

**Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat für Finanzen, Jugend und Soziales
Amt für Soziales und Wohnen**

Richtlinie der Landeshauptstadt Schwerin

**zur Bestimmung der Bedarfe nach § 22 SGB II (Bedarfe für Unterkunft
und Heizung)/ §§ 35 SGB XII (Unterkunft und Heizung) und 36 SGB XII
(Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft)**

gültig ab 01.08.2015

1	Einleitung	S. 4
2	Kosten der Unterkunft	S. 4
2.1	Wohnungsgröße	S. 4
2.2	Nettokaltmiete	S. 5
2.3	kalte Betriebskosten	S. 5
2.3.1	Nachforderung von kalten Betriebskosten	S. 5
2.3.2	Erstattungen aufgrund kalter Betriebskostenabrechnungen	S. 6
2.4	Renovierungskosten	S. 6
2.5	Eigentumswohnungen und Eigenheime	S. 7
2.5.1	Selbstbewohntes Eigenheim	S. 7
2.5.2	Selbstbewohnte Eigentumswohnung	S. 7
3	Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung	S. 8
3.1	Angemessenheit von Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung	S. 8
3.2	Heizkostennachforderung	S. 9
3.3	Aufwendungen bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen	S. 9
4	Angemessenheitsbewertung	S. 9
5.1	Wohnungswechsel	S. 10
5.1	Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für die Unterkunft	S. 10
5.1.1	Umzug ohne Zusicherung	S. 11
5.2	Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten	S. 11
5.2.1	Umzugskosten	S. 11
5.2.2	Wohnungsbeschaffungskosten	S. 12
5.3	Mietkaution und Genossenschaftsanteile	S. 12
5.4	Besonderheiten bei Zusicherungen gegenüber Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahrs	S. 12
6	Miet- und Energierückstände	S. 13
6.1	Energiekostenrückstände für Heizung	S. 13
7	Wohnen in einer Wohngemeinschaft	S. 14

8	Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose	S. 14
9	Wohnen in einer Übergangswohnung durch ehemalige Asylbewerber/ anerkannte Flüchtlinge	S. 14
10	Wohnen in einem Wohnwagen	S. 14
9	Wohnen in einer stationären Einrichtung	S. 15
11	Inkrafttreten	S. 15

1 Einleitung

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen¹ sind.

Die Landeshauptstadt Schwerin als Träger der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bestimmt mit Bindungswirkung gegenüber dem Jobcenter Schwerin die Richtwerte der zu erbringenden Aufwendungen.

Die Richtlinie für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung gibt Richtwerte vor, die in Bezug auf die Angemessenheit von Wohnraum und dessen Kosten für Leistungsberechtigte grundsätzlich zu beachten sind. Sofern unter Beachtung der Besonderheit im Einzelfall über die Richtwerte hinausgehende Bedarfe anerkannt werden, ist dies nachvollziehbar zu begründen und zu dokumentieren.

Dem Antragssteller obliegt eine Nachweispflicht für die von ihm geltend gemachten Bedarfe. Auf die Regelungen von § 21 SGB X wird verwiesen.

Die methodische Umsetzung der Richtlinie ist als Anlage 1 beigefügt.

2 Kosten der Unterkunft

2.1 Wohnungsgröße

In Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift zum Landesbelegungsbindungsgesetz M-V in der Fassung vom 17. Februar 1997 sind nachstehende Wohnraumgrößen angemessen:

Bedarfsgemeinschaft mit	Wohnungsgröße in qm:
1er Person	45
2 Personen	60
3 Personen	75
4 Personen	90

Für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft wird ein zusätzlicher Bedarf von 15 qm anerkannt.

Darüber hinaus

- sollen besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse der Leistungsberechtigten einer Bedarfsgemeinschaft (z.B. Lebensalter, soziale Situation, bestehende Behinderungen² etc.) und

¹ Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Standard aufweist.

² Nicht jede Form von Behinderung erfordert einen Mehrbedarf an Wohnraum. Die Notwendigkeit muss hinreichend begründet sein.

-
- soll der nach der Lebenserfahrung in absehbarere Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf (z.B. für Schwangere ab der 20. Schwangerschaftswoche)

berücksichtigt werden.

Als angemessenen Raummehrbedarf werden bis zu 15 qm Wohnfläche angesehen.

2.2 Nettokaltmiete

Die Ermittlung der Nettokaltmiete in Form eines mathematisch gewichteten Mittelwertes aus den oben beschriebenen Bauklassen und der Auswertung des Angebots auf dem Schweriner Wohnungsmarkt führt zu einem Angemessenheitsbetrag von **4,86 €/qm**.

Wohnungsgröße	Produkt aus Quadratmeterpreis und Wohnungsgröße
45 qm	218,70 €
60 qm	291,60 €
75 qm	364,50 €
90 qm	437,40 €

Für jede weitere Person der Bedarfsgemeinschaft wird eine zusätzliche angemessene Nettokaltmiete in Höhe von 72,90 € anerkannt.

2.3 Kalte Betriebskosten

Der Grenzwert für kalte Betriebskosten liegt nach den Bewertungen von ca. 21.000 Wohnungen der beiden Wohnungsgesellschaften WGS und SWG bei 1,35 €/m² (Stand: August 2014).

2.3.1 Nachforderung von kalten Betriebskosten

Nachforderungen von kalten Betriebskosten erfolgen grundsätzlich unter Berücksichtigung des Grenzwertes je Quadratmeter angemessener Wohnfläche. Abweichungen hiervon sind zu begründen.

Der durchschnittliche Wasserverbrauch wird für jeden Leistungsberechtigten mit 35 m³ und Jahr zugrunde gelegt. Soweit der Leistungsberechtigte den Wasserverbrauch unbegründet um den Grenzwert überschreitet, ist eine anteilige Kürzung vorzunehmen.

Resultieren Nachforderungen von kalten Betriebskosten aufgrund der Abrechnung aus nicht geleisteten Vorauszahlungen, werden diese nicht übernommen.

Verspätete Abrechnungen der Betriebskosten durch den Vermieter sind im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB zu beachten.³

2.3.2 Erstattungen von kalten Betriebskosten

Zuflüsse aus Rückzahlungen und Guthaben aufgrund der Betriebskostenabrechnung mindern gemäß § 22 Abs. 3 SGB II die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

2.4 Renovierungskosten

Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für die Unterkunft, wenn sie aus dem Mietvertrag wirksam geschuldet werden und ein unabweisbarer Bedarf besteht. Hierfür sind einmalige Leistungen in angemessenem Umfang gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zu erbringen.

Übernommen werden Leistungen in nachstehendem Umfang:

Aufwendungen für Tapezieren/Streichen mit Wandfarbe/Arbeitsmittel incl. Anlegen der Decke pro Quadratmeter zu renovierender Wohnfläche (nicht Wandfläche)	=	4,00 €
Lackieren pro Tür (4,5 – 5,5 m ²)	=	12,00 €
Lackieren pro m ² Fensterfläche	=	2,90 €

Grundsätzlich sind Wohnungsrenovierungen (Schönheitsreparaturen) durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung zu erbringen. Für den Fall, dass der Leistungsberechtigte hierzu nicht in der Lage ist (z.B. Gesundheitszustand), können die Aufwendungen für entsprechende Leistungen übernommen werden. Hierzu hat der Leistungsempfänger drei Kostenvoranschläge zur Ermittlung eines wirtschaftlichen Angebots dem Jobcenter vorzulegen. Die Nachweispflicht obliegt dem Leistungsberechtigten.

Sonstige Kleinreparaturen sind im Rahmen der Regelleistung zu bestreiten. Reparaturkosten wegen Beschädigung der Mietsache sind nicht Gegenstand der Unterkunftskosten⁴. Ist der Leistungsberechtigte durch vertragswidriges Verhalten gegenüber dem Vermieter ersatzpflichtig, liegt die Durchsetzbarkeit solcher Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters

Schlussrenovierungen nach dem Tod des Leistungsberechtigten sind als Nachlassschuld im Sinne des § 1967 BGB durch den Erben zu erbringen.

2.5 Eigentumswohnungen und Eigenheime

Für Leistungsberechtigte mit selbstbewohntem Wohneigentum gelten folgende Wohnflächen als angemessen im Sinne des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II⁵:

³ § 556 (3) Sätze 2 und 3 BGB: Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

⁴ Gemäß Abteilung 4 nach §§ 5 und 6 RBEG

⁵ s. BSG-Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R

2.5.1 selbstbewohntes Eigenheim

Bedarfsgemeinschaft	angemessene Wohnfläche bis zu
1-2 Leistungsberechtigte	90 qm
3 Leistungsberechtigte	110 qm
4 und mehr Leistungsberechtigte	130 qm

2.5.2 selbstbewohnte Eigentumswohnung

Bedarfsgemeinschaft	angemessene Wohnfläche bis zu
1 Leistungsberechtigter	80 qm
2 Leistungsberechtigte	80 qm
3 Leistungsberechtigte	100 qm
4 und mehr Leistungsberechtigte	120 qm

Als monatliche Belastung werden in der Regel die Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand für die Immobilie unter Berücksichtigung der Besonderheiten des einzelnen Falls sowie für die Zinsen und den umlagefähigen Nebenkosten (entsprechend der Betriebskostenverordnung - BetrKV) im Monat der Fälligkeit anerkannt.

Tilgungsleistungen für die Beschaffung des Wohnungseigentums werden grundsätzlich nicht übernommen, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen würden.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II entspricht dem vergleichbarer Mietwohnungen für die jeweiligen Bedarfsgemeinschaft, d.h. es ist die Wohnraumgröße multipliziert mit der angemessenen Nettokaltmiete zugrunde zu legen. Gleiches gilt für Betriebs- und Heizkosten⁶.

Bei drohendem Verlust des Wohnungseigentums wird eine Übernahme der Tilgungsleistungen im Rahmen der monatlichen Kosten der Unterkunft mittels Darlehensgewährung geprüft. Für die Prüfung und Entscheidung dieser Fälle ist das Amt für Soziales und Wohnen zuständig.

⁶ s. hierzu auch BSG vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06

3 Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung

3.1 Angemessenheit von Kosten für Heizung und Warmwasserversorgung

Angemessenheitsgrenzen entsprechend dem bundesweiten Heizspiegel 2014:

Heizöl:

Gebäudefläche	HK in €/m ² und Jahr	HK in €/m ² und Monat
bis 250 m ²	22,90 (20,90)	1,91 (1,74)
bis 500 m ²	22,10 (20,10)	1,84 (1,68)
bis 1.000 m ²	21,30 (19,30)	1,78 (1,61)
über 1.000 m ²	20,20 (18,20)	1,68 (1,52)

Erdgas:

Gebäudefläche	HK in €/m ² und Jahr	HK in €/m ² und Monat
bis 250 m ²	20,30 (18,30)	1,69 (1,53)
bis 500 m ²	19,30 (17,30)	1,61 (1,44)
bis 1.000 m ²	18,50 (16,50)	1,54 (1,38)
über 1.000 m ²	17,50 (15,50)	1,46 (1,29)

Fernwärme:

Gebäudefläche	HK in €/m ² und Jahr	HK in €/m ² und Monat
bis 250 m ²	23,50 (21,50)	1,96 (1,79)
bis 500 m ²	22,50 (20,50)	1,88 (1,71)
bis 1.000 m ²	21,80 (18,80)	1,82 (1,65)
über 1.000 m ²	20,40 (18,40)	1,70 (1,53)

Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf Heizkosten, die die Kosten für die Warmwasseraufbereitung **nicht** beinhalten.

Die Abrechnung der Heizkosten ist immer auf der Basis des zum Entscheidungszeitpunkt vorliegenden geltenden Heizkostenspiegels vorzunehmen. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Anwendung des aktuellen Heizkostenspiegels zu einer Verböserung führen würde.

3.2 Heizkostennachforderung

Heizkostennachforderungen werden grundsätzlich bis zur Angemessenheitsgrenze bewilligt.

Angemessen sind Heizkosten, die sich unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen und der konkreten Abrechnung der Heizkosten im Rahmen des Bundesheizspiegels bewegen.

Abweichende Entscheidungen anerkannter Heizkosten über die Maßgaben des Bundesheizspiegels hinaus sind hinreichend zu dokumentieren.

Nachforderungen, die aufgrund nicht oder nicht vollständig geleisteter Nebenkostenvorauszahlungen entstanden sind, werden nicht anerkannt. Sie gelten als Rückstände für Betriebs- und Energiekosten und sind im Sinne des Punktes 5 zu behandeln.

3.3 Aufwendungen bei Selbstbeschaffung von Brennstoffen

Für Wohnraum, der nicht an eine zentrale Wärmeversorgung angeschlossen ist, sind einmalige Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu dem Zeitpunkt, an dem diese Kosten anfallen, zu übernehmen.

Die notwendigen Aufwendungen werden unabhängig von der Jahreszeit und einem daraus resultierenden Bedarf anerkannt (Vorratshaltung). Bei der angemessenen Vorratsmenge ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen (der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte im Regelfall mit dem Bewilligungszeitraum übereinstimmen). Eine darüber hinausgehende Bevorratung kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB-II-Leistungsbezug hinreichend wahrscheinlich ist⁷.

Bei der Bewertung der Angemessenheit für die Vorratsmenge an Brennstoffen wird von dem bundesdurchschnittlichen Wert von 160 kWh pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche ausgegangen. Die Werte für den durchschnittlichen Heizenergieverbrauch unter Berücksichtigung von Mengeneinheit und Heizwert sind der **Anlage 3** zu entnehmen.

Der Leistungsberechtigte hat entsprechende Kostenvoranschläge bzw. Rechnungen vorzulegen.

4 Angemessenheitsbewertung

Bei der abschließenden Bewertung der Angemessenheit einer Wohnung anhand der einzelnen Kostenarten „Nettokaltmiete“, „Betriebskosten“ sowie „Heizkosten“ ist die Gesamtheit der zu erbringenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

Eine Wohnung ist auch dann angemessen, wenn einzelne Kostenarten im Sinne der vorgenannten Angemessenheitswerte nicht angemessen sind, die Gesamtkosten aber die Richtwerte in der Summe nicht überschreiten. Für diese Betrachtung dient nachstehende Tabelle:

⁷ Beschluss des Bundessozialgerichts vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R

Wohnungsgröße in qm	Nettokaltmiete	Betriebskosten (kalt)	Heizung ¹	Gesamtkosten
	Kosten in € je qm und Monat			
	4,86 €	1,35 €	1,82 €	8,03 €
45	218,70 €	60,75 €	81,90 €	361,35 €
60	291,60 €	81,00 €	109,20 €	481,80 €
75	364,50 €	101,25 €	136,50 €	602,25 €
90	437,40 €	121,50 €	163,80 €	722,70 €
105	510,30 €	141,75 €	191,10 €	843,15 €
120	583,20 €	162,00 €	218,40 €	963,60 €

¹ = Es werden die Kosten für Fernwärme mit einer Gebäudeflächengröße von 501-1.000 qm zugrunde gelegt

Beispiel:

1-Personen-Haushalt

Wohnungsgröße in qm	Nettokaltmiete	Betriebskosten (kalt)	Heizung	Gesamtkosten
45	218,70 €	60,75 €	81,90 €	361,35 €

Tatsächliche Miete:

Wohnungsgröße in qm	Nettokaltmiete	Betriebskosten (kalt)	Heizung	Gesamtkosten
48	230,--	65,-- €	65,-- €	360,-- €

Der Bedarf für Unterkunft und Heizung ist trotz der Überschreitung der Nettokaltmiete und der kalten Betriebskosten zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bewilligungszeitraum angemessen, da die Gesamtaufwendungen unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte liegen.

Bei Überschreitungen der Angemessenheit ist unter Beachtung des § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II abzuwägen, welche Anpassungsmaßnahmen unter Berücksichtigung von Wirtschaftlichkeitserwägungen notwendig sind.

5 Wohnungswechsel

5.1 Zusicherung für die Übernahme der Aufwendungen für die Unterkunft

Für die Erteilung einer Zusicherung für einen Wohnungswechsel ist das Jobcenter Schwerin zuständig. Das Jobcenter ist gemäß § 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II zur Zusicherung verpflichtet, wenn der **Umzug erforderlich** ist und die **Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen** sind.

Erforderlich können Umzüge unter anderem sein, wenn

- sich die Zusammensetzung der Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft ändert (Änderung der Angemessenheit der Wohnungsgröße)
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen entspricht (bauliche Sicherheitsmängel; Schimmelbildung etc.) und keine Aussicht auf Beseitigung dieser Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht
- konkrete berufliche Gründe einen Umzug erfordern (Aufnahme einer Tätigkeit außerhalb des Tagespendelbereichs)
- wenn häusliche Gewalt vorliegt und ein Verbleiben in der Bedarfs-, Haushalts- oder Wohngemeinschaft nicht zugemutet werden kann
- andere schwerwiegende soziale Gründe vorliegen
- Wohnungslosigkeit droht (Vorliegen eines rechtskräftigen und vollziehbaren Räumungsurteils)

Ein Umzug ist nicht erforderlich, wenn er lediglich dem Wunsch des Leistungsberechtigten nach einem anderen Wohnort entspricht. Eine Zusicherung zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft erfolgt nicht.

5.1.1 Umzug ohne Zusicherung

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt (vgl. § 22 Abs. S. 2 SGB II).

Das heißt, dass die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug in den Fällen anerkannt werden, wenn der **Umzug erforderlich** war.

5.2 Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten können durch das Jobcenter bei vorheriger Zustimmung als Bedarf anerkannt werden, sofern sie erforderlich und angemessen sind. Dies gilt sowohl für Umzüge innerhalb Schwerins als auch für Umzüge aus dem Geltungsbereich Schwerins heraus.

Die Zustimmung soll insbesondere erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder der Umzug aus den vorgenannten Gründen (s. 5.1) erforderlich ist und ohne die Zustimmung eine geeignete Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

5.2.1 Umzugskosten

Bei einem notwendigen Umzug ist vorrangig auf die Selbsthilfemöglichkeiten des Leistungsberechtigten zu verweisen; der Leistungsberechtigte hat den Umzug grundsätzlich selbst zu organisieren und in Eigenregie (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchzuführen. In diesen Fällen kann eine pauschale finanzielle Unterstützung in Höhe von 100 € gewährt werden, insbesondere für die Miete eines Fahrzeuges bzw. die übliche Versorgung mithelfender Personen. Zur Absicherung eines überregionalen Umzuges können im Einzelfall neben der vorgenannten Pauschale die tatsächlichen Kosten für ein

Mietfahrzeug erstattet werden. Entsprechende Nachweise und Kostenvoranschläge sind beizubringen.

Die Durchführung eines Umzugs durch ein Umzugsunternehmen kommt nur in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte wegen Alters, Krankheit, Behinderung, oder aus sonstigen anerkanntenswerten Gründen nicht in der Lage ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen.

Der Leistungsberechtigte hat in einem solchen Fall dem Jobcenter drei Kostenvoranschläge einzureichen, um den günstigsten Anbieter zu ermitteln. Als Richtwert für den Umzug eines Ein-Personenhaushaltes ist ein Betrag von 500,00 € anzusetzen.

5.2.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen z.B. notwendige doppelte Mietzahlungen, Maklergebühren, Kosten für Wohnungsanzeigen, Abstandszahlungen.

Eine Kostenübernahme kommt nur in Betracht, wenn sie für die Beschaffung von neuem Wohnraum unabweisbar und kein vergleichbarer Wohnraum in angemessener Zeit verfügbar ist. Doppelte Mietzahlungen für die ehemalige und die neue Wohnung werden nur dann anerkannt, wenn der Leistungsberechtigte alles unternommen hatte, um diese Kosten so gering als rechtlich möglich zu halten und sie tatsächlich unvermeidbar waren.

5.3 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Ist für die Beschaffung der neuen Wohnung die Zahlung von Mietkaution oder Genossenschaftsanteilen (z.B. bei der Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft) zwingend notwendig, können diese Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 6 Satz 1, 2. Halbsatz SGB II nach vorheriger Zustimmung übernommen werden (Umzug innerhalb Schwerins bzw. in den Geltungsbereich der Landeshauptstadt Schwerin⁸).

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch das Jobcenter veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (s. § 22 Abs. 6, Satz 2 SGB II).

Mietkautionen sollen nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II als Darlehen erbracht werden. Für Genossenschaftsanteile gilt mit Blick auf die Vergleichbarkeit mit Kautionszahlungen dasselbe.

5.4 Besonderheiten bei Zusicherungen gegenüber Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahrs

Nach den Maßgaben des § 22 Abs. 5 SGB II sind die nachstehenden Regelungen bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, zu beachten.

Voraussetzung für die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres ist die Zusicherung des Jobcenters vor Abschluss des Vertrages für die Unterkunft.

Das Jobcenter ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

- die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,

⁸ Zuständig ist der kommunale Träger, der für den Ort der neuen Unterkunft zuständig ist.

- der Bezug einer eigenen Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Schwerwiegende soziale Gründe, die den Verbleib im bisherigen Haushalt unzumutbar machen, liegen insbesondere in nachstehenden Fällen vor:

- Änderung der Familiensituation, z.B. durch Heirat des unter 25-Jährigen Leistungsberechtigten
- häuslicher Gewalt oder Missbrauch durch im Haushalt lebende Personen
- notwendige Verselbständigung zur Stärkung der Persönlichkeit, z.B. nach Vollzug einer stationären therapeutischen Maßnahme aufgrund der Empfehlung der Therapiestation

Soweit die vorgenannten Voraussetzungen nachweislich vorliegen, kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war.

Die Darlegungslast liegt in jedem Fall bei der oder dem Betroffenen.

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

Die Darlegungslast liegt in solchen Fällen beim Jobcenter, warum konkret ein Ausschlussstatbestand vorliegt.

6 Miet- und Energierückstände

Wird Arbeitslosengeld II für den Bedarf von Unterkunft und Heizung erbracht, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur **Sicherung der Unterkunft** oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Mietschulden sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen.

Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.⁹

Die Leistungen werden unter Beachtung der Mitteilungspflicht gegenüber dem Leistungsberechtigten in Anlehnung an die Regelungen zu § 22 Abs. 7 SGB II dem Vermieter oder einer anderen empfangsberechtigten Person gegenüber erbracht.

Die Entscheidung über die darlehensweise Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft trifft der kommunale Träger. Das Jobcenter verweist die Leistungsberechtigten an das Amt für Soziales und Wohnen.

⁹ § 22 Abs. 8 SGB II

Entscheidungen zum Umgang mit Energiekostenrückständen werden bei laufendem Bezug von SGB-II-Leistungen durch das Jobcenter getroffen.

6.1 Energiekostenrückstände für Heizung

Energiekostenrückstände für Heizung können, wenn die Angemessenheitsgrenzen unter Berücksichtigung der Maßgaben zu Punkt 3.2 der Richtlinie überschritten wird, als Darlehen übernommen werden.

Voraussetzung ist, dass alle anderen Möglichkeiten, die Rückstände zu begleichen bzw. Rückzahlungsmodalitäten zu regeln, erschöpft sind. Hierzu zählen beispielsweise Vereinbarungen mit dem Vermieter oder dem Energieversorger zu ratenweisen Rückzahlungen oder der Rückgriff auf vorhandenes Schonvermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II.

Entstehen Energiekostenrückstände wegen nicht geleisteter Abschlagszahlungen durch den Leistungsberechtigten, werden sie wie Schulden gemäß Punkt 5 behandelt.

7 Wohnen in einer Wohngemeinschaft

Bei **Wohngemeinschaften** sind für deren Mitglieder jeweils die Vorgaben für 1-Personen-Haushalte maßgeblich. Eine Wohngemeinschaft ist anzunehmen, wenn zwar eine Wohnung gemeinsam genutzt wird, die Mitglieder jedoch keine Bedarfsgemeinschaft bilden.

8 Wohnen in einer Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose

Für Leistungsberechtigte, die in eine Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose eingewiesen werden, werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der zu entrichtenden Nutzungsentgelte erbracht.

Für den Zeitraum des Verbleibs in einer Übergangswohnung ist der anteilige Betrag der Regelleistungen der Abteilungen 4 und 5 der §§ 5, 6 RBEG in der jeweils gültigen Höhe abzusetzen und zugunsten der Aufwendungen für die Übergangswohnungen zu erstatten.

Für den Zeitraum der Nutzung einer Übergangswohnung ist der anteilige Betrag der Regelleistungen der Abteilungen 4 und 5 der §§ 5, 6 RBEG in der jeweils gültigen Höhe abzusetzen und zugunsten der Aufwendungen für die Übergangswohnungen zu erstatten.

9 Wohnen in einer Übergangswohnung durch ehemalige Asylbewerber/anerkannte Flüchtlinge

Für Leistungsberechtigte, die aufgrund eines Aufenthaltstitels eigenen Wohnraum beziehen können und vorübergehend noch eine Übergangswohnung nutzen, werden die Kosten für Unterkunft und Heizung entsprechend der mit den Leistungsberechtigten geschlossenen Nutzungsvereinbarungen geleistet.

Für den Zeitraum der Nutzung einer Übergangswohnung ist der anteilige Betrag der Regelleistungen der Abteilungen 4 und 5 der §§ 5, 6 RBEG in der jeweils gültigen Höhe abzusetzen und zugunsten der Aufwendungen für die Übergangswohnungen zu erstatten.

10 Wohnen in einem Wohnwagen

Leistungsberechtigten, die in einem Wohnwagen wohnen, wird das angemessene Standgeld als Unterkunftsbedarf anerkannt. Daneben sind angemessene Kosten für Wasserverbrauch und

Heizung anzuerkennen. Im Einzelfall können weitere Kosten übernommen werden, wenn sie zur Sicherung des Wohnbedarfs in einem Wohnwagen unabweisbar sind.¹⁰

11 Wohnen in einer stationären Einrichtung

Bei Leistungen in einer stationären Einrichtung sind nach § 42 Punkt 4 SGB XII als Kosten der Unterkunft und Heizung Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im Vergleichsraum der Landeshauptstadt Schwerin zugrunde zu legen.

Aufgrund der Ermittlung vorliegender Unterkunfts-kosten werden für die vorgenannten Unterkunfts-kosten 95 v H. der Angemessenheitsgrenze für einen Einpersonenhaushalt mit einem Gesamtbetrag von 343,28 € berücksichtigt.

12 Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt mit Wirkung vom 01.08.2015 in Kraft und ersetzt die Richtlinie in der Fassung von November 2013.

¹⁰ vgl. BSG-Urteil vom 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R

Anlage 1

Methodische Umsetzung

I. Ermittlung der angemessenen Nettokaltmiete

A) Entsprechend der durch das Bundessozialgericht entwickelten Produkttheorie wird die angemessene Nettokaltmiete aus dem Produkt einer abstrakt angemessenen Wohnungsgröße (a) und einem mathematisch gewichteten Mittelwert des qualifizierten Mietspiegels der Landeshauptstadt Schwerin in der Fassung 2014/2015 (b) gebildet.

a) Die abstrakt angemessene Wohnungsgröße bestimmt sich in Anlehnung an Ziffer 7.10.1 der Verwaltungsvorschrift zum Landesbelegungsbindungsgesetz für M-V vom 17. Februar 1997 (Amtsblatt 1997, S. 161 ff.).

b) Die Ermittlung des mathematisch gewichteten Mittelwertes erfolgt unter Berücksichtigung der Baualtersklasse 1 (13 – 15 Ausstattungspunkte), der Baualtersklassen 2 und 3, der Baualtersklasse 4 (13 – 15 Ausstattungspunkte) und der Baualtersklasse 5.

Für den **Mietspiegel 2014/2015** wurden frei vereinbarte Mieten aus dem Zeitraum 01.09.2009 bis 31.08.2013 verwendet. Für die Erstellung des Mietspiegels standen Daten von 11.785 Mietwohnungen zur Verfügung. Dabei handelt es sich um 5.089 Bestandsmieten und 6.696 Neuvermietungen. Diese Stichprobe ist ausreichend und liefert somit sichere Angaben zur Feststellung einer ortsüblichen Vergleichsmiete. Für die belegten Felder in der Tabelle 2 des Mietspiegels liegen Daten aus mindestens 10 Mietverträgen vor.

In den Mietspiegel nicht mit eingeflossene Mietbestände:

- nicht als Wohnraum vermietete Wohnungen
- preisgebundener Wohnraum
- Wohnraum in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnraum, für den Serviceleistungen
- „Betreutes Wohnen“ angeboten werden
- Wohnraum in nicht abgeschlossenen Wohnungen
- möblierter Wohnraum in der Wohnung des
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch Vermieters

Für den Mietspiegel wurden die **Nettokaltmiete** (ohne Betriebs- und Heizkosten) und eine entsprechend den gesetzlichen Grundlagen abgeleitete Wohnfläche zugrunde gelegt.

Die Ermittlung des mathematisch gewichteten Mittelwertes erfolgte gemäß der Tabelle in Anlage 2.

B) Der Mietspiegel bildet nicht alle Segmente von Wohnungen mit einfacher Ausstattung ab. Es erfolgten hierfür nicht hinreichend Rückinformationen im Zuge der Abfrage, die eine ausreichende Grundlage für die Aufnahme in den Mietspiegel dargestellt hätten.

Es wurden zusätzlich die Wohnungen aus dem Bestand der beiden Gesellschaften „Wohnungsgesellschaft Schwerin (WGS)“ und „Schweriner Wohnungsgenossenschaft (SWG)“ ausgewertet. Die Wohnungsbestände der beiden Gesellschaften bieten mit über 21.000

Wohnungen in Schwerin, verteilt über den gesamten Vergleichsraum, eine Gewähr für eine hinreichende Bewertung eines Wohnraums mit einfacher Ausstattung.

Das Bundessozialgericht hat in mehreren Entscheidungen (s. u. a. B 4 AS 77/12 R vom 10.09.2013) festgestellt, dass die für Leistungsberechtigte infrage kommende Wohnung nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen muss, ohne gehobenen Standard aufzuweisen.

Eine Definition für Wohnraum mit einfacher Ausstattung besteht nicht, so dass für diesen Wohnraum auf die Abgrenzung nach unten zurückgegriffen wird. Hiernach kommt Wohnraum nicht infrage

- in einfacher Wohnlage (Wohnungen in abgelegenen Gebieten mit unzureichender Infrastruktur (fehlende Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, schulische, soziale, sportliche, kulturelle Einrichtungen, Verkehrsanbindungen, Grünanlagen, Baumbestand) und/oder
- Nähe zu größeren Gewerbe- und Industriegebieten, Entsorgungs- oder militärischen Anlagen
- Wohnungen mit einfachster Ausstattung, deren Toilette, Küche oder Bad mit anderen Mietparteien mitbenutzt werden, die nicht über Küche und Toilette verfügen und Wohnungen im Untergeschoss¹¹

Die für die Angemessenheitsbewertung betrachteten Wohnungen entsprechen hinsichtlich Lage und Ausstattung einem Standard, der oberhalb der vorgenannten Ausgrenzungskriterien liegt und die damit für Leistungsberechtigte infrage kommen.

Vergleichsraum ist das gesamte Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin, das aufgrund seiner Gesamtgröße, seiner infrastrukturellen Ausstattung (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte- und Fachärzterversorgung, Bildungs- und Erziehungseinrichtungen etc.) und der verkehrstechnischen Anbindung ein homogenes Bild erzeugt.

II. Ermittlung der kalten Betriebskosten

Für die Ermittlung der kalten Betriebskosten wurde auf die Daten der Wohnungsgesellschaft

WGS und SWG verfügen mit einem Bestand von rd. 21.000 Wohnungen, verteilt über das Stadtgebiet, gegenüber dem Gesamtwohnungsbestand Schwerins mit rd. 54.000 einen repräsentativen Wert dar, um den Grenzwert für die Angemessenheit der kalten Betriebskosten bestimmen zu können. Aufgrund der unterschiedlichen Größen der Wohngebäude werden höhere Kosten (soweit relevant) für kleinere Wohneinheiten berücksichtigt.

Sie stellen den Grenzwert für die Bewertung der Angemessenheit dar.

Der Berücksichtigung der kalten Betriebskosten liegt die Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.05.2012 (BGBl. I s. 958) mit den nachstehenden Kostenarten zugrunde. Zu den Betriebskosten zählen:

- Grundsteuer

¹¹ s. BSG-Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12 R, zitiert aus dem Mietspiegel München 2007, S 5, 11 und Mietspiegel München 2009 S 4, 5, 11

- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs
- Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten der Gartenpflege
- Kosten der Beleuchtung
- Kosten der Schornsteinreinigung
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für den Hauswart
- Kosten des Betriebes der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. des Betriebs der mit einem Breitbandnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- Kosten des Betriebes der Einrichtung für die Wäschepflege

Zu den kalten Betriebskosten gehören laut BetrKV **nicht**:

- Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten) und
- Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

III. Nicht berücksichtigungsfähige Kosten bei der Bruttokaltmiete

Nachstehende Kosten werden nicht übernommen:

- Kosten für einen TV-Kabelanschluss, es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet (z.B. durch Mietvertrag) **und** der Anschluss ist nicht kündbar.
- Kosten für einen Stellplatz bzw. eine Garage, es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet (z.B. durch Mietvertrag) und der Stellplatz bzw. die Garage sind nicht einzeln kündbar und können nicht untervermietet werden. Der Leistungsberechtigte hat in diesem Fall den Nachweis zu erbringen, dass er erfolglos Bemühungen zur Weitervermietung übernommen hat. Dies gilt nicht, wenn die Weitervermietung durch den Mietvertrag bzw. durch schriftliche Erklärung des Vermieters ausdrücklich ausgeschlossen ist.
- Energiekosten für Beleuchtung und Kochen, es sei denn, die Kosten für die Haushaltsenergie werden nicht dezidiert aufgeschlüsselt
- sonstige Kostenbestandteile (z.B. Betreuungspauschale für besondere Wohnformen nach SGB XII, Hausverwalterkosten etc.), es sei denn, der Leistungsberechtigte ist zur Zahlung verpflichtet und die Bestandteile können aus dem Vertrag nicht einzeln herausgelöst werden.

IV. Ermittlung der Heizungskosten einschließlich der Warmwasserversorgung

Die Ermittlung angemessener Heizkosten richtet sich nach dem bundesweiten Heizspiegel von 2014. Grenzwert der Angemessenheit ist das Produkt aus dem Wert, der auf „erhöhte“

Heizkosten (vorletzte Spalte), bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Wohnanlage hindeutet und die für die Bedarfsgemeinschaft angemessene Wohnfläche.

Für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten ist die konkrete Information über die Größe des Gebäudes und die Art der Heizenergie notwendig.

Sind die Kosten für die Warmwasseraufbereitung in den Heizkosten enthalten, reduzieren sich die Angemessenheitsgrenzen für Heizkosten nach den Empfehlungen des Bundesheizspiegels um 2,00 €/qm und Jahr.

Ist die Anlage zur Versorgung mit Wärme nicht mit der zentralen Warmwasseraufbereitung (dezentrale Warmwassererzeugung) verbunden, ist der Anteil, der in der für die Leistungsberechtigten in der Bedarfsgemeinschaft maßgeblichen Regelleistung für die Warmwasserversorgung enthalten ist, als Mehrbedarf anzuerkennen (§ 21 Abs. 7 SGB II).

Der Mehrbedarf beträgt für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person jeweils

- 2,3 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2, Abs. 3 oder 4,
- 1,4 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 oder § 23 Nr. 1 bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
- 1,2 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr. 1 bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahrs oder
- 0,8 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr. 1 bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres,

soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht.

Ein abweichender Bedarf ist zu begründen und aktenkundig zu dokumentieren.

Anlage 2

Tabellenauszug aus dem Mietspiegel 2014/15

gewichteter Mittelwert = Summe der Produkte aus der jeweiligen Anzahl der Wohnungen und dem dazugehörigen Durchschnittswert/qm anhand des Mietspiegels, dividiert durch die Gesamtsumme der berücksichtigten Wohnungen

Baualterklasse	Anzahl Wohnungen	Durchschnittswert pro m ²	Produkt aus Spalten 2 und 3
1 (13-15) bis 60 qm	88	5,45 €	479,60 €
1 (13-15) bis 80 qm	55	5,35 €	294,25 €
1 (13-15) bis 100 qm	24	5,50 €	132,00 €
2a bis 60 qm	85	5,80 €	493,00 €
2a bis 80 qm	84	5,80 €	487,20 €
2b bis 40 qm	796	4,95 €	3.940,20 €
2b bis 60 qm	3331	5,00 €	16.655,00 €
2b bis 80 qm	1033	5,00 €	5.165,00 €
2b bis 100 qm	46	4,75 €	218,50 €
2b über 100 qm	91	4,55 €	414,05 €
3 bis 40 qm	654	4,10 €	2.681,40 €
3 bis 60 qm	1875	4,50 €	8.437,50 €
3 bis 80 qm	440	3,95 €	1.738,00 €
3 bis 100 qm	35	4,00 €	140,00 €
3 über 100 qm	69	3,95 €	272,55 €
4 (bis 15) bis 40 qm	260	5,50 €	1.430,00 €
4 (bis 15) bis 60 qm	844	5,40 €	4.557,60 €
4 (bis 15) bis 80 qm	274	5,35 €	1.465,90 €
4 (bis 15) bis 100 qm	72	5,20 €	374,40 €
4 (bis 15) über 100 qm	20	5,10 €	102,00 €
5 bis 40 qm	37	4,45 €	164,65 €
5 bis 60 qm	100	4,35 €	435,00 €
	10313	Summe:	50.077,80 €
	gewichteter Mittelwert:		4,86 €

Anlage 3

Durchschnittlicher Heizungsenergieverbrauch

Energieträger	Mengeneinheit	Heizwert Kwh	Durchschnittsver- brauch je m ² und Jahr in Kwh	Verbrauch je Energieträger in den jeweiligen Mengeneinheiten
Heizöl	Liter	10,00	160	16,00 Liter
Erdgas	m ³	10,00	160	16,00 m ³
Flüssiggas	kg	12,50	160	12,80 kg
Flüssiggas	Liter	6,57	160	24,35 Liter
Steinkohlenbriketts	kg	8,70	160	18,39 kg
Braunkohlenbriketts	kg	6,00	160	26,67 kg
Pellets	kg	4,80	160	33,33 kg
Brennholz	kg	4,04	160	39,60 kg

Verbrauchsorientierungen entsprechend der Energieträger und Wohnungsgrößen pro Jahr

		Wohnungsgröße				
		45	60	75	90	105
Heizöl	in Litern	720,00	960,00	1200,00	1440,00	1680,00
Erdgas	in m ³	720,00	960,00	1200,00	1440,00	1680,00
Flüssiggas	in kg	576,00	768,00	960,00	1152,00	1344,00
Flüssiggas	in Litern	1095,89	1461,19	1826,48	2191,78	2557,08
Steinkohlenbriketts	in kg	827,59	1103,45	1379,31	1655,17	1931,03
Braunkohlenbriketts	in kg	1200,00	1600,00	2000,00	2400,00	2800,00
Pellets	in kg	1500,00	2000,00	2500,00	3000,00	3500,00
Brennholz	in kg	1782,18	2376,24	2970,30	3564,36	4158,42