

Kreisjournal

AMTSBLATT DES WARTBURGKREISES



WARTBURGKREIS

www.wartburgkreis.de

29. Dezember 2015 · 16/2015 · Jahrgang 8

Ergebnis der Mietwerterhebung im Wartburgkreis

Wie viel darf eine Mietwohnung kosten?

Diese Frage nach der Höhe der Mietkosten ist vor allem dann wichtig, wenn der Landkreis die Miete im Rahmen von Hartz IV oder Grundsicherung bezahlt. Wie alle Kommunen in Deutschland muss der Wartburgkreis den Spagat schaffen, einerseits bedürftigen Bürgern eine adäquate Unterkunft zu finanzieren, andererseits aber die Kosten in einem vertretbaren Rahmen zu halten. Deshalb wurde das

Sozialamt des Landkreises damit beauftragt zu ermitteln, wie hoch die so genannten angemessenen – und damit vertretbaren – Unterkunftskosten im Kreisgebiet sind. Dazu hat das Sozialamt ein schlüssiges Konzept erarbeitet, das mathematisch-statistischen und wissenschaftlichen Kriterien genügt und somit den Forderungen der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nachkommt. Daraus wurde der künftige grundsicherungsrelevante Mietspiegel abgeleitet, der

die angemessenen Kosten für Wohnungen des einfachen Standards im Landkreis abbildet. Aus diesen Daten können die Mitarbeiter des Jobcenters und des Sozialamtes ersehen, ob die Unterkunftskosten im jeweils vorliegenden Fall angemessen sind. In das Konzept sind viele unterschiedliche – stets aber anonymisierte – Daten eingeflossen. Die Datenerhebung zur Untersuchung des Wohnungsmarktes fand im ersten Halbjahr 2015 statt und erfolgte auf freiwilliger

Basis. Es wurden neben einer großangelegten Umfrageaktion (siehe Ausgabe 08/2015) auch Bestandsmieten aus dem Sozialmietwohnungsbau und aktuelle Angebotsmieten (Zeitungsinserate, Internetportale) bei der Berechnung der angemessenen Mietpreisobergrenzen zu Grunde gelegt. Nicht berücksichtigt wurden hierbei u.a. Luxusmieten, Wohnungen mit weniger als 30 Quadratmetern und solche in Wohn- und Pflegeheimen. Insgesamt konnten so 3.196 Mietwerte des maßgeblichen

Mietwerterhebung

Wohnungsmarktes in die Auswertung einfließen. An dieser Stelle möchte sich das Sozialamt für die rege Teilnahme bei den Bürgern des Wartburgkreises bedanken.

Um den Richtwert für angemessenen Wohnraum zu definieren, musste berücksichtigt werden, dass genügend Bedarf deckender Wohnraum zur Verfügung steht. Das ist kreisweit vor allem bei Ein- und Zweiraumwohnungen nicht immer der Fall, da sich

nicht nur Leistungsbezieher, sondern auch Geringverdiener um diese Wohnungen bemühen. Außerdem galt es zu verhindern, dass ein zu hoher Richtwert sich preissteigernd auf den gesamten Wohnungsmarkt auswirkt. Aufgrund der Auswertung muss der Landkreis mit Mehrausgaben von rund 30.000 Euro/Jahr bei den Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach dem SGB II und SGB XII rechnen.

Was ändert sich nun ab Januar 2016?

Die Untersuchung des Wohnungsmarktes hat ergeben, dass sich für alle Bedarfsgemeinschaften höhere Angemessenheitswerte errechnen. Die Bescheide der Leistungsbezieher nach dem SGB II und auch SGB XII werden vom Jobcenter bzw. Sozialamt in den kommenden Monaten entsprechend geändert. Die Unterkunftsrichtlinie

nebst aktueller Tabellenübersicht sowie das Datenerhebungs- und Auswertungskonzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft im Wartburgkreis, dem vom Sozialgericht Gotha anerkannten sogenannten „schlüssigen Konzept“, stehen im Internet unter: <http://www.wartburgkreis.de/verwaltung-service/downloads/unterkunftsrichtlinie/> als Download zur Verfügung.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die bisherigen sowie die ab 01. Januar 2016 für den Wartburgkreis geltenden angemessenen Brutto-Kalt-Mietkosten:

Anzahl BG	Wohnfläche in m ²	Brutto-Kalt-Miete ¹ in Euro bisher	Davon kalte Betriebskosten in Euro	Brutto-Kalt-Miete ¹ in Euro ab 01.01.2016	Davon kalte Betriebskosten in Euro
1	45	270,00	61,65	280,00	63,00
2	60	345,00	82,20	360,00	84,00
3	75	430,00	102,75	450,00	105,00
4	90	515,00	123,30	530,00	126,00
5	105	585,00	143,85	620,00	147,00
Je Weitere	15	84,00	20,55	90,00	21,00

(¹Die Brutto-Kalt-Miete ist die Grundmiete zzgl. kalter Betriebskosten)

Amtsblatt



Öffentliche Bekanntmachung

Verwaltungsvorschrift des Wartburgkreises

zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende

- Unterkunftsrichtlinie -

(Stand 01.01.2016)

1 Allgemeines

Für Unterkunft und Heizung sowie für weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten (z. B. Umzugskosten, Mietkautionen usw.) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende Leistungen zu übernehmen, soweit diese angemessen sind.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die Richtlinie entbindet nicht davon, den Besonderheiten des Einzelfalles Rechnung zu tragen und gegebenenfalls eine abweichende Entscheidung zu treffen.

Nach der aktuellen höchstgerichtlichen Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes können neben einem qualifizierten Mietpreisobergrenze genutzt werden. Hierbei sollen die „Erhebung

gen der betroffenen Kommune oder des Grundsicherungsträgers auf einem schlüssigen Konzept zur Ermittlung des örtlichen Wohnungsmarktes beruhen“. Der Wartburgkreis hat mit Hilfe einer breit gefächerten Erhebung die Richtwerte der Unterkunftsrichtlinie überarbeitet und entsprechend geändert bzw. fortgeschrieben.

Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne. Sie kann durch Arbeitsanweisungen ergänzt werden. Die Thüringer Sozialhilferichtlinien sind auch im SGB II entsprechend anwendbar.

2 Rechtsgrundlagen

Diese Verwaltungsvorschrift findet ihre Rechtsgrundlagen

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt gemäß § 35 SGB XII,
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung gemäß § 35 SGB XII i. V. m. § 42 S. 1 Nr. 4 SGB XII sowie
- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) gemäß § 22 SGB II.

3 Kosten der Unterkunft

3.1 Tatsächliche Unterkunfts-kosten

Unterkunfts-kosten sind

- bei Mietwohnungen die Bruttokaltmiete (Grundmiete, inklusive kalter Betriebskosten)
 - bei Wohneigentum die tatsächlichen Aufwendungen, soweit damit keine Wertsteigerung verbunden ist und
 - Nutzungsentgelte z. B. für Notunterkünfte, Frauenhäuser.
- Zu den Kosten der Unterkunft gehören – wenn sie vom Mieter bzw. Eigentümer zu übernehmen sind – auch Kosten wie z. B.:
- Wasser- und Abwassergebühren
 - Gebühren für die Kanalisation

- Gebühren für die Müllabfuhr
 - Kosten für die gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung
 - Kosten der Schornsteinreinigung
 - Kosten für Gemeinschaftsantennen
 - Wasserschaden- und Haushaltspflichtversicherung.
- Kosten für den Kabelanschluss und die monatlichen Gebühren können als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden, wenn dies im Mietvertrag so festgelegt ist (vgl. BSG v. 19.02.2009 B 4 AS 48/08R).

Bei Wohneigentum sind neben den o. g. Kosten, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind, außerdem anzuerkennen:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge z. B. für Gebäude-, Brand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadensversicherung,
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen,
- Erbpachtzinsen,
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken und Kreditgewinnabgabe,
- unabsehbare Instandhaltungen / Reparaturen,
- Instandhaltungsrückstellungen bei Eigentumswohnungen in der Höhe, wie sie in der Vereinbarung der Eigentümergemeinschaft festgelegt sind,
- öffentlich-rechtliche Lasten / wiederkehrende Beiträge.

Tilgungsbeiträge sind in der Regel nicht anzuerkennen, im Einzelfall nur soweit dies zur Erhaltung der Unterkunft unerlässlich ist. Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind keine Kosten der Unterkunft.

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- Einnahmen aus Untermietverhältnissen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung / dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Anzahl sämtlicher Bewohner. Grundsätzlich ist bei der gemeinsamen Nutzung einer Unterkunft davon auszugehen, dass die Kosten anteilig, unabhängig von den Eigentumsverhältnissen, dem Alter oder der Nutzungsintensität, pro Kopf aufzuteilen sind (vgl. u. a. BSG v. 03.03.2009 B 4/14 AS 38/08 R).
- Kosten für Haushaltsenergie und Kochfeuerung,
- sonstige Kosten, die bereits mit dem Regelbedarf abgegolten werden (z. B. Kosten für Verköstigung in Pensionen).

Zur Beantragung von Leistungen für Unterkunft und Heizung sind der Mietvertrag bzw. der Eigentumsnachweis sowie alle sonstigen Nachweise im Original vorzulegen.

Bei Leistungsgewährung der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem 4. Kapitel des SGB XII können Kosten der Unterkunft nur berücksichtigt werden, wenn eine tatsächliche vertragliche Zahlungsverpflichtung besteht (vgl. BSG v. 14.04.2011, B 8 SO 1809 R).

3.2 Angemessene Unterkunfts-kosten

Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist.

Im begründeten Einzelfall kann hiervon abgewichen werden.

Die Entscheidung über die Abweichung von den Angemessenheitsgrenzen ist in der Akte zu begründen.

Angemessene Kosten der Unterkunft ergeben sich, wenn das Produkt aus der Wohnfläche und dem Quadratmeterpreis angemessen ist.

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche in m ²
1	45
2	60
3	75
4	90

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche in m ²
5	105
Jede weitere Person	15

Die Tabellenwerte für Wohnflächenhöchstgrenzen bilden die Angemessenheitsgrenze für angemieteten Wohnraum und für Wohneigentum.

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z. B. Küche, Flur, Bad, WC).

Geringfügige Überschreitungen der jeweiligen Wohnflächen-grenzen können im Einzelfall toleriert werden.

Bei der Angemessenheit der Wohnfläche ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen einer Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbe-hindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnlich gehbehindert) sind, ist behinderungsbedingt ein Mehrbedarf an Wohnraum von bis zu 15 m² gerechtfertigt (z. B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

Kostenausgleiche zwischen Bruttokaltmiete und Heizkosten sind in der Regel nicht statthaft. Diese sind getrennt auf ihre Angemessenheit hin zu prüfen. Ausnahmen sind in unsanierten Wohnblocks möglich, soweit ein Umzug unwirtschaftlich wäre.

Tilgungsleistungen für ein selbstgenutztes Hausgrundstück von angemessener Größe oder einer Eigentumswohnung werden in der Regel nicht übernommen.

Unter Berücksichtigung des Urteils des BSG vom 16.08.2008 - B 14/11b AS 67/06 können in Ausnahmefällen die Tilgungs-leistungen übernommen werden, soweit die Unterkunfts-kosten inklusive Tilgungsleistungen insgesamt angemessen sind und die Übernahme der Tilgungsraten zur Erhaltung der Unterkunft unvermeidbar ist.

Der Leistungsberechtigte hat nachzuweisen, dass alle anderen Möglichkeiten zur Tilgungsaussetzung oder Tilgungsstreckung zum Erhalt des Wohneigentums ausgeschöpft sind.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten für ein selbst genutztes Hausgrundstück / Eigentumswohnung sind die im Kalenderjahr anfallenden berücksichtigungsfähigen Gesamt-kosten mit der im örtlichen Vergleichsraum abstrakt ange-messenen Jahresbruttokaltmiete einer abstrakt angemessenen Mietwohnung zu vergleichen. Bis zur Summe der so ermittelten angemessenen Kosten sind die tatsächlichen Aufwendungen zu berücksichtigen.

Bei der Gewährung von Unterkunfts-kosten für Leistungsbere-chtigte in Einrichtungen wird entsprechend § 42 Satz 1 Nr. 4 SGB XII in Verbindung mit § 35 Abs. 1 SGB XII ein pauschaler Betrag in Höhe von 280,00 € für die Warmmiete (enthaltene Heizkos-ten 50,00 €) festgesetzt.

3.3 Instandhaltung und Reparatur / Öffentlich-rechtliche Lasten / Wiederkehrende Beiträge

3.3.1 Instandhaltung und Reparatur

Erhaltungsaufwand (Instandhaltung und Reparatur) kann bei konkretem Bedarf im Einzelfall auf Antrag im entspre-chenden Bedarfszeitraum bei den Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, soweit er angemessen und unabsehbare ist.

Unter Beachtung des Einzelfalls sind die tatsächlichen Kosten für die Bedarfsgemeinschaft zu ermitteln (Aufteilung nach Köpfen). Dies bedeutet z. B.:

3 Personen im Haushalt, davon 2 Personen anspruchsberechtigt nach SGB II (Bedarfsgemeinschaft).

Beantragte Kosten 3.000 € - hiervon 2/3 für die Bedarfsgemein-schaft = 2.000 € tatsächliche Kosten, deren Angemessenheit zu prüfen ist.

Angemessen sind die so ermittelten Kosten für die Bedarfsgemeinschaft, wenn die Summe aller anteiligen Aufwendungen der Unterkunft, im laufenden Monat sowie in den darauffolgen-den 11 Kalendermonaten insgesamt die Angemessenheitsgrenze lt. Tabelle nicht überschreitet.

Unabweisbare Aufwendungen sind dabei nur aktuell besonders dringliche Aufwendungen, ohne die die Wohnung nicht mehr bewohnbar wäre.

Für die Erhaltungsmaßnahme sind in der Regel drei Vergleichsangebote vorzulegen. Bei Maßnahmen über 1.000 € ist vor der Übernahme eine Prüfung der Notwendigkeit der Maßnahme durch Sachverhaltsermittlung vor Ort durch das Jobcenter-Team Sonderleistung oder durch die Revisoren des Landratsamtes oder durch andere Fachämter des Landratsamtes vorzunehmen. Anschließend ist der Antrag unter Beifügung aller Unterlagen der Amtsleitung des Sozialamtes zur Entscheidung zu übergeben.

3.3.2 Öffentlich-rechtliche Lasten / Wiederkehrende Beiträge

Berücksichtigungsfähige Kosten für die Unterkunft bei selbst genutzten Hausgrundstücken sind einmalige Aufwendungen bzw. Wiederkehrende Beiträge, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstückes verbunden sind, wie zum Beispiel Kanalanschlusskosten und Straßenausbaubeiträge.

Diese Kosten sind bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen, wobei auf die Möglichkeit der Stundung öffentlich-rechtlicher Lasten nach § 7b Thüringer Kommunalabgabengesetz (ThürKAG) sowie § 15 Abs. 1 Nr. 5 Buchst. A ThürKAG i. V. m. § 222 Abgabenordnung durch den Leistungsberechtigten zunächst zu verweisen ist. Anfallende Stundungszinsen sind den öffentlich-rechtlichen Lasten / wiederkehrenden Beiträgen zuzuordnen, da sie in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Eine Ungleichbehandlung mit Einkommensbeziehern, die durch die Stundungsmöglichkeit eine Hilfebedürftigkeit im Sinne des SGB II / SGB XII vermeiden, soll dadurch vermieden werden.

3.3.3 Darlehensgewährung

Können Kosten für unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bzw. für öffentlich-rechtliche Lasten nicht mehr als angemessener Bedarf berücksichtigt werden, so können diese als Darlehen berücksichtigt werden. Voraussetzung ist, dass diese Kosten weder durch einzusetzendes Vermögen noch auf andere Weise gedeckt werden kann. Das Darlehen kann an einzelne Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft oder an mehrere gemeinsam vergeben werden.

Bedingung hierzu ist die dingliche Sicherung ab einer Darlehenshöhe von 200 € in Form einer Grundschuldeintragung zu Gunsten des Wartburgkreises. Das erbrachte Darlehen unterliegt der Rückzahlungspflicht durch die Darlehensnehmer.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt:

- während des Leistungsbezugs beginnend ab dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt, unter monatlicher Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs,
- nach Beendigung des Leistungsbezugs ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig.

3.4 Verfahrensweise bei unangemessen hohen Unterkunfts-kosten

Übersteigen die tatsächlichen anteiligen Kosten der Unterkunft für die Bedarfsgemeinschaft den Betrag der Bruttokaltmiete lt. Tabelle, ist die Besonderheit des Einzelfalles zu betrachten und zu prüfen, ob in der Region eine angemessene Wohnung tatsächlich angemietet werden kann.

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen. Die tatsächlichen unangemessenen Unterkunfts-kosten werden in der Regel bis zu sechs Monate übernommen. Diese Frist beginnt regelmäßig erst nach der Feststellung der Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten. Sie beginnt ausnahmsweise früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten durch frühere, zureichende Informationen des Leistungsträgers dem Leistungsberechtigten offenkundig ist (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R).

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunfts-kosten oberhalb der Angemessenheit liegen und sind keine Besonderheiten ersichtlich, ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunfts-kosten mit Fristsetzung und Hinweis auf die individuell anerkannte Höhe der angemessenen Kosten aufzufordern. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu belehren, dass nach Ablauf der Frist die Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß reduziert werden.

Bei Weigerung des Leistungsbeziehers, sich um eine Absenkung der Unterkunfts-kosten zu bemühen, obwohl es ihm zumutbar ist, werden nur die angemessenen Unterkunfts-kosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich. Der Leistungsbezieher ist auf die Folgen einer Weigerung zur Kostensenkung hinzuweisen.

Ein Umzug zur Absenkung der unangemessenen Unterkunfts-kosten muss nicht gefordert werden, wenn dies unwirtschaftlich wäre.

So ist z.B. gemäß § 22 Abs. 1 SGB II ein Umzug dann unwirtschaftlich, wenn die Gesamtkosten des Umzuges (evtl. Auszugsrenovierung, Umzugskosten) höher sind, als eine mögliche Ersparnis, bezogen auf einen Zeitraum von 12 Monaten.

4 Kosten für Heizung und Warmwasser

4.1 Tatsächliche Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung

Bei Mietverträgen ergeben sich in der Regel die tatsächlichen Aufwendungen für die Heizung und Warmwasser aus der Höhe der monatlichen Vorauszahlungen.

Bei Anspruchsberechtigten mit Einzelheizung (z. B. Kohle- und Ölheizungen, insbesondere im Eigenheim) können im SGB XII die Kosten auf Basis der individuellen Jahresrechnungen festgesetzt und monatlich mit einem Zwölftel im Bewilligungszeitraum oder als einmalige Leistung bis zum angemessenen Betrag berücksichtigt werden.

Im SGB II ist keine Pauschalierungsmöglichkeit enthalten und damit sind die angemessenen Kosten im Bedarfsmonat zu übernehmen.

Ein Bedarf ergibt sich erst aufgrund der Notwendigkeit zur Beschaffung von Heizmaterial.

4.2 Angemessene Kosten für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung

Kosten für Heizung und Warmwasser werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Im Regelfall gelten die Kosten als angemessen, solange sie den zu ermittelnden Grenzbetrag des maßgeblichen bundesweiten Heizspiegels nicht überschreiten. Bei der Angemessenheit ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen einer Bedarfsgemeinschaft abzustellen.

Kosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen.

Insbesondere können höhere Kosten berücksichtigt werden bei:

- erhöhtem Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- vorhandenen veralteten Heizmöglichkeiten mit schlechtem Wirkungsgrad
- ungünstiger Lage, Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Heizung mit Elektroenergie:

Die Kosten für die Heizung mit Elektroenergie werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Die Orientierung der Angemessenheit erfolgt analog der Kosten für Fernwärme nach Bundesheizkostenspiegel.

4.3 Besonderheit bei dezentraler Wasserversorgung

Soweit Warmwasser durch in der Wohnung installierte Vorrichtungen erzeugt wird und deshalb der Bedarf nicht nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII zu berücksichtigen ist, wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII berücksichtigt.

4.4 Verfahrensweise bei unangemessen hohen Heiz- und Warmwasserkosten

Heiz- und Warmwasserkosten sind unangemessen hoch, wenn die in der Anlage aufgeführten Richtwerte, die auf dem bundesweiten Heizkostenspiegel basieren, unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles überschritten werden.

Die Verfahrensweise bei tatsächlichen unangemessen hohen Heiz- und Warmwasserkosten ist analog der Verfahrensweise bei unangemessen hohen Unterkunftskosten unter 3.4.

5 Verfahren bei der Vorlage von Betriebskostenabrechnungen durch den Leistungsempfänger

Nachforderungen auf Betriebs- und Heizkosten sind grundsätzlich als gegenwärtiger Bedarf i. S. von § 35 SGB XII und § 22 SGB II anzusehen.

Gutschriften mindern den Bedarf im Folgemonat.

Angemessene Nachzahlungsbeträge aus Betriebskostenabrechnungen sind zu übernehmen. Bei unangemessenen Nachzahlungsbeträgen aus Betriebskostenabrechnungen ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren bereits eingeleitet wurde.

Bei Verdacht auf unangemessenen Betriebskostenverbrauch sind die Abweichungen vom Leistungsempfänger zu begründen und werden nur bei Plausibilität übernommen. Hierzu ist u. a. die Betriebskostenabrechnung des Vermieters, hinsichtlich des Vergleichs zwischen den Fest- und Verbrauchskosten, heranzuziehen.

6 Umzug

6.1 Allgemeines

Grundsätzlich soll der Leistungsberechtigte vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Die Erteilung der Zusicherung setzt die Erforderlichkeit des Umzugs sowie die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft voraus. Der Leistungsbezieher hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten. Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der konkreten Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft. Liegt die Wohnung im Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers, ist dieser auf geeignete Art bezüglich der Angemessenheitsprüfung zu beteiligen.

6.2 Notwendigkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist leistungsrechtlich 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 bisherige Wohnung unangemessen ist,
- die bisherige Wohnung nicht geeignet ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern oder
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung, Schwangerschaft, häusliche Gewalt).

6.3 Unzumutbarkeit eines Umzuges

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

- In der Folge des Umzugs müsste das soziale Umfeld aufgegeben werden. Das Umfeld bezieht sich in der Regel auf den Wohnort bzw. im ländlichen Bereich auf einen Umkreis von bis zu 30 km.
- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug).
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen (ggf. Einschaltung des Amtsarztes).
- Bei Umzug von älteren Menschen ist die subjektive Zumutbarkeit des Umzuges zu prüfen. Dies gilt jedoch nicht uneingeschränkt und ohne Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles.

Eine Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben (siehe auch 3.4, letzter Abschnitt).

6.4 Finanzierung von Umzügen, Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen

Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen).

Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die angemessenen entstehenden Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvorschläge (3 Angebote) von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Mietkautionen und Teile von Genossenschaftsanteilen sind nach vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers als Darlehen zu erbringen. Zur Sicherung des Darlehens ist der Anspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Die Tilgung des Darlehens erfolgt durch ratenweise Einbehaltung von den laufenden Leistungen.

Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Leistungsempfänger (gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter) zu tilgen. Wird die Forderung über den Vermieter nicht getilgt, ist diese gegenüber dem ehemaligen Leistungsempfänger geltend zu machen. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen.

Doppelte Mietzahlungen und während der Kündigungsfrist anfallende Kosten können in Ausnahmefällen übernommen werden (zum Beispiel bei Aufnahme in ein Pflegeheim oder Arbeitsaufnahme des Hilfeempfängers in einer anderen Stadt).

7 Zahlungsweise

Vom Leistungsträger sollen die Kosten der Unterkunft an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 22 Abs. 7 SGB II; § 35 Abs. 1 SGB XII). Dies ist z. B. der Fall, wenn Mietrückstände oder Rückstände für Energiekostenabschläge durch anderweitige Verwendung der dafür gezahlten Leistung bestehen.

Auf Antrag des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

8 Änderung der Richtlinie

Der Landrat wird ermächtigt, auf der Grundlage geänderter gesetzlicher Bestimmungen, örtlicher Verhältnisse und sozialgerichtlicher Urteile die Anpassung der „Verwaltungsvorschrift des Wartburgkreises zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende“ jeweils zeitnah vorzunehmen.

Der Sozialausschuss des Kreistages ist über die vorgenommenen Änderungen und deren Begründung jeweils zeitnah zu informieren.

9 Inkrafttreten

Die aktuelle Fassung der Richtlinie tritt zum 01.01.2016 in Kraft und gilt für die nach SGB XII und SGB II zu erbringenden Leistungen. Sie ist im Gebiet des gesamten Wartburgkreises anzuwenden.

Die Öffentliche Bekanntmachung der Unterkunftsrichtlinie ist ebenfalls auf der Homepage des Wartburgkreises unter <http://www.wartburgkreis.de/neuigkeiten/oeffentlichebekanntmachungen/#c10818> zu finden.

Bad Salzungen, 09. Dezember 2015

gez. Krebs
Landrat

Amtlicher Teil - 29.12.2015 - Ausgabe 16/2015

Anlagen

- Tabelle der angemessenen Kosten ab 01.01.2016 im Wartburgkreis
- Datenerhebungs- und Auswertungskonzept zur Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft im Wartburgkreis

Hinweis:

Die Anlagen sind Bestandteil dieser Bekanntmachung und werden im Landratsamt Wartburgkreis (Zimmer 1) während der allgemeinen Sprechzeiten zur Einsichtnahme bis einschl. 01.02.2016 ausgelegt.