

Arbeitsanweisung
über die Angemessenheit der Kosten der
Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II
und § 29 SGB XII
im Landkreis Uckermark

0 Inhaltsübersicht

0	Inhaltsübersicht	2
1	Allgemeines	5
2	Kosten der Unterkunft	5
2.1	Angemessenheit der Wohnfläche für Mietwohnungen	5
2.2	Unterkünfte	5
2.2.1	Mietwohnungen	6
2.2.1.1	Nettokaltmiete/Bruttokaltmiete	6
2.2.1.2	Betriebskosten	7
2.2.1.3	Keine Kosten der Unterkunft	8
2.2.2	Untermietverhältnis, möbliertes Zimmer bzw. möblierte Wohnung	8
2.2.3.	Eigenheime/Eigentumswohnungen/selbst genutzte Wohnungen in eigenen Mehrfamilienhäusern	9
2.2.3.1	Erhaltungsaufwand	11
2.2.3.2	Schuldzinsen	11
2.2.3.3	Abfallbeseitigungsgebühren	13
2.2.4	Kosten der Unterkunft in Einrichtungen nach dem SGB XII	13
2.2.5	Kosten der Unterkunft in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung	13
2.2.6	Wohnungslosen- und Sammelunterkünfte sowie Wohnwagen	14
2.3	Freies Wohnrecht und Nießbrauch	14
2.3.1	Freies Wohnrecht	14
2.3.1.1	Fallgestaltungen	15
2.3.1.2	Abweichende vertragliche Vereinbarungen	15
2.3.2	Nießbrauch	16
3	Heizkosten	16
3.1	Gewährung von Heizkosten	17
3.1.1	Zahlung von Abschlägen	17
3.1.2	Keine regelmäßigen Abschläge	17
3.1.2.1	Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (bei laufendem Hilfebezug)	17
3.1.2.2	Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (ohne laufendem Hilfebezug)	19

4	Sonstige Nebenkosten	21
4.1	Anliegerbeiträge (bei Wohneigentum)	21
4.2	Kabelfernsehen	21
5	Angemessenheitsprüfung	22
5.1	Mietwohnungen	22
5.2	Wohneigentum	24
5.3	Besonderheiten bei der Einzelfallprüfung von Heizkosten	24
6	Betriebskostenabrechnung	25
6.1	Betriebs- und Heizkostennachzahlungen	25
6.2	Betriebs- und Heizkostenguthaben	26
7	Verfahren bei unangemessen hohen Unterkunft- und Heizkosten	26
8	Mit einem Wohnungswechsel verbundene Kosten	28
8.1	Renovierungskosten	28
8.1.1	Einzugsrenovierungskosten	28
8.1.2	Schönheitsreparaturen	29
8.1.3	Auszugsrenovierungskosten	30
8.2	Umfang der Kostenübernahme	31
8.3	Umzugskosten	32
8.4	Doppelte Mietkosten	33
8.5	Mietkaution/Vorrangige Vereinbarung einer Sicherheitsgarantie	33
8.5.1	Verfahren bei Erteilung einer Sicherheitsgarantie	33
8.5.2	Gewährung der Mietkaution als Darlehen	34
9	Mietschulden	35
10	Zahlungsempfänger	38
11	Inkrafttreten	38
12	Außerkräftsetzung	38
Anlagen		
Anlage 1	-Mietspiegel 2009 der Stadt Schwedt/Oder und ihrer Ortsteile Heinersdorf, Blumenhagen, Kunow, Gatow, Kummerow, Criewen, Zützen, Stendell, Vierraden und Hohenfelde -Qualifizierter Mietspiegel 2009 der Stadt Prenzlau	

Anlage 2	Tabelle zu § 12 WoGG (aktuelle Fassung)	
Anlage 3	Bundesweiter Heizspiegel 2009	
Anlage 4	Sicherheitsgarantie SGB II / SGB XII – Muster	
Anlage 5	Darlehensbescheid zur Übernahme von Mietschulden SGB II / SGB XII - Muster Darlehensbescheid zur Übernahme einer Mietkaution SGB II /SGB XII	

1 Allgemeines

Leistungen für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkaution, Wohnungsbeschaffungskosten) werden gemäß § 22 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) bzw. § 29 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) vom Landkreis Uckermark als dem dafür zuständigen Sozialleistungsträger erbracht, soweit sie angemessen sind.

2. Kosten der Unterkunft

2.1 Angemessenheit der Wohnfläche für Mietwohnungen

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten wird durch mehrere Faktoren bestimmt, die im Zusammenhang zu berücksichtigen sind.

In der sozialhilferechtlich bestimmten Praxis erfolgt die Bestimmung der Angemessenheit der Größe der Wohnung unter Berücksichtigung des § 10 der brandenburgischen Verwaltungsvorschrift zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz.

Der Wohnflächenbedarf, angepasst für den Landkreis Uckermark, beläuft sich für:

- 1 Person auf bis zu 50 m² Wohnfläche,
- 2 Personen auf bis zu 65 m² Wohnfläche,
- 3 Personen auf bis zu 80 m² Wohnfläche,
- 4 Personen auf bis zu 90 m² Wohnfläche.

Für jedes weitere Haushaltsmitglied erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².

Ein erhöhter Wohnbedarf von 10 m² kann Gehbehinderten mit dem Merkzeichen „G“ in Besonderheit des Einzelfalls, Gehbehinderten mit dem Merkzeichen „aG“, in Fällen mit pflegebedingtem Raumbedarf sowie Rollstuhlfahrern mit entsprechendem Nachweis nach DIN 18025 zuerkannt werden.

Die zuvor genannten Größen dienen als Richtwert, von denen im Einzelfall abgewichen werden kann, wenn Anhaltspunkte vorliegen, die eine andere Beurteilung rechtfertigen.

2.2 Unterkünfte

Die Unterkunftskosten sind gleichmäßig auf alle in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Haushaltsangehörigen aufzuteilen. Abweichungen sind in Einzelfällen möglich.

Als Kosten der Unterkunft gelten die Aufwendungen, die auf den Anteil des Leistungsberechtigten (LB) für die genutzte Wohnung entfallen.

2.2.1 Mietwohnungen

Unterkunftskosten sind grundsätzlich nur für eine einzige Unterkunft anzuerkennen, auch wenn der LB zeitweise mehrere Unterkünfte angemietet hat. Entscheidend ist die vorrangig tatsächlich genutzte Unterkunft (vgl. LSG Berlin - Bbg. - L 10 B 488/06 AS ER). Ausnahme: Punkt 8.4.

Wird vom LB bei Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung eine Mietminderung gegenüber dem Vermieter vorgenommen, so wird während dieser Zeit lediglich die geminderte Miete als Kosten der Unterkunft gewährt. Sollte sich die Mietminderung als nicht gerechtfertigt herausstellen, ist der Differenzbetrag nachzuzahlen.

2.2.1.1 Nettokaltmiete/Bruttokaltmiete

Die Nettokaltmiete ist die reine Grundmiete, ohne Betriebs- und Heizkosten. Sie ist das Produkt aus der tatsächlichen Wohnfläche und dem einschlägigen Kaltmietpreis je m² Wohnfläche (Produkttheorie).

Die Bruttokaltmiete setzt sich zusammen aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten. Hier ist die Größe der Wohnung von Bedeutung, da Neben- und Heizkosten stark von der Wohnungsgröße abhängen (vgl. zu den Nebenkosten Punkt 2.2.1.2 und zu den Heizkosten Punkt 3).

Anhand eines Vergleichsmaßstabs soll eine Durchschnittsmiete ermittelt werden. Als Erkenntnisquelle hierfür eignen sich aktuelle qualifizierte Mietspiegel oder andere Mietdatenbanken. Für die Städte Prenzlau und Schwedt/Oder bestehen entsprechende Mietspiegel.

Zu Grunde gelegt wird hierbei das untere Drittel der jeweils zutreffenden Spalte des Mietspiegels, das sich durch Addition des untersten Wertes mit dem Ergebnis von 1/3 aus der Differenz zwischen unterem Wert und höchstem Wert ergibt. Die als **Anlage 1** aufgeführten Tabellen weisen die Werte im unteren Drittel bereits aus.

Hierzu ein Beispiel: oberer Wert beträgt 4,87 € pro m², unterer Wert beträgt 4,52 € pro m², Rechenweg: $(4,87 \text{ €} - 4,52 \text{ €}) : 3 + 4,52 \text{ €} = 4,64 \text{ €}$, als unteres Drittel ergibt sich ein Quadratmeterpreis in Höhe von 4,64 €.

Auf die Miethöchstgrenzen der Tabelle zu § 12 des Wohngeldgesetzes kann als Maßstab für die Angemessenheit der Unterkunftskosten erst abgestellt werden, wenn kein aktuell qualifizierter Mietspiegel oder andere Mietdatenbanken zur Verfügung stehen. (Tabelle zu § 12 Wohngeldgesetz in der **Anlage 2**). Bei der Verwendung der dort aufgeführten Werte ist zu beachten, dass diese im Gegensatz zu den Mietspiegeln die Bruttokaltmiete (= Nettokaltmiete nebst kalter Betriebskosten) abbilden.

Der so ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese sollte in drei Stufen durchgeführt werden:

- a. Übersteigt die tatsächliche Miete den ermittelten Richtwert?
- b. Liegen Besonderheiten des Einzelfalles vor, welche die Abweichungen rechtfertigen
- c. Steht eine gleichwertige Unterkunft tatsächlich zur Verfügung, die den Angemessenheitskriterien entspricht? (Einzelheiten dazu unter Punkt 5)

2.2.1.2 Betriebskosten

Anzuerkennende Betriebskosten im Sinne des § 2 der Betriebskostenverordnung sind:

- die Kosten der Wasserversorgung: Wasserverbrauch, Grundgebühren, Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern (Richtwert: 100 l Wasser/Person pro Tag, entspricht 36,5 m³/Person pro Jahr) sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung, Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe,
- die Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, Kosten des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe, Kosten für Grubenentleerung, Kosten für die Kleinkläranlage),
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage,
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- die Müllabfuhrgebühren,
- die Kosten für die Straßenreinigung,
- die Kosten für den Winterdienst,
- die Kosten für die Schornsteinreinigung,
- die Kosten für den Betrieb des Personen- und Lastenaufzugs,
- die Kosten für die Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen (Strom für die Außenbeleuchtung, Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume),
- die Umlage für eine Gemeinschaftsantennenanlage oder den Kabelnetzanlagebetrieb (aber nicht Kabelerstanschluss),
- die Kosten für die Gartenpflege,
- die Kosten für die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters,
- die Kosten für maschinelle Wascheinrichtungen (Gemeinschaftswaschmaschinen),

- die Kosten für den Hauswart und
- sonstige Betriebskosten.

Die kalten Betriebskosten werden im Landkreis Uckermark auf 1,30 €/m² festgesetzt. Als grundsätzlich angemessen gilt der Wert aus der maximalen Wohnfläche x 1,30 € x 12 Monate im Jahr. Hier ist von einem Richtwert auszugehen, der eine Nichtprüfungsgrenze darstellt. Ein Überschreiten des Wertes macht eine konkrete Einzelfallprüfung erforderlich.

2.2.1.3 Keine Kosten der Unterkunft

Die Aufwendungen insbesondere für:

- die Haushaltsenergie,
- die Kochfeuerung,
- die Warmwasseraufbereitung,
- Möblierungskosten,
- die Kosten für die Nutzung eines Gartens und die damit verbundenen Nebenkosten (Gartenbewässerung u. ä.) sowie
- die Kosten einer Garagennutzung

sind den Unterkunftskosten nicht zuzuordnen.

2.2.2 Untermietverhältnis, möbliertes Zimmer bzw. möblierte Wohnung

Ein Mieter kann an andere Personen Räume in der Wohnung untervermieten, sofern nachweislich die schriftliche Zustimmung des Vermieters erteilt wurde.

Vermietet ein LB an eine andere Person unter, muss vom LB der Nachweis über die Einkünfte aus der Untervermietung erbracht werden. Der Mietvertrag mit dem Untermieter ist vorzulegen. Bei Zweifel an der angegebenen Miethöhe kann gegebenenfalls die letzte Einkommensteuererklärung Hinweise auf die Höhe der Einnahmen geben.

Ist ein LB Untermieter, können nur die Kosten der Unterkunft anerkannt werden, welche die Abgeltung des reinen Raumbedarfes betreffen und das vereinbarte Entgelt angemessen ist.

Belegende Nachweise sind:

- der Hauptmietvertrag,
- die Nebenkostenabrechnung,
- die schriftliche Zustimmung des Vermieters.

Die Kosten für möblierte Zimmer bzw. Wohnungen sind gesplittet nach Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum und Entgelt für Einrichtungen und Inventar auszuweisen.

Das Entgelt für die Gebrauchsüberlassung von Wohnraum ist entsprechend Punkt 2.2.1.1 anzuerkennen. Nutzungsentgelte für Einrichtungen und Inventar sind aus der Regelleistung zu tragen und nicht Bestandteil der Kosten der Unterkunft.

Eine individuelle Fallentscheidung unter Berücksichtigung von Umfang und Dauer der Anmietung eines möblierten Zimmers bzw. einer Wohnung ist möglich. Eine entsprechende Aktennotiz mit Aufzählung aller begünstigenden Aspekte ist zu fertigen.

2.2.3 Eigenheime/Eigentumswohnungen/selbst genutzte Wohnungen in eigenen Mehrfamilienhäusern

Hier treten als Wohnkosten an die Stelle der Bruttokaltmiete die vorhandenen dauernden Lasten und daneben die Heizkosten (vgl. Punkt 3). Dauernde Lasten sind im Einzelnen:

- die Schuldzinsen,
- die Grundsteuer,
- die Umlage des Wasser- und Bodenverbandes,
- die Müllgebühr,
- die Wasser- und Abwassergebühren,
- die Schornsteinfegergebühren,
- die Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung,
- die Erhaltungsaufwendungen,
- sonstige öffentliche Abgaben (Winterdienst-, Regenentwässerungs-, Straßenreinigungsgebühren,
- die Wartung der Heizanlage.

Grundsätzlich nicht berücksichtigungsfähig sind Tilgungsbeträge und Aufwendungen für die Verbesserung des Grundbesitzes, da sie vermögensbildenden Charakter haben. Ausnahmen sind unter sehr engen Voraussetzungen möglich. (siehe BSG Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R) Es bedarf einer Einzelfallentscheidung.

Ein ausführlicher Nachweis der Kredit gebenden Einrichtung (z. B. Bank, Bausparkasse, Versicherung) über die monatliche Tilgungs- und Zinssumme (Tilgungsplan) ist vorzulegen.

Ob ein Eigenheim oder eine Eigentumswohnung angemessen ist, ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung folgender Einzelkriterien:

- aus der Anzahl der Bewohner,

- dem Wohnbedarf (zu beachten ist ein möglicher Zusatzbedarf bei Behinderten, Blinden oder Pflegebedürftigen),
- aus der Größe des Grundstücks,
- aus der Größe des Wohngebäudes,
- aus dem Zuschnitt des Wohngebäudes,
- aus dem Wert des Grundstücks,
- aus dem Wert des Wohngebäudes (jeweils nach Abzug der Belastung).

Als **geschütztes Vermögen** gelten folgende Wohnungsgrößen:

Personenzahl	Eigenheim in m ²	Eigentumswohnung in m ²
5	150	140
4	130	120
3	110	100
1 - 2	90	80

Überschreitungen dieser Wohnflächen sind zulässig, wenn

- mehr als 5 Personen untergebracht sind,
- die Mehrfläche für besondere berufliche oder persönliche Bedürfnisse erforderlich ist,
- diese durch eine wirtschaftlich notwendige Grundrissgestaltung bedingt ist (entsprechend örtlicher Bauplanung wie Lückenbebauung, Wiederaufbau etc.).

Die Belastungen werden als angemessene Hauslasten betrachtet, wenn sie den zulässigen Mietwert (Grundmiete + kalte Betriebskosten = Bruttokaltmiete) einer selbst genutzten Wohnung nicht übersteigen.

Ein zum Wohneigentum gehörendes Grundstück hat eine angemessene Größe, wenn es:

- im städtischen Gebiet 500 m² bzw.
- im ländlichen Gebiet 800 m² nicht übersteigt.

Übersteigen die Grundstücksflächen diese Vorgaben, ist zunächst die selbständige Verwertung dieser übersteigenden Teilfläche zu klären und gegebenenfalls als Vermögen anzurechnen. Die Leistungen sind als Darlehen zu erbringen. Als mögliche Verwertungen kommen in Betracht:

- beleihen,
- verpachten,
- verkaufen.

Dem LB steht das Recht zu, die Art der Verwertung selbst zu treffen. Regelmäßig hat er die Verwertungsart zu wählen, die den höchst möglichen Ertrag erbringt.

2.2.3.1 Erhaltungsaufwand

Der Erhaltungsaufwand umfasst unterkunftsrechtlich gleichermaßen sowohl die Instandhaltung als auch die Instandsetzung. Bezugsobjekt für den Erhaltungsaufwand ist das selbst genutzte Wohneigentum. Berücksichtigungsfähig sind nur tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und sie angemessen sind.

Vom Erhaltungsaufwand werden nicht wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen erfasst. Ziel der Sozialgesetzgebung ist es, den existenziell notwendigen Bedarf an Unterkunft und Heizung zu decken.

Periodisch anfallende Instandhaltungskosten, um die bestimmungsgemäße Gebrauchsmöglichkeit zu erhalten, sind zu übernehmen. Reparaturkosten, die mit einer Wertsteigerung des Wohneigentums einhergehen, übersteigen das Maß notwendiger Kleinreparaturen und Wartungsarbeiten und können nicht übernommen werden.

Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen sowie Ausgaben für Verbesserungen gehören nicht zu den Unterkunftskosten.

Eine Absenkung des Wohnstandards ist hingegen ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten hinzunehmen, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II/SGB XII genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt.

Eine Erhaltungspauschale wird nicht gewährt. Erhaltungsaufwand wird nur auf Antrag des LB gewährt.

Bei der Beantragung sind auf Verlangen mindestens 2 Kostenvoranschläge von Fachfirmen einzureichen. Die Kostenvoranschläge sollen die notwendigsten Reparaturarbeiten beinhalten, keine Wertsteigernden Erneuerungsmaßnahmen.

2.2.3.2 Schuldzinsen

Die Schuldzinsen für Darlehen, die vor Eintritt in den Hilfebezug aufgenommen wurden und zum Erwerb, zum Bau bzw. Umbau eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung dienen, werden bei Angemessenheit übernommen.

Nicht berücksichtigungsfähig sind Schuldzinsen bei Darlehen für Modernisierungsmaßnahmen und einmalige Anliegerbeiträge für Straßenanschlüsse, Errichtung von Abwassergruben, Verlegung von Zuleitungen für Wasser, Energie, Gas etc.

Diesen Maßnahmen ist gemein, dass sie auf eine Wertverbesserung des Wohneigentums gerichtet sind, für die die Allgemeinheit nicht aufzukommen hat.

Für die Fallbearbeitung bedeutet dies, dass neben der Prüfung der jeweils aktuellen Darlehenskontoauszüge auch eine Prüfung dahingehend zu erfolgen hat, wie die Darlehen verwendet wurden. Der LB hat sich dazu zu erklären und geeignete Verwendungsnachweise (z. B. Darlehensvertrag, Darlehensantrag, Rechnungen) vorzulegen.

Berücksichtigungsfähig ist nur der angemessene Zinsanteil, der Tilgungsanteil wird nicht übernommen.

Gemäß BSG-Urteil (B 14/7 b As 34/06) ist die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu betrachten. Die Angemessenheit der entsprechenden Wohnfläche eines selbst genutzten Eigenheimes oder einer entsprechenden Eigentumswohnung im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II begründen allerdings noch nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten für diese im Sinne des § 22 SGB II. Der § 22 Abs. 1 SGB II differenziert nicht, ob der Wohnbedarf durch Eigentum oder Miete gedeckt wird. Aus diesem Grund sind für Wohneigentum auch die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächen Grenzen bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II zu berücksichtigen. Ansonsten ergäbe sich eine Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern.

Die aus der Rechtsprechung resultierenden grundsätzlichen Auffassungen sind auf Leistungsberechtigte nach dem SGB XII zu übertragen. Der § 12 Abs. 3 Satz 1 SGB II findet sich dem Grunde nach in § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII wieder.

Als Maßstab für die Angemessenheit von Schuldzinsen und dauernden Lasten gilt die ortsübliche Vergleichsmiete einer Mietwohnung (Bruttokaltmiete).

Die Schuldzinsen werden bestimmt durch die Hochrechnung der Nettokaltmiete auf ein ganzes Jahr (siehe nachfolgende Tabelle).

Angemessene Schuldzinsen Eigenheim/ Eigentumswohnung

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnflächenbedarf analog zur angemessenen Mietwohnung (in m ²)	Angemessene Schuldzinsen = Angemessene Wohnflächenhöchstgrenze x angemessene Nettokaltmiete je m ² (aNkm/m ²) x 12 Monate
1	50	50 x aNkm/m ² x 12
2	65	65 x aNkm/m ² x 12
3	80	80 x aNkm/m ² x 12
4	90	90 x aNkm/m ² x 12

2.2.3.3 Abfallbeseitigungsgebühren

Die Angemessenheit der Abfallbeseitigungsgebühren wird an folgenden Faktoren geprüft:

- an der Anzahl der vorhandenen Müllbehälter,
- an der Größe der vorhandenen Müllbehälter.

Bei einer 14-tägigen Abholung rechnet man mit 30 Liter Müll pro Person.

Auf der Basis der Angaben der Uckermärkischen Dienstleistungsgesellschaft mbH (UDG) beträgt die Mindestgröße einer Tonne im Landkreis Uckermark 60 l für 2 Personen, weitere Größen sind 80 l für 3 Personen, 120 l für 4 Personen, 240 l für mehr als 4 Personen.

Für eine 4-köpfige Familie sind 14-tägig = 120 Liter Müll als angemessen anzusehen. Besonderheiten des Einzelfalles sind zu beachten, z. B. können Kleinkinder im Haushalt durch Windelverbrauch einen größeren Müllbehälter notwendig machen.

Auf Antrag bei der UDG ist eine Reduzierung der Größe des Müllbehälters möglich.

2.2.4 Kosten der Unterkunft in Einrichtungen nach dem SGB XII

Unterkunftskosten nach dem SGB XII werden in Einrichtungen der Eingliederungshilfe und der Hilfe zur Pflege pauschal gewährt. Die Pauschale hat eine Höhe von 187,74 €. Die Pauschale ist bei der Berechnung zu verwenden.

2.2.5 Kosten der Unterkunft in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung

Gemäß § 7 Abs. 4 SGB II erhalten Personen, denen aufgrund richterlicher Anordnung die Freiheit entzogen wurde, keine Leistungen nach dem SGB II (Leistungsausschluss).

Die Übernahme der Mietkosten während der Untersuchungshaft erfolgt auf Antrag der nachfragenden Person in angemessener Höhe gemäß § 29 SGB XII in Amt 50 in Abstimmung mit dem zuständigen Sachbearbeiter des Amtes 52 in der Regel für die kurzfristige Unterbringung in der Justizvollzugsanstalt bis zu 6 Monaten. Die Vermögensverhältnisse und die Unterhaltsprüfung sind auch in diesen Fällen aktenkundig zu prüfen.

Ebenso wird in der Regel bei Verbüßung einer kurzfristigen Freiheitsstrafe (6 Monate) die Übernahme der KdU des Häftlings erforderlich sein.

In Besonderheit des Einzelfalles kann, wenn die richterliche Anordnung über die Haftdauer festgelegt ist und diese möglicherweise 2 bis 3 Monate über dem 6-Monatszeitraum liegt, im Rahmen des Ermessens vom Regelfall abgewichen werden. In

diesen Fällen ist ein Kostenvergleich anzustellen. Dieser stellt die Kosten der Wohnraumräumung, Anmietung einer neuen Wohnung mit der monatlich tatsächlich zu zahlenden Miete gegenüber.

Die Übernahme der Mietkosten erfolgt unter Prüfung der sozialhilferechtlichen Voraussetzungen. Dazu ist die Bescheinigung über die Dauer der Unterbringung in der JVA vorzulegen und eine Abfrage beim Vermieter zu tätigen, ob die Miete bereits für den Aufnahmemonat in der JVA gezahlt wurde. Die richterliche Anordnung über die Dauer der Haft ist bei Verurteilung gesondert zu erbringen.

In der Regel sind die Mietkosten jedoch im Bescheid auf 6 Monate festzulegen mit dem Hinweis, dass die angemietete Wohnung zum Tag des Auslaufens der 6-Monatsfrist zu kündigen ist.

Nach Ablauf der Frist sind die Möbel unterzustellen. Die Einlagerungskosten, wenn diese erforderlich sind, werden auf Antrag vom Sozialhilfeträger übernommen. Dazu ist ein Kostenvoranschlag der Firma, welche die Möbel einlagert, einzureichen.

Es soll eine Abfrage beim Vermieter erfolgen, ob die Wohnung tatsächlich unbewohnt ist. Eine Prüfung durch den Sozialen Dienst ist in Verdachtsfällen sinnvoll.

Abweichungen von dieser Regelung sind in Besonderheit des Einzelfalles - wie bereits angeführt - möglich. Diese sind begründet in der Verwaltungsakte niederzulegen.

2.2.6 Wohnungslosen- und Sammelunterkünfte sowie Wohnwagen

Die im Landkreis Uckermark festgelegten Tagessätze für Wohnungslosen- und Sammelunterkünfte sowie Frauenhäuser werden als Kosten der Unterkunft betrachtet und übernommen.

Pauschalen für Strom und evtl. Verpflegung sind aus der Regelleistung zu decken. Bei Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Zum Standgeld zählen alle anfallenden Kosten analog der KdU. (z.B. Wasserverbrauch)

2.3 Freies Wohnrecht und Nießbrauch

2.3.1 Freies Wohnrecht

Unter dem Begriff „freies Wohnrecht“ ist die unentgeltliche Überlassung von Wohnraum zu verstehen.

Das im Antragsformular aufgeführte freie Wohnrecht bezieht sich auf ein notariell beurkundetes und im Grundbuch eingetragenes Wohnungsrecht (§ 1093 BGB). Hierbei handelt es sich um eine persönliche Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch eingetragen wird. Dazu wird eine notariell beurkundete Vereinbarung getroffen, worin dem Begüns-

tigten das Recht eingeräumt wird, ein Gebäude oder einen Teil davon unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu benutzen.

Der/die Begünstigte muss die durch die Benutzung verursachten Wohnungsnebenkosten wie Müll, Wasser/Abwasser und Heizung selbst tragen.

Es ist möglich, weitere vertragliche Vereinbarungen über Gegenleistungen des/der Begünstigten (z. B. die Beteiligung an laufenden Instandhaltungskosten) zu treffen. Diese müssen nicht notariell beurkundet werden (siehe unter Punkt 2.3.1.2).

2.3.1.1 Fallgestaltungen

- LB ist Inhaber eines freien Wohnrechts. LB hat freies Wohnrecht, gesonderte Vereinbarungen wurden nicht getroffen, er/sie trägt nachweislich die eigenen Verbrauchskosten, diese können jedoch nicht verbrauchsgenau (z. B. durch eigene Zähler, eigene Heizanlage, eigene Müllentsorgung etc.) zugeordnet werden:

Kopfteilige Verteilung der Verbrauchskosten der gesamten Hausbewohner (Wasser, Abwasser, Müll, Heizung) und Gewährung des eigenen Anteils als KdU.

- LB hat freies Wohnrecht, verbrauchsgenaue Zuordnung der Betriebs- und Heizkosten ist möglich, gesonderte Vereinbarungen wurden nicht getroffen:

Verteilung der Verbrauchskosten nach eigenem Verbrauch (Nachweis) und Gewährung als KdU.

- LB hat freies Wohnrecht und wird zu keinerlei Verbrauchskosten herangezogen:

Keine KdU.

- LB gewährt freies Wohnrecht; Inhaber des Wohnungsrechts steht nicht im Leistungsbezug oder: Inhaber(in) eines freien Wohnrechts und Eigentümer der Immobilie stehen im Leistungsbezug:

Hier gilt auch entweder die kopfteilige Verteilung der personenabhängigen Verbrauchskosten, also Wasser/Abwasser, Müll und Heizung oder verbrauchsgenaue Verteilung, wenn entsprechende Möglichkeiten vorhanden sind.

2.3.1.2 Abweichende vertragliche Vereinbarungen

Wenn zwischen den Parteien neben der Eintragung eines Wohnrechts weitere vertragliche Vereinbarungen getroffen wurden (z. B. Mietzinsvereinbarungen, Befreiung von sämtlichen Kosten), ist im Einzelfall anhand der Gesamtumstände zu prüfen, ob es sich hier um echte Verträge mit Bindungswillen handelt oder ob diese möglicherweise nur zum Schein abgeschlossen wurden.

Damit soll erreicht werden, dass LB nicht auf Leistungen verzichten, die sie vorrangig von anderer Seite erhalten könnten und dass Personen Leistungen nicht widerrechtlich erlangen.

Sofern besondere Vereinbarungen bereits in der notariellen Urkunde festgelegt wurden, ist in der Regel von einer Bindungswirkung auszugehen. Es ist daher notwendig, sich die entsprechende Urkunde vorlegen zu lassen.

Ein Indiz für ein Scheingeschäft kann dagegen sein, wenn nach der Einräumung eines freien Wohnrechts und mit zeitlicher Nähe zum Leistungsbezug ein Vertrag geschlossen wurde, der eine Abweichung zum freien Wohnrecht enthält.

Eine Einzelfallprüfung ist in diesen Fällen unumgänglich.

Sollte im Ergebnis feststehen, dass der Vertrag zu akzeptieren ist, sind die sich daraus ergebenden Leistungen zu gewähren.

2.3.2 Nießbrauch

Beim Nießbrauch handelt es sich um eine persönliche Dienstbarkeit, die weder vererbbar noch veräußerbar ist. Sie kann allerdings einem anderen überlassen werden. Der Nießbrauchsberechtigte kann die Sache vermieten oder verpachten und somit Erträge erzielen.

Der Grundgedanke des Nießbrauchs besteht in der Erhaltung der Bestimmung der Sache sowie deren ordnungsgemäßer Bewirtschaftung.

Ist der LB Eigentümer eines Objekts mit Nießbrauch für andere Personen, handelt es sich um ein belastetes, nicht verwertbares Vermögen, durch welches der LB keine Einkünfte erzielt.

Vom LB nicht verursachte laufende Kosten werden nicht anerkannt.

Besteht eine persönliche Nutzung zu eigenen Wohnzwecken, werden die tatsächlich laufenden Neben- und Heizkosten in angemessener Weise übernommen.

3 Heizkosten

Hinsichtlich der Heizkosten ergab die Auswertung, dass im Landkreis Uckermark ein Betrag von 1,35 €/m² als angemessen beurteilt werden kann. Somit gilt als grundsätzlich angemessen, wenn der Wert aus: maximale Wohnfläche x 1,35 € x 12 Monate im Jahr nicht überschritten wird. Auch hier ist von einem Richtwert auszugehen, der eine Nichtprüfungsgrenze darstellt. Ein Überschreiten des Wertes macht eine konkrete Einzelfallprüfung erforderlich.

In Haushalten, in denen die Heizkosten die Warmwasserbereitung enthalten, sind von den tatsächlichen ermittelten Heizkosten bei der Bedarfsberechnung die im Regelsatz enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung abzusetzen, wenn diese nicht gesondert im Mietvertrag ausgewiesen sind. Erst danach ist die Angemessenheit zu prüfen.

Ein Abzug für Kochfeuerung in Fällen, in denen die Energie für Herde und Backöfen ebenfalls aus der Heizenergie entnommen wird, erfolgt wegen der Geringfügigkeit dieser Mengen nicht.

Der Anteil der Kosten der Warmwasserbereitung an der Regelleistung beträgt jeweils 1,8029 % des maßgeblichen Regelsatzes (kaufmännisch gerundet) für Alleinstehende/Alleinerziehende. Dieser Wert bildet die Berechnungsbasis für weitere Haushaltsangehörige. Beispiel 2010: RL 359 € x 1,8029 % = 6,47 €. Daraus errechnet sich für Eheleute: 6,47 € x 90 % = 5,82 €.

3.1 Gewährung von Heizkosten

3.1.1 Zahlung von Abschlägen

Bei der Ermittlung des jeweiligen Heizkostenanteils der LB ist der im Mietvertrag oder in einem geeigneten Nachweis ausgewiesene Heizkostenabschlag maßgeblich. Die aktuelle Höhe ist jeweils nachzuweisen. Die Übernahme erfolgt in dem Umfang, in dem sie für den LB anfallen (Fälligkeit).

3.1.2 Keine regelmäßigen Abschläge

Werden Heizkosten nicht in monatlichen Abschlägen erbracht, etwa weil die Beschaffung der Heizmittel durch Eigenvornahme erfolgt, werden keine monatlichen Abschläge mehr gezahlt. Eine Pauschalierung ist unzulässig. Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen (BSG vom 16. Mai 2007, B 7 b AS 40/06 R).

Einmalige Heizkosten sind gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 3 SGB XII in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wenn sie angemessen sind. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen.

3.1.2.1 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (bei laufendem Hilfebezug)

Heizt der LB mit Brennstoffen, die selbst beschafft werden müssen, verteilt sich der Bedarf auf die Heizperiode vom 01.10. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres.

Bei Antragstellung ist daher zunächst zu prüfen, ob Bedarf vorhanden ist (Hausbesuch). Ist dies der Fall, wird der beantragte Bedarf unter Beachtung der Angemessenheitskriterien übernommen. Bei der Beurteilung, ob die volle beantragte Menge (z. B. zur Deckung des voraussichtlichen Jahresbedarfs) zu übernehmen ist, sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Voraussichtliche Dauer des Leistungsbezugs,
- Antragstellung zu Beginn oder Ende der Heizperiode,
- Höhe des Vorjahresverbrauchs,
- Besonderheiten, die einen höheren oder niedrigeren Verbrauch rechtfertigen.

Gegebenenfalls kann sich hieraus eine geringere Übernahme als beantragt ergeben.

Die tatsächlichen Aufwendungen sind zunächst bei jeder Brennstoffart in der Höhe des tatsächlichen Verbrauchs zu gewähren (als Anhaltspunkt kann der Verbrauch des Vorjahres dienen).

Besteht ein Bedarf und liegt kein Vorjahresverbrauch vor, so erfolgt eine Schätzung der Verbrauchsmengen. Für die verschiedenen Energieträger sollen nachfolgende Richtwerte als Orientierung dienen:

- Kohle bis 50 kg/m² und Jahr,
- Holz bis 54 kg/m² und Jahr bzw. 0,09 fm /m²; 0,12m³/m²; 0,12 rm/m² und Jahr,
- Heizöl bis 20 l/m² und Jahr,
- Flüssiggas bis 21 l/ m² und Jahr bzw. 10,85 kg/m² und Jahr,
- Erdgas bis 18 m³/m² und Jahr bzw. 201 kWh/m² und Jahr,
- Strom bis 180 kWh/m² und Jahr.

Für die Heizperiode von Oktober bis April ergibt sich nachfolgende Berechnung:

Menge je m² multipliziert mit den angemessenen m² = geschätzter Jahresverbrauch.
Beispiel anhand der Heizölwerte:

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnflächenbedarf in m ²	Jahresverbrauch Heizöl 20 l x m ²
1	50	1.000
2	65	1.300
3	80	1.600
4	90	1.800

Sollte ein Antrag auf Übernahme der Heizkosten innerhalb der Heizperiode erfolgen, sind die ermittelten Jahreswerte nur anteilig auf den verbleibenden Verteilzeitraum zu gewähren.

Die Berechnung gestaltet sich wie folgt:

Jahresverbrauch : 7 = durchschnittlicher Monatsverbrauch während der Heizperiode.
Dieser Wert wird mit den Monaten der verbleibenden Heizperiode multipliziert.

Besteht ein Bedarf und kann der Vorjahresverbrauch ermittelt werden, dann wird dieser als Gesamtbedarf zu Grunde gelegt. Davon wird für 12 Monate Warmwasser abgezogen und der Restbetrag wird ausgezahlt.

3.1.2.2 Bedarfsfeststellung bei einmalig anfallenden Heizkosten (ohne laufenden Hilfebezug)

Antragsteller, die aufgrund ihres Einkommens den Regelbedarf und die Kosten der Unterkunft selber decken, könnten hilfebedürftig werden, wenn sich aufgrund der Heizmittel im Monat der Bevorratung der tatsächliche Bedarf erhöht. Dieser Bedarf ist unter bestimmten Voraussetzungen durch einmalige Heizkosten zu gewähren.

Antragstellung:

Die Bewilligung setzt eine Antragstellung voraus. Es erfolgt keine separate Prüfung auf Ansparmöglichkeiten in den Vormonaten. Es ist die übliche Einkommens- und Vermögensprüfung vorzunehmen.

Bei einer Antragstellung außerhalb der Heizperiode besteht grundsätzlich kein Bedarf. Auch unter dem Aspekt, dass die Warmwasserbereitung außerhalb der Heizperiode gewährleistet sein muss, ist dieser Aufwand in der Regelleistung mit enthalten und gegebenenfalls daraus zu finanzieren. Dies führt zu keiner gesonderten Bedarfserhöhung.

Ausnahmen sind in Einzelfällen möglich, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine Beheizung außerhalb der Heizperiode rechtfertigen. Einer Bevorratung kann im Regelfall frühestens einen Monat vor der Heizperiode, also ab dem 01.09. des Jahres zugestimmt werden.

Bedarfsermittlung:

Grundvoraussetzung ist das Bestehen eines tatsächlichen Bedarfs, das heißt, es dürfen keine Heizmittel mehr vorhanden sein. Dies ist durch einen Hausbesuch zu ermitteln.

Der Antragsteller legt ein Angebot für die von ihm prognostizierte Menge vor. Unter Heranziehung des Vorjahresverbrauchs (nicht Vorjahreskosten) wird ermittelt, ob diese

Menge geeignet ist, den voraussichtlichen Bedarf zu decken. Überschreitet dieser Bedarf die im Landkreis geltenden jährlich maximalen Angemessenheitskriterien nicht, so gilt dieser Bedarf ohne weitere Prüfung als angemessen.

Die Hilfebedürftigkeit ist nicht allein zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Heizkosten zu ermitteln, sondern es ist fiktiv eine monatliche Aufteilung der Kosten auf die noch restliche Zeit der Heizperiode vorzunehmen, für den das Heizmaterial vorgesehen ist. Nur wenn bei Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit besteht, können die Kosten für das Heizmaterial übernommen werden.

Beispiel:

Der Bedarf einer BG (RL + KdU) beträgt 1.350 €, das anrechenbare Einkommen der BG beträgt 1.400 €. Antragstellung im September. Der Kostenvoranschlag für das Heizmaterial beträgt 840 € und weicht nicht wesentlich vom Vorjahr ab.

Die Warmwasserbereitung für die BG (Vater, Mutter, 15 jähr. Kind) ist mit insgesamt monatlich 16,82 € (2 x 5,82 € + 1 x 5,18 €) zu berücksichtigen Die HK sind angemessen. Berechnung des fiktiven monatlichen Heizkostenanteils für die Heizperiode: $840 \text{ €} : 7 \text{ Monate} = 120 \text{ €}$ abzüglich Warmwasseranteil = 103,18 €.

Da die BG ihr bedarfsübersteigendes Einkommen in Höhe von 50 € (1.400 € abzgl. 1.350 €) zur Deckung der Heizkosten einsetzen muss, besteht ein ungedeckter Bedarf in Höhe von 372,26 € (103,18 € Abzug - 50 € = 53,18 € x 7 Monate).

(der Abzugsbetrag für Warmwasser ist den aktuellen Werten anzupassen, Rechenbeispiel: Stand 02/2010)

Bei der Erteilung des Bescheides sind zu erwartende Entwicklungen innerhalb der BG des Antragstellers zu berücksichtigen, wenn dafür konkrete Anhaltspunkte vorliegen, z. B. regelmäßig saisonale Arbeitsaufnahme, Zahlung von Weihnachtsgeld im Dezember etc.

Beispiel:

Bei Antragstellung im September ist bekannt, dass die Ehefrau des Antragstellers voraussichtlich ab Januar eine Beschäftigung aufnehmen wird. Dieser SV rechtfertigt eine Bewilligung von 4/7 der Jahresmenge, da der anteilige Restbedarf mit der ersten Lohnzahlung im Februar voraussichtlich gedeckt wird.

Fällt der Bedarf an Brennstoffen erst im Laufe der jeweiligen Heizperiode an, sind die Leistungen zur Beschaffung von Brennstoffen anteilig mit 1/7 je Monat für die verbleibende Heizperiode zu ermitteln. Im Antragsmonat ist die Bewilligung taggenau vorzunehmen. Im Bescheid ist die jeweilige Heizperiode anzugeben.

Beispiel:

Antragsteller beantragt am 11. Dezember die Gewährung der Leistung. Hier wird 1/7 Anteil im Monat Dezember lediglich anteilig ermittelt. Die übrigen Monate werden mit 4/7 der Jahresmenge berücksichtigt.

4 Sonstige Nebenkosten**4.1 Anliegerbeiträge (bei Wohneigentum)**

Einmalige Beiträge für z. B. den Anschluss an das Abwassersystem oder eine Straße dienen nicht originär dem Zwecke von Instandhaltung oder Instandsetzung des Wohneigentums, so dass eine Übernahme mit dieser Begründung nicht erfolgen kann. Die Übernahme von Zinsen infolge einer Kreditfinanzierung von einmaligen Anschlussgebühren kommt ebenfalls nicht in Betracht, da diese nicht aufgrund des Eigenheimwerbs anfallen.

4.2 Kabelfernsehen

Kosten für einen Kabelanschluss betreffen den täglichen Lebensbedarf an Information und sind deshalb grundsätzlich aus der Regelleistung zu decken, die diese Bedarfsgruppe betrifft.

Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Kabelanschlussgebühren nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausgeschlossen werden können. Dann betreffen die Kosten nicht mehr den Bedarf des täglichen Lebens, sondern den Unterkunftsbedarf (BVerwG 28.11.2001 - 5 C 9/01 = BVerwGE 115/256).

Folgendes ist zu prüfen und aktenkundig zu machen:

Besteht für den LB als Mieter die Möglichkeit, Kabelgebühren als Grund- oder Vollversorgung zu wählen bzw. hat er überhaupt die Möglichkeit, diese Kosten zu beeinflussen, etwa durch gesonderte Beantragung bei einem Unternehmen?

Hierbei sind folgende Fallvarianten denkbar:

- Wahlrecht des Mieters beschränkt sich darauf, entweder zwischen Grundversorgung oder Vollversorgung wählen zu können:

Die Kosten der Grundversorgung werden als Kosten der Unterkunft übernommen. Da die Höhe uneinheitlich ist, ist sie jeweils konkret vor Ort zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Angemessenheit bleiben diese Gebühren außer Betracht.

- Wahlrecht des Mieters besteht in der Form, dass er einen gesonderten Vertrag mit einem Unternehmen schließt, das die TV-Versorgung anbietet:

Keine gesonderte Übernahme dieser Kosten im Rahmen der Unterkunftskosten, da diese in dieser Fallkonstellation nicht Bestandteil der vertraglich geschuldeten Mietnebenkosten sind. Die Kosten sind in vollem Umfang aus dem Regelsatz zu bestreiten.

- Mieter hat kein Wahlrecht. Kosten für Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss sind Bestandteil der Mietnebenkosten, ohne dass der Mieter Einfluss auf die Versorgungsart nehmen kann:

Übernahme der Kosten in voller Höhe als Bestandteil der Kosten der Unterkunft. Bei der Ermittlung der Angemessenheit bleiben sie außer Betracht.

Sind einmalige Freischaltungsgebühren sowie Ummeldegebühren für Kabelanschluss infolge eines Umzugs Bestandteil des neuen Mietvertrages, so sind diese Gebühren als Unterkunftskosten zu übernehmen.

Sofern diese Kosten nicht vertraglicher Bestandteil des Mietverhältnisses sind, kommt eine gesonderte Übernahme nicht in Betracht. Die Kosten sind dann im Regelsatz enthalten und daraus zu bestreiten.

5 Angemessenheitsprüfung

Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII sind die Kosten der Unterkunft in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

5.1 Mietwohnungen

Für die Berechnung der Angemessenheit gilt folgende Formel:

Mietwohnung:

$$\begin{array}{lcl}
 \text{Konkrete Nettokaltmiete} & & \text{Angemessene Nettokaltmiete} \\
 + \text{Konkreter Betriebskostenabschlag} & & + \text{Prod. aus max. Wohnfl. x 1,30 € (BK)} \\
 \hline
 \text{Tatsächliche Bruttokaltmiete} & < & \text{max. angemessene Bruttokaltmiete}
 \end{array}$$

Ist die tatsächliche Bruttokaltmiete geringer als die maximal angemessene Bruttokaltmiete nach den im Landkreis geltenden Richtwerten, gilt diese Miete ohne weitere Prüfung als angemessen.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:

- a) Gegenüberstellung der tatsächlichen Werte mit Richtwerten

Bei Überschreitung von einzelnen Positionen (angemessene Wohnfläche/Höhe der Grundmiete/BK) ist zu prüfen, ob ein Ausgleich möglich ist. Liegt die Bruttokaltmiete unter den maximal möglichen Richtwerten, gilt die Miete insgesamt als angemessen

(Nichtprüfungsgrenze). Gleichwohl ist zu empfehlen, den LB auf einzelne unangemessen hohe Positionen aufmerksam zu machen.

Überschreitet die Bruttokaltmiete den Richtwert, geht die Prüfung wie folgt weiter:

b) aktenkundige Prüfung der Besonderheiten des Einzelfalls

Besonderheiten des Einzelfalls, die durch einen Bezug zum Wohnumfeld eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen können, wären beispielsweise:

- Alleinerziehende (BSG vom 03.03.09 B 14 AS 17/08 R),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen, z. B. kein Umzug kurz vor Renteneintritt,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. seelisch kranke oder suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).

Bei dieser Aufzählung handelt es sich um Ausnahmen. Werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft in diesen Fällen gewährt, ist dies zu begründen.

Für Mietverhältnisse mit geringer Abweichung vom Richtwert kann aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit von einem Kostensenkungsverfahren - vorübergehend - abgesehen werden (Bagatellfälle). Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung ist insbesondere zu vergleichen, ob die Einsparung durch die Senkung der Unterkunftskosten und die Kosten des Umzuges in angemessenem Verhältnis stehen (Verhältnismäßigkeitsgrundsatz).

Ergibt die Einzelfallprüfung keine Rechtfertigung für die Überschreitung, erfolgt als letzter Schritt:

c) Prüfung des Wohnungsmarktes

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist. In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang auch der Begriff „Angebotsmieten“ verwendet. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können (BSG vom 7. November 2006, B 7 b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34), so genannte Unterkunftsalternative.

5.2 Wohneigentum

Grundsätzlich richten sich die angemessenen Kosten eines selbst bewohnten Eigenheims (auch Eigentumswohnung) nach den für Mietwohnungen ermittelten Richtwerten im Landkreis, wobei die Grenzwerte im Interesse der Gleichbehandlung von Mietern und Wohnungs- bzw. Hauseigentümern nach der jeweils angemessenen Wohnungsgröße zu bestimmen sind. Es gelten die Wohnungsgrößen unter Punkt 2.1.

Für die Berechnung gilt folgende Formel:

$$\begin{array}{l} \text{Jahreswerte} \\ \text{tatsächliche Zinsen} \\ \text{+ tatsächliche dauernde Lasten} \\ \hline \text{Tatsächliche Hauslasten : 12} \end{array} < \begin{array}{l} \text{Monatswerte} \\ \text{angemessene Nettokaltmiete} \\ \text{+ max. angemessene Wohnfl. x 1,30 € BK} \\ \hline \text{Bruttokaltmiete} \end{array}$$

Liegen die Kosten der auf den Monat umgelegten Hauslasten unter der für die Bedarfsgemeinschaft abstrakt geltenden Bruttokaltmiete einer Mietwohnung, dann ist ohne weitere Prüfung von Angemessenheit auszugehen.

5.3 Besonderheiten bei der Einzelfallprüfung von Heizkosten

Zu den **Heizkosten** (vgl. BSG 14 AS 33/08)

Ist eine Wohnung von ihren Mietkosten her nach der sog. Produkttheorie (Definition unter 2.2.1.1) angemessen, so sind die angemessenen Heizkosten grundsätzlich zu erstatten. Nicht erstattungsfähig sind Heizungskosten lediglich dann, wenn sie bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als der Höhe nach nicht erforderlich erscheinen. Dies setzt eine konkrete Prüfung im Einzelfall voraus. Ein Überschreiten der oberen Grenzwerte des bundesweiten Heizspiegels (**Anlage 3**) für eine vergleichbare Wohnung mit angemessener Größe ist ein Indiz für unangemessenes Heizverhalten. Der im Landkreis geltende Richtwert von 1,35 €/m² berücksichtigt bereits erhöhte Werte, so dass bei Überschreiten eine Einzelfallprüfung erforderlich ist.

Gründe für einen höheren Bedarf können sein:

- besonders langer und kalter Winter,
- Kleinkinder,

- ältere Menschen oder Pflegebedürftige.

Besondere Wohnverhältnisse können einen höheren Verbrauch rechtfertigen, wie z. B.:

- feuchte Wohnung,
- Leerstand von Räumen bzw. umliegenden Wohnungen
- unverhältnismäßig hohe Räume,
- unzureichende Isolierung.

Insbesondere bei Eigenheimen sollte berücksichtigt werden, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

Wenn nach Abschluss und Dokumentation der Einzelfallprüfung feststeht, dass Gründe für eine Überschreitung des Richtwertes von 1,35 €/m² vorliegen, rechtfertigt dies eine weitergehende Übernahme. In diesen Fällen dienen die Werte des bundesweiten Heizspiegels als Obergrenze. Darüber hinausgehende Heizkosten sind unangemessen.

6 Betriebskostenabrechnung

6.1 Betriebs- und Heizkostennachzahlungen

Ergeben sich aus Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen Nachzahlungen für den LB, ist zu prüfen, ob die Nachzahlungen angemessen sind. In diesem Fall sind sie zu übernehmen.

Betriebskosten

Anhand der obigen Kriterien wird eine Bruttokaltmiete für den m² errechnet. Anhand der angemessenen Wohnungsgröße wird daraus ein Gesamtwert ermittelt, der auf den Zeitraum der Abrechnung hochgerechnet wird. Liegt die Nachforderung der Betriebskosten innerhalb dieses Wertes, ist die Nachforderung angemessen und wird ohne weitere Prüfung übernommen. Bei einer Überschreitung ist eine Übernahme im Rahmen der Prüfung der Besonderheiten im Einzelfall möglich.

Heizkosten

Nach der Formel: max. angemessene Wohnfläche x 1,35 € x 12 Monate wird der Jahreswert errechnet, der die Nichtprüfungsgrenze darstellt. Bei einer Überschreitung ist eine Übernahme im Rahmen der Prüfung der Besonderheiten im Einzelfall möglich.

6.2 Betriebs- und Heizkostenguthaben

Soweit sich aus der Jahresendabrechnung der Betriebs- und Heizkosten ein Überschuss der geleisteten Abschlagszahlungen gegenüber dem tatsächlichen Verbrauch ergibt, mindern die Rückzahlungen des Vermieters bzw. das entsprechende Guthaben im Folgemonat die entstehenden Aufwendungen der Kosten der Unterkunft.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II mindert die Gutschrift im Monat nach Zufluss bzw. Anrechnung die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft. Ist die Gutschrift durch die Anrechnung nicht aufgebraucht, mindert sich die Aufwendung für den Folgemonat um den Restbetrag.

Diese gesetzliche Regelung fehlt im SGB XII. Die Guthaben aus Betriebs- und Heizkosten werden bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII im Zuflussmonat als Einkommen angerechnet.

Nach § 3 Abs. 3 S. 2 der VO zu § 82 SGB XII sind einmalige Einnahmen von dem Monat an zu berücksichtigen, in dem sie anfallen; sie sind, soweit nicht im Einzelfall eine andere Regelung angezeigt ist, auf einen angemessenen Zeitraum aufzuteilen und monatlich mit einem entsprechenden Teilbetrag festzusetzen.

7. Verfahren bei unangemessen hohen Unterkunfts- und Heizkosten

Unangemessene Kosten der Unterkunft sind so lange zu berücksichtigen, wie es dem LB und seiner BG nicht möglich ist, die Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Mit der abschließenden Feststellung des Sachbearbeiters, dass die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die 6-Monatsfrist zu laufen.

Überschreitet die Bruttokaltmiete die Grenzen der Angemessenheit und liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunfts-kosten zu übernehmen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken.

In dem Schreiben an den LB sollen die individuell angemessenen Kosten der Unterkunft dargestellt und aufgezeigt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z. B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung). Ein Beratungsgespräch sollte nach Möglichkeit ebenfalls durchgeführt werden. Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden und der Wohnungswechsel nur eine Möglichkeit ist, die Kosten zu senken.

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können. Die Kostensenkungsaufforderung ist zwar nicht Voraussetzung für die Kappung auf das angemessene Maß, sie hat aber eine Aufklärungs- und Warnfunktion, bei deren Fehlen die Kappung eventuell unzumutbar werden kann (siehe BSG vom 19.03.2008, Az.: B 11 b AS 41/06 R).

Der LB hat sich intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung zu bemühen. Er hat seine Bemühungen systematisch zu dokumentieren. Hierzu gehören z. B. Recherchen im Internet, Kontakte zu Wohnungsbaugesellschaften, Reagieren auf Wohnungsannoncen. Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. **Zur Beachtung: LB kann nur zur Kostensenkung aufgefordert werden, nicht aber zu einem Umzug.**

Ein Umzug gilt als unwirtschaftlich, wenn die Differenz zwischen den tatsächlichen und den angemessenen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung - gerechnet auf 24 Monate - deutlich geringer ist als die zu erwartenden Umzugskosten. Sofern entschieden wird, dass der Umzug unwirtschaftlich ist, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten für die Unterkunft und Heizung zu übernehmen.

Es werden nur noch die Kosten der Unterkunft in angemessener Höhe übernommen, wenn der LB:

- eine unangemessen teure Wohnung anmietet, ohne die Zusicherung zum Umzug/Zustimmung des Landkreises Uckermark eingeholt zu haben,
- einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbaren Maßnahmen trotz Rechtsfolgenbelehrung verweigert,
- sich trotz Aufforderung in der 6-Monatsfrist nicht um eine angemessene Unterkunft bemüht.

Ist festgestellt worden, dass die Bruttokaltmiete der Wohnung insgesamt angemessen ist, so kann bei den Heizkosten im Hinblick auf eine unangemessene Wohnungsgröße nicht auf eine abstrakt angemessene Wohnungsgröße herabgekürzt werden.

Ist abschließend eine Überschreitung der Heizkosten festgestellt worden, gilt die Frist von 6 Monaten auch für diese Kosten.

In § 29 Abs. 3 SGB XII ist eine Regelung hinsichtlich einer Frist von 6 Monaten nicht enthalten.

Leistungen für Heizung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Wird die Angemessenheit der Heizkosten überschritten, ist der Einzelfall zu prüfen.

Der LB muss die Möglichkeit erhalten, sein Heizverhalten zu ändern. Eine Absenkung der Heizkosten darf erst erfolgen, wenn der LB darüber informiert wurde, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind. Voraussetzung ist die individuell festgestellte Unangemessenheit.

Dem LB soll mitgeteilt werden,

- dass die Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass ein Heizen unter Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit zu erfolgen hat,

- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von 6 Monaten übernommen werden,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

8 Mit einem Wohnungswechsel verbundene Kosten

8.1 Renovierungskosten

Zu unterscheiden ist zwischen:

- Einzugsrenovierungskosten,
- Schönheitsreparaturen,
- Auszugsrenovierungskosten.

8.1.1 Einzugsrenovierungskosten

Unter dem Begriff Einzugsrenovierung sind hier Aufwendungen gemeint, die entstehen, wenn die Bewohnbarkeit einer Mietwohnung vom neuen Mieter hergestellt werden muss.

Darunter sind grundlegende Arbeiten zu verstehen (z. B. großflächig ohne Tapeten versehene, unverputzte oder beschädigte Wände, verrottete Fußböden/Fenster, Fußböden ohne Oberbelag).

Handelt es sich dagegen um Wohnraum, der zwar nicht frisch renoviert, aber dem Grunde nach bezugsfertig ist (Tapeten, Fußböden, Fenster etc. im Wesentlichen intakt), ist eine Einzugsrenovierung nicht notwendig. Somit sind alle Fälle, in denen die Wohnung bezugsfertig ist, jedoch die Gestaltung nicht gefällt oder es sich nur um geringfügige Ausbesserungsarbeiten handelt, die mit etwas Farbe, Spachtelmasse und Tapeten-ausbesserung zu beheben sind, nicht dem Begriff Einzugsrenovierung zuzuordnen. Diese Arbeiten sind aus dem Regelsatz zu bestreiten.

Die Prüfung, ob Einzugsrenovierungskosten übernommen werden können, soll im Rahmen der Erteilung der Zusicherung zum Umzug vorgenommen werden. Sollte eine Entscheidung zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich sein, ist dies im Bescheid über die Zusicherung (nach dem SGB II) zu vermerken. Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII wird eine Zustimmung erteilt.

Die Prüfung zur Vorbereitung der Entscheidung erfolgt in drei Schritten:

- a) Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich ist, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen (siehe oben).
- b) Es ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil kein bezugsfertiger Wohnraum in Ortsnähe zur Verfügung steht.
- c) Es ist zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.

Zum Umfang der Kostenübernahme vgl. Punkt 8.2.

8.1.2 Schönheitsreparaturen

Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung zu § 535 BGB ist zwischen Instandhaltung und Schönheitsreparaturen und sonstigen Reparaturen zu differenzieren.

Instandhaltung bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (Palandt, BGB, 67. Aufl. 2008, § 535 Rn. 38).

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind. Dazu gehört etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern.

Sonstige Reparaturen sind solche, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen (z. B. durch unsachgemäßen Gebrauch, Beschädigung).

Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters, können aber vertraglich auf den Mieter umgelegt werden. Grundlage ist der Mietvertrag, der gegebenenfalls herangezogen werden muss.

Sonstige Reparaturen können - unabhängig vom Vertrag - vom Mieter zu tragen sein, z. B. wenn sie von diesem verursacht wurden.

Die Regelleistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts sind so ausgestaltet, dass mit dem allgemeinen Regelsatz Anteile für „Reparatur und Instandhaltung der Wohnung“ abgegolten sind, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips selbst von einem LB erledigt werden können. Im Regelsatz ist auch ein Anteil für Instandhaltungs- und Renovierungsaufwendungen enthalten, der für solche Zwecke vorgesehen ist (vgl. Wieland in: Estelmann, SGB II, Loseblattkommentar, Stand Oktober 2006, § 22 Rn. 37, 39 und 94; (vgl. Einkommens- und Verbraucherstichprobe - EVS - zur Zusammensetzung des Regelsatzes im SGB II bzw. SGB XII)

Ob eine Reparatur oder Instandhaltung vorliegt, die vom LB selbst zu tragen ist, hängt davon ab, ob er zur Übernahme verpflichtet ist und ob die Höhe das Maß einer „kleineren Instandhaltung oder Reparatur“ nicht überschreitet.

Maßstab hierfür ist der im Regelsatz enthaltene Anteil für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung (der Anteil des Regelsatzes für Instandhaltung und Reparatur ist der EVS Abteilung 04 Nr. 15 und 16 - zu entnehmen).

In diesem Rahmen muss der LB Aufwendungen selber tragen. Bei Überschreitung sind gegebenenfalls Leistungen nach § 23 Abs.1 SGB II möglich. Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII ist eine Übernahme im Rahmen des § 37 SGB XII möglich.

Dagegen sind Schönheitsreparaturen nach der obigen Definition Bestandteil der Kosten der Unterkunft und nicht Bestandteil der Regelleistung (vgl. BSG vom 19.03.2008 B 11 b AS 31/06 R). Die Übernahme im Rahmen der Kosten der Unterkunft richtet sich danach, ob sie mietvertraglich geschuldet ist.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH (BGH NJW 2006, 2115) sind starre Fristenpläne in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam (Formulierungen wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“ weisen auf das Vorliegen von starren Fristenpläne hin).

Der Leistungsberechtigte ist dann nicht zur Vornahme der Arbeiten verpflichtet, so dass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfepflichtung.

Sind Schönheitsreparaturen vertraglich geschuldet, sind die hierfür notwendigen Aufwendungen als Kosten der Unterkunft in angemessenem Umfang als einmalige Leistung zu übernehmen. Zum Umfang der Kostenübernahme vgl. Punkt 8.2.

8.1.3 Auszugsrenovierungskosten

Eine Übernahme der Renovierungskosten (Auszugsrenovierung) kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist.

Ist die Auszugsrenovierung vertraglich geschuldet und überschreitet der Umfang das Maß kleinerer Instandhaltungen oder Reparaturen (zum Maßstab gelten die Ausführungen zu Pkt. 8.1.2 entsprechend), so gehören die Kosten zu den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII und sind in angemessenem Umfang als einmalige Leistung zu übernehmen.

8.2 Umfang der Kostenübernahme

Die Notwendigkeit und der Umfang sind durch Hausbesuch festzustellen.

Unter Beachtung des Selbsthilfegrundsatzes (vgl. §§ 3 Abs. 3, 9 Abs. 1 SGB II bzw. § 2 SGB XII) müssen sich die LB darum bemühen, die notwendigen Arbeiten selbst oder mit Hilfe von Freunden/Familie auf unentgeltlicher Basis durchzuführen. Vom Grundsatz der Selbsthilfe ist nur in Ausnahmefällen abzuweichen. In begründeten Einzelfällen (gesundheitliche, altersbedingte Einschränkungen, keine unentgeltliche Hilfe Dritter möglich) kann professionelle Hilfe in Anspruch genommen werden.

Die Kosten orientieren sich am Umfang der für notwendig erachteten Arbeiten. Die Materialien müssen einfachen Ansprüchen genügen. Sofern nur Teile der Wohnung betroffen sind, beschränkt sich die Leistung auf diese.

Die notwendigen Leistungen werden auf Antrag in folgender Höhe erbracht:

Zur Ermittlung eines Richtwerts wird **pro m² der Wohnung** ein Betrag von **maximal 6 €** zu Grunde gelegt, der zu 50 % den Fußbodenbelag (3,00 €) und im Übrigen die Aufwendungen für Tapeten, Kleister, Tiefengrund, Farbe, Pinsel/Rolle/Spachtel (3,00 €) berücksichtigt.

Folgende Werte sind **keine Pauschalen**, sondern stellen **Maximalwerte** dar, die den Aufwendungen einer kompletten Renovierung (Fußbodenbelag, Material für Tapezier- und Malerarbeiten) entsprechen:

für eine Wohnung bis 50 m² maximal 300 €,

- für eine Wohnung bis 65 m² maximal 390 €,
- für eine Wohnung bis 80 m² maximal 480 €,
- für eine Wohnung bis 90 m² maximal 540 €.

(in Anlehnung an BSG vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07).

Der LB muss vor Beginn der Arbeiten seine voraussichtlichen Ausgaben angeben. Im Rahmen der obigen Angemessenheit benötigte Ausgaben erfordern keinen gesonderten Nachweis.

Für den Fall, dass keine andere Möglichkeit als die Beauftragung einer Firma in Betracht kommt, sind vom LB drei Kostenvoranschläge einzuholen, wobei in der Regel dem günstigsten Anbieter der Vorzug zu geben ist.

8.3 Umzugskosten

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II können Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Leistungsberechtigten nach dem SGB XII können Umzugskosten im Rahmen des § 29 Abs. 1 Satz 5 SGB XII gewährt werden. Sie sollen übernommen werden, wenn der Umzug durch den Sozialleistungsträger veranlasst oder die Zusicherung (SGB II) bzw. Zustimmung (SGB XII) zu einem notwendigen Umzug in angemessenen Wohnraum erteilt wurde.

Die Übernahme einzelner Kosten steht im pflichtgemäßen Ermessen des Sozialleistungsträgers.

Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten beschränkt sich auf die notwendigen angemessenen Kosten. Der Umzug ist grundsätzlich selbst durchzuführen (Hilfe zur Selbsthilfe). Ist Selbsthilfe z. B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters, Krankheit oder Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar, können Kosten, die durch eine Beauftragung einer Umzugsfirma entstehen, übernommen werden. Vor dem Umzug sind in der Regel vom LB drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen.

Der Leistungsträger kann den LB auf das günstigste Angebot verweisen. Als notwendige Umzugskosten zu übernehmen sind insbesondere Aufwendungen für einen Transportwagen, Kraftstoffkosten und die üblichen Kosten für die Versorgung der Mithelfer (vgl. Münder, 2. Aufl. § 22, Rn. 102).

Hier kann:

- für den Umzug eines 1-Personenhaushalts ein Betrag von 10 €,
- für den Umzug eines Mehrpersonenhaushalts bis zu 3 Personen ein Betrag von 15 €,
- und für den Umzug eines Mehrpersonenhaushalts ab 4 Personen ein Betrag von 20 € als Aufwendungen für die Mithelfer (als Gesamtaufwand - nicht pro Person) gewährt werden.

An Kraftstoffkosten sind $0,20 \text{ €} \times \text{einfache Entfernung zwischen den Wohnungen} \times \text{notwendige Fahrten}$ erstattungsfähig.

Die kostenlose Beschaffung von Kartons im Einzelhandel für den Umzug ist zumutbar und nicht sozial stigmatisierend (vgl. LSG NW vom 30.12.2005, L 19 B 105/05 AS).

Soweit möglich und zumutbar kann der Sozialleistungsträger den LB auf Selbsthilfeleistungen verweisen, z. B. Einpacken der Möbel und Transport des Umzugsgutes mit unentgeltlichen Helfern aus dem Familien- und Freundeskreis im eigenen Auto oder mit einem Mietwagen.

Unzulässig ist das Festsetzen einer Pauschale.

8.4 Doppelte Mietkosten

Wie bereits in Pkt. 2.2.1 genannt, sind nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII Unterkunfts-kosten grundsätzlich immer nur für eine einzige Unterkunft anzuerkennen, auch wenn der LB mehrere Unterkünfte angemietet hat. Entscheidend ist dann die (vorrangig) tatsächlich genutzte Wohnung (vgl. LSG Berlin-Bbg. L 10 B 488/06 AS ER).

Ein Ausnahmefall ist nur anzunehmen, wenn bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden können, so dass doppelte Mietaufwendungen nicht abgewendet werden können. Eine vorherige Zusicherung bzw. Zustimmung zum Wohnungswechsel des Sozialleistungsträgers ist erforderlich.

Eine Ausnahme ist anzunehmen, wenn doppelte Mietkosten **unvermeidbar** sind (vgl. Eicher/Spellbrink, 2. Aufl. § 22. Rn. 83; für SGB XII vgl. Hauck/Noftz § 29 Rn. 25). Dies ist in einer Einzelfallentscheidung zu begründen.

8.5 Mietkaution/Vorrangige Vereinbarung einer Sicherheitsgarantie

Liegt die grundsätzliche Zustimmung des Sozialleistungsträgers zu einem Umzug vor und sieht der neue Mietvertrag des LB eine Mietkaution vor, hat die Vereinbarung einer Sicherheitsgarantie mit dem LB und dem zukünftigen Vermieter anstelle einer Darlehensgewährung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII Vorrang. Das entsprechende Muster einer Sicherheitsgarantie befindet sich im Anhang (**Anlage 4**).

8.5.1 Verfahren bei Erteilung einer Sicherheitsgarantie

Liegen die Voraussetzungen zur Übernahme der Wohnkosten der anzumietenden Wohnung des LB vor und sieht der Mietvertrag die Hinterlegung einer Mietkaution vor, ist mit dem LB (als Mieter) und dem Vermieter der Abschluss einer Sicherheitsgarantie unter Verwendung des in der **Anlage 4** befindlichen Musters herbeizuführen. Dabei ist im Vorfeld mit dem Vermieter zu klären, ob er mit der Erteilung einer Sicherheitsgarantie einverstanden wäre. In diesem Fall ist vom LB kein Antrag auf Übernahme einer Mietkaution zu stellen.

Der LB wird aufgefordert, unverzüglich ein Kautionskonto einzurichten, das mit einem Sperrvermerk zu Gunsten des Landkreises Uckermark zu versehen ist.

Gleichzeitig erhält der Vermieter die Ausfertigungen mit der Bitte um Unterzeichnung seinerseits und Rückgabe jeweils eines Exemplars der Ausfertigung an den Landkreis und an den Mieter, sobald dieser die Einrichtung des Kautionskontos nachgewiesen hat.

Hat der LB ein Konto eingerichtet und der Vermieter die Erklärung unterzeichnet und zurückgesandt, ist zu gewährleisten, dass die festgelegte monatliche Rate von den Leistungen des LB abgezweigt wird und auf das entsprechende Kautionskonto gelangt.

Endet der Leistungsbezug des LB, bevor die Kautionsforderung angespart wurde, liegt dies im Risikobereich des Vermieters. Er kann die Fortführung der Ratenzahlung aus der Vereinbarung privatrechtlich von seinem Mieter verlangen und kann gegebenenfalls auf anderes Einkommen zurückgreifen. Jegliche Leistung unsererseits scheidet in diesem Fall aus.

Endet das Wohnverhältnis, bevor die Kautionsforderung angespart wurde, ist zu prüfen, ob es offene Forderungen des Vermieters gegenüber dem Mieter gibt. Ist dies nicht der Fall, entfällt eine weitere Ratenzahlung. Decken die angesparten Summen die berechtigten Gegenforderungen des Vermieters, entfällt eine weitere Ratenzahlung. Liegt eine Unterdeckung vor, erfolgt die Ratenzahlung weiter bis zur vereinbarten Höhe.

Über die Sicherheitsgarantie wird kein Bescheid erteilt.

8.5.2 Gewährung der Mietkaution als Darlehen

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 S. 6 SGB XII sollen Mietkautionen als Darlehen gewährt werden.

Bei Leistungen, die als Darlehen gewährt werden sollen, ist das Ermessen dahingehend eingeschränkt, dass diese Leistung (Mietkaution) im Regelfall als Darlehen zu bewilligen ist. Die Gewährung einer Sicherheitsgarantie ist vorrangig zu betrachten (siehe Pkt. 8.5.).

Die Gewährung eines Darlehens stellt einen Verwaltungsakt dar. Es ist am konkreten Fall eine Ermessensausübung unter Abwägung der jeweiligen Umstände vorzunehmen.

Dabei muss von vornherein in die Überlegungen einbezogen werden, ob der Leistungsberechtigte später in der Lage sein wird, Tilgungsverpflichtungen zu erfüllen, ohne dass dadurch der Lebensunterhalt für ihn und seine unterhaltsberechtigten Angehörigen in Frage gestellt wird. Nimmt der Leistungsberechtigte das Angebot der Gewährung eines Darlehens nicht an, so braucht ihm die Hilfe nicht gewährt werden. Hierzu bedarf es einer schriftlichen Erklärung der nachfragenden Person bzw. des LB.

Die Ermessensausübung bedeutet eine am konkreten Fall orientierte Abwägung der besonderen Umstände und ist aktenkundig zu dokumentieren.

Im Bewilligungsbescheid sind folgende Punkte darzulegen:

- genaue Zweckbestimmung,
- Fälligkeit der Darlehensforderung,
- Beginn der Tilgung,
- Laufzeit,
- Sicherung des Darlehens,
- Übertragung der Darlehensschuld auf Rechtsnachfolger,

- andere Auflagen.

Die Darlehensmodalitäten orientieren sich am Einzelfall und sind nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die individuellen Verhältnisse des Darlehensnehmers sind zu berücksichtigen und Härten sind zu vermeiden.

Der Darlehensnehmer darf nicht durch die Rückzahlung in eine erneute Notlage geraten.

Der Darlehensbetrag wird auf ein auf den Namen des Darlehensnehmers eingerichtetes Sparkonto mit Sperrvermerk - zu Gunsten des Landkreises Uckermark - überwiesen.

9 Mietschulden

Gemäß § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 SGB XII können, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, auch Schulden übernommen werden, 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. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Die Regelung zum Vermögenseinsatz ist in § 34 Abs. 1 SGB XII nicht enthalten, jedoch ist der Einsatz des Vermögens gemäß § 90 Abs. 2 Nr. 9 i. V. m. der VO zu § 90 SGB XII vorrangig zu prüfen.

Auch können nach § 34 Abs. 1 S. 3 SGB XII Geldleistungen - abweichend vom SGB II - nicht nur als Darlehen, sondern auch als Beihilfe erbracht werden.

Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 i. V. m. § 569 Abs. 3 BGB ein, teilt das Gericht dem zuständigen Sozialleistungsträger oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Abs. 5 SGB II bzw. Abs. 2 SGB XII bestimmten Aufgaben unverzüglich

- den Tag des Eingangs der Klage,
- die Namen und Anschriften der Parteien,
- die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
- die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
- den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klage offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

Die übermittelten Daten dürfen auch gemäß § 34 Abs. 2 letzter Satz SGB XII für entsprechende Zwecke der Kriegsopferversorgung nach dem Bundesversorgungsgesetz verwendet werden. Diese Regelung ist im SGB II nicht enthalten.

Liegen die Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 S. 1 SGB XII vor, hat eine Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen zu erfolgen.

Liegen die Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II bzw. des § 34 Abs. 1 S. 2 SGB XII vor, soll eine Schuldübernahme erfolgen.

Es müssen demnach folgende Tatbestandsvoraussetzungen vorliegen:

1. Kosten der Unterkunft werden nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII erbracht. Wenn Leistungen nach § 22 SGB II erbracht werden, sind Leistungen nach § 34 SGB XII ausgeschlossen. Der Vorrang der Leistung nach dem SGB II gilt jedoch dann nicht, wenn keine Leistungen nach dem SGB II erbracht worden sind (SG Aachen, Beschluss vom 14.06.2005 - AZ: S 20 SO 43/05 und vom 14.07.05 - AZ: S 20 SO 72/05 ER).
2. Drohende Wohnungslosigkeit (Anwendung der Soll-Vorschrift gemäß § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 S. 2 SGB XII) oder Sicherung der Unterkunft bzw. einer vergleichbaren Notlage:

Bei einer vergleichbaren Notlage handelt es sich um solche Notlagen, die sich ihrem Inhalt und Wesen nach mit der Gefährdung der Unterkunft vergleichen lassen. Ist die Bewohnbarkeit einer Wohnung infolge der Sperrung der Wasser- oder Gasversorgung oder der Energiezufuhr (vgl. LSG Niedersachsen - L 7 AS 182/05) nicht mehr gegeben, handelt es sich um eine vergleichbare Notlage.

Bei Hauseigentümern kann in Ausnahmefällen die Übernahme von Tilgungsraten erfolgen, wenn damit Zwangsvollstreckungsmaßnahmen vermieden werden können. Als Sicherheit kann ein Grundschuldeintrag (dingliche Sicherung) verlangt werden.

In diesen Fällen kommt die Anwendung der Kann-Vorschrift gemäß § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 S. 1 SGB XII zur Anwendung.

3. Die Übernahme der Schulden muss gemäß § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 S. 2 SGB XII notwendig sein.

Eine Notwendigkeit liegt dann vor, wenn der Schuldner nicht in der Lage ist, aus eigenen Mitteln und Kräften die bestehende Notlage abzuwenden. Beispiele hierfür sind der Gang zur Schuldnerberatungsstelle, Ratenzahlungsvereinbarungen, Stundungen etc.

4. Die Übernahme der Schulden muss gemäß § 22 Abs. 5 Satz 1 und 2 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 S. 1 und 2 SGB XII gerechtfertigt sein.

Gerechtfertigt ist eine Übernahme der Schulden, wenn hierdurch die Notlage beseitigt wird (Verhinderung von fristloser Kündigung, Räumungsklage, Zwangsvollstreckungsmaßnahme oder Sperrung der Strom- bzw. Gaszufuhr).

Gerechtfertigt ist die Schuldenübernahme dann nicht, wenn eine Selbsthilfemöglichkeit besteht. Sie ist auch dann nicht gerechtfertigt, wenn ein sogenannter Missbrauchsfall vorliegt, z. B. wenn ein Einkommen verbraucht wird, ohne zunächst vorrangig den Lebensunterhalt zu sichern oder wenn darauf vertraut wurde, dass der Sozialleistungsträger die Schulden übernimmt. Ein Beispiel hierfür ist, wenn Leistungen für Kosten der Unterkunft an den Antragsteller erbracht wurden, dieser hiervon jedoch seine monatliche Mietzahlung nicht vornimmt.

Die Schulden sollen ("Soll-Vorschrift": gebundenes Ermessen, d. h., grundsätzlich ist der Soll-Vorschrift zu folgen, nur in besonderen Umständen darf abgewichen werden) übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Es müssen alle 4 Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein.

Schulden, welche nicht eine drohende Wohnungslosigkeit betreffen, können ("Kann-Vorschrift: freies, pflichtgemäßes Ermessen) übernommen werden, wenn der Tatbestand "gerechtfertigt" erfüllt ist.

Die Übernahme der Schulden sollte nur erfolgen, wenn die Möglichkeiten zur Abwendung der Notlage ausgeschöpft wurden, der Schuldner einen Beratungstermin in einer Schuldnerberatungsstelle wahrgenommen hat und auch von Seiten der Schuldnerberatungsstelle keine andere Verfahrensweise als möglich angesehen wird.

Grundsätzlich gilt, dass eine Übernahme der Schulden nur einmal erfolgt. Bei einem erneuten Auflaufen derselben Schulden werden hierfür keine Leistungen mehr erbracht. Der LB ist hierüber schriftlich zu belehren.

Der Sachbearbeiter entscheidet nach pflichtgemäßem Ermessen, ob die Erbringung eines Darlehens im Sinne des § 22 Abs. 5 S. 4 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 S. 3 SGB XII notwendig ist.

Hingegen kann gemäß § 34 Abs. 1 S. 3 SGB XII die Geldleistung auch als Beihilfe erfolgen. Das geschieht nach pflichtgemäßem Ermessen.

Eine nicht rückzahlbare Beihilfe wird nur in Frage kommen, wenn:

- der LB längerfristig laufende Hilfe zum Lebensunterhalt bezieht,
- der LB sich aufgrund anderer bestehender Schulden überschulden würde, z. B. wegen rückständiger Stromkosten bereits ein Darlehen gewährt worden ist.

Für die Auszahlung eines Darlehens spricht es, wenn:

- der LB, wie z. B. bei einer Mietkaution, einen Rückzahlungsanspruch hat,
- der LB Haus- oder Wohnungseigentümer und die Leistung der Sicherung der Unterkunft dient,
- der LB keinen Anspruch auf laufende Leistungen hat,
- der Leistungsträger bereits zum wiederholten Mal Schulden übernehmen soll (erste Schuldenübernahme Energieschulden als Beihilfe, LB beantragt nun Übernahme von Mietschulden),
- sich die Lage des LB in absehbarer Zeit wieder bessert.

In der Regel ist der Gewährung eines Darlehens Vorrang zu geben. Der Musterbescheid aus der **Anlage 5** ist zu verwenden.

10 Zahlungsempfänger

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an den LB gezahlt.

Eine Überweisung an den Vermieter kommt in Betracht, wenn der LB dies verlangt und sein schriftliches Einverständnis anzeigt. In diesem Fall ist darauf zu achten, dass der vom LB selbst zu tragende Anteil für Warmwasser mit angewiesen und von der Regelleistung abgezogen wird.

Ohne das Einverständnis des LB soll eine direkte Anweisung der Kosten der Unterkunft/Heizkosten erfolgen, wenn nur so eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt wird. Gleiches gilt, wenn der Vermieter Mietschulden nachweist.

11 Inkrafttreten

Diese Arbeitsanweisung tritt am 01.05.2010 in Kraft.

12 Außerkraftsetzung

SGB II:

- Arbeitsanweisung Nr. 5/2005
- Arbeitsanweisung Nr. 13/2005
- Arbeitsanweisung Nr. 3/2006
- Arbeitsanweisung Nr. 7/2006
- Arbeitsanweisung Nr. 2/2008

sowie die im Intranet unter § 22 bzw. § 23 veröffentlichten Arbeitshinweise:

- Verfahrensweise bei einmaligen Anliegerbeiträgen vom 09.08.2005,
- Leitfaden Rentabilität vom 06.07.2006 und 30.08.2006,
- Freies Wohnrecht vom 31.03.2008,
- Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels vom 08.04.2009 und
- Gewährung einmaliger Heizkosten für nicht im Leistungsbezug befindliche Antragsteller vom 13.08.2009

SGB XII:

- Arbeitsanweisung Nr. 3/2005
- Arbeitsanweisung Nr. 4/2005
- Arbeitsanweisung Nr. 7/2005
- Arbeitsanweisung Nr. 15/2005
- Arbeitsanweisung Nr. 2/2006
- Arbeitsanweisung Nr. 1/2009
- Arbeitshinweis zur Verfahrensweise bei einmaligen Anliegerbeiträgen vom 02.01.2006
- Arbeitshinweis zur Verfahrensweise bei Übernahme der Kosten der Unterkunft für nachfragende Personen, die sich in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung befinden vom 20.02.2007
- die Regelung zu den Wohnkosten für Leistungsberechtigte der Eingliederungshilfe bei ambulant betreutem Wohnen in Familien vom 04.04.2007

Thiele
komm. Amtsleiter

Nitschmann
Amtsleiterin

Anlagen 1 bis 5