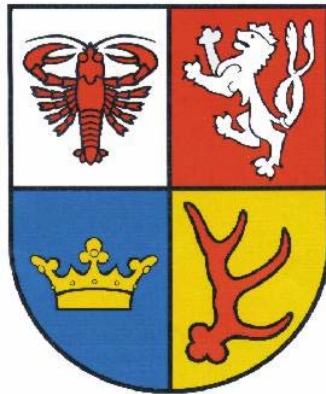


Landkreis Spree-Neiße



Verwaltungsvorschrift

Angemessenheitskriterien der Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Sozialgesetzbuch, Zweites Buch (SGB II) – Grundsicherung für Arbeitsuchende –

**Landkreis Spree-Neiße
Dezernat III
Eigenbetrieb Grundsicherung für Arbeitssuchende**

Forst (L.), den 25.03.2009

1. Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs. 1 SGB II)

Die **Angemessenheit** der Unterkunftskosten ergibt sich aus den nachfolgend zu prüfenden vier Punkten:

- **individueller Wohnflächenbedarf**
- **dem im unteren Bereich ortsüblichen Quadratmeterpreis am Wohnort des Hilfebedürftigen bzw. angemessener Mietwert bei Eigenheimen**
- **angemessene Betriebskosten**
- **angemessene Heizkosten.**

1.1. angemessener Wohnflächenbedarf in Mietwohnungen

1 Person	bis 50 m ²
2 Personen	bis 65 m ²
3 Personen	bis 80 m ²
4 Personen	bis 90 m ²
für jedes weitere Familienmitglied 10 m ² zusätzlich.	

Für rollstuhlgerechte Wohnungen können 10-15 m² zusätzlich anerkannt werden. Die angegebenen Quadratmeterzahlen schließen Küche und Nebenräume mit ein. Die Raumaufteilung der Unterkunft bleibt bei der Bewertung der Angemessenheit unberücksichtigt.

1.2. angemessener Wohnflächenbedarf in Eigenheimen/Eigentumswohnungen

Eigentumswohnung 1-2 Personen	80 m ²
für jedes weitere Familienmitglied	20 m ² zusätzlich
(vgl. BSG vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R)	

Eigenheim bis zu 4 Personen (mit einer Wohnung)	130 m ²
für jedes weitere Familienmitglied	10 m ² zusätzlich.

Das angemessene Hausgrundstück beträgt in der Regel:

im ländlichen Bereich	800 m ² ,
im städtischen Bereich	500 m ² .

1.3. angemessene Mietobergrenzen nach Wohnorten

a) Stadt Forst (L.), Stadt Spremberg, Stadt Drebkau	4,47 Euro/m ²
b) Stadt Guben, Amt Burg	4,85 Euro/m ²
c) Kolkwitz, die übrigen Städte und Gemeinden	4,22 Euro/m ²

1.4. angemessene Wohnkosten im Eigenheim/Eigentumswohnungen

Bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft eines Eigenheims ist nicht auf die für Hauseigentum, sondern die für Mietwohnungen angemessenen Wohnflächengrenzen abzustellen (BSG-Urteil vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R).

Der Mietwert errechnet sich wie folgt:

angemessene Wohnfläche einer Mietwohnung x m²- Preis ortsübliche Miete = Mietwert im Monat.

Tilgungsleistungen werden grundsätzlich nicht übernommen.

1.5. angemessene Betriebskosten in Mietwohnungen

Die angemessenen Betriebskosten werden auf **maximal**

1,30 €/m²/Monat

des für die Bedarfsgemeinschaft maximal angemessenen individuellen Wohnflächenbedarfs einer Mietwohnung festgelegt.

(Dieser Richtwert ergibt sich aus eigenen Erhebungen und unter Berücksichtigung der bisherigen sozialhilferechtlichen Rechtsprechung sowie aus Durchschnittswerten des Betriebskostenspiegels für das Land Brandenburg veröffentlicht vom Deutschen Mieterbund, Mieterbund Land Brandenburg e.V. vom 26.01.2006 sowie dem Betriebskostenspiegel für Deutschland veröffentlicht vom Deutschen Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH Daten 2005, Datenerfassung 2006 und 2007.)

Die Betriebskosten sind auch dann noch angemessen, wenn die Summe der Betriebskosten und Heizkosten den Wert von 2,40 €/m² maximal angemessener individueller Wohnfläche nicht überschreitet.

1.6. angemessene Betriebskosten im Eigenheim/Eigentumswohnungen

Folgende Belastungen können durch Vorlage der Abrechnungsunterlagen bzw. der Rechnungen berücksichtigt werden, wenn sie sich ausschließlich auf das selbstgenutzte Eigenheim beziehen (angrenzende Gartengrundstücke usw. sind nicht erfasst):

- Grundsteuern,
- öffentliche Abgaben (z.B. Abfallgebühren, Entwässerung, Straßenreinigung usw.)
- Wohngebäudeversicherung
- Erhaltungsaufwand und sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes (z.B. Schornsteinfegerkosten, Wartungskosten, auch für Entwässerungsanlagen), nicht Verbesserungen
- Wasser- und Abwasserverbrauchskosten einschließlich Grundkosten
- Rücklagen für Gemeinschaftseigentum bei Eigentumswohnungen.

1.7. angemessene Heizkosten

Die angemessenen Heizkosten werden auf **maximal**

1,10 €/m²/Monat

des für die Bedarfsgemeinschaft maximal angemessenen individuellen Wohnflächenbedarfs einer Mietwohnung festgelegt.

(Die Angemessenheitsgrenze wurde aufgrund eigener Erhebungen und unter Berücksichtigung der bisherigen sozialhilferechtlichen Rechtsprechung sowie aktueller Preise, durchschnittlicher Verbrauchswerte und anhand des Bundesweiten Heizspiegels von 2006, 2007 ermittelt.)

Die Heizkosten sind auch dann noch angemessen, wenn die Summe der Betriebskosten und Heizkosten den Wert von 2,40 €/m² maximal angemessener individueller Wohnfläche nicht überschreitet.

Nicht zu den Heizkosten zählen die Aufwendungen für die **Warmwasseraufbereitung und Kochfeuerung**. Diese sind Bestandteil der Regelleistung (§ 20 Abs. 1 SGB II).

1.8. Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen

Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung die vorgenannten Angemessenheitskriterien, erfolgt eine Überprüfung des Einzelfalls auf der Grundlage des nachfolgenden Prüfungsschemas. Diese Prüfung erfolgt nur für bereits genutzten Wohnraum (gilt in der Regel nicht für Neubezüge).

3 – Stufen – Prüfung

Übersteigen einzelne Positionen die Angemessenheitsgrenzen, ist folgende **3 - Stufen-Prüfung** vorzunehmen:

- 1) Überschreitet die Summe der tatsächlichen KdU nicht die angemessene Bruttogesamtmiete (Summe aus maximal angemessener Miete + BK + HK), sind die tatsächlichen KdU zu übernehmen.
- 2) Wenn die tatsächlichen KdU die maximal angemessene Bruttogesamtmiete überschreiten, ist das Vorliegen eines Einzelfalles zu prüfen. Die Summe der Angemessenheitsgrenze der BK und HK kann um bis zu 15 % angehoben werden.
- 3) Sind die tatsächlichen KdU nach Prüfung der Punkte 1) und 2) trotzdem unangemessen, ist vor einer Kostensenkungsaufforderung in einem letzten Schritt eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorzunehmen.
Dabei ist ein Vergleich zwischen den Kosten der Übernahme der unangemessenen KdU und den Kosten, die durch Kostensenkungsmaßnahmen anfallen, vorzunehmen. Zu berücksichtigen sind u.a. die entstehenden Umzugskosten, das Alter der Person,

die Ersparnis der KdU bei Unterkunftswechsel. Es ist eine Abwägung zwischen Aufwand und Nutzen vorzunehmen.

1.8.1. Rechtsfolgen bei unangemessenen Unterkunfts-kosten

Werden die angemessenen Unterkunfts-kosten überschritten,

- ist der Hilfebedürftige schriftlich im Bescheid über die unangemessenen Unterkunfts-kosten und deren Rechtsfolgen zu belehren,
- weiterhin zur Kostensenkung (durch Wohnungswechsel, Vermietung oder auf andere Weise) schriftlich aufzufordern.

Dabei ist dem Hilfebedürftigen

- der angemessene Betrag an Unterkunfts-kosten (Wohnfläche, Miete, Betriebskosten, Heizkosten) mitzuteilen, der nach Ablauf der Frist als Bedarf anerkannt werden würde, und
- schriftlich mitzuteilen, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll.

Die tatsächlichen unangemessenen Unterkunfts-kosten (Nettokaltmiete + Betriebskosten + Heizkosten) sind längstens bis zu sechs Monaten zu übernehmen (Einzelfallentscheidung). Ein Herausfallen aus dem Leistungsbezug während der gesetzten Frist ist dabei unerheblich.

1.8.2. Überschreitung der angemessenen Unterkunfts-kosten

Eine **Senkung** der unangemessenen Unterkunfts-kosten ist u.a. **nicht erforderlich**, wenn:

- die maximale individuelle Gesamtmiete nicht überschritten wird,
- bei einem Vergleich zwischen der Übernahme der unangemessenen KdU zu den Kosten, die durch Kostensenkungsmaßnahmen anfallen, eine Kostensenkung unwirtschaftlich wäre,
- eine schwere Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder maßgebliche Behinderung (Bsp. Rollstuhlfahrer) einer mit dem Hilfebedürftigen in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Person vorliegt (Gutachten, Einschätzung des Amtsarztes),
- der Hilfebedürftige kurz vor der Rente steht und damit in unmittelbarer zeitlicher Nähe aus dem Alg II- Leistungsbezug fällt (Bsp.: Alter von 64 ½),
- eine Person, die der Bedarfsgemeinschaft des Hilfebedürftigen angehört, über 65 Jahre alt ist,
- **nur** Leistungen nach § 23 Abs. 3, 4, 5 SGB II erbracht werden.

1.8.3. Bemühungen zur Kostensenkung

Die Bemühungen zur Kostensenkung der Unterkunftskosten sind durch den Betroffenen **nachzuweisen**.

Der Betroffene hat sich u.a. intensiv unter Zuhilfenahme aller ihm zumutbaren erreichbaren Hilfen und Hilfsmittel um eine angemessene Unterkunft zu bemühen und muss jede ihm zumutbare bedarfsgerechte und angemessene Unterkunft anmieten. Dem Leistungsberechtigten sind hinsichtlich seiner Bemühungen zur Wohnungssuche konkrete Auflagen zu erteilen.

2. Inkrafttreten , Außerkräfttreten

Diese Verwaltungsvorschrift tritt am 01.04.2009 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift vom 01.05.2007 in der Fassung vom 01.08.2007 und 28.04.2008 zum 31.03.2009 außer Kraft.

3. Übergangsvorschrift

Für Bewilligungszeiträume, die vor dem 01.06.2009 begonnen haben, ist die Verwaltungsvorschrift vom 01.05.2007 in der Fassung vom 01.08.2007 und 28.04.2008 weiterhin anzuwenden.

Forst (Lausitz), den 25.03.2009



Winter
Fachbereichsleiter Grundsicherung