

**Richtlinie des Landkreises Prignitz zur
Durchführung des
§ 22 ff. SGB II und § 35 ff. SGB XII**

Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)

**ab
01.01.2017**

Erarbeitet vom:

Gb V

Sb Gesundheits- und Sozialmanagement

**Richtlinie des Landkreises Prignitz zur Durchführung
des § 22 ff. SGB II und § 35 ff. SGB XII
Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)**
ab 01.01.2017

Inhalt

- 1 Grundsätze**
- 2 Kosten der Unterkunft/Renovierungskosten**
 - 2.1 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft
 - 2.2 Renovierungskosten
- 3 Mietkosten**
 - 3.1 Angemessene Mietkosten
 - 3.2 Angemessene Wohnungsgröße (Mietwohnung)
 - 3.3 Angemessene Wohn- und Grundstücksflächen
 - 3.4 Abweichungen
 - 3.5 Unangemessener Wohnraum
 - 3.6 Untermiete/möblierte Wohnung
 - 3.7 Mietverträge im Eigenheim
- 4. Betriebskosten**
 - 4.1 Anzuerkennende Betriebskosten
 - 4.2 Nicht anzuerkennende Betriebskosten
 - 4.3 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen
 - 4.4 Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen
- 5. Heizkosten**
 - 5.1 Berechnung Heizkosten
 - 5.2 Eigenständige Beschaffung/Bevorratung von Heizmaterialien
 - 5.3 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen
 - 5.4 Nachzahlungen aus Heizkostenabrechnungen
 - 5.5 Warmwasser
- 6. Mietrückstände/Kautionen und Genossenschaftsanteile**
 - 6.1 Mietrückstände
 - 6.2 Kautionen und Genossenschaftsanteile
- 7. Umzug**
 - 7.1 Umzugskriterien
 - 7.2 Umzug nach § 22 Abs. 5 SGB II (u-25-Regelung)
- 8. Hauslasten**
 - 8.1 Kostenermittlung bei Haus- und Wohneigentum
 - 8.2 Erhaltungsaufwand
 - 8.3 Berechnung Hauslasten
 - 8.4 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten
- 9. Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II
-entfällt-**
- 10 Schlussbestimmungen**

1 Grundsätze

Zur Wahrnehmung und inhaltlichen Ausgestaltung der Aufgaben nach § 22 ff. SGB II und § 35 ff. SGB XII erlässt der Landkreis Prignitz ergänzend nachstehende Richtlinie mit Bindungswirkung für das Jobcenter Prignitz, das diese Aufgaben nach § 44b Abs. 1 S. 2 SGB II wahrnimmt.

Kaltmiete, Betriebskosten sowie Heizkosten bilden die Unterkunftskosten einer Mietwohnung. Für Eigenheime oder Eigentumswohnungen sind dies die entsprechenden Belastungen (s. auch Pkt. 4 und 5).

Bewohnen Leistungsberechtigte ihre Unterkunft auf der Grundlage eines Mietkauf-, Pacht- oder ähnlichen Vertrages, so werden die erforderlichen Kosten im Rahmen der Angemessenheit übernommen, sofern sich der Leistungsberechtigte den Forderungen rechtlich nicht entziehen kann.

Eine Unterkunft in diesem Sinne ist die Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die

- zu Wohnzwecken bestimmt sind,
- nach außen abschließbar sind,
- die Führung eines eigenen Haushaltes ermöglichen,
- über eine baulich vorgesehene Kochgelegenheit verfügen,
- über eine Wasserversorgung verfügen,
- beheizbar sind,
- an eine Abwasserentsorgung angeschlossen sind und
- über eine Toilette verfügen.

Bei der Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft für den Rechtskreis SGB II und SGB XII wurden die in Anlage 1a aufgeführten Abfragen und Ermittlungen zu Grunde gelegt.

Die bei der Unterbringung in Obdachlosenunterkünften und Frauenhäusern zu entrichtende Nutzungsgebühr kommt den vorgenannten Aufwendungen für die Unterkunft gleich.

Strafgefangene unterliegen entsprechend § 7 Abs. 4 SGB II dem Geltungsbereich des SGB XII.

Die Unterbringung der Obdachlosen obliegt der Ordnungsbehörde.

Der Mietvertrag (§§ 535 ff. Bürgerliches Gesetzbuch - BGB) ist im Original vorzulegen.

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der Leistungsberechtigte die Zusage der Kostenübernahme des LK/ Jobcenters zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der LK/das Jobcenter ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (s. Pkt. 7.1).

Auszubildende und Studenten, die in der Regel die ganze Woche (Montag bis Freitag) nachweislich auswärts untergebracht sind, werden bei den Unterkunftskosten nicht berücksichtigt. Für Heimkinder erfolgt eine Einzelfallbetrachtung.

Leben Leistungsberechtigte im Geltungsbereich des SGB XII mit anderen Personen in einer Haushaltsgemeinschaft, so wird vermutet, dass sie von ihnen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann (§ 39 SGB XII). Für den Einflussbereich des SGB II sind die Arbeitshinweise der Bundesagentur für Arbeit zu beachten.

Der Vermutung gemäß § 39 SGB XII bedarf es nicht, sofern ein erwerbsfähiger Leistungsberechtigter nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, sondern in einer bloßen Wohngemeinschaft lebt. Hierbei ist bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach der Produktmethode allein auf ihn als Einzelperson abzustellen. In diesem Fall wird, um dem Urteil des

Bundessozialgerichts (BSG - B 14/11b AS 61/06 R v. 18.06.2008) zu folgen, jede Person, die in dieser Wohngemeinschaft lebt, als alleinstehende Person angesehen.

Der Einsatz des Außendienstes gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 HS 2 SGB II bzw. des analogen Dienstes für den Geltungsbereich des SGB XII erfolgt zur Umsetzung des Untersuchungsgrundsatzes nach § 20 Abs. 1 und 2 SGB X.

Hierbei bedient sich der Außendienst insbesondere des Beweismittels der Inaugenscheinnahme (§ 21 Abs. 1 Satz 2 Nummer 4 SGB X). D. h., dass sich der Außendienst gerade desjenigen Beweismittels bedient, das dem jeweiligen Sachbearbeiter, der Beurteilungen schwerpunktmäßig auf Basis der Aktenlage vornimmt, nicht zur Verfügung steht. Mit dem Beweismittel der Inaugenscheinnahme in Verbindung mit der Tatsachenfeststellung in Form der Glaubhaftmachung nach § 23 Abs. 1 Satz 2 SGB X hat die Verwaltung somit das mildeste, ihr in diesem Falle zur Verfügung stehende Aufklärungsmittel genutzt.

Grundsätzlich stellt der Einsatz des Außendienstes eine Kann-Regelung dar; anderslautende Formulierungen bzw. Ableitungen aus dem Kontext sind gegenstandslos.

2 Kosten der Unterkunft/Renovierungskosten

2.1 Angemessene Kosten der Unterkunft

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft richtet sich nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles (Lebensumstände), insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, nach ihrem Alter, dem Geschlecht und ihrem Gesundheitszustand.

Neben den individuellen Verhältnissen des Leistungsberechtigten und seiner Angehörigen sind darüber hinaus die Zahl der vorhandenen Räume, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Mieten sind in der Regel angemessen, wenn die Wohnungen den Erfordernissen des Einzelfalles entsprechen; dabei sollen sie die auf der Basis des örtlichen Mietniveaus (durchschnittlicher Quadratmeterpreis vergleichbaren Wohnraumes im Vergleichsraum (Kommune) und jeweils angemessene Wohnungsgröße) errechneten Beträge nicht übersteigen; abweichend ist jedoch Punkt 3.4 dieser Richtlinie zu beachten.

Zur Unterstützung des wirtschaftlichen Verhaltens der Leistungsberechtigten ist auf die Einhaltung der angemessenen Kosten bei der Kaltmiete, den Betriebskosten und den Heizkosten hinzuweisen (Produktmethode).

Unabhängig davon sind die Unterkunftskosten jedoch grundsätzlich auch bei Überschreitung eines dieser Einzelbestandteile (Kaltmiete, Betriebskosten oder Heizkosten) noch angemessen, solange die Unterkunftskosten (Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten) insgesamt, entsprechend Anlage 1, nicht überschritten werden (Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze nach § 22 Abs. 10 Satz 1 SGB II sowie § 35a SGB XII i. V. m. Art. 3 GG). Diesbezüglich ist der Hilfesuchende darauf hinzuweisen, dass die Gesamtmiete (Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten) in Summe angemessen ist, aber unverhältnismäßig in der Verteilung. Dies erhöht die Eigenverantwortung und verbessert die Dispositionsmöglichkeiten des Leistungsberechtigten.

Sind gesonderte Mietbestandteile untrennbar mit dem Mietvertrag verbunden (z. B. Möblierung, Kabelanschluss, Einbauküche, Betreuung u. a.), d. h. der Mieter kann sich nicht von diesen Kosten befreien, so werden auch diese Bestandteile im Rahmen der KdU übernommen, sofern die Kosten insgesamt noch angemessen sind.

Begründete Einzelfallentscheidungen sind zulässig (s. Pkt. 3.4).

Die Gesamtangemessenheitsgrenze gilt jedoch nicht für Leistungsberechtigte, welche sich selbstständig Heizmaterial beschaffen (siehe auch Pkt. 5.2). Hier wird die einfache Produkttheorie angewendet (Kaltmiete und Betriebskosten, die Heizkosten werden separat betrachtet). Zu übernehmen sind die tatsächlich anfallenden Heizkosten zum Zeitpunkt der Fälligkeit/Beschaffung nach Anlage 1. Hat der Leistungsberechtigte seinen Heizkostenrahmen für den aktuellen Bewilligungszeitraum ausgeschöpft, ist er darauf hinzuweisen. Der Leistungsberechtigte hat keinen Anspruch auf weitere Heizkosten.

2.2 Renovierungskosten

Schönheitsreparaturen gehören zu den Kosten der Unterkunft, sofern der Mieter nach dem Mietvertrag dazu verpflichtet und die enthaltene Renovierungsklausel nicht gemäß der Rechtsprechung des BGH unwirksam ist. Abhängig vom Einzelfall und der mietvertraglich geschuldeten Art und Güte der Schönheitsreparatur sind die Kosten zu übernehmen. Angelehnt an § 28 Abs. 4 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz, dürfen diese Kosten **10,16 € je m² Wohnfläche** (Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem zweiten Wohnungsbaugesetz § 28 Abs. 4 in Verbindung mit § 26 Abs. 4 und dem aktuellen Verbraucherpreisindex) im Jahr nicht überschreiten. Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, das Streichen der Wände, Decken und Fußböden, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Im Allgemeinen werden Schönheitsreparaturen, bei tatsächlichem Renovierungsbedarf, in folgenden Zeitabständen erforderlich:

Küchen, Bäder und Duschen alle 3 Jahre,

Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre,

Nebenträume alle 7 Jahre.

Vorrangig ist in jedem Falle die Durchführung der Arbeiten in Selbsthilfe. Im Rahmen der Nachbarschaftshilfe wird ein Unkostenbeitrag von 10,00 € pro Tag und Helfer anerkannt (max. 2 Helfer für max. 3 Arbeitstage in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße). Die vorstehenden Bedingungen für Schönheitsreparaturen gelten, wegen des Gleichbehandlungsgrundsatzes, auch für Leistungsberechtigte in selbstgenutztem Wohneigentum. Hierbei ist zu beachten, dass die Kosten insgesamt angemessen sind.

Bei Renovierungen ist für die Leistungserbringung das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII zu prüfen (Renovierungen wegen Umzugs, vorherige Zusage der Kostenübernahme).

3 Mietkosten

3.1 Anzuerkennende Mietkosten

Die anzuerkennenden Mietkosten werden wie folgt errechnet:

tatsächliche, maximal angemessene Wohnfläche (s. 3.2)	x	tatsächliche, maximal angemessene Mietkosten (siehe Anlage 1)	=	Mietkosten im Monat
---	----------	---	----------	----------------------------

!Zu beachten: Gesamtmiete lt. Anlage 1!

Die Unterkunftskosten sind gleichmäßig auf alle in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Haushaltsangehörigen aufzuteilen.

Ausgehend von der ortsüblichen Kaltmiete, Nebenkosten sowie den Heizkosten laut bundesweitem Heizspiegel pro Quadratmeter gelten für den Landkreis Prignitz die in der Anlage 1 aufgeführten Kosten als angemessen. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Angemessenheitsgrenzen ist in jedem Falle die diesbezügliche Belehrung des Leistungsberechtigten sowie der aktenkundige Nachweis über diese Belehrung.

Angemessene Wohnungsgröße (Mietwohnung)

Im Durchschnitt werden dabei die folgenden Quadratmeter-Zahlen einer Wohnung als angemessen angesehen:

1 Person	bis zu 50 qm
2 Personen	bis zu 65 qm
3 Personen	bis zu 80 qm.

Für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 qm.

3.2 Angemessene Wohn- und Grundstücksflächen eines Hauses bzw. einer Eigentumswohnung

➤ Anlage 2

Bei Unmöglichkeit der sofortigen Verwertung unangemessenen Vermögens ist ggf. die darlehnsweise Hilfgewährung zu prüfen.

3.4 Abweichungen

Begründete Abweichungen sind zulässig. Die Begründung ist in der Akte schriftlich festzuhalten.

Eine Ausnahme bilden Wohnungen, die nach den §§ 13 ff. WoBindG als öffentlich gefördert gelten. Hier ist die tatsächliche Kaltmiete je qm grundsätzlich auch die angemessene Kaltmiete je m².

Ein erhöhter Wohnbedarf von 10 m² ist Gehbehinderten mit Merkzeichen „G“ zuzuerkennen – Mehrbedarf für Behinderte lt. DIN 18025 Teil I (Einzelfallentscheidung).

➤ Anlage 3

3.5 Unangemessener Wohnraum

Wird festgestellt, dass ein Leistungsberechtigter für seine Wohnung mehr als die genannte angemessene Miete gemäß Anlage 1 zahlt, so ist er schriftlich im Bescheid über die unangemessenen Unterkunftskosten und deren Rechtsfolgen zu belehren und aufzufordern, sich nachweislich um eine Kostensenkung zu bemühen. Das gleiche gilt für Betriebs- und Heizkosten. Hierzu ist eine Frist von maximal 6 Monaten zu bestimmen.

Dies gilt nicht, wenn:

- eine schwere Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder maßgebliche Behinderung einer mit dem Leistungsberechtigten in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Person vorliegt (Gutachten, Einschätzung des Arztes).
- nur Leistungen nach § 24 Abs. 3 S. 1 Nr. 1, 2 und § 28 SGB II bzw. § 31 und § 34 SGB XII erbracht werden.
- im Einzelfall gewichtige andere, dem Wohnungswechsel entgegenstehende hier nicht aufgeführte Sachverhalte vorliegen.
- ein Renteneintritt mit Wegfall der Hilfebedürftigkeit innerhalb von 6 Monaten erfolgt.
- keine angemessene Wohnung auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt verfügbar ist.

Die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung sind soweit zu übernehmen, wie es dem Hilfesuchenden nicht möglich ist, die Kosten zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate.

➤ Pkt. 2.1 „Angemessene Kosten der Unterkunft“

3.6 Untermiete/möblierte Wohnung

Vorzulegen sind:

- Hauptmietvertrag,
- Untermietvertrag des Mieters der Wohnung,
- Zustimmung des Vermieters der Hauptwohnung.

Aufwendungen für möblierte Zimmer/Wohnungen können nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, als das vereinbarte Entgelt ortsüblich ist (Anlage 1). Grundsätzlich gelten auch hier die laut Anlage 1 angemessenen Kosten.

Dazu ist im ersten Schritt die Angemessenheit, getrennt nach Hauptmieter und Untermieter, zu prüfen und im zweiten Schritt hat die kopfteilige Berücksichtigung der Personenzahl ebenso zu erfolgen.

Der Abzug eines Pauschalbetrages bei Vollmöblierung ist unzulässig (BSG B 8 SO 04/11 R vom 20.09.2012), nach B 4 AS 32/12 R werden Kosten der Unterkunft in tatsächlicher, vertraglich vereinbarter Höhe übernommen, wenn diese ein Entgelt für Möblierung enthalten.

Nach B 8 SO 4/11 R wäre es ein Eingriff in die Verfügungsgewalt des Leistungsberechtigten über die Regelleistung, da man ihn zwingen würde, diese für die Möblierung zu verwenden. Eine derartige „Ob“-Entscheidung ist aber ausschließlich dem Leistungsberechtigten vorbehalten.

Das Nutzungsentgelt für eine KÜcheneinrichtung ist im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar ist (BSG - B 14 AS 14/08 R v. 07.05.2009).

3.7 Mietverträge im Eigenheim (z. B. bei den Eltern)

Die Grundlage für die Berechnung der lt. Mietvertrag geforderten Kosten, speziell der Betriebs- und Heizkosten, muss nachvollziehbar sein.

Die für das gesamte Eigenheim zu zahlenden Betriebs- und Heizkosten sind nachzuweisen.

Auch in diesem Fall ist im ersten Schritt die Angemessenheit, getrennt nach Hauptmieter und Untermieter, der (abgeschlossenen) Wohnung zu prüfen und im zweiten Schritt hat die kopfteilige Berücksichtigung der Kosten ebenfalls so zu erfolgen.

4 Betriebskosten

4.1 Anzuerkennende Betriebskosten

Betriebskosten gehören zu den Aufwendungen für die Unterkunft; sie sind jährlich durch Vorlage einer Betriebskostenabrechnung nachzuweisen.

Bei Prüfung der Betriebskosten ist die zutreffende Richtlinie gemäß Pkt. 10 anzuwenden.

Die anzuerkennenden Betriebskosten werden wie folgt errechnet:

angemessene Wohnfläche (s. 3.2)	x	angemessene Betriebskosten (siehe Anlage 1)	=	Betriebskosten im Monat
---	----------	---	----------	-----------------------------------

! Zu beachten: Gesamtmiete lt. Anlage 1!

Der Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, dass er dafür Sorge zu tragen hat, dass der monatliche Betriebskostenabschlag so bemessen ist, dass bei lebensnaher Betrachtung spätere Nachzahlungen vermieden werden.

Sollte es sich um überhöhte Betriebskostenvorauszahlungen handeln, so sind diese bereits nach § 556 Abs. 4 BGB unwirksam, da es sich insoweit eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung handelt. Unwirksam ist dabei nur der in Höhe zuviel erhobene Betrag. Hier ist die Vorauszahlung der Betriebskosten nur in angemessener Höhe vorzunehmen. Bei der Ermittlung der Betriebskosten kann als Vergleich auf die Abrechnungen der Vorjahre oder auf vergleichbare Objekte, abgestellt werden.

Über die Vorauszahlung für Betriebskosten **ist** jährlich (innerhalb von 12 Monaten) abzurechnen, dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten (§ 556 BGB). Gegebenenfalls ist der Vermieter schriftlich zur Abrechnung aufzufordern. Nach Ende der Abrechnungspflicht gilt die Abrechnung als verjährt. Dies gilt nur für das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter, nicht für das Verhältnis Leistungsberechtigter und Leistungsträger. Kosten müssen dabei, sofern möglich, nach Verbrauch abgerechnet werden um sachfremde Umlagen auszuschließen.

Anzuerkennen sind insbesondere im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung max. in angemessener Höhe:

- Zinsbelastung ohne Tilgung (nur bei Wohneigentum und nur in Ausnahmefällen Tilgung (BSG – B 4 AS 14/11 R, Rz 23, v. 16.02.2012)),
- Grundsteuer B für Hausgrundstück,
- Kosten der Wasserversorgung (Wasserverbrauch - Richtwert: 30 m³ Wasser/Person pro Jahr, Grundgebühren, Zählermiete),
- Kosten der Entwässerung (Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage, Kosten des Betriebes einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage, Kosten des Betriebes einer Entwässerungspumpe, Kosten für Grubenentleerung, Prüfung durch Fachbetrieb),
- die Kosten für anfallende Niederschlagsgebühren,
- Grundstücksabhängige Pflichtgebühren (z. B. Wasser- und Bodenverband),
- Müllabfuhrgebühren (Es ist nachdrücklich auf die Minimierung dieser Kosten durch die gezielte Wahl des Abfuhrhythmus, der Behältergröße sowie deren Korrektur entsprechend den jeweiligen Umständen zu den dafür festgelegten Terminen entsprechend der Satzung des Landkreises Prignitz zu verweisen. Differenzstandpunkte sind durch das Jobcenter zu klären, insbesondere die Familienbesonderheiten wie Anzahl der Personen pro Bedarfsgemeinschaft, Kleinkinder und Pflegebedürftige (Inkontinenzmaterial), Heizart.),
- Erbbauzins (Zu prüfen ist die Laufzeit des Erbbauzins und ob es sich um die Zahlung für ein Bauwerk auf einem Grundstück handelt.),
- Kosten für Straßenreinigung,
- Kosten für Schornsteinreinigung,
- Kosten für die Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen (Strom für die Außenbeleuchtung, Zugänge, Flur, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküche u. Ä.),
- Kosten des Betriebes einer Gemeinschaftsantennenanlage oder laufende monatliche Grundgebühren für einen Kabelfernsehanschluss, wenn diese untrennbar mit der Miete verbunden sind,
- Umlage für die Hausverwaltung (Verwaltungskosten, Hausmeisterkosten (nur bei Miete)),
- Wohngebäudeversicherung,
- Miete Gasbehälter.
- Kosten für **Betriebsstrom** bei Heizungsanlagen sind mit max. 7 % **der Brennstoffkosten** zu übernehmen (B 4 AS 47/14 R Rz. 23 v. 03.12.2015) (z. B. Nachtspeicherheizung: Steuertechnik, Lüfter, Anzeigegeräte; Gasheizung: Umlaufpumpe, Steuertechnik; Öl: Brennerbetrieb, Umlaufpumpe, Steuerungstechnik). Wenn keine Abrechnung des Vorjahres vorliegt, ist auf den jeweiligen monatlichen Abschlag abzustellen.

Eine Erhöhung der Betriebskostenpauschale ist nur wirksam, wenn im Erhöhungsschreiben der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert ist (LSG FSB – L 11 AS 948/10 B ER vom 14.02.2011).

4.2 Nicht anzuerkennende Betriebskosten

Keine mit der Unterkunft i. S. dieser Richtlinie verbundenen **Betriebskosten** sind:

- Kosten der Heizung (s. Pkt. 5 dieser Richtlinie),
- Kosten für Stellplätze und Garagen (Ausnahme: Die Wohnung ist ohne die Garage oder den Stellplatz nachweislich nicht anmietbar und der Mietpreis hält sich innerhalb des Rahmens der Angemessenheit (BSG - B 7b AS 10/06 R v. 07.11.2006)),
- Kosten für die Nutzung eines Gartens und die damit verbundenen Nebenkosten (Gartenbewässerung u. Ä.),
- einmalige Nebenkosten: Bearbeitungsgebühr für Abschluss Mietvertrag,
- Bau bzw. Umbau einer Kleinkläranlage.

Begründete Abweichungen der Betriebskosten sind zulässig. Die Begründung ist in der Akte schriftlich festzuhalten.

4.3 Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen

Ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung ist grundsätzlich zur Deckung der Kosten der Unterkunft (nicht der Regelleistung zuzurechnen) entsprechend den geltenden rechtlichen Regelungen bestimmt.

4.4 Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen

Werden nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes Nachzahlungen für Betriebskosten gefordert, sind diese, wenn die Kosten der Unterkunft insgesamt angemessen sind, zu übernehmen (angemessene Kosten s. Anlage 1 Punkt 1). **Maßstab hierfür ist die zum Zeitpunkt der Verursachung der tatsächlichen Kosten geltende Richtlinie (BSG – B 4 AS 12/10 R, RZ 17, v. 06.04.2011)**. Der dort genannte Höchstbetrag ist ein **Richtwert**. Der Leistungsberechtigte ist zur Prüfung seiner Betriebskosten ggf. an den Mieterverein oder eine ähnlich beratende Einrichtung zu verweisen.

Ist im Rahmen der Hilfestellung der Höchstbetrag für die Gesamtmiete nach Anlage 1 berücksichtigt, besteht in der Regel kein Anspruch auf weitere Kostenübernahmen; dies gilt nicht für den Fall einer unterlassenen Belehrung bezüglich der Höhe der angemessenen Kosten. Übersteigen jedoch die Nachzahlungsforderungen einschließlich der monatlichen Abschläge den festgelegten Höchstbetrag, ist eine **aktenkundige Einzelfallentscheidung** vorzunehmen.

Dabei ist auf die Faktoren unter 5.4 dieser Richtlinie abzustellen.

5. Heizkosten

5.1 Anzuerkennende Heizkosten

Die anzuerkennenden Heizkosten werden wie folgt errechnet:

tatsächliche, maximal angemessene Wohnfläche (s. 3.2)	x	tatsächliche, maximal angemessene Heizkosten (siehe Anlage 1)	=	Heizkosten im Monat
--	---	--	---	------------------------

Für Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mieter mit eigenverantwortlicher Brennstoffbeschaffung s. Pkt 5.2.

Der bundesweite Heizspiegel enthält lediglich Werte für Gas, Öl und Fernwärme. Gleichwohl stellt er den für Heizkosten verbindlichen bundesweiten Rahmen dar. Energieträger wie z. B. Strom oder Kohle, Pellets, Holz u. a. (im Folgenden „Sonstige“ genannt) sind innerhalb dieses Rahmens zuzuordnen. Anknüpfend an langjährige Erfahrungswerte wird der Energieträger Strom dem Energieträger des bundesweiten Heizspiegels mit den höchsten Kosten und die Sonstigen (Energieträger) den niedrigsten Kosten zugeordnet.

Begründete Abweichungen der Heizkosten sind zulässig. Die Begründung ist in der Akte schriftlich festzuhalten.

5.2 Eigenständige Beschaffung/Bevorratung von Heizmaterialien

Die anzuerkennenden Heizkosten werden wie im Pkt. 5.1 errechnet. Die Leistung zur eigenständigen Heizmaterialbeschaffung ist nicht auf die Heizperiode abzustellen, sondern maximal auf die Gesamtdauer des Bewilligungszeitraumes.

Dabei ist über die Dauer der Bevorratung nach den Umständen des Einzelfalls (Zugehörigkeit zum jeweiligen Rechtskreis, voraussichtlicher Verbleib im Leistungsbezug u. Ä.) zu entscheiden. Die ermittelten angemessenen Heizkosten sind dem Antragsteller nach Bedarfsanzeige/Antragstellung mitzuteilen. Auf die Produkttheorie wie im Pkt. 2.1 beschrieben ist zu achten, um ein vorzeitiges Ausschöpfen des finanziellen Spielraumes zu verhindern.

Hinweis: Für die Beschaffung von Holz wird ein qm bezogener Satz gewährt, der sich nach den Angemessenheitskriterien der Anlage 1 für sonstige Heizarten richtet. Durch diesen qm-bezogenen Satz werden alle weiteren damit im Zusammenhang stehenden Kosten wie zum Beispiel Transportkapazitäten, Gebühren für die Nutzung einer Kettensäge und das dafür benötigte Benzin, der Zuschnitt vom Förster sowie die Beköstigung von Hilfskräften, ohne Einzelnachweis, abgedeckt.

Bei Heizkostenmischfällen ist die Zuordnung zu prüfen. Können die verschiedenen Heizkostenarten unterschiedlichen Räumlichkeiten zugeordnet werden, so sind die unterschiedlichen Heizkosten in Höhe der Angemessenheit nach Anlage 1 zu berücksichtigen. Lässt sich keine Trennung der Heizkostenart vornehmen, so ist der höhere angemessene Heizkostenbetrag gemäß der Anlage 1 zu gewähren.

Eine entsprechende Kostenzusage ergeht nach Berechnung des möglichen Auszahlungsbetrages. Nach Rechnungslegung erfolgt die Auszahlung an den Leistungsberechtigten oder mit dessen Zustimmung an den Lieferanten. Hinweis: Auszahlung an den Lieferanten nur, wenn der Gesamtrechnungsbetrag dem möglichen Auszahlungsbetrag entspricht oder niedriger ist.

Die eigenständig beschafften Heizmaterialien sind durch den Leistungsberechtigten so einzuteilen, dass diese für den gesamten Bewilligungszeitraum reichen.

Sollte die eigenständige Beschaffung auf Grund unwirtschaftlichen Umgangs mit den Heizmaterialien oder aus anderen Gründen wie nach 5.4 der RL nicht ausreichen, ist die Sachlage zu prüfen (Einzelfallprüfung; Darlehensgewährung; Umzugsnotwendigkeit).

Ist der Antragsteller nicht im laufenden Hilfebezug, sondern begehrt lediglich einen Zuschuss zu seinen Heizkosten, ist zu prüfen, ob der Antragsteller einen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII hat.

Ergibt die Prüfung, dass er keinen Anspruch auf Leistung hat, ist er auf den Grundsatz der Selbsthilfe zu verweisen mit dem Hinweis, dass sein übersteigendes Einkommen bzw. sein vorhandenes verwertbares Vermögen zur eigenständigen Beschaffung von Heizmaterialien einzusetzen ist und die Möglichkeit der Ansparung des übersteigenden Einkommens zur späteren Verwendung bei der Heizmaterialbeschaffung besteht.

Ergibt die Prüfung, dass er leistungsberechtigt ist, ist der Verfahrensweg der gleiche wie in der

laufenden Hilfe.

5.3 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen

Ein Guthaben aus der Heizkostenabrechnungen ist grundsätzlich zur Deckung der Kosten der Unterkunft (nicht der Regelleistung zuzurechnen) entsprechend den geltenden rechtlichen Regelungen bestimmt.

5.4 Nachzahlungen aus Heizkostenabrechnungen

Werden nach Ablauf eines Abrechnungszeitraumes Nachzahlungen für Heizkosten gefordert, sind diese, wenn sie gemäß Anlage 1 insgesamt angemessen sind, zu übernehmen. Der dort genannte **Höchstbetrag ist im Regelfall (Ausnahmen s. u.) auch unter Berücksichtigung der Nachzahlungen einzuhalten. Maßstab hierfür ist die zum Zeitpunkt der Verursachung der tatsächlichen Kosten geltende Richtlinie (BSG – B 4 AS 12/10 R, RZ 17, v. 06.04.2011)**. Der Leistungsberechtigte ist zur Prüfung seiner Heizkosten ggf. an den Mieterverein oder eine ähnlich beratende Einrichtung zu verweisen.

Sollte im Rahmen der Hilfestellung der Höchstbetrag für die Kosten der Unterkunft bereits ausgeschöpft sein, besteht in der Regel kein Anspruch auf weitere Heizkosten. Wird der Höchstbetrag für Kosten der Unterkunft überschritten, hat der Antragsteller glaubhaft zu machen, dass dies nicht auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen ist.

Die Übernahme der den Höchstbetrag lt. bundesweitem Heizspiegel (s. Anlage 1) übersteigenden Kosten erfolgt als **Einzelfallentscheidung** und ist aktenkundig festzuhalten.

Dabei sind u. a. folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Wohnungsbeschaffenheit (z. B. Isolierung, Erd- oder Dachgeschoss, Eckwohnung),
- pflegebedürftige Personen bzw. Kleinkinder,
- krankheitsbedingter erhöhter Wärmebedarf oder Wasserbedarf.

Gegebenenfalls sind folgende Möglichkeiten in Betracht zu ziehen:

- Widerspruch gegenüber den Vertragspartnern (Vermieter, Energieversorger, Wasserversorger o. A.),
- Vermögenseinsatz,
- Ratenzahlung,
- Darlehensbeantragung nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII (Beachtung der unterschiedlichen Vermögensfreibeträge.)

Zur Vermeidung künftiger Nachzahlungen ist auf ein wirtschaftliches Verhalten durch kostensenkende Maßnahmen entsprechend § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII hinzuweisen.

Jeder Leistungsberechtigte ist zum o. g. wirtschaftlichen Verhalten aktenkundig darauf hinzuweisen, dass nur die angemessenen Kosten übernommen werden.

5.5 Warmwasser

Ab dem 01.01.2011 werden Warmwasseraufbereitungskosten nicht mehr über den Regelsatz abgegolten, demzufolge erfolgt kein Warmwasserabzug von den Heizkosten.

Die Übernahme der Energiekosten, die auf die Erzeugung von Warmwasser entfallen, erfolgt über die Anerkennung des Bedarfs für die Kosten der Unterkunft. Sofern dies nicht möglich ist über einen Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII.

Insgesamt dürfen die Kosten für Heizung und Warmwasser nicht die Angemessenheitsgrenze gemäß Anlage 1 dieser Richtlinie überschreiten.

Ein Mehrbedarf liegt vor, sofern die Warmwasseraufbereitung über eine dezentrale Warmwassererzeugung erfolgt. Dies sind beispielweise Elektrowarmwasserboiler, Gasdurchlauferhitzer oder Kohlebadeöfen.

Erfolgt die Warmwasseraufbereitung hingegen über einen externen Anbieter oder über eine kombinierte Vorrichtung innerhalb der Unterkunft, die sowohl heizt als auch Warmwasser erzeugt, handelt es sich um eine zentrale Warmwassererzeugung; der Bedarf ist den Kosten der Unterkunft zuzurechnen.

Während in der Grundsicherung für Arbeitsuchende für die Mehrbedarfsgewährung die Bundesagentur für Arbeit weisungsbefugt ist, ist dies der Landkreis Prignitz in der Sozialhilfe. Sowohl im SGB II-Bereich als auch im Bereich des SGB XII ist der Landkreis Prignitz hingegen weisungsbefugt für die Bedarfsgewährung auf Seiten der Heizkosten.

Die Befugnisse der Bundesagentur für Arbeit und die damit verbundenen Weisungen bleiben somit unberührt.

6 Mietrückstände/Kautionen und Genossenschaftsanteile

6.1 Mietrückstände

Die Übernahme von Mietrückständen/Mietkautionen ist möglich.

Zur Vermeidung von Mietrückständen soll die Miete an den Vermieter gezahlt werden, wenn eine zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht gesichert ist (§ 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII).

Bei Mietrückständen gemäß § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII ist im Einzelfall zu prüfen, inwieweit eine Übernahme gerechtfertigt ist.

Vor der Übernahme von Mietrückständen ist aktenkundig zu prüfen, ob die Sicherung einer Unterkunft bzw. die Vermeidung von Wohnungslosigkeit nicht bereits durch Ratenzahlung oder einen Wohnungswechsel erreichbar ist.

Je nach Lage soll die Übernahme dann in Form eines Darlehens erfolgen, wenn sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht und hierdurch die Übernahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert würde.

Daneben ist auf die durch den Landkreis geförderte Schuldnerberatung zu verweisen.

6.2 Kautionen und Genossenschaftsanteile

Kautionen, Genossenschaftsanteile und Wohnungsbeschaffungskosten, wie z.B. Maklergebühren, sind grundsätzlich als Darlehen zu gewähren, weil diese im Regelfall an den Mieter zurückfließen. Kautionen, Genossenschaftsanteile und Wohnungsbeschaffungskosten können allenfalls dann übernommen werden, wenn der Leistungsberechtigte sie nicht aus eigenen Mitteln – also ggf. auch aus einem Vermögensbetrag unterhalb der Vermögensfreigrenze – erbringen kann und wenn der Wohnraum angemessen ist, für den die Kaution, die Genossenschaftsanteile oder die Wohnungsbeschaffungskosten zu zahlen sind.

Vorrangig vor Zahlung einer Mietkaution ist durch den Leistungsträger - gegenüber dem Vermieter - eine Bürgschaftserklärung mit Einvernehmen des Leistungsempfängers (s. Anlagen 4 und 4a) abzugeben.

Die Kaution ist durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu übernehmen, gegebenenfalls ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

Die Bewilligung hat gegenüber dem Leistungsberechtigten selbst zu erfolgen.

Die Hilfe soll direkt an den Vermieter gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist oder mit dessen Einvernehmen, auf seinen eigenen Wunsch hin.

Der Leistungsberechtigte ist im Bescheid darauf hinzuweisen, dass ihn bei Inanspruchnahme des Landkreises eine Rückzahlungspflicht gemäß § 774 BGB trifft. Die Rückzahlung hat nach Auszug unverzüglich an den Kautionsgeber, den Landkreis oder das Jobcenter, zu erfolgen. Deckt der erlangte Betrag nicht den noch nicht getilgten Darlehensbetrag, soll gem. § 42a Abs. 3 S. 2 SGB II eine Vereinbarung über die Rückzahlung des ausstehenden Betrages getroffen werden. Gleiches gilt für die Beendigung des Leistungsbezuges. Hier wird der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig. In diesem Fall soll gem. § 42a Abs. 4 S. 2 SGB II ebenfalls eine Vereinbarung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Verhältnisse der Darlehensnehmer getroffen werden.

Die Kaution gemäß § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII darf gemäß § 551 BGB höchstens das Dreifache der bei Beginn des Mietverhältnisses monatlichen Miete (ohne Heizkosten, Warmwasserumlage und gesondert abzurechnende Nebenkosten) betragen.

Die Höhe der Genossenschaftsanteile legt jede Genossenschaft durch Satzung fest. Die Bewilligung hat gegenüber dem Leistungsberechtigten selbst zu erfolgen.

Die Hilfe soll direkt an die Genossenschaft gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist oder mit dessen Einvernehmen, auf seinen eigenen Wunsch hin.

Nach beendeter Mitgliedschaft hat das ausgeschiedene Mitglied einen Anspruch auf Auszahlung seines Auseinandersetzungsguthabens, sofern keine Forderungen der Genossenschaft ihm gegenüber bestehen.

Ist bei beendeter Mitgliedschaft das Darlehen zum Erwerb der Genossenschaftsanteile noch nicht getilgt, ist der Auszahlungsbetrag vorrangig zur Tilgung einzusetzen.

Im Zeitraum der Hilfebedürftigkeit ausgeschüttete Dividenden sind Einkommen, sie mindern nicht den Darlehensbetrag. Im SGB II-Bereich mindert die Dividende die tatsächlichen KdU und Heizkosten entsprechend § 22 Abs. 3 SGB II.

7 Umzug

7.1 Umzugskriterien

Dem Umzug ist zuzustimmen, wenn er erforderlich ist und es sich um eine angemessene Wohnung handelt.

Dabei ist der Leistungsberechtigte auf die Möglichkeit der Gewährung von Umzugskostenbeihilfe im Rahmen der Hilfen nach § 16 Abs. 1 SGB II hinzuweisen.

Umzugskosten werden nur übernommen, wenn der Auszug aus der bisherigen Wohnung wie auch der Einzug in die neue Wohnung auf Grund einer Erklärung durch den Leistungsberechtigten erforderlich ist (§ 22 Abs. 4 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII).

Erforderlich ist ein Umzug insbesondere, wenn er durch den Leistungsträger veranlasst wurde (unangemessener Wohnraum).

Darüber hinaus kann ein Umzug unter Beachtung des Einzelfalls erforderlich sein, z. B.:

- wegen Geburt eines Kindes (mit Eintreten des Anspruchs auf Mehrbedarf nach § 21 Abs. 2 SGB II bzw. § 30 Abs. 2 SGB XII) oder
- wegen des Auszugs eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft oder
- wegen Zuzugs eines neuen Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft oder

- wegen eines nicht behebbaren Konflikts mit anderen Hausbewohnern oder
- bei unzumutbaren Wohnungsmängeln, die nicht unverzüglich durch den Vermieter behebbar sind (der Hilfesuchende hat die Wahrnehmung seiner Mitwirkungspflicht gegenüber dem Vermieter nachzuweisen, wie z. B. Aufforderung zur Mängelbeseitigung, Androhung von Mietkürzungen, Mietkürzungen, Einbehalt der Miete).
- Zur Gewährleistung der Wahrnehmung des Umgangsrechts oder zur Aufrechterhaltung des Kontaktes des Leistungsberechtigten zu seinem Kind (bis zum 18. Lebensjahr) in einer anderen Wohnortgemeinde (LSG HES - L 7 AS 53/09 B ER v. 19.03.2009).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenverantwortung (Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden.

Sind keine eigenen Transportmöglichkeiten vorhanden, können die Kosten von Leihtransportern anhand von Kostenvoranschlägen übernommen werden.

In Ausnahmefällen (z. B. Alleinerziehende, Behinderte, keine Haushaltsangehörigen) kann der Umzug auch durch ein Speditionsunternehmen durchgeführt werden. Hierbei sind in der Regel 3 Kostenvoranschläge einzureichen, wobei die kostengünstigste und notwendige Variante anzuerkennen ist und der Rechnungsbetrag vom Leistungsträger mit Zustimmung des Leistungsberechtigten direkt an das ausführende Unternehmen gezahlt werden kann.

Alle erforderlichen, anfallenden Kosten, die im Zusammenhang mit dem Umzug entstehen, sind im Rahmen der Erforderlichkeit im Einzelfall zu übernehmen. Dabei ist grundsätzlich darauf abzustellen, dass die Umzüge vorrangig in Eigenverantwortung durchgeführt werden. Der anzuerkennende Unkostenbeitrag für maximal 4 Helfer beträgt 10,00 € pro Tag und Helfer. Zu den anfallenden Kosten können auch die Maklergebühren und die Kosten für den Abschluss des Mietvertrages zählen sofern dies einer mietvertraglichen Regelung unterliegt (s. auch Pkt. 6.2).

Es ist darauf hinzuweisen, dass evtl. Wohnungsbeschaffungskosten, Genossenschaftsanteile, Mietkautionen sowie Umzugskosten gemäß § 22 Abs. 6 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII nur **bei vorheriger Zustimmung** übernommen werden können.

Zudem gilt **nur bei vorheriger Zustimmung** der befristete Bestandsschutz (Übernahme unangemessener Unterkunftskosten) nach § 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII.

7.2 Umzug nach § 22 Abs. 5 SGB II (u-25-Regelung)

Für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, werden Leistung für Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug nur erbracht, wenn der Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Dies gilt nur bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres. Dabei sind im Rahmen der vorrangigen Inanspruchnahme die Möglichkeiten der Mobilitätshilfe aus dem SGB III auszuschöpfen. Der Träger ist zur Zusicherung nur verpflichtet, wenn:

- (1) der Leistungsberechtigte aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann.

Dazu wurde durch den Gesetzgeber in der Gesetzesbegründung auf die Regelungen des § 64 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 SGB III verwiesen. Danach trifft dieser Sachverhalt insbesondere zu, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat,
- die Eltern-Kind-Beziehung seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist,
- ein Elternteil schwer alkoholkrank ist,
- ein Elternteil drogenabhängig ist,
- ein Elternteil psychisch gestört ist,
- aus ähnlichen Gründen eine Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl

des Hilfesuchenden besteht (z. B. durch den Umgang, den Lebenswandel oder seelische Auffälligkeiten eines oder beider Elternteile).

Die genannten Sachverhalte stellen **keine sofortigen Umzugsgründe** dar; Einigungsbemühungen sind glaubhaft zu machen. Die Sachverhalte müssen so schwerwiegend sein, dass ein **Weiterleben in diesem Umfeld unmöglich** wird. Dazu sind **weiterführende Ermittlungen** vorzunehmen.

(2) der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist.
(*Hierzu ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Arbeitsvermittler vorzunehmen.*)

(3) ein sonstiger, bezogen auf die Punkte 1 und 2, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

In Analogie zu den sonstigen Aussagen des § 64 SGB III trifft dies insbesondere zu, wenn

- der Leistungsberechtigte verheiratet ist,
- der Leistungsberechtigte verheiratet war,
- der Leistungsberechtigte mit einem Kind zusammenlebt,
- ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 2 SGB II (Schwangerschaft) gewährt wird,
- die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung gefährdet wäre (z. B. Rufbereitschaft mit dem Erfordernis der unverzüglichen Arbeitsaufnahme, dauerhaft unregelmäßige Arbeitszeiten mit unregelmäßigen Arbeitsunterbrechungen).

8 Hauslasten

8.1 Kostenermittlung bei Haus- und Wohneigentum

Die Belastungen von Eigenheimen und Eigentumswohnungen werden mit dem Antrag auf soziale Leistung ermittelt und berechnet. Haus- und Wohneigentümer dürfen Mietern gegenüber nicht besser gestellt werden (BSG - B 14 AS 32/07 R). Bei der Berechnung der Hauslasten (berücksichtigungsfähige Kosten Anlage 2 Punkt 1.5) sind die Angemessenheitskriterien der Anlage 1 heranzuziehen.

Berücksichtigungsfähige Kosten können Anliegerbeiträge oder Anschlusskosten sein, sofern sie eine öffentlich-rechtliche Last darstellen und sich der Hauseigentümer dem nicht entziehen kann (BSG - B 14 AS 61/10 R v. 24.02.2011). Dies betrifft beispielweise Kosten oder Beiträge für Grundstücksentwässerung, Straßenbau und -sanierungen. Übernommen werden jedoch nur die Kosten, die nach Bestimmung dieser Richtlinie insgesamt angemessen sind.

Die Unterkunftskosten sind gleichmäßig auf alle in der Haushaltsgemeinschaft lebenden Haushaltsangehörigen aufzuteilen.

Die Anlage 2 dieser Richtlinie gilt der **Angemessenheitsprüfung eines Hausgrundstückes** welches gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII als Vermögen geschützt ist. Diese Werte gelten allein für die Vermögensprüfung, nicht aber für die Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten.

8.2 Erhaltungsaufwand

Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II und der VO zu § 82 SGB XII zählen auch Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen als Bedarf für Unterkunftskosten. Diese werden anerkannt, sofern es sich um ein selbst bewohntes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II handelt und die Kosten insgesamt angemessen sind. Wertsteigernde Maßnahmen sind nicht Bestandteil der Kosten der Unterkunft und somit auch nicht Bestandteil der Aufwendungen nach diesem Punkt. (s. auch Anlage 2 Pkt. 1.6)

Ist die Erforderlichkeit hinsichtlich Art und Umfang nicht abschließend zu klären, kann entspre-

chend § 3 ff. SGB X im Wege der Amtshilfe bzw. über eine entsprechende Auftragserteilung bei der zuständigen Stelle (örtliche Baubehörde, TÜV, Bezirksschornsteinfegermeister, Wasser- und Bodenverband, Sachverständiger für Elektroanlagen o. A.) eine abschließende Aussage eingeholt werden.

Erhaltungsaufwand kann z. B. sein:

- Ersatz eines defekten Ölbrenners,
- Trittroste für Schornsteinfeger,
- Instandsetzung eines Briefkastens,
- Instandsetzung/Instandhaltung von Heizungsanlagen,
- Ersatz witterungsbedingt fehlender oder defekter Dachsteine,
- Instandsetzung defekter Rohrleitungen,
- Instandsetzung einer ausgefallenen Elektroinstallationsanlage,
- erforderliche Arbeiten auf Grund von Auflagen des Gesundheitsamtes,
- Abdichtung von Rohrleitungen, Kleinkläranlagen,
- Dichtigkeitsprüfung (Abhängig vom Einzelfall, ist die Vorlage eines Kostenvoranschlages zu verlangen.).

Entstehende Gebühren für die Erstabnahme durch einen Schornsteinfeger werden nicht übernommen (Wertsteigerung); für Prüfungen nach Instandsetzungen werden Gebühren jedoch übernommen. Die Entscheidung ist zu begründen.

8.3 Berechnung Hauslasten

a) Anzuerkennende Hauslasten (Mietwert)

tatsächliche, maximal angemessene Wohnfläche (für angemessene Mietwohnung)	x	tatsächliche, maximal angemessene Mietkosten (angemessene Kaltmiete siehe Anlage 1)	=	Mietwert im Monat
--	----------	--	----------	--------------------------

b) Anzuerkennende Betriebskosten (siehe Punkt 4):

angemessene Wohnfläche (für angemessene Mietwohnung)	x	angemessene Betriebskosten (siehe Anlage 1)	=	Betriebskosten im Monat
--	----------	---	----------	--------------------------------

c) Anzuerkennende Heizkosten (siehe Punkt 5):

tatsächliche, maximal angemessene Wohnfläche (für angemessene Mietwohnung)	x	tatsächliche, maximal angemessene Heizkosten (siehe Anlage 1)	=	Heizkosten im Monat
--	----------	---	----------	----------------------------

8.4 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten

Nicht berücksichtigungsfähige Kosten sind Tilgungsbeträge und Aufwendungen für die Verbesserung des Grundbesitzes, da sie vermögensbildenden Charakter haben.

Dies können z. B. sein:

- Bau eines Schornsteines,
- Neubau oder Abriss von Wänden zur Verbesserung der Wohnqualität,

- Unter-Putz-Legen von Rohrleitungen oder Elektroinstallationen,
- Ersatz einer vorhandenen Elektroanlage durch eine modernere Anlage,
- Bau einer Kläranlage.

(Ausnahme: Investitionen, welche die Nutzbarkeit entsprechend dem vorherigen Stand gewährleisten – LSG NRW – L 1 AS 426/10 vom 23.11.2010 und gleichzeitig die Einhaltung der Angemessenheitsgrenze nicht gefährden)

9 Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II

- entfällt -

10 Schlussbestimmungen

Diese Richtlinie tritt am 01.01.2017 in Kraft. Die vorhergehende Richtlinie vom 01.01.2016 gilt lediglich noch für alle Bewilligungszeiträume, die vor dem 01.01.2017 entschieden wurden bzw. vor dem 01.01.2017 begonnen haben.

Gesetze und auf Gesetzen beruhende Regelungen werden durch diese Richtlinie nicht berührt.

Sollten einzelne Bestimmungen der Richtlinie nichtig oder unwirksam sein, so bleibt die Richtlinie im Übrigen wirksam. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung soll in diesem Fall unter Anwendung der allgemeinen Auslegungsgrundsätze möglichst dem Sinn und Zweck der zu Grunde liegenden Rechtsnormen folgend angepasst werden. Dies gilt gleichermaßen für den Fall von Regelungslücken.

C. Müller
1. Beigeordneter

Anlagen

- 1 Angemessene Miet-, Betriebs- und Heizkosten im Landkreis Prignitz
- 1 a Schlüssiges Konzept zur Erläuterung der Anlage 1
- 2 Verfahrensweise bei Haus- und Wohneigentum
- 3 Zur DIN 18025 Barrierefreie Wohnungen, Whg. für Rollstuhlfahrer, Planungsgrundlagen
- 4 Vordruck: Bürgschaft – Landkreis Prignitz
- 4 a Vordruck: Mietkaution – Jobcenter Prignitz
- 5 Nicht belegt
- 6 Nicht belegt
- 7 Nicht belegt
- 8 Vordruck: Mietkaution – Landkreis Prignitz
- 8 a Nicht belegt

Anlage 1 zur Richtlinie des Landkreises Prignitz zur Durchführung des § 22 ff SGB II und § 35 ff SGB XII
 "Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU)"
 ab 01.01.2017

Die angemessenen Kosten der Unterkunft gliedern sich in: **1. Kaltmiete**, **2. Betriebskosten** und **3. Heizkosten**.

1. Angemessene Kaltmiete in € je m² und Monat					
Wohnungsgröße Mietstufe	bis 50 m ²	50 - 65 m ²	65 - 80 m ²	80 - 90 m ²	ab 90 m ²
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	ab 5 Personen
I - Bad Wilsnack/Weisen, Groß Pankow, Gumtow, Karstädt, Lenzen, Meyenburg, Perleberg , Plattenburg, Pritzwalk, Putlitz	4,64	4,42	4,40	4,47	4,48
II - Wittenberge	5,07	4,84	4,75	4,74	4,97

Mietstufe I für Perleberg

Quelle: Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV von 2016

Ansätze

Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg Verbraucherpreisindex

2. Angemessene Betriebskosten in € je m² und Monat					
1,65					

Quelle: Deutscher Mieterbund Betriebskostenspiegel Brandenburg

3. Angemessene Heizkosten in € und Monat (beeinhaltet die Kosten für Raumwärme und Warmwasserbereitung)						
Wohnungsgröße Heizungsart		bis 50 m ²	50 - 65 m ²	65 - 80 m ²	80 - 90 m ²	je weitere 10 m ²
		1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	je weitere Person
Heizöl	1,64 €	82,00	106,60	131,20	147,60	16,40
Erdgas, Sonstige	1,58 €	79,00	102,70	126,40	142,20	15,80
Fernwärme, Strom	1,86 €	93,00	120,90	148,80	167,40	18,60

Übernommen werden lediglich die tatsächlichen, maximal die o.g. angemessenen Kosten!

Schlüssiges Konzept zur Erläuterung der Anlage 1

Gem. Urteil des BSG - B 4 AS 18/09 R RZ: 19 v. 22.09.2009

1. Vergleichsraum

Zur Bestimmung des Vergleichsraumes bzw. der Vergleichsräume, wie sie vom BSG im o. g. Urteil gefordert ist, wurden die Bedingungen in allen Gebietskörperschaften des Landkreises (nachfolgend Kommunen genannt), d. h. von den vier Ämtern, den vier Gemeinden und den drei kreisangehörigen Städten, betrachtet.

Mit der Bildung dieser Vergleichsräume soll sichergestellt werden, dass Leistungsberechtigte ihren angestammten, durch das Ortsrecht definierten Rechtskreis beibehalten können. Im Landkreis bestehen 11 kommunale Verwaltungen in den o. g. Gebietskörperschaften, die jeweils für ihren Verantwortungsbereich einheitliches, zu den Nachbarkommunen jedoch abgegrenztes kommunales Recht setzen. Die Auswertung dieser Betrachtungen belegt, dass es insbesondere durch die vielseitige Nutzung des Satzungsrechts (z. B. Friedhofssatzungen, Verwaltungsgebührensatzungen, Hundesteuersatzungen, Zweitwohnungssteuersatzungen) durchaus differenzierte Verhältnisse in unterschiedlich starker Ausprägung gibt.

Ein weiterer Aspekt bei der Bildung von Vergleichsräumen ist die Forderung des BSG, den Hilfesuchenden die Beibehaltung ihres sozialen Umfeldes zu ermöglichen (z. B. B 14 AS 41/08 R, Rz 16; B 4 AS 30/08 R, Rz 21). Schwerpunktmäßig der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) zeigt, dass eine Versorgung mit Dienstleistungen, hier: Verkehrsdienstleistungen, gemessen an der Linienführung, überwiegend gemeinde- und amtsorientiert erfolgt. Daneben zeigt die Struktur der regional ansässigen Vereine, dass die Rekrutierung der Mitglieder und das Wirken der Aktivitäten im Wesentlichen orts-, d. h. gemeindebezogen erfolgt.

Zur Erfüllung der Forderungen aus der höchstrichterlichen Rechtsprechung und unter Berücksichtigung der teilweise differenzierten Verhältnisse, werden als Vergleichsräume die einzelnen Wohnorte, also Gemeinden, des Landkreises herangezogen (s. BSG a. a. O.). Die Gleichbehandlung der Gemeinden und Ämter erfolgt auf Grund der Tatsache, dass beide Strukturformen eine nahezu identische Größe aufweisen (230,3 km² zu 214,0 km²).

Somit ergibt sich in Fortentwicklung der Richtlinie des Landkreises Prignitz vom 01.01.2012 die Ausweisung von 11 Vergleichsräumen innerhalb des Landkreises an Stelle von einem ehemals homogenen Vergleichsraum.

2. Beobachtungsgegenstände

Gegenstand der Erhebung waren die Wohnungen in den genannten 11 Vergleichsräumen, d. h., sowohl Wohnungen, die auf dem Wohnungsmarkt angeboten wurden, als auch Wohnungen die bereits vermietet waren (B 4 AS 30/08 R, Rz 24, Satz 2).

Gemäß den Vorgaben des BSG (B 4 AS 18/09 R, Rz 19, Satz 2, Anstrich 2) wurde bei der Erhebung nach Wohnungsgröße und Standard differenziert um ein späteres Vorgehen nach der Produkttheorie zu ermöglichen. Mit dem Abstellen auf den gesamten, nicht nur durch Leistungsberechtigte geprägten Wohnungsmarkt ist sichergestellt, dass ein sog. Zirkelschluss (s. B 14 AS 91/10 R, Rz 24, Satz 4) vermieden wird und aus den gewonnenen Mietpreisen ein angemessener Wert, der das untere Mietpreisniveau gegen das obere Mietpreisniveau abgrenzt, ermittelbar ist. Innerhalb der erhobenen Mietpreise wurde nochmals differenziert nach Kaltmietkosten, Betriebskosten und Heizkosten. Wegen der Vorgaben des BSG zur Anwendung des bundesweiten Heizspiegels, erfolgte die Erfassung der Heizkosten lediglich zur statistischen Beobachtung des Wohnungsmarktes.

Während die Erfassung der räumlichen Abhängigkeit des Mietpreises nach den 11 Vergleichsräumen erfolgte, richtete sich die Erfassung der Abhängigkeit des Mietpreises von der Wohnungsgröße nach der Staffelung der Statistik der Bundesagentur für Arbeit (hier: Bedarfsgemeinschaften und Personen in Bedarfsgemeinschaften). Diese nimmt eine Gruppierung nach Bedarfsgemeinschaften mit 1 Person, mit 2 Personen, mit 3 Personen, mit 4 Personen und mit 5 und mehr Personen vor. In Verbindung mit Pkt. 4.1 VV-WoFGWoBindG ergeben sich daraus im Land Brandenburg angemessene Wohnungsgrößen in einer Staffelung von bis zu 50 m², bis zu 65 m², bis zu 80 m², bis zu 90 m² und mehr als 90 m².

Die Staffelung der Mietpreise je m² dient gleichzeitig dazu, eine ggf. nichtlineare Entwicklung der Quadratmeterpreise wirklichkeitsnah zu berücksichtigen. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass die erwartete degressive Mietpreisentwicklung mit zunehmender Wohnungsgröße in keinem der 11 Vergleichsräume eintritt.

3. Beobachtungszeitraum

Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB sind die Vorauszahlungen zu den Betriebskosten jährlich abzurechnen.

Der für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten zu Grunde zu legende bundesweite Heizspiegel wird ebenfalls zur Mitte eines jeden Jahres von der durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit geförderten co2online gGmbH unter www.heizspiegel.de veröffentlicht.

Auf Grund der Jährlichkeit der zur Verfügung gestellten o. g. Eckdaten wurde als Beobachtungszeitraum für die im eigenen Wirkungskreis erhobenen Daten ebenfalls das letzte komplette zur Verfügung stehende Kalenderjahr gewählt.

4. Art und Weise der Datenerhebung

Als Erkenntnisquellen wurden wegen des Fehlens eines Mietspiegels für den Landkreis Prignitz bzw. die Vergleichsräume innerhalb des Landkreises alle Erhebungen herangezogen, die für die o. g. Vergleichsräume Ergebnisse auf Grundlage eigener Aktivitäten als auch auf Grundlage von Aktivitäten Dritter lieferten. Voraussetzung war, dass sich diese Erhebungen nicht lediglich auf den Wohnungsstandard der Leistungsberechtigten selbst (SGB II-, SGB XII- oder Wohngeldleistungsberechtigte), sondern sowohl auf den einfachen, mittleren als auch gehobenen Wohnungsstandard bezogen, um einen möglichen Zirkelschluss zu vermeiden (B 14 AS 91/10 R).

Die nachfolgend aufgeführten Erkenntnisquellen bilden einen Gesamtwohnungsbestand ab, in dem sich alle Vergleichsräume, Wohnungsstandards und Wohnungsgrößen wiederfinden. Erhebungen explizit bei den Leistungsberechtigten selbst fließen, abweichend zu den Verfahren in den Vorjahren, nicht mehr in die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen ein. Wegen der unterschiedlichen Häufung von Fallzahlen je nach Vergleichsraum wurde aus den vorliegenden Erkenntnissen nicht in jedem Fall ein arithmetisches Mittel gebildet, sondern es erfolgte, sofern verwendbare Erkenntnisse vorlagen, eine an den Anteilen ausgerichtete Gewichtung der Daten.

- Abfragen bei Ämtern, Gemeinden und Städten
Alle Ämter, Gemeinden und Städte werden im II. Quartal eines jeden Jahres angeschrieben, mit der Bitte, ihre aktuellsten Erkenntnisse und Entwicklung zu den Kaltmieten, Betriebs- und Heizkosten aus dem gerade abgelaufenen Kalenderjahr mitzuteilen. Diese Daten werden ausgewertet und bilden einen Teil der durchschnittlichen Kosten der Unterkunft.
- Wohnungsträger
Alle bekannten größeren Vermieter werden im II. Quartal eines jeden Jahres angeschrieben, mit der Bitte, Ihre aktuellsten Erkenntnisse und Entwicklung zu den Kaltmieten, Betriebs- und Heizkosten aus dem gerade abgelaufenen Kalenderjahr mitzuteilen. Diese Daten werden ausgewertet und bilden einen Teil der durchschnittlichen Kosten der Unterkunft.
- Erhebung des tatsächlichen Wohnungsmarktes
Es wird fortlaufend eine Wohnraumerfassung durchgeführt, bei der die verfügbaren Wohnungen innerhalb des Landkreises, gegliedert nach den o. g. Vergleichsräumen erfasst werden. Dies erfolgt durch Auswertung der den Wohnungsmarkt betreffenden Abteilungen der im Landkreis Prignitz vertriebenen Amtsblätter. Die daraus resultierenden Ergebnisse werden bei der Auswertung besonders berücksichtigt, da diese Wohnungen nicht nur Daten zu den Mietkosten und damit den Angemessenheitsgrenzen liefern, sondern auch als der vom BSG geforderte Beleg dafür dienen, dass angemessene Wohnungen am Markt tatsächlich anmietbar sind.
- Feststellungen des Statistischen Bundesamtes
Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 WoGG wird das Mietenniveau für Gemeinden und Kreise durch das Statistische Bundesamt festgestellt und in § 12 Abs. 1 WoGG i. V. m. der Anlage zu § 1 Abs. 3 WoGV, gestaffelt nach der Zahl der Haushaltsmitglieder bzw. Wohnungsgrößen, mit konkreten Eurobeträgen unterlegt. Wegen der wiederholten Verwendung der dort ausgewiesenen Daten fließen diese, nach den Entscheidungen des BSG jedoch nicht ausschließlich, in die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen ein.
- Grundstücksmarktbericht
Laut Bundessozialgerichtsurteil B 14/76 AS 34/06 R, Rz 36 v. 15.04.2008 dient auch ein Grundstücksmarktbericht als sachgerechte Entscheidungsgrundlage. Durch den Gutachterausschuss des Landkreises Prignitz wird auf Grundlage des § 193 Abs. 5 BauGB jährlich ein Grundstücksmarktbericht erstellt. Dieser enthält auch nach Gemeinden und Wohnungsgrößen gestaffelte Mieten. Wegen des nicht mehr unerheblichen Anteils dieser vom Gutachterausschuss veröffentlichten Fälle (> 200) fließen diese in die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen ein.

Somit setzt sich die Datengrundlage zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die einzelnen Vergleichsräume und die einzelnen Wohnungsgrößen aus allen für den Landkreis verfügbaren Quellen zusammen und gibt gleichzeitig Auskunft zur Verfügbarkeit von Wohnungen im sozialen Umfeld der Leistungsberechtigten im Falle der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. gem. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII. Die Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen wurde so vorgenommen, dass sowohl der Markt der Bestandsmieten als auch der Markt der Neumieten einfließt.

5. Repräsentativität

In die Datenerhebung gehen alle unter Pkt. 4 - Art und Weise der Datenerhebung - aufgeführten Erhebungsergebnisse sowohl für Bestands- als auch für Neumieten ein.

Für die Repräsentativität der Daten wurden die unter Pkt. 4 aufgeführten Erkenntnisquellen ausgewertet. Hieraus ergaben sich ca. 3.400 Datensätze, welche zusammengenommen die Angemessenheitsgrenzen getrennt nach Wohnkommune und Wohnungsgröße liefern. Da für die Erhebung sowohl alle oben genannten Vergleichsräume, als auch alle verfügbaren Wohnungsgrößen einbezogen wurden, ist von einer lückenlosen repräsentativen Datengrundlage auszugehen.

6. Validität

Sämtliche Zuarbeiten der Kommunen und Vermieter gehen in schriftlicher oder elektronischer Form ein und werden prüffähig in einer Datenbank hinterlegt.

Die Erhebung des Wohnungsmarktes erfolgt unter Verwendung der Amtsblätter des Landkreises und wird prüffähig, d. h. mit Quellenangaben in Datenbanken hinterlegt.

Die Feststellungen des Statistischen Bundesamtes sind den jeweils aktuellen Veröffentlichungen des Bundesministeriums der Justiz über die Gesetzesdatenbank juris zu entnehmen.

Der Grundstücksmarktbericht liegt im Gutachterausschuss des Landkreises Prignitz und darüber hinaus in beteiligten Bereichen schriftlich vor.

Eine Rückverfolgung der zu den einzelnen Anstrichen unter Pkt. 4 verwendeten Daten ist somit uneingeschränkt möglich. Von der Erfassung von Wohnungen ohne zuverlässigen Aufschluss über die örtlichen Gegebenheiten, wie beispielsweise Wohnheime, Herbergen, temporäre Kleinvermieter oder Ferienwohnungen, wurde Abstand genommen.

7. Grundsätze der Datenauswertung

Die in die Erhebungen eingeflossenen und nach Vergleichsräumen und Wohnungsgrößen differenzierten Daten wurden vor dem Einfließen in Zwischenergebnisse bzw. in das Gesamtergebnis entsprechend der darin enthaltenen Fallzahlen mathematisch gewichtet. Nicht differenzierte Bestandteile wurden dagegen im Wege des arithmetischen Mittels berücksichtigt. Dies trifft auch für den ausgewogenen Einfluss von Bestands- und Neumieten zu. Somit ist insgesamt eine Berücksichtigung der Daten entsprechend ihrer Aussagekraft erfolgt.

8. Schlussfolgerungen

Im Wege der Einbeziehung des Gesamtwohnungsmarktes und der Vermeidung der expliziten Heranziehung des aktienkundigen Bestandes an Wohnungen von Leistungsberechtigten aus den in Rede stehenden Sozialleistungssystemen ist die Ermittlung einer sachgerechten Angemessenheitsgrenze ermöglicht worden. Da die Betrachtung des Gesamtwohnungsbestandes und nicht nur der Wohnungen im unteren Standard erfolgte, wurde die Angemessenheitsgrenze aus dem Durchschnitt aller Daten und nicht aus der Obergrenze der Erhebungsdaten des unteren Niveaus gebildet.

Mit der Einbeziehung von und Differenzierung nach Vergleichsräumen und Wohnungsgrößen kann gleichzeitig eine pauschale Berechnung für jeden Leistungsfall vermieden und eine wohnortbezogene und auf die Größe der Bedarfsgemeinschaft ausgerichtete Leistungsgewährung gesichert werden.

In Anlehnung an die Empfehlung des Deutsche Vereins, bei kleinen Kreisen und Gemeinden, die über keinen repräsentativen Wohnungsmarkt verfügen, grundsätzlich große Vergleichsräume mit einer Referenzmiete zu bilden, wurde in Anlehnung an die strukturelle Systematik des § 12 WoGG auf 2 Vergleichsräume abgestellt. Bei einem zu kleinteilig bestimmten Wohnungsmarkt besteht die Gefahr, dass Kostensenkungsaufforderungen ad absurdum geführt würden.

Dabei wurden die grundsätzlichen Gewichtungen bzw. Zuordnungen der Gemeinden zueinander, wie sie im § 12 WoGG dargestellt sind, berücksichtigt. Nicht übernommen wurden, da dafür konkrete regionale Erhebungen vorliegen, die dort genannten Eurobeträge. D. h., dass die 11 Vergleichsräume des Landkreises, analog ihrer Zuordnung zu gleichen Mietstufen im WoGG, in der Anlage 1 dieser Richtlinie gleichen Angemessenheitsgrenzen zugeordnet wurden. Maßstab der gewählten Angemessenheitsgrenze war jeweils der höhere Wert der jeweils vergleichbaren Vergleichsräume.

Im Wege des Bestandsschutzes und der Anerkennung der Selbstbindung der Verwaltung, wird bei Unterschreitung des rechnerischen Angemessenheitswertes die Angemessenheitsgrenze der dieser Richtlinie vorangegangenen Richtlinie herangezogen.

Somit werden mit Anwendung der Anlage 1 dieser Richtlinie gleichzeitig angemessene Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht, das soziale Umfeld der Leistungsberechtigten erhalten sowie Segregation und in der Folge Ghettobildung vermieden.

Verfahrensweise bei Haus - und Wohneigentum

1. Prüfung der Angemessenheit eines Hausgrundstückes

Gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist ein angemessenes Hausgrundstück geschützt. Dies kann in der Regel nur dann als geschützt angesehen werden, wenn es sich um ein angemessenes Einfamilienhaus (Reihenhaus, Doppelhaushälfte, freistehendes Haus) handelt.

Die Angemessenheit eines Hausgrundstückes bestimmt sich nach

- der Anzahl der Bewohner,
- dem Wohnbedarf,
- der Hausgröße,
- der Grundstücksgröße,
- dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes,
- dem Wert des Grundstückes einschließlich des Wohngebäudes.

1.1 Bewohner, Haus - und Wohnungsgröße

Als Familienheim bzw. Eigentumswohnung zählen Unterkünfte die ausschließlich vom Eigentümer und dessen Familie zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Wohnungsgröße orientiert am Bedarf einer vergleichbaren Mietwohnung. Als angemessen bezüglich der Kosten der Unterkunft gelten:

1 Person	bis zu 50 m ²
2 Personen	bis zu 65 m ²
3 Personen	bis zu 80 m ²

für jeden weiteren Haushaltsangehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 m².

Die Angemessenheit bezüglich geschützten Vermögens richtet sich nach Rechtsprechungen, Kommentaren und Weisungen zu §12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 (siehe z. B. BSG-Urteil B14 AS 90/12 R)

1.2 Grundstücksgröße

Für die Berücksichtigung des Grundstückes ist Voraussetzung, dass es zusammen mit dem Wohngebäude für den Hilfesuchenden und seine zu berücksichtigenden Angehörigen angemessen ist.

Angemessen ist die Grundstücksfläche in der Regel:

- bei einem Reihenhaus bis zu 350 qm,
- bei einem freistehenden Haus bis zu 500 qm.

Bei einer Eigentumswohnung bleibt die Grundstücksfläche im Gemeinschaftseigentum außer Betracht. So weit ein Grundstück für eine weitere Bebauung teilbar ist, stellt der abtrennbare Teil kein geschütztes Vermögen dar.

Insbesondere in ländlichen Gebieten sind die örtlichen Begebenheiten zu berücksichtigen. Hier kann es zu Abweichungen o. g. Größen kommen (z. B. bis zu 800 qm).

Bei Überschreitung der qm-Höchstgrenze kann die Fläche noch als angemessen gelten, wenn die Hausbelastung angemessen ist (siehe 1.5).

1.3 Ausstattung

Eine angemessene Ausstattung des Wohngebäudes liegt dann nicht vor, wenn sie den für den öffentlich geförderten bzw. steuerbegünstigten Wohnungsbau üblichen Standard deutlich über-

schreitet. Eine behinderungs- oder pflegebedingte besondere Ausstattung ist bei dieser Prüfung nicht negativ zu berücksichtigen.

1.4 Verkehrswert eines Hausgrundstückes einschließlich Wohngebäude

Der Verkehrswert eines Hausgrundstückes bestimmt sich aus dem Wert eines Hausgrundstückes und dem Wert des Wohngebäudes. Als angemessen gilt, wenn der Wert das für die breite Bevölkerungsschicht übliche Maß nicht überschreitet. Dabei muss sich der Verkehrswert aber im unteren Bereich der Verkehrswerte vergleichbarer Objekte am Wohnort des Hilfesuchenden halten. Bei diesem Vergleich sind daher Objekte in bevorzugter Wohnlage oder in einem Stadtzentrum mit herausgehobenen Grundstückspreisen nicht zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert eines Hausgrundstückes ist nur zu ermitteln, wenn Anhaltspunkte vorliegen, dass das Hausgrundstück unangemessen ist.

1.5 Berechnung der monatlichen Belastung

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen können die Belastungen sowohl monatlich als auch quartalsweise, halbjährlich oder jährlich entstehen. Entscheidend für die Leistung ist die Fälligkeit der Zahlung. Zur Prüfung der Angemessenheit sind alle monatlichen und nichtmonatlichen Belastungen, wie bei Mietern, auf einen Monatswert umzurechnen. Nicht monatliche Belastungen sind zum Zeitpunkt der Fälligkeit im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen (B 14/7b AS 58/06 R und B 14 AS 61/10 R). Mit schriftlichem Einverständnis des Leistungsberechtigten sind andere Modelle der Kostübernahme möglich.

Zu den anzuerkennenden Ausgaben gehören z. B.:

- Zinsbelastung (ohne Tilgung, auf Grundlage der Gesamtkaltmiete (Kaltmiete und Betriebskosten) nach Anlage 1),
- Grundsteuer,
- Brand-/Gebäudeversicherung,
- Schornsteinfeger,
- Müllgebühren,
- Wasser,
- Abwasser,
- Straßenreinigungsgebühren,
- Heizkosten (nicht bei Selbstbeschaffung),
- Gebühr Bodenverband,
- Wartung von Heizungsanlagen,
- Erbbauzins,
- Erhaltungsaufwand (s. Pkt. 1.6).

Als angemessen können die Belastungen angesehen werden, wenn sie nicht höher sind als vergleichbare angemessene Mietkosten. Wie auch bei den Mietern gilt die Gesamtangemessenheitsgrenze nach Anlage 1 dieser Richtlinie. Den Umständen des Einzelfalls ist Rechnung zu tragen (z. B.: B 14/11b AS 67/06 R).

Nicht berücksichtigt werden Mehrfamilienhäuser, auch wenn die darin befindlichen Wohnungen ausschließlich vom Hilfesuchenden und seinen Angehörigen belegt sind.

1.6 Erhaltungsaufwand

Nach dem Urteil des BSG B14/7b AS 34/06 R gehören gem. § 22 Abs. 2 SGB II und der VO zu § 82 SGB XII auch Aufwendungen für Instandhaltungen und Instandsetzungen zum Bedarf für Unterkunftskosten. Diese werden anerkannt, sofern es sich um ein selbst bewohntes Wohneigen-

tum im Sinne des § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II handelt und die Kosten insgesamt angemessen sind.

Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für die Instandhaltung und die Instandsetzung („nachgeholte Instandhaltung“), nicht jedoch Ausgaben für Verbesserungen.

Die Aufwendungen müssen geeignet und erforderlich sein, das selbst genutzte Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. Dazu kann ein externer Dienstleister (Ingenieurbüro, TÜV o. ä.) herangezogen werden.

Die Zusicherung zur Übernahme der Kosten für die Erhaltungsmaßnahme ist vor deren Durchführung einzuholen; ansonsten ist von einer vorhandenen Deckung des Bedarfs auszugehen.

Mit der Einholung der Zusicherung der Kostenübernahme sind in der Regel drei Angebote von in Frage kommenden Leistungserbringern vorzulegen. Gemessen an den Umständen des Einzelfalls kann die Zahl der erforderlichen Angebote reduziert werden.

Berücksichtigt werden nur die tatsächlichen Aufwendungen; ein Anspruch auf Pauschalen besteht, außer bei einer vertraglichen Bindung in Eigentumswohnungsgemeinschaften, nicht.

Kosten für die Erhaltung einschließlich aller sonstigen Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum können bis zur Höhe der vergleichbaren angemessenen Kaltmiete übernommen werden.

Beispiel: 2-Personen-Haushalt, 200,00 € Zinsbelastung, in Perleberg;

1. Höchstbetrag für Kaltmiete/Zinsbelastung	65 qm * 4,42 €	=	287,30 €
2. Tatsächliche anerkannte Kaltmiete/Zinsbelastung		=	200,00 €
3. Differenz zwischen (1./ 2)		=	87,30 €
4. Höchstbetrag für Erhaltungsaufwand	Pkt 3 * Bewilligungszeitraum = 12 Monate	=	1.047,60 €

Zur DIN 18025 - Barrierefreie Wohnungen

Die DIN 18025-1 über barrierefreie Wohnungen und Wohnungen für Rollstuhlfahrer stellen die Planungsgrundlage für exakt rollstuhlgerechte Wohnungen dar.

Menschen können auf vielfältige Art und Weise in ihrer Mobilität eingeschränkt sein. Um ein selbstbestimmtes Leben führen zu können, müssen deshalb insbesondere beim Wohnungsbau grundlegende Gegebenheiten berücksichtigt werden. Es sind u. a. Bewegungsflächen im Haus- und Wohnbereich so zu bemessen, dass auch mit größeren Rollstühlen die Nutzung aller Räumlichkeiten möglich ist, ausreichende Türbreiten sowie stufen- und schwellenloses Befahren sind hierbei wichtige Planungsvoraussetzungen. Grundmaße und Empfehlungen gibt in Text und Bild die DIN 18025-1.

Bewegungsflächen sind die für Rollstuhlbenutzer (Wendekreis) notwendige Flächen, die zur Nutzung der Wohnung benötigt werden. Sie dürfen sich überlagern, aber nicht in ihrer Funktion eingeschränkt sein, z. B. durch Mauervorsprünge, Rohre, Heizkörper oder Handläufe.

Die nachfolgend aufgezeigten Maßangaben stellen Mindestanforderungen dar:

- 150 cm breit und 150 cm tief als Wendemöglichkeit in jedem Raum (Ausnahme kleine ausschließlich vor- und rückwärtsfahrend nutzbare Räume) sowie als Duschplatz, vor dem Klosettbecken, vor dem Waschtisch und vor dem Mülleinwurf;
- 150 cm tief vor der Längsseite des Bettes, der Badewanne, vor Schränken und Kücheneinrichtungen vor dem Rollstuhlstellplatz und vor der Längsseite des Kraftfahrzeugs;
- 150 cm breit neben Treppenauf- und -abgängen und zwischen Wänden außerhalb der Wohnung;
- 120 cm breit vor Möbeln, vor der Betteinstiegsseite des Nichtrollstuhlbenutzers, vor der des Bettes (das bei Bedarf von 3 Seiten zugänglich sein muss), zwischen Wänden innerhalb der Wohnung, in Küchen, auf Wegen innerhalb der Wohnanlage, neben Bedienungsvorrichtungen und Radabweisern einer Rampe;
- 90 cm tief vor Möbeln.

Angaben zu Bewegungsflächen neben WC-Becken und Türen erfolgen im Weiteren gesondert.

Alle **Türen** müssen eine lichte Breite von 90 cm und eine lichte Höhe von 210 cm haben. Sanitärraumtüren dürfen nicht in den Raum schlagen (Vergrößerung des Bewegungsraumes, bessere Hilfeleistung u. a. bei evtl. Unwohlsein und Stürzen möglich).

Stufenlosigkeit sollte für die Erreichbarkeit aller Wohnungen einer Wohnanlage gelten. Keine unteren Türanschläge und -schwelle, soweit technisch unvermeidbar, höchstens 2 cm. Ein schwellenloser Übergang kann durch Schiebetüren geschaffen werden (günstig auch bei Balkonen oder anderen Freisitzen).

Treppen sind mit Handläufen am Treppenaufgang nicht unterbrochen, Markierung am Anfang und Ende um eine Auftrittsbreite über das Treppenende reichend zu versehen. Eine ausreichende Beleuchtung ist zu gewährleisten und Stufenunterschiede und Wendelungen auszuschließen.

Aufzugspflicht besteht für nicht EG-Wohnungen.

Küchen sollen eine uneingeschränkte Unterfahrbarkeit von Herd, Arbeitsplatte und Spüle gewährleisten. Arbeitshöhen sind entsprechend der Behinderung montierbar. Arbeitsflächenhöhe: 82, Bewegungsfläche zwischen Geräten und Möbeln mindestens 120 cm breit. Herstellerfirmen von Küchenmöbeln und Geräten sind auf die verschiedenen Anforderungen an Sicherheit und Bedienkomfort eingestellt.