



Landkreis
Börde

jobcenter  
Börde

Fünfte Änderung der Richtlinie 1/2008

über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende

(Unterkunftsrichtlinie)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Ziel dieser Richtlinie	1
II. Rechtsgrundlagen	1
III. Kosten für Unterkunft und Heizung	1
1. Grundmiete	2
2. Betriebskosten	2
2.1 Mietwohnung	2
2.2 Eigenheim / Wohneigentum	3
2.3 Sonderfälle	4
3. Heizkosten und Warmwasserversorgung	5
3.1 Heizkosten	5
3.2 Warmwasser	5
4. Wohnflächenhöchstgrenzen	5
5. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten	6
6. Erhaltungsaufwand	7
7. Betriebskostennachzahlung / -guthaben	8
7.1 Betriebskostennachzahlung	8
7.2 Betriebskostenguthaben	8
8. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen	9
9. Umzugskosten	9
9.1 Verfahren	9
9.2 Höhe der Leistung	10
9.3 Trägerübergreifender Umzug	10
10. Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden	11
11. Zahlungsweise	11
12. Allgemeine Vorgaben	11
12.1 Prüfung eines Mietangebotes	11
12.2 Mietbescheinigung / Bescheinigung über Hauslasten	12
12.3 Belehrungspflicht	12
13. Eigener Wohnraum für unter 25-jährige Personen gem. § 22 Abs. 5 SGB II	12

IV. Inkrafttreten	12
Anlage I Festlegung der Angemessenheit im Landkreis Börde	13
Anlage II Mietbescheinigung	15
Anlage III Bescheinigung über Hauslasten	16

Unterkunftsrichtlinie

Präambel

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Zweites Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) ist der Landkreis Börde für die im Zuge des Arbeitslosengeldes II und Sozialgeldes gezahlten Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser zuständig. Hinzu kommt die Zuständigkeit für die Kosten für Unterkunft, Heizung und Warmwasser nach dem Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII). Der Landkreis Börde hat die finanziellen Mittel bereitzustellen, eine rechtmäßige Verwendung sicherzustellen und in dem Zuge die Verwendung der Mittel zu überprüfen.

I. Ziel dieser Richtlinie

Diese Richtlinie soll ein einheitliches Verfahren zwischen dem Jobcenter Börde und dem Landkreis Börde bei der Beurteilung von Bedarfen für Unterkunft, Heizung und Warmwasser schaffen.

Die Richtlinie definiert zum einen unbestimmte Rechtsbegriffe und zum anderen legt sie bestimmte Verfahrensweisen fest. Sie soll den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der gemeinsamen Einrichtung sowie des Landkreises Börde als Grundlage für ihre Entscheidung dienen und auf Grund der Veröffentlichung den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit bieten, sich über die Verfahrensweise bei der Prüfung der Kosten der Unterkunft, Heizung und Warmwasser zu informieren.

II. Rechtsgrundlagen

- Grundsicherung für Arbeitssuchende § 22 SGB II, § 21 Abs. 7 SGB II
- Hilfe zum Lebensunterhalt § 35 SGB XII, § 36 SGB XII,
§ 30 Abs. 7 SGB XII
- Grundsicherung im Alter
und bei Erwerbsminderung § 42 Satz 1 Nr. 3 und 4 SGB XII

und die Beachtung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

III. Kosten für Unterkunft und Heizung

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung gehören alle tatsächlich anfallenden Kosten, insbesondere:

- Grundmiete,
 - Betriebskosten,
 - Heizkosten und zentrale Warmwasserversorgung,
- sowie
- Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei selbst bewohnten Wohneigentum,
 - Betriebskostenguthaben und Betriebskostennachzahlungen,
 - Wohnungsbeschaffungskosten,
 - Umzugskosten,
 - Mietkaution und
 - Miet- bzw. Energieschulden.

Die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft ergeben sich bei einem im Eigentum der Betroffenen stehenden Haus oder einer Wohnung aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen, insbesondere den zur Finanzierung des Eigentums tatsächlich gezahlten Darlehenszinsen.

1. Grundmiete

Die Grundmiete stellt die Nettokaltmiete dar.

2. Betriebskosten

2.1 Mietwohnung

Zu den Betriebskosten gehören nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Kosten für:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstückes z.B.: Grundsteuer B,
- die Wasserversorgung,
- die Entwässerung,
- die Müllentsorgung,
- die Straßenreinigung,
- die Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Gartenpflege,
- die Beleuchtung,
- die Schornsteinreinigung,
- die Sach- und Haftpflichtversicherung,
- den Hauswart,
- die Gemeinschaftsantennenanlage oder den Kabelanschluss (wenn mietvertraglich vereinbart),

- des Betriebs der Einrichtung für die Wäschepflege,
- die Wartung der Heizungsanlage und
- sonstige Betriebskosten.

Schönheitsreparaturen

Mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Zu den Betriebskosten gehören beispielsweise **nicht**:

- Stromkosten für den Wohnraum,
- Kosten für die Überlassung von Möbeln. Es sei denn, es besteht eine vertragliche Pflicht und die Unterkunfts-kosten sind insgesamt immer noch angemessen (BSG, Urteil vom 07.05.2009, B 14 AS 14/08 R),
- Kosten für einen Parkplatz bzw. eine Garage (außer in begründeten Einzelfällen = BSG, Urteil vom 07.11.2008, B 7 B AS 10/06) und
- Kosten für einen Breitbandkabelanschluss, wenn dem Mieter freisteht einen kostengünstigeren Fernsehzugang zu wählen (BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R).

2.2 Eigenheim / Wohneigentum

Bei Eigenheimbesitzern bzw. Besitzern einer Eigentumswohnung gehören folgende Kosten ebenfalls zu den Kosten der Unterkunft:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z.B.: für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II; § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII),
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbaren Zusammenhang stehen,
- Erbpachtzinsen,
- Straßenausbaubeiträge und Schmutzwasseranschlussgebühren, soweit die Kosten der Unterkunft angemessen sind (LSG Sachsen – Anhalt, Urteil vom 03.03.2011, L 5 AS 181/07) und
- Erhaltungsaufwand.

Derartige zum Teil einmalige Aufwendungen sind auf 12 Monate aufzuteilen (Angemessenheitsgrenzen siehe Anlage I).

Bei den Straßenausbaubeiträgen und den Schmutzwasseranschlussgebühren ist durch den Leistungsberechtigten auf eine Vereinbarung einer Ratenzahlung hinzuwirken.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören grundsätzlich **nicht**:

- Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, da sie zum Vermögenszuwachs beim Leistungsberechtigten führen. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten der Stundung, Umschuldung und Schuldnerberatung hingewiesen werden.

Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nur im Einzelfall, beim Vorliegen einer besonderen Härte und unter Beachtung der Angemessenheitsgrenzen möglich (BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R).

Eine besondere Härte liegt insbesondere vor

- bei hoher Tilgungs- und geringer Zinslast, weil das Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es daher nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt des Vermögenswertes geht.
- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung / eines Eigenheimes sowie
- Mietkaufraten.

Einmal im Jahr, d.h. zum **31.März**, sind die Belastungen des laufenden Jahres für die Unterkunft im Original dem zuständigen Leistungsträger vorzulegen.

2.3 Sonderfälle

Frauenhaus

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u.Ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Die Unterbringung in einem Frauenhaus sollte in der Regel nicht länger als 6 Monate andauern.

Wohnwagen

Bei als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen ist das Standgeld und auch die Kfz – Steuer als Nebenkosten im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen (BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 79/09 R).

Haft

Bei Personen, die sich in Haft befinden, wird die Wohnung nach dem SGB II nur weiter finanziert, wenn von Anfang an feststeht, dass die Haftdauer nicht mehr als 6 Monate beträgt und einer Erwerbstätigkeit unter den üblichen Bedingungen des Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich nachgegangen wird. Anderenfalls gilt der Leistungsberechtigte als befristet erwerbsunfähig und ihm sind die Unterkunfts-kosten nach § 35 SGB XII zu zahlen, längstens jedoch für 6 Monate (BSG, Urteil vom 06.09.2007, B 14/7b AS 60/06 R).

Vorübergehende Abwesenheit

Bei vorübergehender Abwesenheit von der Unterkunft (z.B.: Krankenhausaufenthalt) sind die Unterkunfts-kosten regelmäßig so lange zu übernehmen,

wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann.

3. Heizkosten und Warmwasserversorgung

3.1 Heizkosten

Leistungen für Heizung umfassen insbesondere:

- die regelmäßigen Abschlagszahlungen an den Vermieter oder an das Energieunternehmen,
- die Heizkostennachzahlungen sowie
- die Winterfeuerungsbeihilfe für die Heizperiode Oktober bis April (Heizöl, Braunkohlebriketts, Holz usw.).

Zu den Heizkosten gehört **nicht**:

- Kochenergie und
- Warmwasser.

Wird die Wohnung bzw. das Eigenheim / die Eigentumswohnung mit selbst zu beschaffenden festen oder flüssigen Brennstoffen beheizt, erhöhen die Anschaffungskosten den Unterkuftsbedarf im Fälligkeitsmonat der Rechnung.

In der Regel ist der Bedarf vor Beginn der Heizperiode (Oktober bis April) anzuzeigen.

3.2 Warmwasser

Die Kosten für die Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn das Wasser über die Heizungsanlage erwärmt wird (zentrale Warmwasserversorgung) und die Kosten angemessen sind.

Bei dezentraler Warmwasserversorgung (Boiler bzw. Durchlauferhitzer) ist ein Mehrbedarf gem. § 21 Abs. 7 SGB II bzw. gem. § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren.

4. Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche Mietwohnung in m ²	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m ²	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnung in m ²
1	45 - 50	70	60
2	60	90	80
3	75	110	100
4	85	130	120

Für jede weitere Person in einer Mietwohnung werden zusätzlich höchstens 10 m² Wohnfläche anerkannt. Die **maximale Wohnfläche bei Mietwohnungen** liegt bei **115 m²**.

Es besteht kein genereller Anspruch auf eine größere Wohnung ab einem Achtpersonenhaushalt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob auf Grund der Personenzahl und des Wohnungszuschnittes ein größerer Wohnraumbedarf besteht.

Die angemessene Wohnflächenhöchstgrenze bei Eigentumswohnungen beträgt 120 m² und bei Eigenheimen 130 m².

Bemessung grundsätzlich nach Kopfteilen

Die Bemessung der Wohnfläche hat grundsätzlich bei Fällen, die eine Haushaltsgemeinschaft bilden, nach Kopfteilen zu erfolgen. Dabei ist es unschädlich, dass beispielsweise ein Pflegekind nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört. Nur im Fall einer reinen Wohngemeinschaft (keine soziale Bindung) kann von einem fiktiven Anspruch von 45 - 50 m² pro Person ausgegangen werden (BSG, Urteil vom 23.11.2006 – B 11b AS 1/06 R; BSG, Urteil vom 31.10.2007 – B 14/11b AS 7/07 R).

Sonderfälle

Merkzeichen „aG“

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) bzw. nachweislich auf das Benutzen eines Rollstuhls angewiesen sind, kann behinderungsbedingt ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein.

Studenten

Für erwachsene Kinder, die auswärts studieren und wohnen, kann kein zusätzlicher Mietaufwand für das Vorhalten von Wohnraum, z.B. für die Zeit der Semesterferien, geltend gemacht werden (BVerwG, FEVS 35, 93).

Schwangerschaft / Geburt

Die festgestellte Schwangerschaft bzw. die Geburt eines Kindes begründet grundsätzlich nicht einen Anspruch auf sofortigen zusätzlichen Wohnraum (OVG Hamburg, NDV-RD 1997, 54).

5. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

1. Belehrung mit Fristsetzung

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung von längstens 6 Monaten und auf eine etwaige Anpassung der Unterkunftskosten, nach der 6 Monatsfrist auf ein angemessenes Maß, zu belehren. Die Frist gilt auch bei vorübergehendem Wegfall (weniger als ein Jahr) der Hilfebedürftigkeit weiter.

Keine 6 Monatsfrist wenn,

- Hilfebedürftigkeit nur wegen Anmietung einer unangemessenen Wohnung ohne Zusicherung eintritt,
- bereits in der Vergangenheit auf Unangemessenheit hingewiesen wurde – auch frühere Mitteilung eines anderen Leistungsträgers,
- sich der Leistungsberechtigte von vornherein strikt weigert, die Kosten zu senken.

2. *3 Mietangebote abfordern*

Gibt der Leistungsberechtigte an, die Kosten auf Grund des örtlichen Wohnungsmarktes nicht senken zu können, sind **mindestens 3 Mietangebote** bzw. Negativbescheinigungen vorzulegen. Sollte der zuständige Träger anderer Meinung sein, liegt die Darlegungslast bei ihm.

3. *Zumutbarkeit des Umzuges prüfen*

Gibt der Leistungsberechtigte an, die Kosten auf Grund der Unzumutbarkeit des Umzuges nicht senken zu können, ist im Einzelfall eine Abwägung zwischen dem vom Leistungsberechtigten angegebenen Grund für die Unzumutbarkeit und der Höhe der Kostenüberschreitung zu treffen.

Bei Angabe einer Erkrankung ist der Amtsarzt hinzuzuziehen.

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erfolgt insbesondere unter Heranziehung von:

Umzugskosten, Mietkaution, Wohnungsbeschaffungskosten, Genossenschaftsbeiträge, etwaige Neuanschaffung als Erstausrüstung, behindertengerechter Umbau sowie Doppelmieten.

4. *Aktenvermerk zur Einzelfallprüfung*

Über die Einzelfallentscheidung ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen.

6. **Erhaltungsaufwand**

Die mögliche Übernahme von Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII i.V.m. § 7 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 der Verordnung zu § 82 des SGB XII soll nur gewährleisten, dass die Benutzung des Wohneigentums nicht an den fehlenden Mitteln für die üblichen Reparaturen scheitert, so dass nur angemessene Kosten für die Wiederherstellung eines ursprünglichen Wohnstandards zu übernehmen sind.

Verfahrensweise

1. Die Ausgaben sollen lediglich einer Instandhaltung und Instandsetzung, nicht jedoch einer Verbesserung dienen.

2. Zu prüfen ist im Vorfeld:
 - Ende des Leistungsbezuges,
 - Umfang der Bedürftigkeit,
 - Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität,
 - Gesamtwert (geschütztes Vermögen ja / nein) und Zustand des Hauses. Dies ist im Zuge der Amtshilfe beim Bauordnungsamt des Landkreises Börde in Form eines Verkehrswertgutachtens zu ermitteln,
 - Höhe der aktuellen und der künftig zu erwartenden Sanierungskosten und
 - die monatlichen Kosten der Unterkunft und Heizung.
3. Vom Antragsteller sind **mindestens drei Kostenvoranschläge** und das Ergebnis eines Kreditantrages auf Übernahme der Kosten bei der KfW-Bank einzureichen.
4. Um die Angemessenheit zu ermitteln, ist der beantragte Kostenaufwand auf 12 Monate verteilt, als Hauslast zu berechnen. Liegt der monatlich ermittelte Wert für die Hauslasten unter Einbeziehung des Erhaltungsaufwandes unter der ermittelten Obergrenze von 4,40 EUR pro angemessener m² (vgl. Wohnfläche einer Mietwohnung siehe Punkt 7), kann die Angemessenheit bejaht werden.
5. Über die Einzelfallentscheidung ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen.

Bei diesem Punkt wurden die folgenden Urteile berücksichtigt:
LSG Sachsen – Anhalt, Urteil vom 22.12.2010, L 2 AS 425/10 B ER und
LSG Nordrhein – Westfalen, Urteil vom 23.11.2010, L 1 AS 426/10).

7. Betriebskostennachzahlung / -guthaben

7.1 Betriebskostennachzahlungen

Der Bedarf entsteht hierbei im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Eines gesonderten Antrages auf Übernahme bedarf es nicht. Für die Übernahme ist maßgebend, ob der Antragsteller im Fälligkeitsmonat anspruchsberechtigt ist bzw. durch die Betriebskostenabrechnung anspruchsberechtigt wird.

Die Abrechnung ist spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes einzureichen. Nach Ablauf dieser Frist ist eine Berücksichtigung nicht mehr möglich (§ 556 Abs. 3 BGB).

7.2 Betriebskostenguthaben

Bereich SGB II: Guthaben mindern nach dem Monat der Gutschrift die entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 3 SGB II).

Bereich SGB XII: Guthaben werden gem. § 82 Abs. 1 SGB XII als Einkommen angerechnet und ggf. gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII auf einen angemessenen Zeitraum aufgeteilt.

Guthaben aus einer Stromabrechnung (Haushaltsstrom) werden nicht angerechnet, da der Leistungsberechtigte dieses Guthaben aus seinem Regelsatz erwirtschaftet hat.

8. Wohnungsbeschaffungskosten und Mietkautionen

Diese Tatbestände werden umfassend in § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 und 6 SGB XII geregelt.

Mietkautionen

Mietkautionen dürfen gemäß § 551 BGB höchstens das Dreifache der neuen Kaltmiete betragen. Die Leistungsberechtigten haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Sollte eine Kaution unumgänglich sein, ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass die Selbsthilfemöglichkeiten auszuschöpfen sind. D.h. es ist vorrangig eine Ratenzahlung mit dem Vermieter zu vereinbaren. Erst wenn auch diese Möglichkeit nicht besteht, ist ein zinsloses Darlehen zu gewähren.

9. Umzugskosten

9.1 Verfahren

Die Übernahme der Umzugskosten setzt zunächst einen Antrag voraus. Im Antrag ist:

- der Grund des Umzuges,
- das Ziel des Umzuges (also ein Nachweis über die zu beziehende Wohnung) und
- die zu erwartenden Kosten für den Umzug unter Berücksichtigung der Selbsthilfemöglichkeiten einzureichen (**mindestens 3 Kostenvoranschläge**).

Die Zusicherung der Umzugskosten ist zu erteilen, wenn:

- der Leistungsberechtigte durch den Umzug seine unangemessenen Unterkunftskosten auf angemessene Kosten senkt oder
- der Umzug zur Eingliederung in Arbeit dient oder
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug erforderlich machen

und die Unterkunftskosten der neuen Wohnung angemessen sind.

Sollten durch den Leistungsberechtigten andere Gründe für den Umzug vorgebracht werden, ist im Einzelfall und unter Beachtung des Ermessensspielraumes zu entscheiden.

Umzug ohne Zustimmung

Leistungsberechtigte, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII ohne Notwendigkeit oder ohne Zustimmung in eine unangemessene bzw. teurere Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen bzw. höheren Unterkunftskosten, sondern maximal auf die angemessenen bzw. die bisherigen Unterkunftskosten der vorherigen Wohnung (BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, 5 C 42.95).

9.2 Höhe der Leistung

Zu den Umzugskosten gehören die eigentlichen Kosten für:

- den Transport des Hausrats,
- den Einsatz von Hilfskräften,
- erforderliche Versicherungen,
- die Anmietung eines Transporters und
- Verpackungsmaterial.

Renovierungskosten

Nicht zu den Umzugskosten gehören in der Regel die Renovierungskosten. Hierbei handelt es sich lediglich um Kosten, die mit dem Umzug zusammenhängen aber nicht um Umzugskosten selbst. Dient eine Einzugsrenovierung der „Bewohnbarkeit“ und ist sie angemessen, können die Kosten unter Berücksichtigung der Selbsthilfemöglichkeiten übernommen werden.

Umzug durch Umzugsunternehmen

Ein Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen ist nur in begründeten Fällen zulässig (aus Altersgründen, Behinderung, bei körperlichen Einschränkungen oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern).

Bei diesem Punkt wurde folgendes Urteil herangezogen:
BSG, Urteil vom 06.05.2010, B 14 AS 7/09 R.

9.3 Trägerübergreifender Umzug

- Der künftige Leistungsträger ist in die Entscheidung über ein Mietangebot einzubeziehen, da die Angemessenheitskriterien des neuen Trägers gelten.
- Die Zustimmung zum Umzug des alten Trägers ist auch dann für den neuen Träger bindend, wenn der neue Träger nicht beteiligt wurde und die Zusicherung falsch ist.

- Zustimmung für Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten erteilt und zahlt der bisherige Träger.
- Zustimmung für Mietkaution erteilt und zahlt der neue Träger.

10. Darlehen bei Miet- bzw. Energieschulden

Voraussetzungen für die Übernahme von Miet- bzw. Energieschulden sind:

- die Unterkunftskosten sind angemessen,
- Kündigung der Wohnung seitens des Vermieters oder Androhung der Sperrung der Energieversorgung liegt vor,
- es ist keine Selbsthilfemöglichkeit zur Beseitigung der Notlage vorhanden (Ratenzahlung mit dem Vermieter / Energieversorger, Kreditaufnahme, Arbeitgeberdarlehen usw.),
- es liegt kein Verschulden des Mieters vor,
- die Wohnung muss durch die Schuldenübernahme auf Dauer gesichert sein und
- der Leistungsberechtigte muss sich ggf. mit der Aufrechnung in Raten von seinem Leistungsanspruch zur Tilgung des Darlehens einverstanden erklären.

Über die Prüfung des Sachverhaltes ist ein entsprechender Aktenvermerk zu führen.

11. Zahlungsweise

Bei der Zahlungsweise sind die §§ 22 Abs. 7 SGB II bzw. 35 Abs.1 SGB XII anzuwenden.

12. Allgemeine Vorgaben

12.1 Prüfung eines Mietangebotes

Gegenüber den Vermietern sind grundsätzlich keine Kostenübernahmeerklärungen abzugeben. Legt ein Leistungsberechtigter ein Mietangebot vor, kann darauf nur Folgendes vermerkt werden:

„Die Mietkosten laut vorliegendem Angebot sind angemessen gemäß der Unterkunftsrichtlinie des Landkreises Börde.“

Ein Vermerk in dieser Form beinhaltet dann auch keine Zusicherung zur Leistungsgewährung und stellt keinen Verwaltungsakt dar.

Besteht kein Anspruch auf Übernahme von Umzugskosten ist der Vermerk vorsorglich mit dem Zusatz zu versehen:

„Im Zusammenhang mit dem geplanten Umzug entstehende Kosten werden nicht übernommen.“

12.2 Mietbescheinigung / Bescheinigung über Hauslasten

Mietwohnung / -haus

Neben dem Mietvertrag ist auch eine vom Vermieter ausgefüllte Mietbescheinigung einzureichen. Für den SGB II Bereich ist die Vorlage der Bundesagentur – Anlage KDU – zu nutzen und für den SGB XII Bereich ist das in der Anlage II befindliche Formular bindend.

Eigenheim / Eigentumswohnung

Für die Bescheinigung über die Hauslasten, die vom Eigentümer auszufüllen ist, gilt für den SGB II Bereich die Vorlage der Bundesagentur und für den SGB XII Bereich das in der Anlage III befindliche Formular.

12.3 Belehrungspflicht

Im Zuge des Bewilligungsverfahrens und nach jeder Betriebskostenabrechnung **hat eine schriftliche Belehrung zu erfolgen**. Diese ist vom Leistungsberechtigten zu unterschreiben und an den zuständigen Leistungsträger zurückzusenden.

13. Eigener Wohnraum für unter 25-jährige Personen gem. § 22 Abs. 5 SGB II

Die grundsätzliche Prüfung und Antragsbearbeitung erfolgt beim zuständigen Jobcenter. Nur noch in problembehafteten Fällen, die das Einsetzen eines Sozialarbeiters rechtfertigen, kann ein Amtshilfeersuchen an das Sozialamt des Landkreises Börde ergehen.

Als Hilfestellung bei der Entscheidungsfindung wird auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins verwiesen.

IV. Inkrafttreten

Die fünfte Änderung der Unterkunftsrichtlinie mit ihren Anlagen tritt mit Wirkung vom 01.10.2011 in Kraft und gilt für die nach SGB II und SGB XII zu erbringenden Leistungen für Unterkunft und Heizung. Sie ist für das gesamte Gebiet des Landkreises Börde anzuwenden.

gez.

Walker
Landrat

Festlegung der Angemessenheit im Landkreis Börde

(Stand: 01.10.2011)

1. Grundmiete

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Ermittlungen beträgt der Mietpreis

- einheitlich maximal 4,40 Euro **pro angemessenen m²**,
- in besonderen Einzelfällen für das Stadtgebiet Wolmirstedt und die Gemeinde Colbitz maximal 4,50 Euro **pro angemessenen m²** bei saniertem Wohnraum.

Eigenheim / Eigentumswohnung:

Anstelle der Miete tritt bei Eigenheimen oder Eigentumswohnungen die monatliche Zinsbelastung oder in begründeten Einzelfällen die Tilgung für ein Darlehen und der Erhaltungsaufwand.

Die Angemessenheit ist auf der Grundlage der Wohnfläche einer für die Anzahl der Personen **angemessenen Mietwohnung** zu ermitteln.

2. Betriebskosten

Betriebskosten werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Als angemessen gilt ein monatlicher Richtwert

- von maximal 1,20 Euro **pro angemessenen m²**.

Eigenheim / Eigentumswohnung:

Die Angemessenheit ist auf der Grundlage der Wohnfläche eines für die Anzahl der Personen **angemessenen Eigenheimes** zu ermitteln.

3. Wasser

Der angemessene Wasserverbrauch sollte pro Person und Jahr grundsätzlich

- 30 m³ nicht übersteigen.

4. Heizkosten

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Als angemessen gilt ein monatlicher Richtwert

- von maximal 1,30 Euro **pro angemessenen m²**.

Eigenheim / Eigentumswohnung:

Die Angemessenheit ist auf der Grundlage der Wohnfläche eines für die Anzahl der Personen **angemessenen Eigenheimes** zu ermitteln.

Nach der ersten Betriebskostenabrechnung können unter Abwägung des Einzelfalles (Beschaffenheit der Wohnung, Bettlägerigkeit, Zugehörigkeit kleinerer Kinder zur Bedarfsgemeinschaft usw.) die nachfolgenden Werte entsprechend der tatsächlichen Gebäudefläche angewendet werden.

Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch und **Heizkosten** (ohne Warmwasser) für das Abrechnungsjahr 2010 (Quelle: Bundesheizkostenspiegel 2011)

Gebäudefläche in m ²	Kosten in Euro je m ² / Monat		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100-250	1,60	1,42	1,80
251-500	1,52	1,34	1,71
501-1000	1,44	1,28	1,62
über 1000	1,39	1,24	1,56

Der bundesweite Heizkostenspiegel wird auf der Grundlage von rund 63.000 zentral beheizten Wohngebäuden erstellt. Die Werte in der Tabelle sind im Heizkostenspiegel als „erhöht“ benannt und stellen somit nicht den Regelfall dar. Sie sind in Abwägung des Einzelfalles zu gewähren.

Für nicht genannte Brennstoffe wird der Erdgaswert angewendet.

5. Warmwasser

Die Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Als angemessen gilt ein monatlicher Richtwert

- von maximal 0,18 Euro **pro angemessenen m²**.

Eigenheim / Eigentumswohnung:

Die Angemessenheit ist auf der Grundlage der Wohnfläche eines für die Anzahl der Personen angemessenen Eigenheimes zu ermitteln.

Die festgelegten Obergrenzen werden regelmäßig überprüft und gegebenenfalls den veränderten örtlichen Verhältnissen angepasst.

Mietbescheinigung ist vom Vermieter auszufüllen

Herr/Frau/Fräulein	Name, Vorname		
Wohnanschrift	PLZ, Ort	Straße / Hausnummer/Stockwerk/ Lage	
Wohnung liegt im	Wohnblock / Mehrfamilienhaus	Größe in qm	
die Wohnung ist	<input type="checkbox"/> unsaniert	<input type="checkbox"/> teilsaniert	<input type="checkbox"/> saniert
Bemerkungen			
Maßnahmen zur Wärmeoptimierung	<input type="checkbox"/> Heizung	<input type="checkbox"/> Fenster	<input type="checkbox"/> Außendämmung
Heizart	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Öl	<input type="checkbox"/> Fernwärme/ Zentralheizung
Sonstige			
Angaben über die Wohnung	die Wohnung wurde	<input type="checkbox"/> freifinanziert	<input type="checkbox"/> mit öffentl. Mitteln gefördert, wenn ja wann
	die Wohnung wurde am	Tag, Monat, Jahr	
wohnt bei mir in	<input type="checkbox"/> Miet	<input type="checkbox"/> Untermiete seit	Tag, Monat, Jahr
			mit
Die Mietwohnung besteht aus:	Anzahl der Räume	zuzüglich	zusammen
	<input type="checkbox"/> Bad	<input type="checkbox"/> Küche	<input type="checkbox"/> Flur
Ausstattung der Wohnung	<input type="checkbox"/> unmöbliert	<input type="checkbox"/> teilmöbliert	<input type="checkbox"/> vollmöbliert
Die Wohnung wird	<input type="checkbox"/> untervermietet	<input type="checkbox"/> nicht untervermietet	
Die monatliche Nettomiete beträgt ab/seit	Tag, Monat, Jahr		EUR
Hinzu kommen als Entgelt für Nebenleistungen:	Heizkosten ohne Warmwasser	EUR	
	Heizkosten mit Warmwasser	EUR	
	Betriebskosten	EUR	
	Wasserkosten	EUR	
	Garage	EUR	
	Sonstiges	EUR	
	zusammen:		EUR
Die Angaben entsprechen der Wahrheit			
Ort, Datum		der Vermieter (ggf. Firmenstempel)	
		Unterschrift	
Gemeindeschlüssel / Nummer			
<small>(wird von der Behörde ausgefüllt)</small>			

Kosten für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen

Familienname, Vorname: _____

Anschrift der Antragstellerin/des Antragstellers: _____

Straße: _____ Hausnummer: _____

ggf. wohnhaft bei: _____

Postleitzahl: _____ Wohnort: _____

Allgemeine Angaben zu den Wohnverhältnissen

a) Wie viele Personen leben in der Wohnung/im Haus insgesamt? _____ Person/en

b) Besteht für eine oder mehrere Personen, die in der Wohnung/im Haus leben, laut notarieller Urkunde freies Wohnrecht?

Ja

Nein

Wenn ja, geben Sie bitte Namen und Vornamen der Person/Personen an und legen Sie entsprechende Nachweise vor.

Kosten für Unterkunft und Heizung bei einer Eigentumswohnung/einem Eigenheim

1. Angaben zur Wohnung/zum Haus

Gesamtgröße der Wohnung/des Hauses _____ m² davon Wohnflächenanteil _____ m²

Anzahl der Räume _____ Anzahl der Küchen _____

Anzahl der Bäder _____

bezugsfertig seit (Datum) _____ Anzahl der Wohneinheiten _____

2. Angaben zu den Kosten der Unterkunft

2a) Höhe der Heizkosten _____ Euro/monatlich Höhe der sonstigen Wohnkosten _____ Euro/monatlich

Höhe der Nebenkosten _____ Euro/monatlich

Die Nebenkosten/Wohnkosten setzen sich zusammen aus (Mehrfachnennungen möglich):

Grundsteuern

Fäkalienabfuhr

Gebäudeversicherung

Wartung der Heizung

Straßenreinigung

Wasser

Müllgebühren

Abwasser

Schornsteinfegergebühren (Emissionsrechnung) Sonstiges _____

Legen Sie bitte Nachweise (z. B. Grundsteuerbescheid, Müllgebührenbescheid, Heizkostenabrechnung) vor.

2b) Anfallende Schuldzinsen ohne Tilgungsraten _____ Euro/monatlich

Bitte legen Sie entsprechende Nachweise vor.

3. Angaben zu den genutzten Energiequellen

3a) Womit heizen Sie?

Strom Gas Öl Zentralheizung Kohle Sonstiges
(z. B. Holz)

3b) Werden Brennstoffe selbst beschafft? Ja Nein

3c) Mit welcher Energiequelle kochen Sie? Strom Gas Sonstiges

3d) Womit wird das Warmwasser aufbereitet? Strom Gas Öl Sonstiges

Ich versichere, dass die Angaben zutreffend sind.

Künftige Änderungen werde ich unaufgefordert und unverzüglich mitteilen.

Ort/Datum

Unterschrift des Leistungsberechtigten bzw.
Betreuers