

Beschlussvorlage	Datum: 30.12.2015
Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft	fed. Senator/-in: S 3, Steffen Bockhahn
	bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Amt für Jugend und Soziales	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter:	
3. Änderung der Richtlinie der Hansestadt Rostock zur Festlegung der Angemessenheit von Kosten für Unterkunft und Heizung	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
17.02.2016	Sozial- und Gesundheitsausschuss
02.03.2016	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt die 3. Änderung der Richtlinie der Hansestadt Rostock zur Festlegung der Angemessenheit von Kosten für Unterkunft und Heizung zum 01.03.2016 (Anlage 1).

Beschlussvorschriften: § 22 Absatz 2 KV MV

bereits gefasste Beschlüsse: 2013/BV/4735 vom 09.10.2013

Sachverhalt:

Der letzte Absatz in Punkt 5.1.3. der Richtlinie der Hansestadt Rostock zur Festlegung der Angemessenheit von Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII wird geändert und lautet **mit Wirkung ab 01.03.2016** wie folgt:

Soweit bei einer **zentralen Warmwasserversorgung** die Vorauszahlungsbeträge für Warmwasser (siehe Betriebskostenabrechnung) die Höchstbeträge laut Anlage überschreiten, werden diese nur übernommen, wenn besondere Umstände des Einzelfalles dies rechtfertigen (z. B. bei Personen mit chronischem Waschzwang). Eine analoge Anwendung der Ausnahmetatbestände zu den unangemessenen Heizkosten findet nicht statt, da sich die Kosten für die Warmwasserbereitung in der Regel anteilig am Verbrauch und an der Wohnfläche orientieren.

Mangels konkreter Werte für die Warmwasserbereitung im Bundesheizspiegel, welcher der Entscheidung zugrunde liegt, wies die Anlage zur KdU-Richtlinie bislang lediglich die angemessenen Heizkosten aus. Soweit diese für die Vorauszahlungen für Heizung und Warmwasser auskömmlich waren, kamen diese bei der Leistungsgewährung zur Anwendung. Lagen die Vorauszahlungen für Heizung **und Warmwasser** über dem Höchstwert für Heizung brauchte es daher eine Regelung, in welchem Umfang die Kosten der zentralen Warmwasserbereitung übernommen werden können.

Diese Hinweise für den Verwaltungsvollzug sind nunmehr nicht mehr erforderlich, da der Bundesheizspiegel seit Neuestem eine Differenzierung nach Heizungskosten und Warmwasserkosten zulässt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept:

kein Bezug zum HaSiKo

Roland Methling

Anlagen:

- 3. Änderung Richtlinie KdU

- Übersichten:

Bruttokaltmiete/angemessene Bruttokaltbelastung,
Höchstwerte anerkannte Heizkosten in der Hansestadt Rostock
(am 11.02.2016 hinzugefügt)

Richtlinie der Hansestadt Rostock

zur Festlegung der Angemessenheit von Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

(zuletzt geändert durch Bürgerschaftsbeschluss-Nr. 2015/BV/1438 vom 02.03.2016)

1. Zweck der Richtlinie

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

2. Begriffsdefinition Kosten der Unterkunft und Heizung

2.1. Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus der Nettokaltmiete (2.1.1.) bzw. der Belastung (2.1.2.) und den so genannten kalten Betriebskosten (2.1.3.).

2.1.1. Nettokaltmiete

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die monatliche Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also um die „Gesamtmiete“ abzüglich

- der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- der kalten Betriebskosten,
- etwaiger Möblierungszuschläge für die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen und Möbeln u. ä.,
- etwaiger Untermietzuschläge,
- etwaiger Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken sowie
- der Kosten für angemietete Garagen und/oder Stellplätze.

Der Modernisierungszuschlag ist Bestandteil der Nettokaltmiete.

2.1.2. Belastung bei Wohneigentum

Wohnt ein Hilfebedürftiger im eigenen Einfamilienhaus oder eigener Eigentumswohnung, so treten an die Stelle der Nettokaltmiete die notwendigen Aufwendungen (Belastungen).

Folgende Kosten sind – soweit sie die angemessenen Gesamtkosten für eine den Familienverhältnissen entsprechende angemessene Wohnungsmiete nicht überschreiten – anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen und
- Belastungen aus der Bewirtschaftung, die den üblichen Betriebskosten für Mietwohnungen (siehe 2.1.3.) entsprechen sowie der notwendige Erhaltungsaufwand.
Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen. Ohne Nachweis können als Pauschale 10 % des Höchstwertes der Nettokaltmiete eines entsprechenden Familienhaushaltes bei der Ermittlung der Belastung berücksichtigt werden. Durch die Anwendung dieser Pauschale darf die Angemessenheitsgrenze nicht überschritten werden.

Nicht berücksichtigt werden Tilgungsraten und Modernisierungskosten. Diese dienen der Vermögensbildung, die nicht mit dem Zweck einer steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar ist.

2.1.3. Kalte Betriebskosten

Hierzu gehören:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
- die Kosten der (Kalt-)Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, das sind die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart und
- unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses.

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören zur Regelleistung (§ 20 SGB II, § 27a SGB XII) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen jedoch diese Kosten nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Betriebskosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfebedürftigen, sondern sind Kosten der Unterkunft.

2.2. Heizungskosten

Zu den Heizungskosten zählen die zur Erwärmung der Wohnung notwendigen Aufwendungen.

Für Einzelraumheizungen (Brikett, feste Brennstoffe), Flüssiggasheizung, Elektroheizung gelten folgende pauschale Verbrauchsrichtwerte je Heizperiode:

Brikett, feste Brennstoffe	55 kg / m² Wfl.
Flüssiggasheizung	19 kg / m² Wfl.
Elektroheizung	220 kWh / m² Wfl.

Bei Kombination von Heizungsarten (z. B. Kohle/Gas) ist auf die Flächen (m²) abzustellen, die jeweils beheizt werden müssen und darauf der Bedarf zu ermitteln.

Eine Heizperiode entspricht dem Zeitraum vom 01. Oktober des laufenden Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Leistungen sind in der Regel zu Beginn der Heizperiode zur Verfügung zu stellen. Erfolgt die Antragstellung zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Leistung entsprechend anteilig zu kürzen.

Ein Bedarf auf Zahlung von Heizungskosten außerhalb der Heizperiode, z. B. wegen Bevorratung mit festen Brennstoffen im Sommer, ist vom Leistungsberechtigten im Einzelfall geltend zu machen. Eine Bewilligung mindert den zur Heizperiode auszahlenden Betrag. Die Überweisung der Leistung erfolgt grundsätzlich gegen Vorlage eines Kostenvoranschlages. Sofort nach Rechnungslegung ist diese durch den Hilfebedürftigen vorzulegen. Die Gewährung von Pauschalen ist unzulässig.

3. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung

Die Beurteilung der Angemessenheit muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.

Zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist für alle im Haushalt lebenden Personen entsprechend dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (B 7b AS 18/06 R) zunächst die maßgebliche Größe der Wohnung zu bestimmen. Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnstandard zu berücksichtigen. Angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung nur dann, wenn diese nach Ausstattung, Lage und Bau-substanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Als Vergleichsmaßstab sind regelmäßig die Miete und der übliche Wohnstandard am Wohnort heranzuziehen.

Letztendlich kommt es darauf an, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, der Angemessenheit entspricht.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind angemessen, wenn die in der Anlage festgelegten jeweiligen Höchstwerte nicht überschritten werden. Bei der Prüfung sind dabei die Unterkunfts- und die Heizungskosten getrennt voneinander zu betrachten.

Erfordert es die Besonderheit des Einzelfalls so ist auch ein über die Angemessenheitsgrenze hinausgehender zusätzlicher Unterkunftsbedarf als angemessen anzusehen (siehe dazu 5.1.).

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige ist bei der Prüfung der Angemessenheit nicht zu berücksichtigen.

Die Wohnungsgröße wird entsprechend der Haushaltsgröße unabhängig von der Raumzahl ausschließlich der Wohnfläche nach bestimmt. Es besteht kein Anspruch darauf, die in der Anlage berücksichtigten Wohnflächen auch im vollen Umfang auszuschöpfen.

4. **Absetzungsbeträge**

Von den Aufwendungen für die Unterkunft sind **abzusetzen**:

- Mietanteile der in der ebenfalls in der Wohnung wohnenden nicht leistungsberechtigten Personen.
- Mietanteile für Wohnraum, der gewerblich genutzt wird.

5. **Umfang der Leistungen für Unterkunft und Heizung**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Aufwendungen sind von dem Hilfebedürftigen durch geeignete Unterlagen (Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigung, Betriebskostenabrechnung) nachzuweisen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind die in der **Anlage** dargestellten Höchstwerte der Bruttokaltmiete/-belastung bindend. Innerhalb dieser festgelegten Höchstgrenzen können die Kosten der Unterkunft unabhängig von der Angemessenheit der einzelnen Kriterien (Wohnfläche, Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) übernommen werden.

Werden **bei unangemessenen Kosten der Unterkunft** nur die angemessenen Kosten (Höchstwert laut Anlage) übernommen, sind als Heizungskosten die ebenfalls in der Anlage dargestellten Höchstwerte zu berücksichtigen, soweit hierdurch nicht die tatsächlichen Kosten überschritten werden.

Ausnahme im SGB II: Soweit sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

- Eine Minderung oder Aufrechnung der Kosten der Unterkunft und Heizung durch den Hilfebedürftigen mindert die tatsächlichen Aufwendungen.

- Wer eine Wohnung nutzt, ohne dafür ein Entgelt für die Nettokaltmiete und/oder die Betriebskosten entrichten zu müssen, hat keinen Anspruch auf Berücksichtigung von Unterkunftskosten.
- Treten in einem Mietverhältnis Dritte als Bürgen auf, hat dieses auf die Berücksichtigung der Unterkunftskosten keine Auswirkungen. Zahlt der Hilfebedürftige seine Miete nicht an den Vermieter, so dass der Bürge zur Leistung herangezogen wird, kommt ggf. eine Auszahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII an den Dritten in Betracht.

5.1. Anerkennung höherer Aufwendungen

Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung **über der Angemessenheitsgrenze**, kann im Einzelfall die Übernahme höherer Aufwendungen erfolgen. Die Gründe für die Anerkennung höherer Aufwendungen sind aktenkundig zu machen.

5.1.1. Wohnfläche

Die angemessenen Wohnflächen für Mieter von Wohnraum wurden bei der Berechnung der Höchstwerte berücksichtigt – siehe Anlage. Für Eigentümer von Wohnraum gelten folgende Wohnflächen als angemessen, **ohne dass sich jedoch daraus eine Erhöhung der maximal anzuerkennenden Bruttokaltbelastung (siehe Anlage) gegenüber einem Mieterhaushalt ableiten lässt** (Gleichheitsgrundsatz Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz):

1- bis 2-Personenhaushalt	80 m ²
3-Personenhaushalt	100 m ²
4-Personenhaushalt	120 m ²
jede weitere Person	20 m ²

Eine Überschreitung der festgelegten Wohnflächen kann gewährt werden in Höhe von

- bis zu 5 m² bei besonders begründeten Einzelfällen. Das können sein: gesundheitliche Einschränkungen bzw. dauerhafte Erkrankungen, das soziale Umfeld oder auch die aktuelle Wohnungsmarktsituation.
- bis zu 15 m² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden.

Die für diese Personengruppen maximal anzuerkennende Bruttokaltmiete/-belastung ist in der **Anlage** gesondert festgelegt. Die Anwendung dieser Höchstgrenzen schließt eine Überschreitung wegen der unter 5.1.2. und 5.1.3. genannten Gründe nicht aus.

5.1.2. Nettokaltmiete/Belastung

Die in der Anlage genannten Maximalbeträge der Nettokaltmiete/-belastung können auf Grund von besonderen Umständen des Einzelfalls überschritten werden. Solche Umstände liegen vor

- bei Wohnungsnutzung durch Hilfebedürftige, denen auf Grund der gesundheitlichen und sozialen Situation ein Auszug aus der Wohnung nicht zuzumuten ist bzw. bei denen ein Umzug einen nicht zu vertretenden Härtefall bedeuten würde und
- wenn die Wohnungsmarktsituation eine angemessene Wohnung zeitweilig nicht bereithält (zum Verfahren - siehe Ausführungen unter 6.).

5.1.3. Heizungskosten

Bei Kürzung von unangemessenen Kosten der Unterkunft auf den Höchstbetrag der Bruttokaltmiete/-belastung laut Anlage, können die tatsächlichen Heizungskosten übernommen werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalls, Lage und Bauzustand der Wohnung oder außergewöhnliche Witterungsbedingungen dies erfordern. Besondere Umstände des Einzelfalles liegen vor

- bei erhöhtem Wärmebedarf (Krankheit, Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben und Familien mit Kleinkindern).
- bei Wohnungen in Häusern mit Leerstand und
- bei schlecht beheizbaren Wohnungen (unzureichende Wärmeisolierung, Kellerwohnung, über 3 m hohe Altbauwohnungen).

Soweit bei einer **zentralen Warmwasserversorgung** die Vorauszahlungsbeträge für Warmwasser (siehe Betriebskostenabrechnung) die Höchstbeträge laut Anlage überschreiten, werden diese nur übernommen, wenn besondere Umstände des Einzelfalles dies rechtfertigen (z. B. bei Personen mit chronischem Waschzwang). Eine analoge Anwendung der Ausnahmetatbestände zu den unangemessenen Heizkosten findet nicht statt, da sich die Kosten für die Warmwasserbereitung in der Regel anteilig am Verbrauch und an der Wohnfläche orientieren.

5.2. Obdachloseneinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte

In Obdachloseneinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften, u. ä. ist das Nutzungsentgelt als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Dabei sind jedoch die bereits mit den Regelleistungen abgegoltenen Kostenanteile unberücksichtigt zu lassen.

Eine darüber hinausgehende Angemessenheitsprüfung erfolgt nicht.

Ziel der vorübergehenden Unterbringung ist die Integration in regulären Wohnraum. Dabei sind neben den sozialen Aspekten die wirtschaftlichen Gesichtspunkte von wesentlicher Bedeutung. Es ist darauf hinzuwirken, dass die kostenintensive öffentlich-rechtliche Unterbringung zügig abgebaut wird. Unter Würdigung sämtlicher sozialen und wirtschaftlichen Aspekte (Dauer der Wohnungslosigkeit, Perspektive zur Lösung aus dem Leistungsbezug, gesellschaftliche Integration, Vergleich der bisherigen mit den künftigen Unterkunfts-kosten inkl. Mietkautionen und Wohnungsbeschaffungskosten) können zur Integration **im Ausnahmefall auch Kosten über den Höchstwerten** anerkannt werden.

Diese Ausnahmefälle sind umfassend zu begründen.

5.3. Betreutes Wohnen

Sind Betreuungspauschalen im betreuten Wohnen als einheitliches Rechtsgeschäft zwingend mit der Begründung und Fortführung des Mietverhältnisses verbunden, sind diese als Teil des Bedarfs für Unterkunft und Heizung anzusehen. Sollten sich dadurch die Kosten der Unterkunft als unangemessen hoch erweisen, ist zu prüfen, ob ggf. nach Maßgabe des § 22 Abs. 1 Satz 3 und 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 1 bis 4 SGB XII dennoch Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten besteht.

5.4. Betriebskostenabrechnungen

5.4.1. Nachzahlungsforderungen

Nachzahlungsforderungen gehören zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat. Eine spätere Übernahme kommt nur im Rahmen einer Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII in Betracht.

Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen, sind Nachzahlungsforderungen in allen Fällen zu übernehmen, in denen der Leistungsberechtigte diese durch sein eigenes Verbrauchsverhalten nicht selbst verursacht hat. Für die Annahme, dass ein Eigenverschulden des Leistungsberechtigten vorliegt, bedarf es konkreter Anhaltspunkte.

Fallen in den Abrechnungszeitraum auch Nachzahlungsforderungen für Zeiten, in denen kein Anspruch auf Leistungen bestanden hat, sind diese nicht heraus zurechnen.

Tritt durch die Betriebskostenabrechnung eine Unangemessenheit der Unterkunfts- und/oder Heizungskosten ein, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Werden Leistungen für Unterkunft und Heizung nur (noch) in angemessener Höhe erbracht, erfolgt keine Übernahme der Nachzahlungsforderungen für den unangemessenen Teil. Dies würde ansonsten eine Erweiterung der angemessenen Richtwerte bedeuten.

5.4.2. Guthaben

Zuflüsse aus Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, führen gemäß § 22 Abs. 3 SGB II zu einer bedarfsmindernden Anrechnung bei den Aufwendungen für Unterkunft oder Heizung im Folgemonat bzw. in den Folgemonaten nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Abweichend davon werden für Leistungsempfänger nach dem SGB XII, Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen gemäß § 82 Abs. 1 SGB XII als Einkommen im Zuflussmonat angerechnet, wenn dadurch die Hilfebedürftigkeit nicht vollständig entfällt. Andernfalls werden diese einmaligen Einnahmen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 und 3 SGB-XII-EinkBV i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 und 3 SGB-XII-EinkBV auf einen angemessenen Zeitraum aufgeteilt.

5.4.3. Nachzahlungsforderungen und Guthaben in einer Abrechnung

Weist die Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung und die Abrechnung der Heizungskosten ein Guthaben aus oder umgekehrt, so ist immer der Gesamtfall zu betrachten. Es ist nicht die Nachzahlung bzw. das Guthaben herauszulösen.

5.5. Schönheitsreparaturen

Mietvertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen gehören zum Unterkunftsbedarf gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII und sind soweit sie notwendig und angemessen als einmalige Leistungen zu erbringen.

Liegt eine **wirksame** mietvertragliche Regelung zur Übernahme von Bagatellschäden bzw. Kleinreparaturen durch den Mieter vor, gehören auch diese Kosten zum Unterkunftsbedarf und sind – soweit sie notwendig und angemessen sind – als einmalige Leistungen zu erbringen.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII). Wird der Hilfebedürftige aufgefordert, die unangemessenen Kosten zu senken, sind bei der Terminisierung auch die privatrechtlichen Kündigungsfristen für Mietverträge zu beachten.

Die 6-Monats-Frist gilt grundsätzlich für Hilfebedürftige, die bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Unterkunft leben und in Fällen, in denen während des Leistungsbezuges eine zunächst angemessene Unterkunft ohne Wohnungswechsel unangemessen teuer wird, etwa durch eine Mieterhöhung, ein Absinken des örtlichen Mietniveaus oder den Auszug bzw. den Tod eines Haushaltsangehörigen.

- Hilfebedürftige, die während des Bezugs von Leistungen ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben **von Anfang an** keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung.
- Das gleiche gilt für Hilfebedürftige, die zum Zeitpunkt des Umzuges (noch) keine Leistungen

erhielten, den Wohnungswechsel in eine neue unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes vornahmen, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können.

In beiden Fällen wurde der erhöhte Bedarf an Kosten der Unterkunft mithin vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig herbeigeführt.

Sind die tatsächlichen Kosten nach Ablauf der 6-Monats-Frist nicht auf einen angemessenen Umfang gesenkt, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, sind nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei

- pflegebedürftigen und/oder behinderten Menschen,
- älteren Menschen, die schon sehr lange in ihrer Wohnung leben,
- lediglich einmaligen Bedarfen,
- absehbar kurzfristigem Leistungsbezug (z. B. wegen Arbeitsaufnahme oder Renteneintritt),
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (allgemeine Hinweise genügen nicht, Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden),
- bestehenden Schwangerschaften, wenn der Höchstwert der nächst höheren Stufe nicht überschritten wird.

Macht ein Hilfebedürftiger geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, eine angemessene Unterkunft innerhalb von sechs Monate zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist.

Eine weitere Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind in einem ersten Schritt die durch die Senkung der Unterkunfts-kosten für den Leistungsträger erzielbaren Einsparungen zu ermitteln. Als Betrachtungs-zeitraum sind dabei 24 Monate zu Grunde zu legen. Dem sich ergebenden Betrag sind die durch den Umzug entstehenden Mehraufwendungen (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten) gegenüberzustellen.

Wer eine unangemessene Wohnung bewohnt und den unangemessenen Teil der Kosten aus eigenem Schonvermögen, aus anrechnungsfreiem Einkommen oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen selbst trägt, dem steht es frei, seine bisherige unangemessene Wohnung weiter zu bewohnen.

7. Verfahren bei Wohnungswechsel

§ 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII begründet für den Leistungsberechtigten den Anspruch auf eine Zusicherung des Inhalts, dass die Aufwendungen für eine neue Unterkunft in tatsächlicher Höhe übernommen werden, wenn

- der Umzug erforderlich ist und
- die Aufwendungen für die neue Unterkunft (z. B. neue Miete, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution) angemessen sind.

Der Wunsch nach einem Ortswechsel allein ist für die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht ausreichend.

Die Zusicherung stellt keine Voraussetzung der künftigen Kostenübernahme dar. Hat der Leistungsberechtigte die Einholung einer Zusicherung versäumt, so kommen die Grundsätze des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII zur Anwendung.

Soweit bei einem notwendigen Umzug Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft als Bedarf anzuerkennen sind, werden diese wegen der vergleichbaren Interessenlage im Hinblick auf ihren Sicherungscharakter der Übernahme einer Mietkaution gleichgestellt.

Besonderheit im Rechtskreis des SGB II:

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn das zuständige Jobcenter dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

8. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage

Die Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII hat zum Ziel Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage zu vermeiden.

Eine konkrete Gefahr der Wohnungslosigkeit besteht z. B., wenn

- der Vermieter nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen Mietschulden gekündigt hat oder
- deswegen bereits Räumungsklage vor dem Amtsgericht erhoben wurde oder
- deswegen ein Räumungsurteil bereits existiert oder
- deswegen bereits eine Zwangsräumung terminiert wurde.

Eine Mietschuldenübernahme scheidet aus, wenn die Wohnung dadurch nicht mehr gesichert werden kann. Es ist daher unverzichtbar, vor Mietschuldenübernahme mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Rücknahme der Kündigung bei Ausgleich der Mietrückstände zu schließen.

9. Veränderungen/Anpassung der Höchstwerte für Kosten der Unterkunft und Heizung

Der Oberbürgermeister legt der Bürgerschaft die in der Anlage festgelegten Höchstwerte zur Entscheidung vor:

- erstmalig im Dezember 2013 und
- ab Dezember 2014 dann 2-jährlich (mit Erscheinen des Mietspiegels).

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung ab 01.10.2007 in Kraft.

Zugleich treten die „Arbeitshinweise für die Mitarbeiter des Sozialamtes der Hansestadt Rostock sowie des Hanse-Jobcenters zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung“ vom 17.03.2006 außer Kraft.

Ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens von Änderungen dieser Richtlinie über einen Leistungsantrag noch nicht entschieden, ist für die Zeit bis zum Inkrafttreten der Änderungen nach der bis dahin geltenden Fassung, für die darauf folgende Zeit nach der neuen Fassung zu entscheiden.

Ist vor dem Inkrafttreten von Änderungen dieser Richtlinie über einen Leistungsantrag entschieden worden, verbleibt es für die Leistung auf Grund dieses Antrages bei der Anwendung der jeweils bis zu der Entscheidung geltenden Fassung der Richtlinie.

Richtlinie der Hansestadt Rostock

zur Festlegung der Angemessenheit von Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII

(zuletzt geändert durch Bürgerschaftsbeschluss-Nr. 2013/BV/4735 vom 09.10.2013)

1. Zweck der Richtlinie

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

2. Begriffsdefinition Kosten der Unterkunft und Heizung

2.1. Kosten der Unterkunft

Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus der Nettokaltmiete (2.1.1.) bzw. der Belastung (2.1.2.) und den so genannten kalten Betriebskosten (2.1.3.).

2.1.1. Nettokaltmiete

Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die monatliche Miete ohne alle Betriebskosten (§ 556 Abs. 1 BGB), also um die „Gesamtmiete“ abzüglich

- der Kosten für Sammelheizung und Warmwasserversorgung,
- der kalten Betriebskosten,
- etwaiger Möblierungszuschläge für die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen und Möbeln u. ä.,
- etwaiger Untermietzuschläge,
- etwaiger Zuschläge wegen der Nutzung von Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken sowie
- der Kosten für angemietete Garagen und/oder Stellplätze.

Der Modernisierungszuschlag ist Bestandteil der Nettokaltmiete.

2.1.2. Belastung bei Wohneigentum

Wohnt ein Hilfebedürftiger im eigenen Einfamilienhaus oder eigener Eigentumswohnung, so treten an die Stelle der Nettokaltmiete die notwendigen Aufwendungen (Belastungen).

Folgende Kosten sind – soweit sie die angemessenen Gesamtkosten für eine den Familienverhältnissen entsprechende angemessene Wohnungsmiete nicht überschreiten – anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen und
- Belastungen aus der Bewirtschaftung, die den üblichen Betriebskosten für Mietwohnungen (siehe 2.1.3.) entsprechen sowie der notwendige Erhaltungsaufwand.
Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen. Ohne Nachweis können als Pauschale 10 % des Höchstwertes der Nettokaltmiete eines entsprechenden Familienhaushaltes bei der Ermittlung der Belastung berücksichtigt werden. Durch die Anwendung dieser Pauschale darf die Angemessenheitsgrenze nicht überschritten werden.

Nicht berücksichtigt werden Tilgungsraten und Modernisierungskosten. Diese dienen der Vermögensbildung, die nicht mit dem Zweck einer steuerfinanzierten Fürsorgeleistung vereinbar ist.

2.1.3. Kalte Betriebskosten

Hierzu gehören:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
- die Kosten der (Kalt-)Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, das sind die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart und
- unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses.

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören zur Regelleistung (§ 20 SGB II, § 27a SGB XII) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen jedoch diese Kosten nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Betriebskosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfebedürftigen, sondern sind Kosten der Unterkunft.

2.2. Heizungskosten

Zu den Heizungskosten zählen die zur Erwärmung der Wohnung notwendigen Aufwendungen.

Für Einzelraumheizungen (Brikett, feste Brennstoffe), Flüssiggasheizung, Elektroheizung gelten folgende pauschale Verbrauchsrichtwerte je Heizperiode:

Brikett, feste Brennstoffe	55 kg / m² Wfl.
Flüssiggasheizung	19 kg / m² Wfl.
Elektroheizung	220 kWh / m² Wfl.

Bei Kombination von Heizungsarten (z. B. Kohle/Gas) ist auf die Flächen (m²) abzustellen, die jeweils beheizt werden müssen und darauf der Bedarf zu ermitteln.

Eine Heizperiode entspricht dem Zeitraum vom 01. Oktober des laufenden Jahres bis zum 30. April des Folgejahres. Die Leistungen sind in der Regel zu Beginn der Heizperiode zur Verfügung zu stellen. Erfolgt die Antragstellung zu einem späteren Zeitpunkt, ist die Leistung entsprechend anteilig zu kürzen.

Ein Bedarf auf Zahlung von Heizungskosten außerhalb der Heizperiode, z. B. wegen Bevorratung mit festen Brennstoffen im Sommer, ist vom Leistungsberechtigten im Einzelfall geltend zu machen. Eine Bewilligung mindert den zur Heizperiode auszahlenden Betrag. Die Überweisung der Leistung erfolgt grundsätzlich gegen Vorlage eines Kostenvoranschlages. Sofort nach Rechnungslegung ist diese durch den Hilfebedürftigen vorzulegen. Die Gewährung von Pauschalen ist unzulässig.

3. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung

Die Beurteilung der Angemessenheit muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.

Zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheitsgrenze ist für alle im Haushalt lebenden Personen entsprechend dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 (B 7b AS 18/06 R) zunächst die maßgebliche Größe der Wohnung zu bestimmen. Nach Feststellung der Wohnraumgröße ist als weiterer Faktor der Wohnstandard zu berücksichtigen. 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. Als Vergleichsmaßstab sind regelmäßig die Miete und der übliche Wohnstandard am Wohnort heranzuziehen.

Letztendlich kommt es darauf an, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, der Angemessenheit entspricht.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sind angemessen, wenn die in der Anlage festgelegten jeweiligen Höchstwerte nicht überschritten werden. Bei der Prüfung sind dabei die Unterkunfts- und die Heizungskosten getrennt voneinander zu betrachten.

Erfordert es die Besonderheit des Einzelfalls so ist auch ein über die Angemessenheitsgrenze hinausgehender zusätzlicher Unterkunftsbedarf als angemessen anzusehen (siehe dazu 5.1.).

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige ist bei der Prüfung der Angemessenheit nicht zu berücksichtigen.

Die Wohnungsgröße wird entsprechend der Haushaltsgröße unabhängig von der Raumzahl ausschließlich der Wohnfläche nach bestimmt. Es besteht kein Anspruch darauf, die in der Anlage berücksichtigten Wohnflächen auch im vollen Umfang auszuschöpfen.

4. **Absetzungsbeträge**

Von den Aufwendungen für die Unterkunft sind **abzusetzen**:

- Mietanteile der in der ebenfalls in der Wohnung wohnenden nicht leistungsberechtigten Personen.
- Mietanteile für Wohnraum, der gewerblich genutzt wird.

5. **Umfang der Leistungen für Unterkunft und Heizung**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Die Aufwendungen sind von dem Hilfebedürftigen durch geeignete Unterlagen (Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigung, Betriebskostenabrechnung) nachzuweisen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind die in der **Anlage** dargestellten Höchstwerte der Bruttokaltmiete/-belastung bindend. Innerhalb dieser festgelegten Höchstgrenzen können die Kosten der Unterkunft unabhängig von der Angemessenheit der einzelnen Kriterien (Wohnfläche, Nettokaltmiete und kalte Betriebskosten) übernommen werden.

Werden **bei unangemessenen Kosten der Unterkunft** nur die angemessenen Kosten (Höchstwert laut Anlage) übernommen, sind als Heizungskosten die ebenfalls in der Anlage dargestellten Höchstwerte zu berücksichtigen, soweit hierdurch nicht die tatsächlichen Kosten überschritten werden.

Ausnahme im SGB II: Soweit sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

- Eine Minderung oder Aufrechnung der Kosten der Unterkunft und Heizung durch den Hilfebedürftigen mindert die tatsächlichen Aufwendungen.

- Wer eine Wohnung nutzt, ohne dafür ein Entgelt für die Nettokaltmiete und/oder die Betriebskosten entrichten zu müssen, hat keinen Anspruch auf Berücksichtigung von Unterkunftskosten.
- Treten in einem Mietverhältnis Dritte als Bürgen auf, hat dieses auf die Berücksichtigung der Unterkunftskosten keine Auswirkungen. Zahlt der Hilfebedürftige seine Miete nicht an den Vermieter, so dass der Bürge zur Leistung herangezogen wird, kommt ggf. eine Auszahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII an den Dritten in Betracht.

5.1. Anerkennung höherer Aufwendungen

Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung **über der Angemessenheitsgrenze**, kann im Einzelfall die Übernahme höherer Aufwendungen erfolgen. Die Gründe für die Anerkennung höherer Aufwendungen sind aktenkundig zu machen.

5.1.1. Wohnfläche

Die angemessenen Wohnflächen für Mieter von Wohnraum wurden bei der Berechnung der Höchstwerte berücksichtigt – siehe Anlage. Für Eigentümer von Wohnraum gelten folgende Wohnflächen als angemessen, **ohne dass sich jedoch daraus eine Erhöhung der maximal anzuerkennenden Bruttokaltbelastung (siehe Anlage) gegenüber einem Mieterhaushalt ableiten lässt** (Gleichheitsgrundsatz Artikel 3 Abs. 1 Grundgesetz):

1- bis 2-Personenhaushalt	80 m ²
3-Personenhaushalt	100 m ²
4-Personenhaushalt	120 m ²
jede weitere Person	20 m ²

Eine Überschreitung der festgelegten Wohnflächen kann gewährt werden in Höhe von

- bis zu 5 m² bei besonders begründeten Einzelfällen. Das können sein: gesundheitliche Einschränkungen bzw. dauerhafte Erkrankungen, das soziale Umfeld oder auch die aktuelle Wohnungsmarktsituation.
- bis zu 15 m² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden.

Die für diese Personengruppen maximal anzuerkennende Bruttokaltmiete/-belastung ist in der **Anlage** gesondert festgelegt. Die Anwendung dieser Höchstgrenzen schließt eine Überschreitung wegen der unter 5.1.2. und 5.1.3. genannten Gründe nicht aus.

5.1.2. Nettokaltmiete/Belastung

Die in der Anlage genannten Maximalbeträge der Nettokaltmiete/-belastung können auf Grund von besonderen Umständen des Einzelfalls überschritten werden. Solche Umstände liegen vor

- bei Wohnungsnutzung durch Hilfebedürftige, denen auf Grund der gesundheitlichen und sozialen Situation ein Auszug aus der Wohnung nicht zuzumuten ist bzw. bei denen ein Umzug einen nicht zu vertretenden Härtefall bedeuten würde und
- wenn die Wohnungsmarktsituation eine angemessene Wohnung zeitweilig nicht bereithält (zum Verfahren - siehe Ausführungen unter 6.).

5.1.3. Heizungskosten

Bei Kürzung von unangemessenen Kosten der Unterkunft auf den Höchstbetrag der Bruttokaltmiete/-belastung laut Anlage, können die tatsächlichen Heizungskosten übernommen werden, wenn besondere Umstände des Einzelfalls, Lage und Bauzustand der Wohnung oder außergewöhnliche Witterungsbedingungen dies erfordern. Besondere Umstände des Einzelfalles liegen vor

- bei erhöhtem Wärmebedarf (Krankheit, Personen, die das 60. Lebensjahr vollendet haben und Familien mit Kleinkindern).
- bei Wohnungen in Häusern mit Leerstand und
- bei schlecht beheizbaren Wohnungen (unzureichende Wärmeisolierung, Kellerwohnung, über 3 m hohe Altbauwohnungen).

Soweit bei einer **zentralen Warmwasserversorgung** die Vorauszahlungsbeträge für Heizung und Warmwasser die Höchstbeträge für Heizungskosten laut Anlage überschreiten, ist der jeweilige Höchstbetrag entsprechend der Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft um die Werte gemäß § 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 Satz 2 SGB XII zu erhöhen.

5.2. Obdachloseneinrichtungen und Gemeinschaftsunterkünfte

In Obdachloseneinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünften, u. ä. ist das Nutzungsentgelt als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Dabei sind jedoch die bereits mit den Regelleistungen abgegoltenen Kostenanteile unberücksichtigt zu lassen.
Eine darüber hinausgehende Angemessenheitsprüfung erfolgt nicht.

Ziel der vorübergehenden Unterbringung ist die Integration in regulären Wohnraum. Dabei sind neben den sozialen Aspekten die wirtschaftlichen Gesichtspunkte von wesentlicher Bedeutung. Es ist darauf hinzuwirken, dass die kostenintensive öffentlich-rechtliche Unterbringung zügig abgebaut wird. Unter Würdigung sämtlicher sozialen und wirtschaftlichen Aspekte (Dauer der Wohnungslosigkeit, Perspektive zur Lösung aus dem Leistungsbezug, gesellschaftliche Integration, Vergleich der bisherigen mit den künftigen Unterkunfts-kosten inkl. Mietkautionen und Wohnungsbeschaffungskosten) können zur Integration **im Ausnahmefall auch Kosten über den Höchstwerten** anerkannt werden.

Diese Ausnahmefälle sind umfassend zu begründen.

5.3. Betreutes Wohnen

Sind Betreuungspauschalen im betreuten Wohnen als einheitliches Rechtsgeschäft zwingend mit der Begründung und Fortführung des Mietverhältnisses verbunden, sind diese als Teil des Bedarfs für Unterkunft und Heizung anzusehen. Sollten sich dadurch die Kosten der Unterkunft als unangemessen hoch erweisen, ist zu prüfen, ob ggf. nach Maßgabe des § 22 Abs. 1 Satz 3 und 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 1 bis 4 SGB XII dennoch Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunfts-kosten besteht.

5.4. Betriebskostenabrechnungen

5.4.1. Nachzahlungsforderungen

Nachzahlungsforderungen gehören zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat. Eine spätere Übernahme kommt nur im Rahmen einer Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII in Betracht.

Sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen, sind Nachzahlungsforderungen in allen Fällen zu übernehmen, in denen der Leistungsberechtigte diese durch sein eigenes Verbrauchsverhalten nicht selbst verursacht hat. Für die Annahme, dass ein Eigenverschulden des Leistungsberechtigten vorliegt, bedarf es konkreter Anhaltspunkte.

Fallen in den Abrechnungszeitraum auch Nachzahlungsforderungen für Zeiten, in denen kein Anspruch auf Leistungen bestanden hat, sind diese nicht heraus zurechnen.

Tritt durch die Betriebskostenabrechnung eine Unangemessenheit der Unterkunfts- und/ oder Heizungskosten ein, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Werden Leistungen für Unterkunft und Heizung nur (noch) in angemessener Höhe erbracht, erfolgt keine Übernahme der Nachzahlungsforderungen für den unangemessenen Teil. Dies würde ansonsten eine Erweiterung der angemessenen Richtwerte bedeuten.

5.4.2. Guthaben

Zuflüsse aus Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, führen gemäß § 22 Abs. 3 SGB II zu einer bedarfsmindernden Anrechnung bei den Aufwendungen für Unterkunft oder Heizung im Folgemonat bzw. in den Folgemonaten nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Abweichend davon werden für Leistungsempfänger nach dem SGB XII, Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen gemäß § 82 Abs. 1 SGB XII als Einkommen im Zuflussmonat angerechnet, wenn dadurch die Hilfebedürftigkeit nicht vollständig entfällt. Andernfalls werden diese einmaligen Einnahmen gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 und 3 SGB-XII-EinkBV i. V. m. § 3 Abs. 3 Satz 2 und 3 SGB-XII-EinkBV auf einen angemessenen Zeitraum aufgeteilt.

5.4.3. Nachzahlungsforderungen und Guthaben in einer Abrechnung

Weist die Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung und die Abrechnung der Heizungskosten ein Guthaben aus oder umgekehrt, so ist immer der Gesamtfall zu betrachten. Es ist nicht die Nachzahlung bzw. das Guthaben herauszulösen.

5.5. Schönheitsreparaturen

Mietvertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen gehören zum Unterkunftsbedarf gemäß § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII und sind soweit sie notwendig und angemessen als einmalige Leistungen zu erbringen.

Liegt eine **wirksame** mietvertragliche Regelung zur Übernahme von Bagatellschäden bzw. Kleinreparaturen durch den Mieter vor, gehören auch diese Kosten zum Unterkunftsbedarf und sind – soweit sie notwendig und angemessen sind – als einmalige Leistungen zu erbringen.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII). Wird der Hilfebedürftige aufgefordert, die unangemessenen Kosten zu senken, sind bei der Terminisierung auch die privatrechtlichen Kündigungsfristen für Mietverträge zu beachten.

Die 6-Monats-Frist gilt grundsätzlich für Hilfebedürftige, die bei Leistungsbeginn in einer unangemessen teuren Unterkunft leben und in Fällen, in denen während des Leistungsbezuges eine zunächst angemessene Unterkunft ohne Wohnungswechsel unangemessen teuer wird, etwa durch eine Mieterhöhung, ein Absinken des örtlichen Mietniveaus oder den Auszug bzw. den Tod eines Haushaltsangehörigen.

- Hilfebedürftige, die während des Bezugs von Leistungen ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben **von Anfang an** keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung.
- Das gleiche gilt für Hilfebedürftige, die zum Zeitpunkt des Umzuges (noch) keine Leistungen erhielten, den Wohnungswechsel in eine neue unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes vornahmen, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können.

In beiden Fällen wurde der erhöhte Bedarf an Kosten der Unterkunft mithin vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig herbeigeführt.

Sind die tatsächlichen Kosten nach Ablauf der 6-Monats-Frist nicht auf einen angemessenen Umfang gesenkt, obwohl dies möglich und zumutbar gewesen wäre, sind nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei

- pflegebedürftigen und/oder behinderten Menschen,
- älteren Menschen, die schon sehr lange in ihrer Wohnung leben,
- lediglich einmaligen Bedarfen,
- absehbar kurzfristigem Leistungsbezug (z. B. wegen Arbeitsaufnahme oder Renteneintritt),
- Haushalten mit minderjährigen Kindern, wenn die sozialen Bezüge der Kinder dadurch gefährdet wären (allgemeine Hinweise genügen nicht, Gefährdung muss im Einzelfall dargelegt werden),
- bestehenden Schwangerschaften, wenn der Höchstwert der nächst höheren Stufe nicht überschritten wird.

Macht ein Hilfebedürftiger geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, eine angemessene Unterkunft innerhalb von sechs Monate zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist.

Eine weitere Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung sind in einem ersten Schritt die durch die Senkung der Unterkunfts-kosten für den Leistungsträger erzielbaren Einsparungen zu ermitteln. Als Betrachtungs-zeitraum sind dabei 24 Monate zu Grunde zu legen. Dem sich ergebenden Betrag sind die durch den Umzug entstehenden Mehraufwendungen (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten) gegenüberzustellen.

Wer eine unangemessene Wohnung bewohnt und den unangemessenen Teil der Kosten aus eigenem Schonvermögen, aus anrechnungsfreiem Einkommen oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen selbst trägt, dem steht es frei, seine bisherige unangemessene Wohnung weiter zu bewohnen.

7. Verfahren bei Wohnungswechsel

§ 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII begründet für den Leistungsberechtigten den Anspruch auf eine Zusicherung des Inhalts, dass die Aufwendungen für eine neue Unterkunft in tatsächlicher Höhe übernommen werden, wenn

- der Umzug erforderlich ist und
- die Aufwendungen für die neue Unterkunft (z. B. neue Miete, Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution) angemessen sind.

Der Wunsch nach einem Ortswechsel allein ist für die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht ausreichend.

Die Zusicherung stellt keine Voraussetzung der künftigen Kostenübernahme dar. Hat der Leistungsberechtigte die Einholung einer Zusicherung versäumt, so kommen die Grundsätze des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII zur Anwendung.

Soweit bei einem notwendigen Umzug Anteile an einer Wohnungsgenossenschaft als Bedarf anzuerkennen sind, werden diese wegen der vergleichbaren Interessenlage im Hinblick auf ihren Sicherungscharakter der Übernahme einer Mietkaution gleichgestellt.

Besonderheit im Rechtskreis des SGB II:

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn das zuständige Jobcenter dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

8. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage

Die Schuldenübernahme nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII hat zum Ziel Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage zu vermeiden.

Eine konkrete Gefahr der Wohnungslosigkeit besteht z. B., wenn

- der Vermieter nach § 543 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 BGB die Wohnung wegen Mietschulden gekündigt hat oder
- deswegen bereits Räumungsklage vor dem Amtsgericht erhoben wurde oder
- deswegen ein Räumungsurteil bereits existiert oder
- deswegen bereits eine Zwangsräumung terminiert wurde.

Eine Mietschuldenübernahme scheidet aus, wenn die Wohnung dadurch nicht mehr gesichert werden kann. Es ist daher unverzichtbar, vor Mietschuldenübernahme mit dem Vermieter eine Vereinbarung über die Rücknahme der Kündigung bei Ausgleich der Mietrückstände zu schließen.

9. Veränderungen/Anpassung der Höchstwerte für Kosten der Unterkunft und Heizung

Der Oberbürgermeister legt der Bürgerschaft die in der Anlage festgelegten Höchstwerte zur Entscheidung vor:

- erstmalig im Dezember 2013 und
- ab Dezember 2014 dann 2-jährlich (mit Erscheinen des Mietspiegels).

10. Inkrafttreten

Diese Richtlinie tritt mit Wirkung ab 01.10.2007 in Kraft.

Zugleich treten die „Arbeitshinweise für die Mitarbeiter des Sozialamtes der Hansestadt Rostock sowie des Hanse-Jobcenters zur Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung“ vom 17.03.2006 außer Kraft.

Ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens von Änderungen dieser Richtlinie über einen Leistungsantrag noch nicht entschieden, ist für die Zeit bis zum Inkrafttreten der Änderungen nach der bis dahin geltenden Fassung, für die darauf folgende Zeit nach der neuen Fassung zu entscheiden.

Ist vor dem Inkrafttreten von Änderungen dieser Richtlinie über einen Leistungsantrag entschieden worden, verbleibt es für die Leistung auf Grund dieses Antrages bei der Anwendung der jeweils bis zu der Entscheidung geltenden Fassung der Richtlinie.

In der Hansestadt Rostock gelten folgende Bruttokaltmieten / gilt folgende Bruttokaltbelastung als angemessen:

(Bruttokaltmiete/-belastung = Gesamtmiete/-belastung abzüglich Kosten für Heizung und Warmwasser)

Haushalts- größe in Personen	Berechnungsgrundlagen			Ab 01.01.2013			Ab 01.01.2015		
	Wohnfläche in m ²	Nettokaltmiete/ -belastung je m ²	kalte Betriebskosten je m ²	angemessene Bruttokaltmiete/ -belastung	bei erhöhtem Wohnflächenbedarf (siehe 5.1.1. der Richtlinie)		angemessene Bruttokaltmiete/ -belastung	bei erhöhtem Wohnflächenbedarf (siehe 5.1.1. der Richtlinie)	
					bis zu 5 m ² bei besonders begründeten Einzelfällen	bis zu 15 m ² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden		bis zu 5 m ² bei besonders begründeten Einzelfällen	bis zu 15 m ² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden
1	45	5,90 €	1,50 €	319,50 €	330,00 €	396,00 €	333,00 €	340,00 €	408,00 €
2	60	5,30 €		396,00 €	416,00 €	480,00 €	408,00 €	422,50 €	487,50 €
3	75	5,00 €		480,00 €	504,00 €	567,00 €	487,50 €	512,00 €	576,00 €
4	90	4,90 €		567,00 €	570,00 €	630,00 €	576,00 €	579,50 €	640,50 €
5	105	4,60 €		630,00 €	638,00 €	696,00 €	640,50 €	649,00 €	708,00 €
6	120	4,40 €		696,00 €	700,00 €	756,00 €	708,00 €	712,50 €	769,50 €
jede weitere	15	4,20 €		84,00 €			85,50 €		

Höchstwerte anerkannte Heizkosten in der Hansestadt Rostock

(Abrechnungseinheit > 1.000 m² Wfl.; sonst individuell anhand Heizspiegel ermitteln)

Anlage

Blatt 2

Haushalts- größe in Personen	Heizungsart	angemessene Heizkosten ab 01.01.2016					
		bei zentraler Warmwasserbereitung			bei dezentraler Warmwasserbereitung		
		bei angemessener Bruttokaltmiete/ -belastung bis zu	bei erhöhtem Wohnflächenbedarf (siehe 5.1.1. der Richtlinie) bis zu 5 m² bei besonders begründeten Einzelfällen	bis zu 15 m² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden	bei angemessener Bruttokaltmiete/ -belastung bis zu	bei erhöhtem Wohnflächenbedarf (siehe 5.1.1. der Richtlinie) bis zu 5 m² bei besonders begründeten Einzelfällen	bis zu 15 m² bei Menschen, die auf Grund einer Behinderung auf einen Rollstuhl angewiesen sind sowie Blinden
1	Heizöl	67,50 €	75,00 €	90,00 €	60,38 €	67,08 €	80,50 €
	Erdgas	62,25 €	69,17 €	83,00 €	55,13 €	61,25 €	73,50 €
	Fernwärme	75,38 €	83,75 €	100,50 €	68,25 €	75,83 €	91,00 €
2	Heizöl	90,00 €	97,50 €	112,50 €	80,50 €	87,21 €	100,63 €
	Erdgas	83,00 €	89,92 €	103,75 €	73,50 €	79,63 €	91,88 €
	Fernwärme	100,50 €	108,88 €	125,63 €	91,00 €	98,58 €	113,75 €
3	Heizöl	112,50 €	120,00 €	135,00 €	100,63 €	107,33 €	120,75 €
	Erdgas	103,75 €	110,67 €	124,50 €	91,88 €	98,00 €	110,25 €
	Fernwärme	125,63 €	134,00 €	150,75 €	113,75 €	121,33 €	136,50 €
4	Heizöl	135,00 €	142,50 €	157,50 €	120,75 €	127,46 €	140,88 €
	Erdgas	124,50 €	131,42 €	145,25 €	110,25 €	116,38 €	128,63 €
	Fernwärme	150,75 €	159,13 €	175,88 €	136,50 €	144,08 €	159,25 €
5	Heizöl	157,50 €	165,00 €	180,00 €	140,88 €	147,58 €	161,00 €
	Erdgas	145,25 €	152,17 €	166,00 €	128,63 €	134,75 €	147,00 €
	Fernwärme	175,88 €	184,25 €	201,00 €	159,25 €	166,83 €	182,00 €
6	Heizöl	180,00 €	187,50 €	202,50 €	161,00 €	167,71 €	181,13 €
	Erdgas	166,00 €	172,92 €	186,75 €	147,00 €	153,13 €	165,38 €
	Fernwärme	201,00 €	209,38 €	226,13 €	182,00 €	189,58 €	204,75 €
jede weitere	Heizöl	22,50 €			20,13 €		
	Erdgas	20,75 €			18,38 €		
	Fernwärme	25,13 €			22,75 €		