

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 ¹.

¹ 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 kalkulatorisch für eine Person 40 m² und für jede weitere Person einer Bedarfsgemeinschaft zusätzlich 15 m², ab der fünften Person 10 m², berücksichtigt.

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

Zuzüglich werden allgemeine Betriebs- und Heizungskosten pro m² in Höhe von 2,20 EUR anerkannt (Kosten für Warmwasser sind durch den Regelsatz gedeckt).

Bei wesentlichen Veränderungen, z.B. durch Preiserhöhungen, erfolgt eine entsprechende Anpassung.

3.

Berechnung

Aus den genannten Faktoren (40 m² multipliziert mit 6,70 Euro) ergibt sich für eine Person ein Gesamtbetrag in Höhe von 268,00 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.

BG ²	Faktor m ²	Gesamtbetrag
1	40	268,00
2	55	368,50
3	70	469,00
4	85	569,50
5	95	636,50

Für jede weitere im selben Haushalt lebende Person einer Bedarfsgemeinschaft erhöht sich die Gesamtmiete um 67,00 €.

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

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.

Bei drohendem Verlust des Wohneigentums erfolgt eine Übernahme der Tilgungsleistungen mittels Darlehensgewährung entsprechend § 22 Abs. 5 SGB II.

² BG = Bedarfsgemeinschaft

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 Nummer 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. Verfahren zur Einhaltung des angemessenen Umfangs

6.1

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.

Steht entsprechender Wohnraum nachweislich nicht zur Verfügung, können die nicht angemessenen Aufwendungen für Unterkunft auch länger als sechs Monate als notwendiger Bedarf anerkannt werden.

6.2

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.

6.3

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.

6.4

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.

7.

Veränderungen der Kosten der Unterkunft

1. Grundmietenerhöhung

Übersteigt der Mietzins aufgrund der Grundmietenerhöhung die Angemessenheit nach benannten Vorgaben, ist das in Nummer 6 beschriebene Verfahren anzuwenden.

2. Betriebs- und Heizkostenabrechnungen

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

Unter Berücksichtigung der Jahresrechnung ist eine Prüfung zur Angemessenheit vorzunehmen. Nachforderungen werden nur im vorgegeben Rahmen berücksichtigt.

8.

Wohnungsbeschaffungskosten

8.1

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).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenhilfe (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt werden. In begründeten Fällen kann eine pauschale finanzielle Unterstützung in Höhe von 100,00 Euro gewährt werden, insbesondere für die Miete eines Fahrzeugs, der Anmietung von Umzugskartons und der üblichen Versorgung mithelfender Personen.

Kann ein Umzug nicht selbst in Eigenhilfe vorgenommen werden, können die notwendigen Kosten übernommen werden. Vor einer Entscheidung sind drei Kostenvoranschläge einzureichen, um den günstigsten Anbieter zu ermitteln.

8.2

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

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

8.3

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

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