
• Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um ca. 10 m ² Wohnfläche oder 1 Wohnraum.		

(Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit, Informationen zur Angemessenheit der Unterkunftskosten im Rahmen des AIG II)

2. Wohneigentum

Personenhaushalt	Eigentumswohnung	Eigenheim
1 bis 2	80 m ²	90 m ²
3	100 m ²	110 m ²
4	120 m ²	130 m ²
Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um ca. 20 m ² Wohnfläche		

(In Anlehnung an das Urteil des BSG vom 07.11.2006, Az. B 7b AS 2/05 R gelten diese Wohnungsgrößen als angemessen.)

1. Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1

Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete in €/ m ²	kalte Betriebskosten in €/ m ²	Bruttokaltmiete in €/ m ²	Gesamt Nettokaltmiete (Produkttheorie)	Richtwert Bruttokaltmiete (Produkttheorie)
< 50	4,89	1,04	5,93	245 €	297 €
50 bis < 60	4,79	0,90	5,69	288 €	342 €
60 bis < 75	4,51	0,89	5,40	339 €	405 €
75 bis < 90	3,86	1,02	4,88	348 €	440 €
90 und mehr	3,74	0,86	4,60	374 €*	460 €*

* bezogen auf 100 m²

(Quelle: eigene Erhebungen und Auswertungen durch Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg)

2. Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2

Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete in €/ m ²	kalte Betriebskosten in €/ m ²	Bruttokaltmiete in €/ m ²	Gesamt Nettokaltmiete (Produkttheorie)	Richtwert Bruttokaltmiete (Produkttheorie)
< 50	4,73	1,33	6,06	237 €	303 €
50 bis < 60	4,55	1,21	5,76	273 €	346 €
60 bis < 75	4,58	1,30	5,88	344 €	441 €
75 bis < 90	4,35	1,22	5,57	392 €	502 €
90 und mehr	4,38	1,06	5,44	438 €*	544 €*

* bezogen auf 100 m²

(Quelle: eigene Erhebungen und Auswertungen durch Analyse & Konzepte GmbH, Hamburg)

Amt/Geschäftszeichen: Amt für Soziales, Jugend und Sport /	Datum: 03.04.2009	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragsvermerk) 4/0623/neu
Status: öffentlich		
Gremium	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Ausschuss für Soziales, Gesundheit, Familie, Senioren, Frauen und Gleichstellung	Vorberatung	16.04.2009
Haushalts- und Finanzausschuss	Vorberatung	20.04.2009
Kreisausschuss	Vorberatung	22.04.2009
Kreistag Rügen	Entscheidung	07.05.2009

Betreff:
Verwaltungsrichtlinie des Landkreises Rügen zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II (Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)

Beschlussvorschlag:

Der Kreistag Rügen beschließt:

die in der Anlage beigefügte Verwaltungsrichtlinie zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft- und Heizung (KdU) nach dem SGB II.

Damit tritt die Richtlinie des Landkreises Rügen vom 13.03.2008 (Beschluss KT 301 – 19/08) außer Kraft.

Sichtvermerk	Dezernent	Landrätin
--------------	-----------	-----------

Beratungsergebnis

				<input type="checkbox"/> öffentlich	Sitzung am	TOP
				<input type="checkbox"/> nichtöffentlich		
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	<input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss (Anlage)

Beschluss-Nr.:
Aufgrund § 105, in Verbindung mit § 24 der Kommunalverfassung waren keine/folgende Kreistagsmitglieder von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

Unterschrift

Problembeschreibung/Begründung:

Der Landkreis Rügen ist gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 SGB II u.a. Träger der Kosten für Unterkunft und Heizung (**KdU-Leistungen**) i.S. des § 19 Satz 1 i.V.m. § 22 SGB II.

Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales wird ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen durch Rechtsverordnung u.a. zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind, unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschalisiert und bis zu welcher Höhe Umzugskosten übernommen werden können. (*§ 27 Satz 1 Ziffer 1 und 2 SGB II*) Das Bundesministerium beabsichtigt derzeit nicht, von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen.

Das Bundesministerium überlässt die Beurteilung der Angemessenheit der KdU auch weiterhin dem örtlich zuständigen Leistungsträger. Dieser hat dabei die Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes (BSG) zur Angemessenheit der Unterkunftskosten umzusetzen, die auch eine Prüfung der Besonderheiten des Einzelfalls verlangt.

§ 7 Ziffer 2 der derzeit gültigen Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie bestimmt, dass spätestens zum 30. Juni 2009 die festgelegten Obergrenzen für Bruttokaltmieten und Heizkosten zu überprüfen und ggf. anzupassen sind.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der KdU empfiehlt das BSG, einen Richtwert statt Mietobergrenzen zu ermitteln und festzulegen. Dieser Richtwert ist als Angemessenheitsgrenze so zu bestimmen, dass alle Hilfeempfänger eine realistische Chance haben, im räumlichen Vergleichsgebiet eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Wertes liegen. Gemeinsam mit dem Hamburger Forschungsinstitut „Analyse und Konzepte“ führte der LK Rügen hierzu eine Erhebung von aktuellen Mietwerten durch, auf deren Grundlage die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten künftig bestimmt werden.

Die Leistungen für Unterkunfts- und Heizkosten werden von der ARGE des Landkreises Rügen (SGB II) erbracht.

Die Neufestlegungen der Richtwerte der Bruttokaltmieten (Produkttheorie) gegenüber den bisherigen Obergrenzen der Bruttokaltmieten ergeben vom 1. 7. – 31.12.2009 in einem

1-Personen Haushalt einen Mehrbedarf in Höhe von 620.274 €;
2-Personen Haushalt einen Mehrbedarf in Höhe von 108.858 €;
3-Personen Haushalt einen Mehrbedarf in Höhe von 166.908 € und
4-Personen-Haushalt einen Minderbedarf in Höhe von 22.386 €.
Insgesamt beläuft sich der Mehrbedarf bei den Bruttokaltmieten auf 873.654 €.

Die Gegenüberstellung der bisherigen angemessenen Heizkosten zu den Richtwerten der Gesamtheizkosten ergeben in der Zeit vom 1.7. – 31.12. 2009 in einem

1-Personen Haushalt einen Mehrbedarf in Höhe von 101.562 €;
2-Personen Haushalt einen Minderbedarf in Höhe von 10.600 €;
3-Personen Haushalt einen Minderbedarf in Höhe von 30.798 € und
4-Personen-Haushalt einen Minderbedarf in Höhe von 814 €
Insgesamt beläuft sich der Mehrbedarf bei den Heizkosten auf 59.350 €.

Das eingestellte Finanzvolumen in der Haushaltsstelle 48.200 69100 in Höhe von 17 Millionen Euro wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand mit dem Mehrbedarf in Höhe von 933.004 € voraussichtlich nicht überschritten .

Anlagen:

Richtlinie des Landkreises Rügen zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

<u>Finanzielle Auswirkungen:</u>		<input type="checkbox"/> keine haushaltsmäßige Berührung
Gesamtkosten:		933.004,00 €
Finanzierung		
Veranschlagung im aktuellen Haushaltsplan:	Haushaltsstelle: 48200.69100	17.000.000,00 €
zusätzliche Einnahmen aus Zuweisungen:	Haushaltsstelle:	0,00 €
über- oder außerplanmäßige Ausgabe:	Deckung Haushaltsstelle:	0,00 €
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Haushaltsjahr: 2010	17.000.000,00 €
	Haushaltsjahr: 2011	17.000.000,00 €
	Haushaltsjahr:	0,00 €
	Haushaltsjahr:	0,00 €
Bemerkungen:		
Kämmerei		