

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

### **1. Einleitung**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind (§ 22 Abs. 1 Sozialgesetzbuch <SGB> Zweites Buch <II> - Grundsicherung für Arbeitsuchende - Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Dezember 2003, BGBl. I S. 2934).

Die Landeshauptstadt Schwerin ist als Träger dieser Leistungen aus finanziellen Gründen nicht in der Lage, die Aufwendungen in unbegrenzter Höhe zu erbringen, und bestimmt daher mit Bindungswirkung gegenüber der Arbeitsgemeinschaft zur Grundsicherung für Arbeitsuchende in der Landeshauptstadt Schwerin (ARGE Schwerin) die Grenzen der zu erbringenden Aufwendungen ( § 3 des öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Agentur für Arbeit Schwerin und der Landeshauptstadt Schwerin vom 19. November 2004).

Für die zu erbringenden Aufwendungen werden pauschal Höchstbeträge bestimmt, die sich aus dem Produkt der Faktoren der angemessene Wohnungsgröße, einem mittleren Wert des qualifizierten Mietspiegels 2004 / 2005 der Landeshauptstadt Schwerin aus den Bauklassen zwei und drei sowie vier mit 11 – 16 Ausstattungspunkten und den pauschalierten allgemeinen Betriebskosten und durchschnittlichen Jahreswerten der Heizungskosten auf der Grundlage von aktuell durchgeführten Umfrageergebnissen ergeben.

Die Wohnungsgröße ist in der Regel angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied einer Bedarfsgemeinschaft, die gemeinsam in einem Haushalt leben, ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt; darüber hinaus sind auch besondere persönliche und berufliche Bedürfnisse der Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sowie der nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartende zusätzliche Raumbedarf zu berücksichtigen. Die Bestimmung erfolgt in Anlehnung an die Regelungen des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404).

### **2. Grenzen der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung**

Als in der Regel angemessene Wohnungsgröße für eine Bedarfsgemeinschaft werden für eine Person 40 m<sup>2</sup> und für jede weitere in demselben Haushalt lebende Person einer Bedarfsgemeinschaft weitere 15 m<sup>2</sup> bestimmt.

Als angemessene Obergrenze der Nettokaltmiete wird ein Mietpreis in Höhe von 4,50 Euro bestimmt.

Dieser Betrag wird degressiv entsprechend der Wohnungsgröße ab einer Wohnfläche über 70 qm auf 4,20 Euro abgesenkt.

Um Härten zu vermeiden, die sich daraus ergäben, dass ein Umzug wegen einer geringfügigen Überschreitung der Angemessenheitsgrenze erforderlich wäre, gilt eine Toleranzgrenze von 10 Prozent der Nettokaltmiete. Dieser maximale Zuschlag wird jedoch nur dann gezahlt, wenn das betreffende Mietverhältnis bereits am 1. April 2005 bestand oder bei Abschluss des Mietvertrages eine Anspruchsberechtigung nach dem SGB II noch nicht vorlag und auch noch nicht absehbar war.

Übersteigen die Aufwendungen die sich jeweils ergebende Grenze, ggf. unter Berücksichtigung des Zuschlags von bis zu 10 Prozent der Nettokaltmiete, ist ein Umzug grundsätzlich zumutbar.

Den Leistungsberechtigten bleibt darüber hinaus die Möglichkeit, höhere Aufwendungen selbst zu tragen.

Allgemeinen Betriebskosten in Höhe von 0,90 Euro pro m<sup>2</sup> und durchschnittliche Jahreswerte der Heizungskosten in Höhe von 1,10 Euro pro m<sup>2</sup> werden grundsätzlich als angemessene Aufwendungen anerkannt.

### 3. Berechnung

Aus den genannten Faktoren (40 m<sup>2</sup> multipliziert mit 6,50 Euro) ergibt sich für eine Person ein Gesamtbetrag in Höhe von 260,- Euro als regelmäßig anzuerkennende Grenze der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Die nachstehende Tabelle beziffert die Euro-Gesamtbeträge der anzuerkennenden Aufwendungen für Bedarfsgemeinschaften mit einer und mit mehreren Personen, die gemeinsam in einem Haushalt leben, zuzüglich eines maximalen Zuschlags von 10 vom Hundert der Nettokaltmiete.

Die degressiv abgesenkte Nettokaltmiete für Haushalte mit 4 und mehr Personen wurde berücksichtigt.

Anzahl der Personen im Haushalt	Gesamtbetrag	Zuschlag maximal 10% der Nettokaltmiete
1	260,00	18,00
2	357,50	24,75
3	455,00	31,50
4	527,00	35,70
5	620,00	42,00

Für jede weitere im selben Haushalt lebende Person einer Bedarfsgemeinschaft erhöht sich die Gesamtmiete um bis zu 93,00 €

Bei vorliegen besonderer Bedarfslagen für Personen mit Behinderungen kann zur Vermeidung besonderer Härten eine weitere Erhöhungen von 97,50 € der Gesamtmiete gewährt werden.

Die Angemessenheit der Aufwendungen für Mitglieder in Wohngemeinschaft ist entsprechend der Anzahl der Mitglieder der Wohngemeinschaft zu beurteilen (siehe Textzahl 7).

## **4**

### **Weitere Bestimmungen**

#### **4.1**

Leben leistungsberechtigte Personen in Wohneigentum, so tritt an die Stelle der Nettokaltmiete die monatliche Belastung. Tilgungsbeträge der Kosten für die Beschaffung des Wohneigentums werden nicht übernommen, da dies zu einem Vermögenszuwachs führen würde.

Als angemessene Obergrenze der Aufwendungen wird die Summe berücksichtigt, die eine vergleichsweise Berechnung der als regelmäßig anzuerkennende Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ergeben würde (siehe Textzahl 3).

Als monatliche Belastung werden in der Regel die Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand für die Immobilie unter Berücksichtigung der Besonderheiten des einzelnen Falles sowie für die Zinsen und den nach dem Mietrecht umlagefähigen Nebenkosten anerkannt.

#### **4.2**

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

Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) wird nicht berücksichtigt.

#### **4.3**

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

Bei Einweisung in Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge und Wohnungslose sind die Aufwendungen für die Nutzungsentgelte zuzüglich der als Sachleistung zur Verfügung gestellten Mittel aus der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS ; §2 Abs.1 Regelsatzverordnung RSV) als Unterkunfts-kosten anzusetzen. Die Regelleistung ( §20 SGB II) für eine alleinstehende Person vermindert sich demnach um:

25,75 € Strom, Instandhaltung und Reparatur der Wohnung

26,61 € Möbel und andere Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte.

Die Aufwendungen dafür sind direkt an die Landeshauptstadt Schwerin zu zahlen.

Mit der Einweisung erhalten die betroffenen Personen hierzu den entsprechenden Bescheid; die Beträge werden entsprechend für die Familienmitglieder angepasst.

Bei Wiedereinweisung in die bisherige Unterkunft durch die Kommune sind die Unterkunfts-kosten ebenfalls direkt an Landeshauptstadt Schwerin zu zahlen.

#### **4.4**

Der Unterkunftsbedarf von Strafgefangenen mit einer Haftdauer von mehr als sechs Monaten wird vom Vollzugsträger gedeckt und stellt keine Aufwendung im Sinne § 22 SGB II dar.

## 5.

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

Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde.

## 6.

### **Wohngemeinschaften**

Bei Wohngemeinschaften (WG) sind die Mietobergrenzen entsprechend der Anzahl ihrer Mitglieder für jede Person anteilig dem Betrag für eine alleinlebende Person in vergleichbarem Wohnraum gegenüberzustellen. Aus diesen beiden Beträgen ist der Mittelwert zu bilden. Bis zu dieser Höhe werden Aufwendungen für Einzelpersonen in einer WG als angemessen anerkannt. Auf die Größe der Wohnung kommt es nicht an.

Damit ist ein Anreiz zum gemeinsamen Anmieten gegeben bzw. kann dem Trend des „Auseinanderziehens“ entgegengewirkt werden.

Rechenbeispiel für eine WG mit drei Personen:

Gesamtbetrag für drei Personen entsprechend Textzahl 3	455,00 €
Anteilig pro Person	152,00 €
Gesamtbetrag für eine Person entsprechend Textzahl 3	260,00 €

$152,00 \text{ €} + 260,00 \text{ €} = 412,00 \text{ €} : 2 = 206,00 \text{ €}$  für ein Mitglied dieser WG, so dass für eine WG mit drei Personen Gesamtaufwendungen bis zu 618,00 € anerkannt werden können.

## 7.

### **Verfahren zur Einhaltung des angemessenen Umfangs**

#### 7.1

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur solange als Bedarf anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person bzw. der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 SGB II).

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

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

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

Bestehende Vertragsfristen und tatsächliche Umzugshemmnisse sind von Amts wegen zu berücksichtigen, weitere Hinderungsgründe sind von der leistungsberechtigten Person substantiiert darzulegen.

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

## 7.2

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

## 7.3

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

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

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

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

Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich zwingend entgegen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes.

## 7.4

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

## **8.**

### **Veränderungen der Kosten der Unterkunft**

#### **1. Grundmietenerhöhung**

Übersteigt der Mietzins aufgrund der Grundmietenerhöhung die Angemessenheit nach benannten Vorgaben, ist das Verfahren gemäß Textzahl 8 anzuwenden.

#### **2. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

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

Unter Berücksichtigung der Jahresrechnung ist eine Prüfung zur Angemessenheit vorzunehmen. Nachforderungen werden nur im vorgegeben Rahmen berücksichtigt. Dazu ist der Hilfebedürftige im Voraus zu belehren.

Für das Abrechnungsjahr 2005 gilt in Folge nicht durchgeführter Belehrung bis zum Inkrafttreten dieser Richtlinie, dass Nachbelastungen unabhängig von den Vorgaben zur konkreten angemessenen Höhe in Anlehnung an Erfahrungswerte zu prüfen sind.

## **9.**

### **Wohnungsbeschaffungskosten**

#### **9.1**

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 Aufwendungen für eine Wohnung unangemessen sind und der Träger der Leistungen einen Umzug fordert,  
die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen und wenn andere Gründe einen Wohnungswechsel erfordern, z.B. in der Ausübung einer Erwerbstätigkeit liegende Gründe.

Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit schon dann besteht, wenn ein plausibler nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzugswunsch angegeben wird.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenhilfe (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt werden. In begründeten Fällen kann eine pauschale finanzielle Unterstützung in Abhängigkeit von der Familiengröße gewährt werden:

Umzugspauschale für eine Einzelperson	180,00 €
für jedes weitere Familienmitglied	26,00 €

Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu oder wurde entsprechend Pkt. 7 dieser Richtlinie dieser nicht angeraten, werden keine mit dem Umzug verbundene Kosten übernommen.

Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

## 9.2

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

## 9.3

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

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

---