Landkreis Altenburger Land
Die Landrätin

Verwaltungsrichtlinie des Landratsamtes Altenburger Land zur Gewährung der Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des § 22 SGB II und § 35 SGB XII - KdU-Richtlinie -

beschlossen am 04.03.2015

Inhaltsverzeichnis

0. Allgemeines

1. Geltungsbereich

2. Leistungen für Unterkunft

2.1 Allgemeines
2.2 Umfang der Kosten der Unterkunft
2.3 Angemessenheit der Unterkunftskosten
2.4 Zuschuss für Auszubildende nach § 27 SGB II

3. Leistungen für Heizung

4. Verfahrensweise bei unangemessenen Leistungen für Unterkunft und Heizung

5. Erteilung von Zusicherungen bei Wohnungswechseln

5.1 Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 4 SGB II
5.2 Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 5 SGB II
5.3 Kostenzusicherung

6. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

7. Renovierungskosten

8. Übernahme von Miet- und Energieschulden

9. Schlussbestimmungen

0. Allgemeines

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ist das Landratsamt Altenburger Land als kommunaler Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende u. a. zuständig für die Gewährung der Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 1 SGB II, die Erteilung von Zusicherungen bei Wohnungswechseln gemäß § 22 Abs. 4 SGB II, Leistungen für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten gemäß § 22 Abs. 6 SGB II und die Übernahme von Miet- und Energieschulden gemäß § 22 Abs. 8 SGB II.

1. Geltungsbereich

Die KdU - Richtlinie findet Anwendung bei der Leistungssachbearbeitung der Fälle zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II und SGB XII im Zuständigkeitsbereich des Landkreises Altenburger Land.

Zuständige Behörde für Leistungsfälle des SGB II ist das Jobcenter Altenburger Land, für Leistungsfälle des SGB XII der Fachdienst Sozialhilfe des Landratsamtes Altenburger Land.

Die nachfolgenden Hinweise sind grundsätzlich bindend, soweit im Gesetz nichts anderes bestimmt ist. In begründeten Ausnahmefällen können im Rahmen des bestehenden Ermessens abweichende Entscheidungen getroffen werden. Diese sind zu begründen und aktenkundig zu machen.

2. Leistungen für Unterkunft

2.1 Allgemeines

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Begriff der Unterkunft

Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor den Unbilden des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre (einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren) zu gewährleisten. Im Speziellen zählen darunter auch die Kosten für Not- und Obdachlosenunterkünfte, Frauenhäuser, Wohnwagen oder Ähnliches. Kosten für Notunterkünfte werden grundsätzlich direkt mit dem Träger abgerechnet.

Gewerbliche Nutzung der Unterkunft

Unterkunftskosten für Gewerberäume werden grundsätzlich nicht anerkannt. Die Übernahme von Leistungen nach § 22 Abs.1 S. 1 ist nicht für Geschäftsräume, sondern ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen.

Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen

Es werden die tatsächlich anfallenden Aufwendungen für die Unterkunft vom Grundsicherungsträger bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen, wenn sie aufgrund einer wirksamen rechtlichen Verpflichtung vom Leistungsberechtigten zu tragen sind.
Die konkrete Nachweisführung (z.B. Mietvertrag, Betriebs- und Heizkostenabrechnung etc.) obliegt dem Leistungsberechtigten.

Sind in den Unterkunftskosten dem Regelsatz zuzurechnende Kosten enthalten (wie Strom), sind diese in tatsächlicher Höhe in Abzug zu bringen, hilfsweise in Höhe des Anteils der dem Regelsatz zugrunde liegenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS).

Unterkunftskosten werden grundsätzlich nur dann übernommen, wenn die Unterkunft auch tatsächlich für private Zwecke genutzt wird. Kurzzeitige Aufenthalte bei Dritten sowie zeitlich überschaubare Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalte lassen die tatsächliche Nutzung nicht entfallen.

Verteilung der Kosten bei Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haushalt

Die Unterkunftskosten sind grundsätzlich nach der sog. „Kopfteilmethode“ aufzuteilen.

Bei Antritt einer richterlich angeordneten Haftstrafe entfällt bei Einzelpersonen der Anspruch auf Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II. Sollten diese mit weiteren Personen im Haushalt leben, geht der entsprechende „Kopfanteil“ auf diese für die Dauer der Haft über.

Abweichung von der Kopfverteilung

Eine Abweichung bei Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaften ist denkbar, wenn Teile der Aufwendungen für die Unterkunft nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit.

Beim Zusammenleben von Personen in einer Wohngemeinschaft und zivilrechtlich wirksamen Untermietverhältnissen in einem Haushalt sind abweichend von den Kopfteilen ebenfalls die jeweiligen Vereinbarungen relevant, sofern nicht Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Vertragsgestaltung zu Lasten des Grundsicherungsträgers vorliegen.

Aufteilung bei mehreren Haushalten

Bestehen in einem Wohngebäude mehrere Haushalte, ist die Anzahl der Haushalte und ggf. die vorrangige Vereinbarung von kaltmietfreien Wohnrechten zu beachten. Sind keine ausdrücklichen Regelungen zu Betriebs- und Heizkosten getroffen und besteht keine getrennte Erfassungsmöglichkeit für verbrauchsabhängige Betriebs- und

Heizkosten, können diese analog der Verteilung von Betriebskosten nach § 556a BGB i. V. m. der Betriebskostenverordnung bzw. der Heizkostenverordnung nach Haushalten und Flächen und dann nach Kopfteilen aufgeteilt werden. Diese Regelung gilt, soweit keine abweichenden vertraglichen Regelungen zwischen Eigentümer und Nichthaushaltsmitglied bestehen.

2.2 Umfang der Kosten der Unterkunft

Zu den Unterkunftskosten zählen grundsätzlich alle durch Mietvertrag oder anderweitig nachgewiesene Kosten, die zur Nutzung der Unterkunft entstehen.

Bei Mietwohnungen zählen zu den Kosten der Unterkunft neben dem Mietzins die gemäß der Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung - BetrKV) umlagefähigen Betriebskosten, Heizkosten sowie angemessene Nachforderungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen.

Kosten für Stellplatz bzw. Garage und Kabelgebühren werden grundsätzlich nur dann übernommen, wenn sie unabdingbarer Bestandteil des Mietvertrages sind und diese zusammen mit den übrigen Aufwendungen für die Unterkunft die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten. Andernfalls ist der Leistungsberechtigte im Rahmen einer förmlichen Kostensenkungsaufforderung auf die Möglichkeit der Untervermietung von Stellplatz bzw. Garage zu verweisen. Ist aus gesundheitlichen Gründen ein Verzicht auf einen wohnungsnahen Stellplatz nicht zumutbar oder ist eine Weitervermietung aussichtslos oder wird diese vom Vermieter nicht zugelassen, sind diese ebenfalls bis zur Höhe angemessener Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Zu den Unterkunftskosten für selbst genutzte Hausgrundstücke zählen neben etwaigen Zinsbelastungen aus Darlehen bezüglich des Hauseigentums alle notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind. § 7 Abs. 2 der Verordnung zu § 82 SGB XII findet insoweit entsprechende Anwendung. Tilgungsraten werden grundsätzlich nicht übernommen.

Bei Eigentumswohnungen zählen zu den Kosten der Unterkunft grundsätzlich die Grundsteuer, das Hausgeld sowie etwaige Zinsbelastungen aus Darlehen bezüglich der Eigentumswohnung. Tilgungsraten werden grundsätzlich nicht übernommen.

2.3 Angemessenheit der Unterkunftskosten

Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten keine Ungleichbehandlung zwischen Mietern und Eigentümern erfolgen darf.

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist an den Besonderheiten des Einzelfalles zu messen. Dabei ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen. Die Prüfung erfolgt in verschiedenen Schritten.

Auszugehen ist dabei von der sog. Produkttheorie, die letztlich auf das Produkt der angemessenen Wohnfläche mit dem Wohnstandard abstellt, wobei sich dieses Produkt in der Höhe der Wohnungsmiete niederschlägt. Danach sind die angemessenen Unterkunftskosten als Produkt aus der für den Hilfebedürftigen abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und dem nach den örtlichen Verhältnissen angemessenen Mietzins (Nettokaltmiete plus sog. kalte Betriebskosten) pro Quadratmeter zu ermitteln.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

Die angemessene Quadratmeterzahl bestimmt sich nach der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP). Hierbei gelten folgende Werte:

Zahl der Haushaltsangehörigen	Wohnfläche bis
Eine Person	45 m²
Zwei Personen	60 m²
Drei Personen	75 m²
Vier Personen	90 m²

Für jedes weitere zum Haushalt rechnende Familienmitglied erhöht sich die angemessene Größe um einen Wohnraum bis zu 15 Quadratmeter Wohnfläche.

Die angegebenen Quadratmeterzahlen stellen Obergrenzen dar und begründen keinen Mindestanspruch.
Der angemessene Quadratmeterpreis bestimmt sich je nach Wohnraum aus der in der Anlage 1 ausgewiesenen Übersicht. Die Mietwerttabellen entsprechen den im Rahmen einer Mietwerterhebung bezogenen Daten von Wohnraum des unteren Mietsegments des jeweiligen Wohnungsmarktes.

In einem letzten Schritt ist in der konkreten Angemessenheitsprüfung zu ermitteln, ob der Hilfeempfänger auf die ermittelte abstrakte Angemessenheitsgrenze verwiesen werden kann.

Bei Hauseigentümern ist die Angemessenheit der anfallenden Hauskosten (insb. Nebenkosten plus Zinsbelastung) an einer vergleichbaren Bruttokaltmiete zu messen.

2.4 Zuschuss für Auszubildende nach § 27 SGB II

Nach § 27 Abs. 3 SGB II erhalten bestimmte Gruppen von Auszubildenden einen Zuschuss zu ihren ungedeckten, angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU).

Der Zuschuss setzt voraus, dass dem Auszubildenden selbst überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen und dass diese nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt sind. Unangemessene Kosten werden nicht – auch nicht für eine Übergangszeit – berücksichtigt. Für Auszubildende, die wegen der Nichterfüllung der sonstigen Voraussetzungen keinen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben sowie für Auszubildende, die zur Kostendeckung auf einen Zuverdienst im Rahmen der Ausbildungsförderung verwiesen werden können, verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage, nach der in besonderen Härtefällen eine Darlehensgewährung möglich ist.

3. Leistungen für Heizung

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Heizkosten in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind. Dabei ist immer auch den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen (z. B. Kleinkinder, Krankheit, Wärmedämmung).

Grundlage der Berechnung stellen nachgewiesene laufende Abschläge bzw. Einmalbedarfe dar. Eine Pauschalierung ist nicht zulässig.

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Anschaffung des Heizmaterials zu berücksichtigen.

Zur Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten, ist der „Bundesweite Heizkostenspiegel“ als Orientierung zu nutzen. Bei Gewährung von festen Brennstoffen (Kohle) oder Strom wird entsprechend vom höchsten Wert des Heizkostenspiegels ausgegangen. Darüber hinaus geltend gemachte einmalige Heizkosten unterliegen der konkreten Einzelfallprüfung.

Einmalige Leistungen nach § 22 SGB II, Bezug von Wohngeld

Grundsätzlich einmalige Transferleistungen führen dann nicht zum Ausschluss von Wohngeld, wenn diese Leistungen lediglich für einen Monat zum Ausschluss von Wohngeld bzw. zur Unwirksamkeit der Bewilligung führen. Erwerbsfähige, die wegen des Bezuges von Wohngeld von laufenden Leistungen für die Unterkunft ausgeschlossen sind, können daher für die nicht laufend anfallende Beschaffung von Brennstoffen einen einmaligen Zuschuss zu den Heizkosten erhalten.

4. Verfahrensweise bei unangemessenen Leistungen für Unterkunft und Heizung

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Leistungen für Unterkunft und Heizung sind nur so lange zu berücksichtigen, wie es dem Leistungsberechtigten 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 (vgl. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Nach Feststellung der Unangemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung istdem Leistungsberechtigten unverzüglich eine Mietsenkungsaufforderung zukommen zu lassen. Diese enthält die Angabe, wie lange die unangemessenen Kosten anerkannt werden und ab wann diese auf die angemessenen Kosten abgesenkt werden sollen.

5. Erteilung von Zusicherungen bei Wohnungswechseln

5.1 Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 4 SGB II

Der Leistungsberechtigte soll grundsätzlich vor Abschluss des neuen Mietvertrages die Zusicherung des bisher zuständigen kommunalen Trägers einholen.
Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist zu erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Ein Umzug ist dann als erforderlich anzusehen, wenn ein objektiver und plausibler Grund für diesen vorliegt. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn

- der Umzug vom kommunalen Träger veranlasst wurde,
- 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,
- berufliche Gründe den Umzug fordern (nicht jedoch schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition)

5.2 Wohnungswechsel nach § 22 Abs. 5 SGB II

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn dies der kommunale Träger vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

Die Erforderlichkeit des erstmaligen Umzuges von unter 25-Jährigen ist grundsätzlich nur dann gegeben, wenn

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
- der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Die Ausnahmen nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II, nach denen vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden kann, sind zu beachten.

5.3 Kostenzusicherung

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Unterkunft erfolgt nicht pauschal, sondern für eine konkrete Wohnung. Die Regelungen über die Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung sind zu beachten. Falls die Wohnung im Zuständigkeitsbereich eines anderen kommunalen Trägers liegt, ist dieser auf geeignete Art bezüglich der Angemessenheitsprüfung zu beteiligen.

6. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

Grundsätzlich sind Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten nur nach vorheriger Zusicherung durch den kommunalen Träger zu erbringen (vgl. § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II).

Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst wurde oder aus sonstigen anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Umzugskosten sind nur in angemessener Höhe zu gewähren. Grundsätzlich sind Umzüge im Rahmen der Selbsthilfe durchzuführen. Dabei sind z. Bsp. die erforderlichen Kosten für die Anmietung eines Mietwagens zu übernehmen, wobei grundsätzlich drei vergleichbare Kostenvoranschläge vorzulegen sind.

Sollte es dem Leistungsberechtigten nicht möglich sein, den Umzug im Rahmen der Selbsthilfe durchzuführen, ist dies der zuständigen Behörde gegenüber substantiiert nachzuweisen.

7. Renovierungskosten

Eine Einzugsrenovierung kann im Rahmen der Angemessenheit gemäß § 22 Abs. 1 SGB II nur übernommen werden, wenn sie ortsüblich und erforderlich zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist.

Eine Übernahme etwaiger Renovierungskosten für die Auszugsrenovierung ist grundsätzlich nur möglich, wenn diese mietvertraglich vom Mieter geschuldet wird und angemessen ist.

8. Übernahme von Miet- und Energieschulden

Miet- und Energieschulden können übernommen werden, soweit Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden und dies zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist (vgl. § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II). Eine vergleichbare Notlage ist z. B. die Sperrung von Strom oder Heizung.

Eine Schuldenübernahme kann in folgenden Fallkonstellationen beispielhaft versagt werden:

- Bewohnen einer unangemessenen Unterkunft
- wiederholte Zahlungsrückstände und kein erkennbarer Selbsthilfewillen
- bewusst oder grob fahrlässig herbeigeführte Schuldensituation (z. B. Nichtzahlung von Abschlägen trotz vorhandenem Einkommen)
- ausdrücklicher Wille des Vermieters zur Beendigung des Mietverhältnisses.

Zur Schuldenübernahme hat der Leistungsberechtigte zuerst vorhandenes Schonvermögen einzusetzen. Dieses ist der Höhe nach der zuständigen Behörde nachzuweisen.

Die Schuldübernahme erfolgt grundsätzlich als Darlehen.

9. Schlussbestimmungen

Diese KdU-Richtlinie tritt rückwirkend zum 01.07.2014 in Kraft. Gleichzeitig tritt die KdU-Richtlinie vom 06.04.2011 in der Fassung der Änderung vom 16.10.2013 außer Kraft.

Leistungsfälle, denen im Rahmen einer Anhörung wegen unangemessener Unterkunftskosten vor In-Kraft-Treten dieser KdU - Richtlinie die Leistungen für Unterkunft und Heizung auf einen Wert oberhalb der mit dieser Richtlinie neu festzusetzenden Mietwerte bewilligt wurden, sind im Einzelfall unter Beachtung der Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit zu entscheiden.

Leistungsfälle, die im Rahmen einer Anhörung wegen unangemessener Unterkunftskosten die Leistungen für Unterkunft und Heizung auf den bisherigen angemessenen Wert gekürzt wurden und denen nunmehr ein höherer Mietwert zusteht, sind von Amts wegen spätestens mit der Weiterbewilligung rückwirkend ab Inkrafttreten dieser KdU -Richtlinie die nunmehr angemessenen Kosten zuzubilligen.

Altenburg, den 05.03.2015

Landkreis Altenburger Land

Michaele Sojka
Landrätin

Anlage

Anlage 1

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 1
(Stadt Altenburg)

Personen-anzahl	m²	Grundmiete in € / m²	Nebenkosten in € / m²	Bruttokaltmiete in €
1	45	4,56	1,13	256,05
2	60	4,50	0,97	328,20
3	75	4,39	0,99	403,50
4	90	4,02	1,02	453,60
5	105	3,91	0,99	514,50
pro weitere Person	15	3,91	0,99	73,50

(Quelle: Mietwerterhebung durch Analyse & Konzepte GmbH)

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 2
(Stadt Meuselwitz, Stadt Lucka)

Personen-anzahl	m²	Grundmiete in € / m²	Nebenkosten in € / m²	Bruttokaltmiete in €
1	45	4,60	1,13	257,85
2	60	4,60	0,97	334,20
3	75	4,60	0,99	419,25
4	90	4,58	1,02	504,00
5	105	3,83	0,99	506,10
pro weitere Person	15	3,83	0,99	72,30

(Quelle: Mietwerterhebung durch Analyse & Konzepte GmbH)

Mietwerttabelle Wohnungsmarkt 3
(VG Altenburger Land, Stadt Gößnitz, Gemeinde Nobitz, VG Oberes Sprottental, VG Pleißenaue, VG Rositz, Stadt Schmölln, VG Wieratal)

Personen-anzahl	m²	Grundmiete in € / m²	Nebenkosten in € / m²	Bruttokaltmiete in €
1	45	4,40	1,13	248,85
2	60	4,40	0,97	322,20
3	75	4,40	0,99	404,25
4	90	4,00	1,02	451,80
5	105	3,73	0,99	495,60
pro weitere Person	15	3,73	0,99	70,80

(Quelle: Mietwerterhebung durch Analyse & Konzepte GmbH)