

## **Handlungsempfehlung zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nach §22 Sozialgesetzbuch Zweites Buch SGB II vom 07.Januar 2009 (4-008/09-II)**

Hier: Anhörung am 20.04.2009

Hinweise von Herrn Bachmann, Herrn von der Heide, Herrn Haase

*Stellungnahme Herr Bachmann*

*Punkt 2.1.1 höhere Nettokaltmiete bei Neuvermietungen*

### **Keine Änderung der KdU Richtlinie**

Begründung: Dieser Vorschlag kann keine Berücksichtigung in den Richtlinien finden. Grundsätzlich wird in diesen Fällen eine Einzelfallprüfung vorgenommen. Eine erhöhte Nettokaltmiete, die möglicherweise über den Grenzwerten in der KdU liegt, kann nur dann genehmigt werden, wenn sie in der Summe mit den Betriebskosten die Angemessenheitsgrenze nicht überschreitet. In der Regel ist das bei modernisierten und voll wärmegeprägten Wohnungen gegeben.

*Herr von der Heide*

*Punkt 2.1.1 Berücksichtigung des Modernisierungsgrades*

### **Änderungsvorschlag in der KdU Richtlinie**

Begründung: Der Modernisierungsgrad ist in der Erhebung zu den Kaltmieten enthalten.

Die Erhebung gestaltet sich transparent.

Ein einheitlicher Mietspiegel ist durch die Kommunen (Ausnahme Ludwigsfelde) nicht erarbeitet worden, deshalb gelten die ermittelten Durchschnittswerte.

Die Anzahl der in der Erhebung berücksichtigten Vermieter und verarbeiteten Datensätze für die einzelnen Kommunen im Landkreis ist aus der Tabelle (Anlage 1) zu entnehmen.

**Die Durchschnittswerte wurden im Bereich Luckenwalde und Blankenfelde angepasst. Hier musste berücksichtigt werden, dass ein Teil der örtlichen Wohnungsgesellschaften eine höhere Kaltmiete veranschlagt, da der Wohnungsbestand fast vollständig aus sanierten Wohnungsblöcken besteht.**

### **Änderung in KdU Richtlinie unter 2.1.1 Kaltmiete**

<b>Gemeinde Blankenfelde-Mahlow</b>	<b>5,83</b>	<b>1,98</b>
<b>Stadt Luckenwalde</b>	<b>4,86</b>	<b>1,11</b>

*Herr Bachmann*

*Punkt 2.1.3 Mietnebenkosten-Betriebskosten und Heizkosten als Durchlaufposten*

### **Änderungsvorschlag in der KdU Richtlinie**

Begründung: Die angemessenen Betriebskosten – und Heizkosten sowie Betriebskostennachzahlungen werden übernommen.

Für eine Übernahme des Nachzahlungsbetrages an den Vermieter, können Heizkosten jedoch nur bewilligt werden, wenn im Zeitpunkt der Nachforderung die Voraussetzungen für eine Bewilligung vorliegen. Das heißt: die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft müssen im laufenden Hilfebezug sein.

Der Fälligkeitstermin der Forderung ist grundsätzlich maßgebend.

Mithin stellt ein Guthaben zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Auszahlung Einkommen i. S. von § 11 SGB II dar.

*Produkttheorie:*

Siehe Punkt 2.1 der Handlungsanweisung

*Prüfung, ob angemessener Wohnraum vorhanden ist:*

*Gilt nur sobald die ARGE zum Umzug auffordert*

*Herr von der Heide*

*Punkt 2.1.5 Aktualität der Brennstofftabelle*

Diese Anlage entfällt vollständig.

*Herr von der Heide: Unwirtschaftliches Verhalten*

### **Keine Änderung in der KdU Richtlinie**

Angemessenheit:

Eine pauschalisierte Betrachtung des Heizverhaltens unter Berücksichtigung einer 15% Betrachtungsspanne kann nicht in die neue KdU- Richtlinie übernommen werden, da dies der Hilfestellung im Einzelfall widersprechen würde.

Begründung: Bei der Einzelfallprüfung ist davon auszugehen, dass die tatsächlichen Aufwendungen auch angemessen sind, soweit nicht Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Heizverhalten vorliegen. Heizkosten sind aber in erheblichem Umfang vom Verbrauchsverhalten abhängig. Die Leistungen für Heizung müssen daher einerseits den Verhältnissen des einzelnen Falles angepasst sein, andererseits bedarf es zur Kontrolle des Heizverhaltens empirisch ermittelter Verbrauchswerte, objektbezogene Unterschiede, das örtliche Preisniveau und die unterschiedlichen Kostenstrukturen der unterschiedlichen Heizmittel berücksichtigt.. Wegen **des Individualisierungsgrundsatzes**, wäre es rechtsfehlerhaft, wenn ohne Rücksicht auf die Verhältnisse des Einzelfalles die Heizkosten und das Verbrauchsverhalten allein nach pauschalisierten Merkmalen bewertet werden.

## **Änderung in der KdU Richtlinie unter 2.2**

**Leistungen, die der Vermögensbildung dienen, gehören nicht zu den berücksichtigungsfähigen Ausgaben.**

**Tilgungsraten werden grundsätzlich nicht als Unterkunftskosten übernommen, weil sie der Vermögensbildung dienen.**

**Im Ausnahmefall ist die Übernahme der im Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Errichtung von Wohneigentum stehenden Tilgungsraten bis zur Höhe der angemessenen Kosten für eine Mietwohnung möglich. Maximal werden die Kosten übernommen, die bei angemessener Mietwohnung als reine Kosten der Unterkunft (Produkt aus Nettokaltmiete gemäß Ziff. 2.1.1. und angemessener Wohnfläche gemäß Ziff. 2.1.2.) zu tragen wären. Diese Höchstgrenze gilt auch bei gleichzeitiger Übernahme von Schuldzinsen und Tilgungsrate.**

**Ein Ausnahmefall liegt vor, wenn**

- der Hilfeempfänger Eigentümer der von ihm selbst genutzten Wohnung / des von ihm selbst genutzten Eigenheimes ist,
- der Hilfeempfänger nachweist, alles zur Senkung der Tilgungsleistungen unternommen zu haben,
- der Kreditgeber bescheinigt, dass es keine Möglichkeiten der Senkung der Tilgungsleistungen gibt (z.B. durch Tilgungsaussetzung, Ratenabsenkung, Duldung von Verzug, Stundung, Umschuldung)
- der Hilfeempfänger gezwungen wäre, ohne Übernahme der Tilgungsleistungen das Wohneigentum aufzugeben.

**Wenn die Übernahme der Schuldzinsen und Tilgungsrate bis zur Höhe einer angemessenen Mietwohnung nicht ausreicht, die dem Hilfeempfänger tatsächlich entstehenden Kreditbelastungen abzudecken, können die über einen angemessenen Mietzins hinausgehenden Belastungen unter Berücksichtigung der in Ziff. 7 der Richtlinie geregelten Verfahrensweise als Darlehen gewährt werden, sofern andernfalls Wohnungslosigkeit droht. Das Darlehen ist dinglich zu sichern.**

## **Änderung in der KdU Richtlinie unter 2.3**

### **2.3. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

#### **2.3.1 Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

**Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen mindern die Aufwendungen für die Unterkunft bzw. Heizung im Monat nach der Rückzahlung.**

Übersteigt das Guthaben die Kosten der Unterkunft im Anrechnungsmonat, so ist es auf einen angemessenen Zeitraum zu verteilen und auf die Unterkunftskosten der Folgemonate anzurechnen. Eine Leistungsunterbrechung soll vermieden werden.

### **2.3.2 Nachzahlungen aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

**Eine nach dem Ablauf der Heizperiode vom Vermieter geforderte Nachzahlung von Heiz- oder Betriebskosten ist, wenn sie begründet ist, gemäß § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmen, soweit die tatsächlichen Heiz- und Betriebskosten im Einzelfall im Abrechnungszeitraum angemessen sind und die Bedarfsgemeinschaft zum Zeitpunkt der Forderung leistungsberechtigt nach dem SGB II ist bzw. infolge der Nachzahlung leistungsberechtigt wird und die Unterkunft weiterhin selbst bewohnt.**

*Herr von der Heide Gebäudeenergieausweise*

#### **Keine Berücksichtigung in der KdU Richtlinie**

Begründung: Gebäudeenergieausweise sind derzeit nur für den Verkauf von Gebäuden gefordert.

Für die Erhebung zu den Kosten der Unterkunft im Kreisgebiet sind diese nicht maßgebend. Sollten die Kommunen einen Mietspiegel erarbeiten, dann ist der benannte Energieausweis berücksichtigungsfähig.

*Herr Bachmann*

*Herr von der Heide Punkt 4 Direktzahlung an die Vermieter*

#### **Änderungsvorschlag in der KdU Richtlinie**

Begründung: Die Kosten für die Unterkunft und Heizung sollen unmittelbar vom kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn der Hilfebedürftige nicht selbst für die entsprechenden Zahlungen sorgt. Die Verfahrensweise steht unter dem Vorbehalt, dass nur angemessene Unterkunftskosten vom kommunalen Träger überwiesen werden. Die Vorschrift vermittelt keinen Drittschutz, sondern dient dem Schutz des Hilfebedürftigen im Falle unwirtschaftlichen Verhaltens.

#### **Änderung in den KdU Richtlinien unter 3.5**

**Hilfsweise kann der örtliche Träger der Grundsicherung bei Einverständnis des Hilfebedürftigen, unter Berücksichtigung des Einzelfalles und der Vereinbarungen in der Eingliederungsvereinbarung die Überweisung an den Vermieter vornehmen.**

*Herr Bachmann Umzugskosten  
Herr von der Heiden Punkt 5.*

### **Änderungsvorschlag in den KdU Richtlinien**

Übersteigen die Unterkunftskosten den nach den Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang, so sind diese nach Satz 3 für einen Übergangszeitraum von maximal 6 Monaten anzuerkennen, soweit eine Absenkung der Unterkunftskosten durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

Es ist zu beachten, dass die Kostensenkungsaufforderung kein Verwaltungsakt ist, sondern ein Hinweis auf die Rechtslage. Als solcher ist diese Aufforderung nicht selbständig anfechtbar. Im Rahmen der Kostensenkungsaufforderung ist der Hinweis auf den angemessenen Mietpreis ausreichend.

Daraus ergibt sich zwingend, dass der Leistungsträger nicht zum Umzug auffordert, sondern lediglich auf die Rechts- und Leistungsfolgen hinweist. Damit wird auch die Übernahme der Kosten durch den Leistungsträger von den durch die Wohnungswirtschaft geforderten Anschlusskosten eines möglichen Umzuges ausgeschlossen. Diese Kosten trägt der Mieter im Rahmen seiner Verantwortung selbst.

Änderung in Punkt 3 Unangemessene Mietkosten/Hausbelastungen

### **Änderung in den KdU Richtlinien Erweiterung der Überschrift auf Kostensenkungsverfahren in 3.2**

#### **In Punkt 3.2**

**Die Zumutbarkeit umgehender und nachzuweisender Kostensenkungsbemühungen ist in der Regel gegeben, ggf. auch bei hoher Bindung an eine bestimmte Unterkunft nach jahrzehntelanger Nutzung unter Aufgabe des vertrauten Lebenskreises. In die Zumutbarkeitsbetrachtung sind insbesondere bei nur geringfügiger Überschreitung der Angemessenheitsgrenze und insbesondere absehbarem Ende des Leistungsbezuges auch die zu erwartenden Umzugskosten einzubeziehen. Ein Missverhältnis zwischen zu übernehmenden Transaktionskosten und Unterkunftsmehrkosten kann auch eine Überschreitung der Regelhöchstdauer rechtfertigen.**

**Der Leistungsempfänger hat sich intensiv unter Zuhilfenahme aller ihm zumutbarer Hilfen und Hilfsmittel (Wohnungsunternehmen, Durchsicht von Zeitungsanzeigen, Nachfrage bei Vermietern, sowie Unterstützung der Mitarbeiter/Fallmanager der Arge) um eine Kosten angemessene Unterkunft zu bemühen. Er kann nach Zusicherung der ARGE jede ihm erreichbare, zumutbare, bedarfsgerechte angemessene Wohnung anmieten.**

**Der Leistungsempfänger muss seine Kostensenkungsbemühungen detailliert nachweisen. Wenn diese Bemühungen unterbleiben, ist dies aktenkundig zu machen.**

*Herr Bachmann  
Herr von der Heide Punkt 6 Mietkaution*

### **Änderungsvorschlag in den KdU Richtlinien**

Eine Mietkaution gehört zu den erforderlichen Kosten eines Wohnungswechsels, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt entsprechend angemessene Wohnungen vorhanden sind.

### **Änderung in der KdU Richtlinien**

**Punkt 6 Mietkaution wird durch Genossenschaftsanteile ergänzt.**

**Eine vergleichbare Sicherheitsleistung zur Mietkaution sind die Pflichtanteile zur Mitgliedschaft in einer Wohnungsbaugenossenschaft.**

*Herr Bachmann Schuldenübernahme  
Herr von der Heide Punkt 7.2*

### **Änderungsvorschlag**

#### **Sicherung der Unterkunft durch Schuldenübernahme**

Begründung:

Voraussetzung ist, dass die Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Davon ist auszugehen, wenn die Maßnahme geeignet ist, eine Obdachlosigkeit der erwerbsfähigen Leistungsempfänger und der übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu vermeiden

### **Änderung in den KdU Richtlinien. Punkt 7**

**Die Voraussetzung dafür ist, dass die Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist. Dies ist der Fall, wenn es sich um angemessene Unterkunfts-kosten handelt.**

**Die Maßnahme muss geeignet sein eine Obdachlosigkeit der erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und der übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu vermeiden.**

**Eine Übernahme kommt nicht in Betracht, wenn der Vermieter aus anderen Gründen, als den Mietrückständen, berechtigt ist, das Mietverhältnis zu beenden. Der Gesetzgeber erwartet durch die Schuldenübernahme die tatsächliche Nutzung der Wohnung. Der Zweck der Regelung: der Erhalt der Unterkunft auf Dauer ist nicht mehr erreichbar, wenn diese bereits geräumt ist.**

**Daher liegt hier ein Schwerpunkt in der präventiven Betrachtung der gefährdeten Bedarfsgemeinschaften durch das Fallmanagement der ARGE.**

*Herr Bachmann Ansprüche des Vermieters gegen Leistungsempfänger nach § 558 BGB*

### **Keine Änderung in den KdU Richtlinien**

**Ansprüche aus Mieterhöhungen nach § 558ff BGB sind im Rahmen der Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen.**