



**Verwaltungsvorschrift
des Landkreises Wittenberg
zur Gewährung von Leistungen
für Unterkunft und Heizung
nach dem Sozialgesetzbuch
(SGB) Zweites und Zwölftes Buch
(II und XII)**

Landkreis Wittenberg
Geschäftsbereich 3
Fachdienst Soziales

Breitscheidstr. 4
06886 Lutherstadt Wittenberg

Inhalt

0. Allgemeines
1. Leistungen für Unterkunft und Heizung
 - 1.1 Kosten für die Unterkunft
 - 1.1.1 Mietwohnungen
 - 1.1.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen
 - 1.1.3 Andere Unterkünfte
 - 1.2 Kosten für Heizung
 - 1.3 Ausgeschlossener Leistungsumfang
 - 1.4. Sonderfälle
2. Umzug
 - 2.1 Zusicherung Kostenübernahme
 - 2.2. Sonderregelungen für Jugendliche bis zur Vollendung des 25.Lebensjahres
- 3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteile
4. Zahlungsweise
5. Übernahme von Schulden
6. Räumungsklage
7. Sonderregelungen für Auszubildende
8. Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung
 - 8.1 Richtwerte für die Wohnfläche
 - 8.2 Richtwerte für Grundmiete und Nebenkosten
9. Instandhaltung
10. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten
11. Richtwerte für Miete und Belastung
12. Inkrafttreten

0. Allgemeines

Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II), bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung, Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Rechtsgrundlagen sind

- **§ 22 SGB II** für die Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) sowie
- **§ 29 SGB XII** für die Hilfe zum Lebensunterhalt und die Grundsicherung im Alter und bei dauerhaft voller Erwerbsminderung

Leistungen für Unterkunft

Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

Als Unterkunft im Sinne dieser Richtlinie gelten u.a.:

- Mietwohnungen, Untermietwohnungen und -zimmer
- Eigenheime
- Eigentumswohnungen
- Pensionen
- Obdachlosenwohnheime
- Frauenhäuser.

1.1. Kosten für die Unterkunft

1.1.1 Mietwohnungen

Zu den laufenden Kosten für die Unterkunft und Heizung gehören

- a) die vertraglich vereinbarte Grundmiete
- b) die vertraglich vereinbarten Betriebskosten
(entsprechend § 2 BetrKV v. 25.11.2005; BGBl. I S. 2346, 2347)
- c) die Heizkosten
- d) Jahresabschlussrechnungen für Betriebskosten und Heizkosten

Kabelgebühren gehören nur dann zu den angemessenen Unterkunftskosten, wenn sie im Mietvertrag ausgewiesen sind.

Die Kosten einer Garage bzw. eines Pkw - Stellplatzes, die im Zusammenhang mit der Anmietung einer Wohnung entstehen, können im Rahmen der laufenden Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, wenn die Anmietung von der Garage oder dem Stellplatz von der Anmietung der Wohnung rechtlich nicht abtrennbar ist, insbesondere wenn eine separate Kündigung nicht möglich ist, und wenn eine Untervermietung rechtlich nicht möglich oder trotz ernsthafter Bemühungen tatsächlich gescheitert ist.

1.1.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen

Bei selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen treten an die Stelle der Miete die monatlich notwendigen Aufwendungen.

Zu den notwendigen Aufwendungen gehören:

- a) Schuldzinsen zur Darlehenstilgung für das eigen genutzte Eigenheim oder eine Eigentumswohnung
- b) dauernde Lasten, wie Erbbauzinsen, Erbpachtzinsen, Grundbesitzsteuern, Versicherungsbeträge, soweit sie mit dem Gebäude oder der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- c) übliche Betriebskosten (analog Mietwohnungen)
- d) Zinsen für Stundungen bzw. Finanzierung von Anschlussbeiträgen (z. B. Wasser, usw.)
- e) notwendiger Erhaltungsaufwand (die Notwendigkeit ist im Rahmen der Amtshilfe begutachten zu lassen) in tatsächlich nachgewiesener Höhe

1.1.3 Andere Unterkünfte

Pensionen und vergleichbare Unterkünfte

Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer *Pension*) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen z. B. bei Haushaltsenergie (Wohnraumbeleuchtung und Kochfeuerung) oder Kosten für Möblierung sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der geltenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) für Haushaltsenergie um 6,3 von Hundert und bei vollständiger Möblierung zusätzlich um 7,2 von Hundert des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern. Das gilt nicht, wenn die Möblierung integraler Bestandteil des Mietvertrages ist.

Frauenhaus

Halten sich leistungsberechtigte Frauen oder Mütter mit ihren Kindern vorübergehend im Frauenhaus auf, wird der Anteil der Nutzungsgebühr, der für das Wohnen zu entrichten ist, in voller Höhe übernommen.

1.2 Kosten für Heizung

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Als Heizung im Sinne dieser Richtlinie gelten u.a.:

- Gemeinschaftsheizungen
- Sammelheizungen
- Fernheizungen
- elektrische Heizungen
- Gasheizungen
- Ölheizungen
- Kohleöfen.

Die laufenden oder einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für die Heizung der Wohnung, der Eigentumswohnung oder des Eigenheimes.

Sie sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen.

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen.

Bei selbst beschaffter Feuerung können auf der Grundlage der Rechnung die tatsächlichen Kosten übernommen werden, soweit sie angemessen sind.

1.3 Ausgeschlossener Leistungsumfang

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung gehören nicht:

- Kostenbestandteile, die durch die Regelleistung abgegolten werden (z. B. Kosten für Haushaltsenergie, Aufbereitung Warmwasser)
- Kosten der Überlassung von technischen Haushaltsgeräten oder Möbeln
- Aufwendungen für Garagen und Gartennutzung
- Anschlussbeiträge für Abwasser und Trinkwasser
- Beiträge für den Straßenausbau
- Tilgungsbeträge (z.B. für Darlehen zum Erwerb und zur Modernisierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen).

Bei Leistungsberechtigten, die freies Wohnrecht genießen, kann sich der Anspruch sowohl auf das Wohnen an sich als auch auf die Betriebskosten/Nebenkosten beziehen. Der Nachweis ist durch Vorlage des Notarvertrages zu erbringen.

Bei freiem Wohnrecht ohne Notarvertrag sind die tatsächlichen Nebenkosten anzuerkennen, soweit sie angemessen sind.

1.4. Sonderfälle

Das Vorhalten von Wohnraum für vorübergehend außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z. B. auswärts studierende erwachsene Kinder, Kinder in Heimen) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnraumbedarfes nicht berücksichtigt werden.

Besteht für ein Kind das gemeinsame Sorgerecht beider getrennt lebender Elternteile und hält sich das Kind bei beiden Elternteilen auf, kann bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft das Kind bei beiden Elternteilen zu berücksichtigen sein. Gleiches gilt, wenn ein alleiniges Sorgerecht eines Elternteiles und ein Besuchsrecht beim anderen Elternteil bestehen.

Bei U-Häftlingen, die in einer Haushalts- oder Bedarfsgemeinschaft leben, wird für die Dauer der Untersuchungshaft der angemessene Unterkunftsbedarf nach § 22 SGB II oder § 29 SGB XII für die Haushalts- oder Bedarfsgemeinschaft weiterhin anerkannt.

2. Umzug

2.1. Zusicherungen zur Kostenübernahme

Der Leistungsempfänger hat Anspruch auf Zusicherung der Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn

- a) der Umzug erforderlich ist und
- b) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind.

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges ist im Einzelfall zu beurteilen. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen befunden wird, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben und eine Zusicherung der Kostenübernahme zu versagen.

Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn ein plausibler und nachvollziehbarer Grund vorliegt. Gründe für einen Umzug können insbesondere sein:

- die bisherige Wohnung ist unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer,
- die Aufforderung des Leistungsträgers, die unangemessen hohen Unterkunfts- und Heizkosten zu senken,
- aufgrund einer Arbeitsaufnahme (SGB III vorrangig),
- zerrüttete Verhältnisse in der Haushaltsgemeinschaft,
- ungenügender baulicher oder sanitärer Zustand der bisherigen Wohnung,
- Vorliegen einer Räumungsklage,
- Krankheit oder Behinderung, die das Bewohnen der bisherigen Wohnung erheblich erschweren oder unmöglich machen.

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII ohne Notwendigkeit und ohne Zustimmung in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII den Anspruch auf Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen.

In Fällen, in denen

- Leistungsempfänger trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Unterkunftskosten beziehen,
- Leistungsempfänger einen zumutbaren Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern,
- Leistungsempfänger sich trotz Aufforderung in der angemessenen Frist nicht um eine angemessene Wohnung bemühen,

sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (auch bei Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene Wohnung).

Diese Regelung trifft nur für Leistungsbezieher nach dem SGB II zu.

2.2 Sonderregelungen für Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres (nur für SGB II-Fälle)

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zustimmung des Leistungsträgers zur Anmietung. Soweit nach der Prüfung keine Zusicherung für einen Umzug erteilt werden kann, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung nicht berücksichtigt.

Eine Verweisung eines unter 25-Jährigen auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Menschen besteht (z.B. wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt oder das Eltern-Kindverhältnis nachhaltig zerrüttet ist). Ein geeigneter Nachweis ist vom Antragsteller zu erbringen (z.B. Gutachten; polizeiliche Anzeigen);
- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist;

- die Platzverhältnisse in der Wohnung zu beengt sind;
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist;
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie“- Erfolg, der durch Zurückzug in die elterliche Wohnung nicht gefährdet werden soll);
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/ Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

Eine Verweisung unter 25-Jährigen auf die Wohnung der Eltern ist aus ähnlich schwerwiegenden Gründen insbesondere dann unzumutbar:

- bei Schwangerschaft der unter 25-Jährigen;
- wenn der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend.

3. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten für einen leistungsrechtlich relevanten Umzug.

Sollen Wohnungsbeschaffungskosten oder Umzugskosten vom Leistungsträger übernommen werden, hat sich der Leistungsempfänger die Kostenübernahme vor dem Umzug vom bis zum Umzug örtlich zuständigen Träger zusichern zu lassen.

Die Zusicherung *soll* erteilt werden, wenn der Leistungsträger den Umzug veranlasst hat oder der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Aufwendungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden sind. Das können im Einzelnen Maklergebühren, Gebühren für Zeitungsannoncen, Doppelmiete, Kosten für Einzugsrenovierung sein. Sie werden nur übernommen, wenn der Leistungsempfänger nachweislich glaubhaft machen kann, dass es ihm in vertretbarer Zeit nicht gelungen ist, eine Wohnung ohne die Entrichtung von Wohnungsbeschaffungskosten zu finden.

Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind (Auszugsrenovierung), um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen ist.

Kosten für weitergehende 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.

Umzugskosten werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger dem Umzug vor der Anmietung zugestimmt hat.

Ein Umzug ist notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen.

Aus beruflichen Gründen, kann die Übernahme der Umzugskosten erforderlich sein, wenn keine vorrangigen Leistungen durch Mobilitätshilfen nach den SGB III zu erbringen sind. Die Übernahme der Kosten ist dann anhand des Einzelfalls unter der Beachtung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit zu prüfen.

Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verköstigung). Ist es dem Leistungsempfänger nachweislich nicht möglich, den Umzug selbst bzw. in Selbsthilfe durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einzureichen.

Kosten für ein Umzugsunternehmen werden nur im Ausnahmefall gewährt. Kann der Leistungsempfänger nachweislich glaubhaft machen, dass der Umzug nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, sind die Umzugskosten zu übernehmen.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile werden in der Regel nicht übernommen.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können darlehensweise übernommen werden, wenn der Umzug erforderlich ist und der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz eigenständigen Bemühens keine geeignete Wohnung gefunden hat und dass diese Kosten unabweisbar sind.

Zur Sicherung im Einzelfall gewährter zinsloser Darlehen ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen ist spätestens bei Rückzahlung von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen bzw. nach Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu tilgen.

In der Regel ist die Kautionszahlung aus eigenem vorhandenem Vermögen vorrangig.

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers sollen Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder leistungsrechtlich notwendig war.

Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992) muss er zur Sicherung des Rückzahlungsanspruches diesen gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abtreten.

4. Zahlungsweise

Die Kosten für Unterkunft und Heizung werden an den Leistungsberechtigten gezahlt.

Sie sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist; (§ 22 Abs. 4 SGB II; § 29 Abs. 1 SGB XII).

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Darauf soll bereits bei Antragstellung hingewirkt werden.

5. Übernahme von Schulden

Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, **können** zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage Schulden übernommen werden. Schulden **sollen** übernommen werden, sofern dies gerechtfertigt und notwendig ist und ansonsten Wohnungslosigkeit droht.

Die Leistungen nach § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II und § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB XII sind grundsätzlich eine Kann-Leistung, währenddessen bei drohender Wohnungslosigkeit nach Satz 2 eine Soll-Vorschrift besteht.

Als Schulden gelten:

- Ansprüche aus rückständigen Forderungen (z.B. des Vermieters oder eines Energieversorgungsunternehmens wegen nicht bezahlter Rechnungen), die zu begleichen sind und
- die einen solchen Umfang angenommen haben, dass sie durch das zur Verfügung stehende Einkommen in einem angemessenem Zeitraum nicht gedeckt werden können und
- damit Wohnungsverlust droht bzw. zu einer vergleichbaren Notlage führen.

Erforderliche Nachzahlungsbeträge aufgrund von Jahresabrechnungen für Betriebskosten, Heizung, Wasser, Abwasser oder Haushaltsstrom, die trotz monatlich entrichteter Abschlagszahlungen entstanden sind (z.B. durch Mehrverbrauch), zählen *nicht* zu Schulden in diesem Sinne.

Unter **vergleichbarer Notlage** ist in diesem sachlichen Zusammenhang eine Situation zu verstehen, die in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleichkommt. Hier kommen insbesondere Fälle in Betracht,

- mit rückständigen Heizkosten, ohne deren Begleichung die Energielieferung eingestellt wird oder der Verlust der Wohnung droht,
- mit rückständigen Wasser/Abwasserkosten, soweit die Einstellung der Lieferung droht,
- mit rückständigen Stromkosten, soweit vor allem Familien mit Kindern die Einstellung der Lieferung droht.

Gerechtfertigt ist die Übernahme von Schulden dann, wenn der Hilfesuchende aufgrund seiner wirtschaftlichen Situation und des Umfangs des Bedarfes nicht in der Lage ist, sich selbst zu helfen.

Bei der Beurteilung, ob eine Übernahme gerechtfertigt ist, ist auch das Verhalten des Hilfesuchenden bei der Schuldenentstehung zu berücksichtigen.

Der Hilfesuchende ist in der Lage sich selbst zu helfen, soweit er

- den Bedarf aus dem geschützten Vermögen decken kann,
- die Notlage durch Stundung o. ä. hinausschieben kann oder
- zur Beseitigung der Notlage einen Kredit erhält.

Notwendig ist die Hilfe immer dann, wenn sie der Sicherung der Unterkunft dient.

Wohnungslosigkeit droht konkret, wenn bereits eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht anhängig ist, ein Räumungstitel existiert und eine Zwangsäumung anberaumt ist.

Wohnungslosigkeit droht noch nicht, wenn vom Vermieter lediglich eine schriftliche Mahnung wegen Mietschulden vorliegt. In diesen Fällen ist nach pflichtgemäßem Ermessen (Kann-Bestimmung) zu entscheiden.

Die Leistungen sind in der Regel als **Darlehen** zu gewähren.

Bewilligte Darlehen sind direkt an die Gläubiger zu überweisen. Bei laufendem Leistungsbezug soll die gesamte Miete direkt an den Vermieter überwiesen werden. Sofern sich trotz gewährter Hilfen die Notlage wiederholt und kein Selbsthilfewille zu erkennen ist, kann im Ausnahmefall trotz der zentralen Bedeutung der Wohnungssicherung die Hilfe versagt werden. Gleiches gilt bei vergleichbaren Notlagen und in Missbrauchsfällen.

6. Räumungsklage

Die Gerichte sind im Fall der Kündigung von Mietverhältnissen nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende den Eingang einer Räumungsklage unter Aufführung der in § 22 Abs. 6 SGB II und § 34 Abs. 2 SGB XII gelisteten Angaben mitzuteilen.

Grundsätzlich ist bei der Bearbeitung zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen oberste Priorität haben soll. Zur Prüfung der Übernahme ist Punkt 5 anzuwenden.

7. Sonderregelungen für Auszubildende

Bei Unterbringung **außerhalb des Elternhauses** wird der Höchstbetrag der Bedarfsbemessung für Unterkunft und Heizung in Höhe von maximal 322,37 EUR anerkannt (258,20 EUR + 63,87 EUR Heizkosten ohne Warmwasseranteil bei einer Regelleistung von 351,- EUR).

Die Höhe des zu gewährenden Zuschusses ergibt sich aus der Differenz zwischen den bei der Berechnung des Bedarfs nach dem SGB III bzw. BAföG bereits berücksichtigten Unterkunftsbedarf und den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung.

Bemessung des Bedarfs nach	Bereits berücksichtigte KdU gem. SGB III/BAföG	Max. zu gewährender Zuschuss
§ 65 Abs. 1 SGB III	218,00 EUR	104,37 EUR
§ 66 Abs. 3 SGB III	129,00 EUR	193,37 EUR
§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III	218,00 EUR	104,37 EUR
§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III	129,00 EUR	193,37 EUR
§ 12 Abs. 2 und 3 BAföG	129,00 EUR	193,37 EUR

Bei der Unterbringung **im Haushalt der Eltern** bemisst sich der tatsächlich angemessene Betrag für Unterkunft und Heizung nach dem Pro-Kopf-Anteil je Haushaltsgröße auf der Grundlage der vorgelegten Mietbescheinigung bzw. der Nachweise bei Eigenheim/Eigentumswohnung unter Beachtung der Angemessenheitskriterien und unter Berücksichtigung der bereits nach dem SGB III oder BAföG enthaltenen Leistungen für Unterkunft und Heizung.

Zu beachten ist immer der vorrangige Wohngeldanspruch!

Bemessung des Bedarfs nach	bereits berücksichtigte KdU gem. SGB III / Bafög
§101 Abs. 3 SGB III	0,00 EUR
§105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III	0,00 EUR
§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG	0,00 EUR
§ 13 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BAföG	48,00 EUR

8. Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung

Angemessene Wohnfläche und Wohnungsstandard

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur der „notwendige“ Bedarf abzudecken ist, welcher nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abstellt, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten.

Nach den Durchführungsregelungen im sozialen Wohnungsbau nach dem Wohnraumförderungsgesetz i.V.m. weiteren BSG-Urteilen B 7b AS 2/05 R; B 7b AS 8/06 R; B 7b AS 18/06 R, B 11b AS 37/06 R gelten folgende Richtwerte:

<i>Haushaltsgröße Personenhaushalt</i>	<i>Wohnungsfläche Mietwohnungen in m²</i>	<i>Wohnfläche Eigentum in m²</i>
1	50	80
2	60	80
3	75	100
4	85	120
jede weitere Person	10	10

Zur Wohnfläche zählen auch die Nebenräume (z. B. Küche, Flur, Bad, WC).

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere eine Mehrwohnfläche in Mietwohnungen gerechtfertigt sein (z. B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z. B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden. Ausnahmen sind möglich, wenn von einer Rückkehr ausgegangen wird.

Richtwerte für Grundmiete und Nebenkosten

Es werden grundsätzlich zwei Faktoren berücksichtigt, die Wohnfläche unter Berücksichtigung des Wohnungsstandards und die Betriebskosten, wobei den Leistungsberechtigten lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zusteht. (vgl. BSG Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R).

Das Produkt aus Wohnfläche und Standard schlägt sich in der Wohnungsmiete nieder, unter Einbeziehung der Betriebskosten ergibt sich die Kaltmiete.

Richtwerte für Miete und Belastung:

In Ermangelung eines Mietspiegels für den Landkreis Wittenberg wurden auf der Grundlage von Erhebungen bei den Wohnungsanbietern des Landkreises Wittenberg sowie in Auswertung der Wohngeldgewährung und der tatsächlichen Mietkosten der Leistungsberechtigten der ARGE SGB II Landkreis Wittenberg werden unter Berücksichtigung eines unteren Standards folgende Richtwerte festgelegt:

Grundmiete je qm Wohnfläche	4,20 EUR
Kalte Betriebskosten je qm Wohnfläche	1,10 EUR

Richtwerte für Heizkosten

Als angemessen werden Heizkosten in Höhe von 1,41 EUR je qm Wohnfläche festgelegt. Dieser Wert ist als Nichtprüfgränze zu betrachten. Bei Überschreitung hat eine Prüfung im Einzelfall zu erfolgen unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten ist zu berücksichtigen:

- ein erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- die vorhandenen Heizmöglichkeiten,
- die Beschaffenheit (unsaniert, teilsaniert, saniert) und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes

Bereits gezahlte monatliche Abschläge und Pauschalen sind auf die Heizkostenbeihilfe anzurechnen. Die Kosten der Warmwasseraufbereitung und der Kochfeuerung sind mit dem Regelsatz abgegolten. Dies trifft für alle Heizungsarten zu, es sei denn, die Hilfeempfangenden weisen eine separate Warmwasseraufbereitung und Kochfeuerung nach.

Wird für Heizung und Warmwasser ein einheitlicher Betrag erhoben, so ist dieser bei einer Regelleistung von 351,00 EUR um 6,63 EUR für den Haushaltsvorstand, um 5,31 EUR für Haushaltsangehörige ab dem 14. Lebensjahr und 3,98 EUR für Haushaltsangehörige bis zum 14. Lebensjahr zu kürzen.

Wenn im Abschlag für Heizung und Warmwasser eindeutig ein Betrag für die Aufbereitung des Wassers erhoben wird, ist dieser Betrag nicht zu berücksichtigen.

9. Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten

Notwendiger Erhaltungsaufwand wird bei konkret anfallendem Bedarf im Einzelfall nach vorheriger Prüfung in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit er angemessen ist. Die Aufwendungen müssen zur Sicherung des Substanzerhaltes oder der Benutzbarkeit erforderlich sein. Die Kosten einer Maßnahme werden nicht berücksichtigt, wenn eine Wertsteigerung des Objektes erzielt wird. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht übernahmefähig.

Der Leistungsempfänger hat 3 Kostenangebote vorzulegen. Erst nach erfolgter Plausibilitätsprüfung können die Instandhaltungsarbeiten ausgeführt werden

10. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Als unangemessen hoch gelten Kosten der Unterkunft, wenn sie über den Richtwerten liegen. Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf

anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich der nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch **längstens für 6 Monate**, (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 29 Abs. 1 SGB XII).

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren. Die Höchstwerte der Kosten für Grundmiete, Neben- und Heizkosten kommen zur Auszahlung, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen. Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z. B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die Unterkunftskosten lt. Richtwerttabelle anerkannt.

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war. Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von mehreren Jahren abgeschlossen ist. Von der **Unzumutbarkeit eines Umzuges** kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB II und SGB XII nicht gerecht wird.

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden, wenn

1. konkret absehbar ist, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug).
2. eine Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben
3. eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem geschützten Vermögen oder aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z. B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird. Bei der Bescheiderteilung ist der Leistungsempfänger auf das Erfordernis wirtschaftlichen Verhaltens hinzuweisen und ihm sind die im Einzelfall maßgebenden Richtwerte mitzuteilen.

11. Richtwerte für Miete und Belastung

Bei der Angemessenheitsbetrachtung der Kosten der Unterkunft ist auf die „Angemessenheit“ der tatsächlichen Aufwendungen im Ergebnis abzustellen.

Das Produkt aus angemessener Wohnfläche, Grundmiete und kalten Betriebskosten bestimmen die Kosten für die Unterkunft.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist das Produkt aus Wohnfläche, Grundmiete und kalten Betriebskosten zu bilden; dass bedeutet, dass nicht alle Faktoren innerhalb der Richtwerte liegen müssen, dass Produkt jedoch insgesamt.

In begründeten Fällen kann über den Betrag der angemessenen Gesamtmiete hinaus ein zusätzlicher Ausgleichsbetrag gewährt werden.

Richtwerttabelle für Mietwohnungen

<i>Haushalt</i>	<i>Wohnfläche in qm</i>	<i>Kaltmiete 4,20 EUR/qm</i>	<i>Nebenkosten 1,10 EUR/qm</i>	<i>Richtwert Gesamt - KdU in EUR/qm</i>	<i>Heizkosten 1,41 EUR/qm</i>
1-Personen-HH	50	210,00	55,00	265,00	70,50
2-Personen-HH	60	252,00	66,00	318,00	84,60
3-Personen-HH	75	315,00	82,50	397,50	105,75
4-Personen-HH	85	357,00	93,50	450,50	119,85
5-Personen-HH	95	399,00	104,50	503,50	133,95
Für jede weitere Person	10	42,00	11,00	53,00	14,10

Richtwerttabelle für Wohneigentum

<i>Haushalt</i>	<i>Wohnfläche in qm</i>	<i>Belastungen 4,20 EUR/qm</i>	<i>Betriebskosten analog Mietwohnungen 1,10 EUR/qm</i>	<i>Richtwert Gesamt - KdU in EUR/qm</i>	<i>Heizkosten 1,41 EUR/qm</i>
1-Personen-HH	80	336,00	88,00	424,00	112,80
2-Personen-HH	80	336,00	88,00	424,00	112,80
3-Personen-HH	100	420,00	110,00	530,00	141,00
4-Personen-HH	120	504,00	132,00	636,00	169,20
Für jede weitere Person	20	84,00	22,00	106,00	28,20

12. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt zum 01. Januar 2009 in Kraft.

Wittenberg, den 21. Oktober 2008

Dannenberg
Landrat