

Richtlinie zur Bestimmung der Leistungen nach § 22 SGB II
Leistungen für Unterkunft und Heizung

Stand: 8. Juli 2008, redaktionelle Änderung 15. Januar 2009

1.
Einleitung

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind¹.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung und bestimmt daher mit Bindungswirkung gegenüber der Arbeitsgemeinschaft zur Grundsicherung für Arbeitsuchende in der Landeshauptstadt Schwerin (ARGE Schwerin) die Grenzen der zu erbringenden Aufwendungen².

Für die zu erbringenden Aufwendungen werden pauschal Höchstbeträge bestimmt, die sich aus dem Produkt der Berechnungsfaktoren

- einer fiktiven Wohnungsgröße,
- einem Fixwert in Anlehnung an den qualifizierten Mietspiegels 2008 /2009 der Landeshauptstadt Schwerin aus den Bauklassen zwei und drei sowie vier und fünf mit 11 - 16 Ausstattungspunkten und
- pauschalisierte allgemeine Betriebskosten und durchschnittliche Jahreswerte der Heizungskosten auf der Grundlage von aktuellen Erhebungen zur Kostenentwicklung

ergeben.

Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn auf jedes Familienmitglied einer Bedarfsgemeinschaft (§ 7 Absatz 3 SGB II, nachfolgend: BG) ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt.

Darüber hinaus sind auch

- besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse der Mitglieder einer BG (z.B. Lebensalter und soziale Situation) sowie
- der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf

zu berücksichtigen³.

¹ § 22 Abs. 1 Sozialgesetzbuch <SGB> Zweites Buch <II> - Grundsicherung für Arbeitsuchende - Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003 (BGBl. I S. 2934), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3254).

² § 3 des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Agentur für Arbeit Schwerin und der Landeshauptstadt Schwerin vom 19. November 2004.

³ Die Bestimmung erfolgt in Anlehnung an die Regelungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 87 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407).

2.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Als in der Regel angemessene Wohnungsgröße für eine BG werden als Berechnungsfaktor für eine Person fiktiv 45 m² und für jede weitere Person einer BG zusätzlich 15 m², ab der fünften Person 10 m², berücksichtigt.

Als angemessene Obergrenze der Nettokaltmiete wird ein Mietpreis in Höhe von 4,70 € bestimmt.

Zuzüglich werden allgemeine Betriebs- und Heizungskosten pro m² in Höhe von 2,50 € anerkannt. Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind durch den Regelsatz gedeckt. Ist die Anlage zur Versorgung mit Wärme mit der zentralen Warmwasseraufbereitung verbunden, so ist der Anteil, der in der entsprechenden Regelleistung für die Warmwasserversorgung enthalten ist, abzusetzen⁴.

Da die Kosten für die Inbetriebnahme (Zündung) von Heizanlagen und Pumpen nur über separate Zähler zu ermitteln sind, kann ersatzweise für den Energieverbrauch eine Pauschale in Höhe von 7,50 € monatlich berücksichtigt werden.

3.

Berechnung

Aus den genannten Faktoren (45 m² multipliziert mit 7,20 €) ergibt sich für eine Person ein Gesamtbetrag in Höhe von 324,00 € als regelmäßig anzuerkennende Grenze der Leistungen für Unterkunft und Heizung (nachfolgend: LfU).

Die nachstehende Tabelle beziffert die Euro-Gesamtbeträge (€) der anzuerkennenden Aufwendungen für eine BG mit einer und mit mehreren Personen.

BG	Faktor m ²	Gesamtbetrag €
1	45	324,00
2	60	432,00
3	75	540,00
4	90	648,00
5	100	720,00

Für jede weitere im selben Haushalt lebende Person einer BG erhöhen sich die Leistungen um 72,00 €

Bei Vorliegen besonderer Bedarfslagen für Personen mit Behinderungen kann zur Vermeidung besonderer Härten eine weitere Erhöhung der Gesamtmiete gewährt werden, soweit ein erhöhter Raumbedarf z. B. aufgrund von Art und Schwere der Behinderung zuzubilligen ist. Die Grenzen der Angemessenheit können im Einzelfall um maximal 10 € (Bagatellgrenze) überschritten werden, um unverhältnismäßige Folgekosten (z.B. für einen Umzug) zu vermeiden. Damit wird es des Weiteren möglich, Mietkostenerhöhungen auszugleichen, die der Leistungsberechtigte nicht zu vertreten hat. Die Bagatellgrenze gilt nur für Bestandswohnungen.

⁴ Urteil des Bundessozialgerichts vom 27. Februar 2008, B 14/11b AS 15/07 R.

4

Weitere Bestimmungen

4.1

Für leistungsberechtigte Personen mit Wohneigentum gilt die Mietobergrenze (Tabelle Punkt 3) entsprechend.

Als monatliche Belastung werden in der Regel die Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand für die Immobilie unter Berücksichtigung der Besonderheiten des einzelnen Falles sowie für die Zinsen und den nach dem Mietrecht umlagefähigen Nebenkosten anerkannt. Tilgungsbeträge der Kosten für die Beschaffung des Wohneigentums werden nicht übernommen, da dies zu einem Vermögenszuwachs führen würde.

Bei drohendem Verlust des Wohneigentums kann eine Übernahme der Tilgungsleistungen im Rahmen der monatlichen Kosten der Unterkunft mittels Darlehensgewährung erfolgen. Die Zuständigkeit hierfür liegt beim Amt für Soziales und Wohnen der Landeshauptstadt Schwerin.

4.2

Soweit bei Auszubildenden, Schülern und Studenten Anspruch auf Leistungen besteht und sie am Ort der Eltern wohnen, ist auch bei Volljährigkeit darauf hinzuwirken, die durch die Eltern bereitgehaltene Unterkunft zu nutzen.

Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige wird nicht berücksichtigt, es sei denn, der gewöhnliche Aufenthalt besteht am ersten Wohnsitz in Schwerin fort.

4.3

Wohnen leistungsberechtigte Personen in Wohnwagen, ist das Standgeld als Unterkuftsbedarf anzuerkennen.

Bei Einweisung in Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der zu entrichtenden Nutzungsentgelte erbracht. Die von der leistungsberechtigten Person zu erbringenden Aufwendungen für Energie und Wohnungsinstandhaltung sowie Möbel, andere Einrichtungsgegenstände und Haushaltsgeräte werden als Sachleistungen in Höhe von pauschal 50 € analog zur Regelsatzverordnung in der ab 1. Januar 2007 geltenden Fassung erbracht (§ 4 Absatz 1 Nr. 3 SGB II)⁵ und sind auf der Grundlage entsprechender Abtrittserklärungen an das Amt für Soziales und Wohnen abzuführen.

Für jede weitere Person einer eingewiesenen BG ist der Betrag analog zu § 20 SGB II zu reduzieren.

5.

Die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, so lange die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 4 SGB II).

Die LfU sind an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen, wenn die leistungsberechtigte Person dieses wünscht und durch Unterschrift oder persönliche Erklärung bekundet.

⁵ § 2 Absatz 2 Regelsatzverordnung des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales vom 3. Juni 2004 (BGBl. I S. 1067).

6.

Antragsteller mit Mietschulden sind grundsätzlich an das Amt für Soziales und Wohnen der Landeshauptstadt Schwerin zu verweisen.

Eine Übernahme von Stromschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II ist nur in den Fällen möglich, wenn diese eine der Wohnungslosigkeit vergleichbare Notlage darstellen. Dies ist nur bei angekündigter oder bereits vollzogener Sperrung der Stromversorgung anzunehmen. Entsprechend sind diese Personen ebenfalls an das Amt für Soziales und Wohnen zu verweisen. Diese Zuständigkeitsregelung gilt nicht bei Stromschulden aufgrund der Jahresendabrechnung und/oder nicht gezahlte Monatsabschläge, da diese u. U. ein Darlehen gem. § 23 Abs. 1 SGB II begründen.

7.

Verfahren zur Begrenzung der LfU

7.1

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur solange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person bzw. der BG nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 SGB II). Dies gilt auch, wenn im Rahmen der Jahresabrechnung zu den Betriebs- und Heizkosten durch Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen die unangemessenen Aufwendungen entstehen.

Nach Ablauf von sechs Monaten sind grundsätzlich nur noch die angemessenen Aufwendungen anzuerkennen.

Die leistungsberechtigte BG ist über die Unangemessenheit der Aufwendungen unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen und darüber zu belehren, dass sie vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll.

Bei der Entscheidung über einen notwendigen Umzug sind auch die Kosten für die Wohnungsbeschaffung und den Umzug selbst zu berücksichtigen.

Bestehende Vertragsfristen und der Behörde bekannte Umzugshemmnisse sind grundsätzlich zu berücksichtigen, weitere Hinderungsgründe sind von der leistungsberechtigten Person substantiiert darzulegen.

Absehbar vorübergehende Notlagen sind unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles zu beurteilen.

Steht entsprechender Wohnraum nachweislich nicht zur Verfügung oder ist ein Umzug aus anderen Gründen nicht möglich bzw. nicht zumutbar, können die nicht angemessenen Aufwendungen für Unterkunft auch länger als sechs Monate als notwendiger Bedarf anerkannt werden.

Die Möglichkeiten des kommunalen Trägers, in enger Zusammenarbeit mit den städtischen Wohnungsunternehmen bei der Anmietung einer angemessenen Wohnung Unterstützung zu geben, sind dabei grundsätzlich zu nutzen.

7.2

Im Falle eines erforderlichen Wohnungswechsels werden gegebenenfalls die Aufwendungen für beide Wohnungen erstattet, sofern die leistungsberechtigte Person im Rahmen der ihr obliegenden allgemeinen Mitwirkungspflicht alles unternommen hat, um die Aufwendungen für die verlassene Wohnung so gering wie möglich zu halten.

7.3

Bei der Entscheidung über einen notwendigen Umzug sind objektive Maßstäbe anzulegen. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug von einer leistungsberechtigten Person oder Mitgliedern einer Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung darf es daher vorrangig nicht auf diese subjektiven Empfindungen ankommen, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen von einer betroffenen Person regelmäßig als belastend empfunden wird. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Leistungsempfänger aufweist.

So ist ein Umzug beispielsweise nicht bereits deshalb unzumutbar, weil eine leistungsberechtigte Person die Wohnung schon 30 Jahre bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines Umzuges nicht zu begründen.

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann insbesondere in den nachfolgenden Fällen ausgegangen werden:

1.

Es ist erkennbar, dass die leistungsberechtigte Person in einem Zeitraum von sechs Monaten voraussichtlich aus dem Sozialleistungsbezug (SGB II und SGB XII) ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung auf den Erfolg einer Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht aus.

2.

Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich zwingend entgegen, ggf. Stellungnahme eines Arztes.

7.4

Leistungsberechtigte Personen, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB II in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben auch für eine Übergangszeit von sechs Monaten keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen. Es mangelt in diesen Fällen im Übrigen von vornherein an der mindestens vorübergehenden Möglichkeit einer Kostensenkung und damit an dem Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Aufwendungen.

8.

Veränderungen der Kosten der Unterkunft

1. Grundmietenerhöhung

Übersteigt der Mietzins aufgrund der Grundmietenerhöhung die Angemessenheit nach benannten Vorgaben, ist das in Nummer 7 beschriebene Verfahren anzuwenden.

2. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

Nachzahlungsforderungen gehören zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat. Eine spätere Übernahme kommt nur nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht.

Die Entscheidung hierfür trifft das Amt für Soziales und Wohnen der Landeshauptstadt Schwerin.

Unter Berücksichtigung der Jahresrechnung ist eine Prüfung zur Angemessenheit vorzunehmen.

9. Wohnungsbeschaffungskosten

9.1 Ein Umzug kann erforderlich werden, wenn zum Beispiel

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und kurzfristig durch den Leistungsträger keine Abhilfe erfolgen kann,
- Wohnungslosigkeit besteht
- Neuanmietung nach bestehender oder drohender Wohnungslosigkeit, hauptsächlich wenn diese durch Vermittlung oder auf Initiative des kommunalen Trägers erfolgt
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt oder mit anderen schwerwiegenden Mängeln behaftet ist (z. B. Schimmelbefall) und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die Aufwendungen für eine Wohnung unangemessen sind und der Träger der Leistungen einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen oder wenn andere Gründe einen Wohnungswechsel erfordern (z.B. in der Ausübung einer Erwerbstätigkeit liegende Gründe),
- für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, die Voraussetzungen zur Zusicherung⁶ für die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung gegeben sind,
- Schwangere ab der 20. Schwangerschaftswoche nicht über eigenen oder ausreichenden Wohnraum verfügen.

Gegen Probleme, die in Mietmängeln begründet sind, hat der Leistungsberechtigte zunächst alle Möglichkeiten zu nutzen, die zu einer Mängelbeseitigung durch den Vermieter beitragen können (Hinweis auf die Möglichkeit der Mietminderung).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenhilfe (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt werden. In begründeten Fällen kann eine pauschale finanzielle Unterstützung in Höhe von 100 € gewährt werden, insbesondere für die Miete eines Fahrzeugs, die Anmietung von Umzugskartons und die übliche Versorgung mithelfender Personen.

Zur Absicherung eines überregionalen Umzugs können neben der v. g. Pauschale die tatsächlichen Kosten für ein Mietfahrzeug erstattet werden; hier ist ein entsprechender Nachweis erforderlich.

Kann ein Umzug nicht selbst in Eigenhilfe vorgenommen werden, können die angemessenen und erforderlichen Kosten übernommen werden. Vor einer Entscheidung sind drei Kostenvoranschläge einzureichen, um den günstigsten Anbieter zu ermitteln. Dabei ist ein Betrag in Höhe von 400 € als Richtwert für eine Zwei-Raum-Wohnung zugrunde zu legen.

9.2

Die notwendigen Kosten einer Renovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Kündigung der bestehenden Wohnung bzw. der Anmietung einer neuen Wohnung zugestimmt hat.

Kosten für Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

⁶ § 22 Abs. 2a SGB II i. V. m. den Arbeitshinweisen Nr. 2 des Amtes für Soziales und Wohnen vom 19. Mai 2006.

Notwendige Kosten für die Wohnungssuche werden nach vorheriger Absprache und Vorlage des Kostennachweises ebenfalls erstattet.

9.3

Unter Berücksichtigung bereits hinterlegter Kauttionen für bestehenden Wohnraum und der Möglichkeit des Abschlusses einer Ratenvereinbarung mit dem zukünftigen Vermieter sind notwendige Mietkauttionen im begründeten Einzelfall zu übernehmen.

Die Zahlung erfolgt direkt an den Vermieter. Hierzu ist die Abtretung der hinterlegten Mietkaution im Falle eines erneuten Auszuges unterschriftlich durch den Leistungsempfänger zu bestätigen. Rückzahlungen sind der Landeshauptstadt Schwerin zu erstatten.

10.

Aufwendungen bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen

Einmalige Heizkosten für Wohnraum, der nicht an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen ist, sind in tatsächlicher Höhe zum Zeitpunkt, an dem die Kosten anfallen, zu übernehmen. Die notwendigen Aufwendungen sind unabhängig von der Jahreszeit und einem daraus resultierenden Bedarf an Wärme anzuerkennen. Damit wird eine Bevorratung möglich. In diesem Zusammenhang muss bei der angemessenen Menge des Heizmaterials auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abgestellt werden (der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte mit dem Bewilligungszeitraum in der Regel deckungsgleich sein). Eine weitergehende Bevorratung kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist.⁷

Kostenvoranschlägen oder Rechnungen sind vorzulegen.

Die Beurteilung der Angemessenheit erfolgt auf der Grundlage der TECHEM Studie⁸ zu den Verbrauchswerten je Quadratmeter Wohnfläche:

Heizöl	24,24 Liter
Heizgas	20,78 Kubikmeter
Feste Brennstoffe	50 Kilogramm

11.

Inkrafttreten und Übergangsregelung

Die Richtlinie tritt am 1. Juli 2008 in Kraft.

Die Richtlinie in der bis zum 30. Juni 2008 geltenden Fassung ist weiterhin für Bewilligungszeiträume anzuwenden, die vor dem in Kraft treten dieser Richtlinie beginnen.

⁷Beschluss Bundessozialgericht vom 16.05.2007 B 7b AS 40/06 R

⁸ Quelle www.techem.de.