Richtlinien des Kreises Unna

und der ARGE SGB II

zur Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II und XII

Stand:10/06

1. Allgemeines und Zuständigkeit

1.1 Rechtsgrundlage für die Gewährung von Unterkunftskosten sind die §§ 29 SGB XII / 22 SGB II. Die Empfehlungen des LWL zu § 29 (T 29) sind nicht anzuwenden; sie werden durch diese Richtlinien ersetzt.

1.2 Bei **Mietwohnungen** wird in den folgenden Richtlinien die Angemessenheit der **Grundmiete** auf den örtlichen Mietspiegel abgestellt. Dieses Bemessungskriterium ist sachgerecht und wird auch in der Rechtsprechung allgemein anerkannt. Darüber hinaus hat sich die Anwendung des Mietspiegels in der Vergangenheit in der Praxis bewährt, weil die Versorgung der Leistungsberechtigten mit angemessenem Wohnraum auf dieser Grundlage sichergestellt werden konnte.

1.3 Bei **Eigenheimen oder Eigentumswohnungen** wird der örtliche Mietspiegel für die Angemessenheit der Unterkunftskosten insoweit herangezogen, als sich die Höhe der angemessenen **Zinsbelastungen** an den Höchstwerten der Grundmiete orientiert. Weitere Einzelheiten sind der **Ziff. 8** zu entnehmen.

1.4 **Die Sozialämter und die ARGE haben eine enge Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt sowie den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften anzustreben und auch sonst den örtlichen Wohnungsmarkt (Anzeigenteile der Presse) zu beobachten. Nur so besteht die Möglichkeit, dem Leistungsberechtigten bei Bedarf eine angemessene Wohnung zu vermitteln bzw. anzubieten.**

1.5 Die **sachliche Zuständigkeit** für die Bearbeitung der Anträge nach dem SGB II liegt bei der Arbeitsgemeinschaft SGB II für den Kreis Unna (ARGE) und für die Anträge nach dem SGB XII bei den Sozialämtern der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.

1.6 Die **örtliche Zuständigkeit** richtet sich bei Berechtigten nach dem SGB II nach dem Ort des gewöhnlichen Aufenthalts und bei Berechtigten nach dem SGB XII nach dem tatsächlichen Aufenthaltsort.

1.6.1 Bei der Übernahme von **Umzugskosten (Siehe Ziff. 7**) für einen Umzug **innerhalb** des Kreises Unna liegt die örtliche Zuständigkeit für die Umzugskosten bei dem bisherigen Aufenthaltsort. Dagegen ist für die Übernahme der **vollen** Mietkaution/des Genossenschaftsanteils **(Siehe Ziff. 5)** und der Renovierungskosten der neue Aufenthaltsort örtlich zuständig.

1.6.2 Verzieht der Berechtigte nach Aufforderung nach oder von **außerhalb** des Kreises (Wegzug oder Zuzug), ist für die Übernahme der **Umzugs- und Renovierungskosten** die Zuständigkeit des **bisherigen** Aufenthaltsortes gegeben.

1.6.3 Für die Übernahme der **Kaution/des Genossenschaftsanteils** ist grundsätzlich der **neue** Aufenthaltsort zuständig. Wurde die Fälligkeit jedoch im Mietvertrag ausdrücklich vor Bezug der Wohnung oder bei Schlüsselübergabe

vereinbart , ist im Rahmen des **SGB XII** ausnahmsweise der bisherige Aufenthaltsort zuständig. Der Träger des bisherigen Aufenthaltsortes ist jedoch **bei Kautionen** (gilt nicht bei Genossenschaftsanteilen) nur zur Übernahme von 1/3 der Gesamtsumme verpflichtet, so dass ggfls. der Restbetrag von dem Träger des neu zuständigen Aufenthaltsortes zu übernehmen ist.

1.6.4 Die Zuständigkeit für die **Zusicherung** der Übernahme der **Mietkosten** für eine **neue** Unterkunft liegt gem. § 22 Abs. 2 **SGB II** bei dem **bisher** zuständigen kommunalen Träger unter Beteiligung des für die neue Wohnung zuständigen Trägers. Dies gilt auch für Umzüge von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (Siehe § 22 Abs. 2 a SGB II).
Diese Zuständigkeitsregelung gilt auch im Rahmen des SGB XII.

2. Mietwohnungen

2.1 Angemessenheit der Wohnung

2.1.1 Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus der Grundmiete und den Betriebskosten (ohne Heizkosten).

2.1.2 Der unbestimmte Rechtsbegriff „angemessen“ wurde sowohl im SGB XII als auch im SGB II verwendet und ist daher in beiden Gesetzen gleich auszulegen. Im Hinblick auf die Angemessenheit der Wohnung kann daher auf die allgemeinen Grundsätze des Sozialhilferechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zurückgegriffen werden, wobei es vor allem auf die persönlichen Verhältnisse des Leistungsberechtigten, auf die Zahl der Familienangehörigen, auf ihr Alter, Geschlecht und ihren Gesundheitszustand ankommt. Ausgehend von diesen individuellen Verhältnissen des Leistungsberechtigten ist bzw. sind bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wohnung auch die Zahl der vorhandenen Wohnräume, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Notwendig und angemessen im vorstehenden Sinne bedeutet nicht, dass sämtliche Bedürfnisse im Sinne eines durchschnittlichen Lebensstandards befriedigt oder Lebensgewohnheiten, die in der Bevölkerung weitgehend als Annehmlichkeiten empfunden werden, ermöglicht werden müssen. Die Hilfe soll dem Leistungsberechtigten vielmehr lediglich ermöglichen, ein menschenwürdiges Leben zu führen. Als Vergleichsmaßstab können nur die Lebensgewohnheiten in den Verbrauchergruppen mit niedrigem Einkommen herangezogen werden.

Als angemessen gelten sämtliche Wohnungen im Bereich des Kreises Unna, die die nachstehenden Kriterien nach Ziff. 2.2 und 2.3 erfüllen. Wird der Leistungsberechtigte zum Umzug aufgefordert, ist ihm die Suche nach angemessenem Wohnraum grundsätzlich im gesamten Kreisgebiet zuzumuten.

2.2 Größe/Wohnfläche

2.2.1 Maßstab für die Größe der Wohnung im vorstehenden Sinn sind die in den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz unter Ziffer 5.71 genannten Wohnungsgrößen, die auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung allgemein anerkannt sind. Danach können als angemessene Wohnungsgrößen angesehen werden:

1-Personen-Haushalt	bis 45 qm
2-Personen-Haushalt	bis 60 qm oder 2 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	bis 75 qm oder 3 Wohnräume
4-Personen-Haushalt	bis 90 qm oder 4 Wohnräume

2.2.2 Gehören zum Haushalt Kranke oder Behinderte (z. B. Pflegebedürftige mit erhöhtem Wohnraumbedarf, Rollstuhlfahrer, Blinde usw.) ist die Wohnraumfläche angemessen zu erhöhen (i.d.R. bis 15 qm oder 1 Raum).

2.2.3 Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen richtet sich die angemessene Wohnungsgröße nach der Besonderheit des Einzelfalls. Hier kommt es bei der Anzahl und Größe der Räume insbesondere auf das Alter und Geschlecht der Personen an.

2.3 Grundmiete

2.3.1 Maßstab für die Höhe der Grundmiete in dem unter Ziffer 2 genannten Sinn ist der örtliche Mietspiegel. Der Mietspiegel gibt in der Regel Auskunft über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete je qm für Wohnungen von 46 - 99 qm Wohnfläche (in Lünen von 41 – 99 qm). Der Mietspiegel ist zwar nach pauschalen Maßstäben erstellt und berücksichtigt bei der Beurteilung der Angemessenheit nicht die Prinzipien der Bedarfsdeckung und der Individualisierung, reflektiert aber letztlich die realen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Zur Erreichung einer einheitlichen Rechtsanwendung war es notwendig, für jede Stadt und Gemeinde einen Höchstmietbetrag je qm Wohnfläche festzulegen.

2.3.2 Obwohl Neubauwohnungen nach sozialhilferechtlichen Grundsätzen nicht zu dem anzuerkennenden Wohnbedarf gehören, gilt der **Durchschnitt** der Mietwerte **aller** Baujahrgruppen (ausgenommen Stadt Lünen) für Wohnungen mit Sammelheizung und Bad als angemessen. Auf Antrag der Stadt Lünen wird der Durchschnitt dort nur aus dem Mittelwert der Baujahrgruppen bis 31.12.94 ermittelt. In der Stadt **Schwerte** ist dem Mittelwert der Durchschnitt des Zuschlags für Baujahrgruppen hinzuzurechnen.

2.3.3 Grundsätzlich gelten Wohnungen als angemessen, wenn der Mietpreis **unabhängig** vom Baujahr den nachstehenden Höchstbetrag der Grundmiete je qm nicht übersteigt.

Zu dem maximal anzuerkennenden Wohnbedarf gehören die Wohnungen mit Toilette, Bad/Dusche und Heizung. Allerdings ist daraus nicht abzuleiten, dass im Einzelfall eine Wohnung ohne Heizung (z.B. mit Kohleofen) unangemessen ist. Als Mindestausstattung ist eine Toilette innerhalb der Wohnung anzusehen.

2.3.4 Danach ergeben sich für den Kreis Unna zur Zeit folgende Höchstbeträge der Grundmiete je qm Wohnfläche:

Stadt / Gemeinde	Höchstbetrag der Grundmiete je qm
Bergkamen	4,85 €
Bönen	4,85 €
Fröndenberg	4,90 €
Holzwickede	4,90 €
Kamen	4,90 €
Lünen	5,30 €
Schwerte	4,90 €
Selm	4,85 €
Unna	4,85 €
Werne	4,85 €

2.3.5 **<u>Zu – und Abschläge für Wohnungsgrößen:</u>**

In den Städten und Gemeinden **Bergkamen, Bönen, Fröndenberg, Holzwickede, Kamen, Selm, Unna** und **Werne** sind folgende Zu- und Abschläge für Wohnungsgrößen zu berücksichtigen:

Für Wohnungen unter 45 qm Wohnfläche ist ein **Zuschlag von 0,7 v.H**. für jeden unter dieser Wohnfläche liegenden qm auf den obigen Höchstbetrag der Grundmiete, insgesamt jedoch nur bis zu **21 v.H** (bei 15 qm und weniger) anzuerkennen. Bei einer Wohnfläche von 30 qm beträgt der Zuschlag demnach 10,5 % (15 x 0,7 %), so dass für die Wohnung eine Grundmiete von bis zu 243,65 Euro mtl. anzuerkennen ist (45 qm x 4,90 Euro = 220,50 Euro zzgl. 10,5%).

Für Wohnungen über 99 qm Wohnfläche ist ein **Abschlag von 0,5 v.H**. auf den obigen Höchstbetrag der Grundmiete, insgesamt jedoch nur bis zu **15 v.H**. (bei 129 qm und mehr) zu berücksichtigen. Bei einer Wohnfläche von 115 qm beträgt der Abschlag demnach 8 % (16 x 0,5 %), so dass für die Wohnung eine Grundmiete von bis zu 518,42 Euro anzuerkennen ist (115 qm x 4,90 Euro = 563,50 abzgl. 8 %).

In der Stadt **Lünen** ist für Wohnungsgrößen von bis zu 35 qm ein **Zuschlag von 20 v.H**. und für Wohnungsgrößen von 36 – 40 qm von **10 v.H**. anzuerkennen. **Abschläge** sind wie folgt zu berücksichtigen: Wohnungsgrößen von 100 – 109 qm = **5 v.H**., 110 – 119 qm = **10 v.H** und ab 120 qm = **15 v.H**.

In der Stadt **Schwerte** ist ein **Zuschlag von 5 v.H**. bei Wohnungsgrößen bis 45 qm anzuerkennen. Ein **Abschlag von 5 v.H**. gilt bei Wohnungen

über 100 qm Wohnfläche nur, wenn die Wohnung bis 31.12.1974 bezugsfertig geworden ist.

2.3.6 **<u>Zuschläge für Möblierung und Haushaltsgeräte</u>**

Siehe dazu unter Betriebskosten (Ziff. 4.1)

2.3.7 **Bei Fortschreibung des Mietspiegels (i.d.R. alle 2 Jahre) ist durch die Sozialämter der Städte/Gemeinden eine Ausfertigung der hiesigen Dienststelle zwecks Anpassung der Beträge zuzusenden.**

2.3.8 **Im Gegensatz zur bisherigen Regelung (bis 31.12.04) richtet sich zukünftig die Angemessenheit der Wohnung ausschließlich nach der Höhe der Unterkunftskosten. Dadurch kann eine größere als die unter Ziff. 2.2 genannte Wohnfläche durch einen geringeren Mietpreis je qm kompensiert werden. Ebenso kann ein über dem vorstehenden Höchstbetrag liegender Mietpreis je qm durch eine unter der Obergrenze liegende Wohnfläche ausgeglichen werden.**

2.3.9 Die Höchstwerte der angemessenen Unterkunftskosten ermitteln sich also aus der Multiplikation der Höchstwerte nach Ziff. 2.2 (Wohnflächenobergrenze) mit den Höchstbeträgen der Grundmiete nach Ziff. 2.3 unter Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen für Wohnungsgrößen und der jeweils auf die anerkannte Wohnfläche entfallenden Betriebskosten**.**

2.3.9.1 **Ist der Mieter nach dem Mietvertrag verpflichtet, die Kosten für Kleinreparaturen bzw. für die Behebung von Bagatellschäden zu übernehmen, gehören diese Aufwendungen ebenfalls zu den angemessenen Unterkunftskosten. Hier gilt als Höchstgrenze im Einzelfall ein Betrag von 100,00 Euro, höchstens bis zu 200,00 Euro im Kalenderjahr.**

2.3.10 Bei Bewohnern von Obdachlosen-, Schlicht- u. Übergangswohnungen sind als Kosten der Unterkunft die Nutzungsentgelte nach der entsprechenden Satzung der jeweiligen Stadt/Gemeinde zu übernehmen. Handelt es sich um eine mobile Unterkunft (Wohnwagen, Wohnmobil), ist ggfls. das Standgeld als Unterkunftskosten anzuerkennen (gilt nicht für Zelte).

2.3.11 **Die Unterkunftskosten sind nach der Kopfzahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Der Kopfanteil richtet sich nach der Höhe der anerkannten bzw. anzuerkennenden Unterkunftskosten***.*

2.3.11.1 **Ist der Leistungsberechtigte Mieter der Wohnung und lebt er in einem**

Haushalt mit Personen zusammen, die nicht hilfebedürftig i.S. des 3. und 4. Kapitels des SGB XII oder des 3. Kapitels des SBG II sind, richtet sich der <u>Höchstbetrag</u> des Kopfanteils nach den <u>für diese Haushaltsgröße</u> angemessenen Unterkunftskosten. Sind die Unterkunftskosten unangemessen, ist Ziff. 3.1 ff anzuwenden.

2.3.11.2 Lebt der Leistungsberechtigte mit den vorgenannten Personen in Haushaltsgemeinschaft und ist er nicht Mieter der Wohnung, ist er bei unangemessenen Unterkunftskosten nicht aufzufordern, diese zu senken. Es ist ab Beginn des Leistungsbezugs nur der Kopfanteil des Höchstbetrages der für diese Haushaltsgröße angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anzuerkennen. In diesen Fällen wird erwartet, dass die nicht hilfebedürftigen Personen der Haushaltsgemeinschaft den unangemessenen Teil der Unterkunftskosten tragen (Siehe § 9 Abs. 5 SGB II und § 36 SGB XII). Das gilt i.d.R. auch dann, wenn die nicht hilfebedürftigen Personen zum Unterhalt nicht herangezogen werden können bzw. nicht unterhaltspflichtig sind. Die Verpflichtung aus dem Mietvertrag zur Zahlung der Miete besteht für den Mieter der Wohnung unabhängig von seiner unterhaltsrechtlichen Leistungsfähigkeit bzw. seiner Unterhaltspflicht.

2.3.11.3 Ist der Leistungsberechtigte alleinstehend und Mieter einer unangemessenen Wohnung und nimmt er z.B. aufgrund der Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten einen nicht partnerschaftlichen Untermieter in seinen Haushalt auf, ist die Grundmiete für den Leistungsberechtigten bis zur Höhe des Höchstbetrages der Grundmiete für einen Alleinstehenden als Bedarf anzuerkennen. Satz 1 gilt auch, wenn bei Beginn der Hilfebedürftigkeit das Untermietverhältnis bereits bestand. Erhält der Leistungsberechtigte von dem Untermieter einen Mietanteil, der über dem Restbetrag zur Gesamtmiete liegt, ist der überschiessende Betrag ebenfalls bedarfsmindernd einzusetzen. Ist der Untermieter ebenfalls hilfebedürftig, ist auch für ihn der Mietanteil bis zur Höhe des Höchstbetrages der Grundmiete für einen Alleinstehenden als Bedarf anzuerkennen.

Beispiele zu Ziff. 2.3.8

Beispiel 1

2-Personenhaushalt
Wohnungsgröße 70 qm
Grundmiete je qm 4,00 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete 280,00 Euro
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = 294,00 Euro (60 x 4,90 Euro)
Angemessene Unterkunftskosten = 280,00 Euro zzgl. Betriebskosten

Obwohl die Wohnfläche um 10 qm über dem Höchstwert für einen 2-Personenhaushalt liegt, gilt die Grundmiete mit 280,00 Euro als angemessen (Höchstbetrag = 294,00 Euro).

Beispiel 2

3-Personenhaushalt
Wohnungsgröße 60 qm
Grundmiete je qm 5,30 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete 318,00 Euro
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = 367,50 Euro (75 x 4,90 Euro)
Angemessene Unterkunftskosten = 318,00 Euro zzgl. Betriebskosten

Obwohl die Grundmiete um 0,40 Euro je qm über dem Höchstwert liegt, gilt sie mit 318,00 Euro als angemessen (Höchstbetrag = 367,50 Euro).

Beispiel 3

4-Personenhaushalt
Wohnungsgröße 99 qm
Grundmiete je qm 4,70 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete 465,30 Euro
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = 441,00 Euro (90 x 4,90 Euro)
Angemessene Unterkunftskosten = 441,00 Euro zzgl. anteilige Betriebskosten für 90 qm

Obwohl die Grundmiete um 0,20 Euro je qm unter dem Höchstwert liegt, sind die Unterkunftskosten unangemessen.

Beispiel 4

4-Personenhaushalt
Wohnungsgröße 80 qm
Grundmiete je qm 5,70 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete 456,00 Euro
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = 441,00 Euro (90 x 4,90 Euro)
Angemessene Unterkunftskosten = 441,00 Euro zzgl. Betriebskosten

Obwohl die Wohnungsgröße um 10 qm unter der Höchstgrenze liegt, sind die Unterkunftskosten unangemessen.

Beispiel zu Ziff. 2.3.9

Beispiel 1

1-Personenhaushalt **in Unna**
Wohnungsgröße 38 qm
Grundmiete je qm 5,90 Euro

Monatlich zu zahlende Grundmiete = 224,20 Euro
Möglicher Höchstbetrag der Grundmiete je qm = 5,14 Euro **(4,90 zzgl. 4,9 v.H.)**
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = 195,32 Euro (38 x 5,14 Euro)
Angemessene Unterkunftskosten = 195,32 Euro zzgl. Betriebskosten
Die Unterkunftskosten sind trotz des Zuschlags unangemessen.

Beispiel 2

6-Personenhaushalt **in Lünen**
Wohnungsgröße 120 qm
Grundmiete je qm 5,30 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete = 636,00Euro
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = **540,00 Euro** (5,30 ./. 15 % = 4,50 x 120)
Angemessene Unterkunftskosten = 540,00 Euro zzgl. Betriebskosten

Die Unterkunftskosten sind durch die Anwendung der Abschlagsregelung **un**angemessen **(Siehe aber auch Ziff. 2.2.3).**

Beispiel zu Ziff. 2.3.11.1

2-Personenhaushalt in Unna
1 Person hilfebedürftig (Mieter der Wohnung)
Wohnungsgröße 70 qm
Grundmiete je qm 5,20 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete = 364,00 Euro
Kopfanteil je HA = 182,00 Euro
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = 294,00 Euro (60 x 4,90 Euro)
Höchstbetrag des Kopfanteils = 147,00 Euro
Angem. Unterkunftskosten = 147,00 Euro zzgl. ½ ant. Betriebskosten.

Beispiel zu Ziff. 2.3.11.2

3-Personenhaushalt in Unna
2 Kinder leistungsberechtigt (nicht Mieter der Wohnung)
Wohnungsgröße 80 qm
Grundmiete je qm = 4,30 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete = 344,00 Euro
Kopfanteil je HA = 114,66 Euro (344,00 : 3)
Möglicher Höchstbetrag der mtl. Grundmiete = 367,50 Euro (75 x 4,90 Euro)
Höchstbetrag des Kopfanteils = 122,50 Euro (367,50 : 3)
Angem. Unterkunftskosten je Kind = 114,66 Euro zzgl. je 1/3 ant. Be

triebskosten.

3. Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten

3.1 Neufälle

3.1.1 Sind die Unterkunftskosten unangemessen, ist der Leistungsberechtigte schriftlich aufzufordern, die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß innerhalb einer Frist von 6 Monaten zu senken (Siehe Musterschreiben Anlage 3). Dieses Schreiben ist kein Verwaltungsakt und dient der Aufklärung über die Sach- und Rechtslage sowie der Fristsetzung. Ob nach Ablauf der Frist ein Verwaltungsakt des Inhalts erlassen wird, wonach nur noch die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden, hängt von dem Ergebnis der weiteren Prüfung und von dem Verhalten des Leistungsberechtigten ab.

3.1.2 Es ist zunächst zu prüfen, ob es den Mitgliedern der Bedarfsgemeinschaft möglich und zumutbar ist, die Unterkunftskosten durch Untervermietung oder auf andere Weise (z.B. Vereinbarung eines Mietnachlasses) auf das angemessene Maß zu senken. Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt (Siehe § 540 u. § 553 BGB).
Der Leistungsberechtigte hat die Einnahmen in Form der Untermiete nach Grundmiete und Betriebskosten aufzuteilen (ggf. ist ihm dabei behilflich zu sein). Sie gelten nicht als Einkommen, sondern sind bei der jeweiligen Kostenart mindernd zu berücksichtigen.

Die Vereinbarung eines Mietnachlasses kann z.B. in Betracht kommen, wenn die Grundmiete nur relativ geringfügig über der angemessenen Miete liegt.

3.1.3 Können die Unterkunftskosten nicht durch Untervermietung oder auf andere Weise gesenkt werden, ist die **Zumutbarkeit** und die **Wirtschaftlichkeit** eines Umzugs zu prüfen. Ein Umzug ist i.d.R. **nicht zumutbar** bei

- akuter schwerer Krankheit eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft,
- Behinderung eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft, wenn die Wohnung speziell für den behinderten Menschen aus öffentlichen Mitteln behindertengerecht ausgebaut ist
- besondere familiäre Verhältnisse (z.B. schwebendes Sorgerechtsverfahren für Kinder bei Scheidung oder
- einmaligem oder voraussichtlich nur kurzfristigem Bezug von HLU oder Grundsicherung (z.B. bei Rentenantragstellern).

Fortgeschrittenes Alter der Leistungsberechtigten oder ein über viele Jahre andauerndes Mietverhältnis (soziale Bindungen, Wohnumfeld) allein begründen nicht die Unzumutbarkeit eines Umzugs. In diesen Fällen müssen vielmehr weitere schwerwiegende Gründe der Unzumutbarkeit hinzutreten (z.B. Pflege und Betreuung durch in der Nähe wohnende Angehörige).

3.1.4 Ist ein Umzug nicht zumutbar, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Die Unzumutbarkeit ist in der Akte schriftlich zu begründen. Beruht die Unzumutbarkeit auf einer akuten schweren Erkrankung oder auf sonstigen Gründen, die zukünftig entfallen können, ist sie in regelmäßigen Abständen zu überprüfen.

3.1.5 Die **Wirtschaftlichkeit** eines Umzugs ist zu bejahen, wenn der Höchstbetrag der monatlichen Grundmiete **und** die Betriebskosten für die **angemessene Wohnfläche** um mehr als **5 v.H.** überschritten wird bzw. werden. Liegt die Überschreitung unter diesem Wert, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen.

Beispiel 1

4-Personenhaushalt
Wohnungsgröße 85 qm
Grundmiete je qm 5,30 Euro
Monatlich zu zahlende Grundmiete 450,50 Euro
Betriebskosten 100,00 Euro
Mtl. Gesamtmiete 550,50 Euro
Angem. Gesamtmiete 541,00 Euro (90 qm x 4,90 Euro + 100,00 Euro BK)
541,00 Euro zzgl. 5 v. H. Toleranzgrenze = 563,05 Euro

Da die Gesamtmiete von 550,50 Euro unter Berücksichtigung der Toleranzgrenze nicht überschritten wird, ist der Umzug als unwirtschaftlich anzusehen. Die Unterkunftskosten sind daher in voller Höhe anzuerkennen. Sollten die Betriebskosten im Laufe der Jahre steigen und dadurch die Unterkunftskosten insgesamt unangemessen werden, ist der Leistungsberechtigte zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern.

Beispiel 2

3-Personenhaushalt
Wohnungsgröße 100 qm
Grundmiete je qm 3,80 Euro
Mtl. zu zahlende Grundmiete 380,00 Euro
Mtl. Betriebskosten 125,00 Euro
Mtl. Gesamtmiete 505,00 Euro
Angem. Betriebskosten 93,75 Euro (75/100 von 125,00 Euro)
Angem. Gesamtmiete 461,25 Euro (75 qm x 4,90 Euro + 93,75 Euro BK)
461,25 Euro zzgl. 5. v. H. Toleranzgrenze = 484,31 Euro

Da die tatsächliche Gesamtmiete höher ist als die angemessene Gesamtmiete zzgl. der Toleranzgrenze, ist der Umzug als wirtschaftlich anzusehen. Durch die nur anteilig für die angemessene Wohnfläche zu berücksichtigenden Betriebskosten (Siehe Ziff. 4.2) werden die Unterkunftskosten unangemessen. Würde man vorliegend die Betriebskosten bei der Wirtschaftlichkeitsberechnung außer Acht lassen und nur die Grundmiete heranziehen, wären die Unterkunftskosten unter Einbeziehung der Toleranzgrenze noch angemessen.

3.1.6 Liegen die Voraussetzungen für einen Umzug vor, ist dem Leistungsberechtigten möglichst eine angemessene Wohnung von Amts wegen anzubieten bzw. zu vermitteln. Wird eine angemessene Wohnung angeboten und lehnt der Leistungsberechtigte den Umzug ab, sind vom Zeitpunkt des möglichen Bezugs dieser Wohnung an die Unterkunftskosten für die **bewohnte** Wohnung nur noch in angemessener Höhe als Bedarf anzuerkennen.

3.1.7 Bei einem Wohnungswechsel ist Folgendes zu beachten:
Die gesetzlichen Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses wurden zum 01.09.01 geändert. Nach § 573 c BGB gilt für den Mieter eine 3-monatige Kündigungsfrist, wenn die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats bei dem Vermieter eingegangen ist. Andere Kündigungsfristen sind nur noch möglich, wenn diese ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurden.
Soweit in Einzelfällen noch längere Kündigungsfristen gelten, ist dies bei der Dauer der Fristsetzung (6 Monate) für den Wohnungswechsel i.d.R. unbeachtlich, weil der Leistungsberechtigte für einen Nachmieter sorgen kann.

Die Anerkennung von Unterkunftskosten für 2 Wohnungen wegen der Einhaltung längerer Kündigungsfristen oder wegen einer innerhalb der Kündigungsfrist angemieteten neuen Wohnung ist daher nur möglich, wenn der Leistungsberechtigte das intensive und vergebliche Bemühen um einen Nachmieter ausreichend nachweisen kann.

3.1.8 Kommt der Leistungsberechtigte der Forderung zur Senkung der Unterkunftskosten nicht oder nicht ausreichend nach, sind die Unterkunftskosten nach Ablauf der gesetzten Frist nur noch in angemessener Höhe als Bedarf anzuerkennen

3.1.9 Die Entscheidung über die Anerkennung nur angemessener Mietkosten ist dem Leistungsberechtigten durch ausreichend begründeten manuellen Bescheid **(Verwaltungsakt)** oder durch entsprechende Ergänzung des maschinellen Bescheides mitzuteilen. In dem Bescheid ist auch darauf hinzuweisen, dass er

- die vollen Mietkosten regelmäßig zu begleichen,
- sich weiterhin um eine angemessene Wohnung zu bemühen
- und vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zustimmung des Sozialamtes/ der ARGE zur Übernahme der Unterkunftskosten einzuholen hat.

3.1.10 Erklärt der Leistungsberechtigte sein Einverständnis, sind die Unterkunftskosten unmittelbar an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten zu zahlen. Auf das Einverständnis kann verzichtet werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung der Leistung nicht sichergestellt ist. In diesem Fall ist der Leistungsberechtigte über die unmittelbare Zahlung an den Vermieter

schriftlich zu unterrichten.

3.1.11 Hat der Leistungsberechtigte trotz ausreichend nachgewiesener Bemühungen keine angemessene Unterkunft gefunden und kann auch das Sozialamt / die ARGE ihm keine entsprechende Wohnung anbieten, ist die Frist für den Umzug unter Fortzahlung der bisherigen Unterkunftskosten angemessen zu verlängern.

3.2 Anmietung einer unangemessenen Wohnung ohne vorherige Information des Sozialamtes / Einholung der Zusicherung der ARGE durch den Leistungsberechtigten

3.2.1 Nach § 29 Abs. 1 Satz 4 SGB XII / § 22 Abs. 2 SGB II hat der Leistungsberechtigte bei einem beabsichtigten Wohnungswechsel vor Abschluss des neuen Mietvertrages das zuständige Sozialamt über die maßgeblichen Umstände ausreichend in Kenntnis zu setzen bzw. die Zusicherung der ARGE zur Übernahme der Mietkosten einzuholen. Unterlässt der Leistungsberechtigte die Information des Sozialamtes / die Einholung der Zusicherung der ARGE und bezieht die Wohnung oder schließt den Mietvertrag ab, **sind die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung von Anfang an nur in angemessener Höhe zu übernehmen**. Das gilt auch dann, wenn jemand zum Zeitpunkt des Wohnungswechsels keine laufende Hilfe zum Lebensunterhalt / Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung / Grundsicherung für Arbeitsuchende bezieht und eine unangemessene Wohnung mietet, hinsichtlich deren Kosten er von vornherein weiß, dass er sie nicht aus eigenen Mitteln bezahlen kann bzw. dass er gerade ihretwegen hilfebedürftig wird.

3.2.2 Eine nachträgliche Zustimmung nach erfolgtem Umzug kommt i.d.R. nicht in Betracht.

3.3 Anmietung einer unangemessenen Wohnung nach vorheriger Information des Sozialamtes / der ARGE durch den Leistungsberechtigten

3.3.1 Setzt der Leistungsberechtigte vor Anmietung einer neuen unangemessenen Wohnung das Sozialamt / die ARGE über die maßgebenden Umstände in Kenntnis und wird der Übernahme der tatsächlichen Miete **nicht** zugestimmt, sind nur die **angemessenen** Unterkunftskosten zu übernehmen.

3.3.2 Will der Leistungsberechtigte einen sog. Staffelmietvertrag abschließen, kann die Zustimmung zur Übernahme der Mietkosten für die gesamte Dauer des Mietvertrages nur bis zur Höhe des Höchstbetrages gemäß Ziff. 2.3.9 erfolgen.

3.3.3 Eine Zustimmung zur Übernahme höherer Mietkosten ist nur zu erteilen, wenn das Sozialamt / die ARGE zeitnah keine angemessene Wohnung anbieten kann und der Leistungsberechtigte substantiiert nachweist, dass der

Umzug unausweichlich ist und seine Bemühungen (s. Ziff. 3.1) um eine angemessene Wohnung erfolglos waren.

3.4 Umzug aus einer angemessenen in eine teurere, aber ebenfalls angemessene Wohnung im Sinne der Ziff. 2

3.4.1 Grundsätzlich hat der Leistungsberechtigte gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 SGB XII ein Wunschrecht bei der Gestaltung der Hilfe, soweit die Wünsche angemessen sind.
Bei einem Umzug aus einer angemessenen Wohnung in eine teurere, aber ebenfalls gem. Ziffer 2 noch angemessenen Wohnung kommt es daher nicht auf eine sozialhilferechtliche Notwendigkeit, sondern auf die Angemessenheit seines Wunschrechts an (hier: Freizügigkeit, freie Wahl des Wohnortes, Wohngebietes). Allerdings ist diesem Wunschrecht nur zu entsprechen, wenn dadurch keine unverhältnismäßigen Mehrkosten entstehen. Die Mehrkosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Umzugsgründen des Leistungsberechtigten stehen. In die Verhältnismäßigkeitskontrolle sind auf der Kostenseite sämtliche Aufwendungen einzubeziehen, auf die ein Anspruch besteht und die der Leistungsberechtigte im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel aus Mitteln der Sozialhilfe begehrt. Dabei sind auch Folgekosten (höhere Betriebs- und Heizkosten) zu berücksichtigen.

3.4.2 Mietet der Leistungsberechtigte ohne vorherige Information des Sozialamtes die teurere Wohnung an und stehen die damit verbundenen Mehrkosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Umzugsgründen, sind die tatsächlich zu zahlenden Unterkunftskosten als Bedarf anzuerkennen.

3.4.3 Sind die Mehrkosten unangemessen, ist die Grundmiete nur in der bisherigen Höhe anzuerkennen. Betriebs- und Heizkosten sind in diesen Fällen höchstens bis zu der für diesen Haushalt maßgebenden Wohnflächenobergrenze (Siehe Ziff. 2.2) anzuerkennen.

3.4.4 Setzt der Leistungsberechtigte vor Anmietung der neuen Wohnung das Sozialamt über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis und wird der Übernahme der Unterkunftskosten zugestimmt, sind die vollen Kosten zu übernehmen.

3.4.5 Wird der Kostenübernahme nicht zugestimmt, ist die Grundmiete maximal in der bisherigen Höhe anzuerkennen. Betriebs- und Heizkosten sind in diesen Fällen höchstens bis zu der für diesen Haushalt maßgebenden Wohnflächenobergrenze (Siehe Ziff. 2.2) anzuerkennen.

Die vorstehenden Regelungen sind für Leistungsberechtigte nach dem SGB II analog anzuwenden.

3.5 Umzug von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben (§ 22 Abs. 2a SGB II)

3.5.1 Voraussetzung für die Zusicherung bzw. Übernahme angemessener Unterkunftskosten ist, dass die in § 22 Abs. 2 a Satz 2 genannten Tatbestände erfüllt sind. Als schwerwiegender sozialer Grund i. S. der Nr. 1 ist z.B. anzuerkennen die

- Schwangerschaft oder die Geburt eines Kindes,
- Eheschließung, Gründung einer eheähnlichen Gemeinschaft oder Lebenspartnerschaft,
- Rückkehr aus Einrichtungen, Anstalten, Pflegefamilien,
- nachhaltige und dauerhafte Störung der Eltern-/Kindbeziehung
- sonstige schwerwiegende soziale Gründe, die ein Verbleib in der bisherigen Wohnung nicht zumutbar erscheinen lassen.

3.5.1.1 Ob die Voraussetzungen für eine Zusicherung bzw. Übernahme angemessener Unterkunftskosten vorliegen, hat der Leistungsberechtigte in geeigneter Weise nachzuweisen. Handelt es sich um subjektive Gründe, können zur Beweisführung auch Dritte beteiligt werden, sofern der Leistungsberechtigte dort bekannt ist (z.B. Jugendamt, ASD usw.).

3.5.2 Der Bezug einer eigenen Wohnung ist gem. Nr. 2 auch anzuerkennen, wenn er zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist. Dabei ist die Erreichbarkeit der Arbeits- oder Ausbildungsstätte von maßgebender Bedeutung. Als Richtschnur für die Zumutbarkeit der Wegstrecke gelten im Regelfall täglich 2 Stunden für Hin- und Rückweg. Kommen weitere Gründe hinzu, können auch weniger als 2 Stunden unzumutbar sein.

3.5.3 Ein sonstiger schwerwiegender Grund i.S. der Ziff. 3 liegt z.B. vor, wenn die Eltern ins Ausland oder an einen Ort verziehen, an dem die Chance zur Vermittlung in Arbeit oder zur Durchführung von Fördermaßnahmen geringer ist als an dem bisherigen Wohnort. Auch die Trennung der Eltern kann ein Grund sein, einem Umzug in eine eigene Wohnung zuzustimmen.

3.5.4 Wurde der Umzug vor der Beantragung der Leistungen durchgeführt und die Hilfebedürftigkeit durch den Umzug ausgelöst, werden Leistungen für die Unterkunft und Heizung nicht erbracht.

4. Betriebskosten (Mietnebenkosten)

4.1 Umlagefähige Betriebskosten ergeben sich aus der Betriebskosten-Verordnung und dem Mietvertrag. Betriebskosten, die im Mietvertrag nicht vereinbart oder gar ausgeschlossen wurden, können im Wege der Jahresabrechnung nicht in Rechnung gestellt werden. Ebenso können Betriebskosten im Mietvertrag nicht vereinbart werden, wenn sie nach der Betriebskosten-Verordnung nicht umlagefähig sind. Umlagefähige Betriebskosten sind insbesondere:

Wassergeld, Gemeinschaftsstrom für Treppenhausbeleuchtung, Hausmeisterkosten, Wasserschaden – und Haushaftpflichtversicherung, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Münzzähler, Umlagen für Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss, Reinigungs- und Treppenaufzugsgebühr.

Gebühren und Umlagen für Möblierung (z.B. Einbauküche) und Haushaltsgeräte (z.B. Herd, Waschmaschine) können nur für Leistungsberechtigte übernommen werden, die stattdessen einen Anspruch auf Leistungen für eine Erstausstattung gem. § 31 Abs. 1 SGB XII bzw. § 23 Abs. 3 SGB II hätten (Siehe dazu Ziff. 2.1.1 der Richtlinien über die Gewährung einmaliger Leistungen).

4.2 Betriebskosten werden i.d.R. im Verhältnis zur Wohnfläche umgelegt. Sie gelten grundsätzlich als angemessen, sind jedoch nur insoweit als Bedarf anzuerkennen, als sie auf die für die **Mietkosten anerkannte Wohnfläche** (ggfls. auch der unangemessenen) entfallen **(Ausnahmen siehe Ziff. 3.4.3 und 3.4.5).** Der Leistungsberechtigte hat bereits bei Antragstellung die letzte vollständige Betriebskostenabrechnung vorzulegen

.

4.3 **Betriebskosten, die auf untervermietete Flächen entfallen, sind nicht als Bedarf anzuerkennen**. Die Betriebskosten sind anteilig zu kürzen, wenn auch die Grundmiete wegen Überschreitung der Wohnflächenobergrenze gekürzt wird**.** Beruht die Kürzung der Grundmiete dagegen auf einer Überschreitung des Höchstbetrags der Grundmiete je qm, sind die Betriebskosten in voller Höhe zu übernehmen.

4.4 Angemessene Betriebskosten ermitteln sich nach der Formel

$$\frac{\text{Betriebskosten} \times \text{anerkannte Wohnfläche der Wohnung (qm)}}{\text{Gesamte Wohnfläche der Wohnung oder des Gebäudes (qm)} \quad *)}$$

***) je nach Abrechnungsart**

4.5 Die Betriebskosten sind durch den Vermieter oder einer beauftragten Stelle bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Entstehungszeitraum abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Diese Abrechnungen sind vom Leistungsberechtigten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen. Die Bewilligung der Vorauszahlungen für Betriebskosten ist im Datenbestand auf längstens 12 Monate nach Ausstellung der letzten Betriebskostenabrechnung zu befristen und zu

dem Zeitpunkt die Vorlage der neuen Abrechnung zu verlangen. Liegt die Abrechnung noch nicht vor, ist der Zeitpunkt der voraussichtlichen Erstellung der Abrechnung beim Vermieter/Hausverwalter zu erfragen und die Zahlung entsprechend zu befristen.

4.6 Die sich aus der Jahresabrechnung ergebende **Nachforderung** ist als Bedarf anzuerkennen, soweit sie auf die **anerkannte** Wohnfläche und auf die leistungsberechtigten Personen entfällt. **Dabei sind Betriebskosten, die auf untervermietete Flächen entfallen, nicht zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei den unter Ziff. 4.6.1 bis 4.6.2.2 getroffenen Regelungen (Siehe auch Ziff. 3.1.2).**

In den Fällen der Ziff. 3.4.3 und 3.4.5 können Nachforderungen aus Jahresabrechnungen nur in Höhe der auf die maßgebende Wohnflächenobergrenze entfallenden Betriebskosten übernommen werden.

4.6.1 Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein **Guthaben** und wird dieses an den Berechtigten ausgezahlt, ist wie folgt zu verfahren:
Bei Leistungsberechtigten nach dem **3. Kap**. des **SGB XII** ist der Betrag im Zuflussmonat als Einkommen, in den Monaten danach als Vermögen zu berücksichtigen.
Bei Leistungsberechtigten nach dem **4. Kap.** des **SGB XII** Siehe **Ziff. 4.6.3.**

Bei Leistungsberechtigten nach dem **SGB II** ist der Bedarf nach dem Monat der Auszahlung um den Erstattungsbetrag zu senken.

4.6.2 Falls in der Betriebskostenabrechnung eine Auf- oder Verrechnung mit Heiz –oder Mietkosten vorgenommen wird, ist wie folgt zu verfahren:

4.6.2.1 Aufrechnung von Betriebskosten und Heizkosten

Ergibt sich **nach** der Aufrechnung eine **Nachforderung**, ist sie bis zur Höhe der **angemessenen** Heiz – oder Betriebskosten als Bedarf zu berücksichtigen.
Verbleibt nach der Aufrechnung ein Erstattungsbetrag (Guthaben) und wird dieser an den Leistungsberechtigten ausgezahlt, ist Ziff. 4.6.1 und 4.6.3 anzuwenden.

4.6.2.2 Verrechnung von Betriebskosten-Guthaben mit künftigen Forderungen aus Betriebs- oder Mietkosten

Durch die Verrechnung entsteht ein geringerer Bedarf an Betriebs- oder Mietkosten, so dass eine entsprechende Senkung des Bedarfs vorzunehmen ist. Im Bereich des **SGB XII** gilt dies jedoch nur im **Verrechnungsmonat** selbst. Wird die Jahresabrechnung nicht so rechtzeitig vorgelegt, dass der Bedarf im Verrechnungsmonat gesenkt werden kann, ist eine rückwirkende Bedarfsabsenkung für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII nur möglich, wenn die Voraussetzungen des § 45 SGB X oder des § 103 SGB XII vorliegen. Diese Voraussetzung ist i.d.R. nicht erfüllt.
Liegt der Bedarf trotz Verrechnung über den angemessenen Kosten, sind nur die angemessenen Kosten als Bedarf anzuerkennen.

4.6.3 Die vorstehenden Regelungen zur Verrechnung bzw. Erstattung von Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen gelten nicht für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung), weil es sich hier um eine Änderung der Leistung zu Ungunsten des Leistungsberechtigten handelt. Da Änderungen zu Ungunsten des Berechtigten erst ab dem 1. des Folgemonats zu berücksichtigen sind und es sich hier nur um eine einmalige Veränderung des Leistungsanspruchs handelt, ist die Erstattung oder Verrechnung von Guthaben in einer Summe nicht zu berücksichtigen.

5. Mietkautionen, Genossenschaftsanteile

5.1 Hat der Leistungsberechtigte zur Erlangung einer neuen Wohnung eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile zu zahlen, können diese bis zur Höhe von 3 Monats**grund**mieten (also **ohne** Betriebskosten) übernommen werden. Dies gilt nur, wenn der Umzug durch das Sozialamt oder die ARGE veranlasst wurde und die Unterkunftskosten angemessen sind **oder** das Sozialamt dem Bezug der Wohnung **vorher** zugestimmt bzw. die ARGE die Übernahme der Miete **vorher** zugesichert hat.
Zur örtlichen Zuständigkeit siehe Ziff. 1.6.1 und 1.6.3

5.2 **Soweit der Leistungsberechtigten nach der Vo zu § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII bzw. nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II über nicht einzusetzendes Vermögen verfügt, ist dieses Vermögen vorrangig für die Begleichung der Kaution bzw. des Genossenschaftsanteils einzusetzen. Dies ist gerechtfertigt, weil es sich hier lediglich um eine Sicherheitsleistung bzw. um einen Geschäftsanteil handelt, auf die bzw. den der Leistungsberechtigte einen Erstattungsanspruch hat.**

5.3 Die Kaution kann gemäß § 551 Abs. 2 BGB in 3 gleichen monatlichen Teilbeträgen gezahlt werden. Die 1. Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter hat die Kaution nach § 551 Abs. 3 BGB bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

5.4 Die Hilfe ist gem. § 29 SGB XII / § 22 Abs. 3 SGB II als „Kann-Leistung“ zu gewähren. Daraus folgt die Gestaltungsmöglichkeit der Zuschuss – oder Darlehensgewährung. Da Mietkautionen und Genossenschaftsanteile einschließlich der Zinsen bzw. Dividende bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei Kündigung des Genossenschaftsanteils dem Mieter zustehen, ist eine darlehensweise Hilfegewährung geboten.

5.4.1 Das Darlehen ist durch schriftlichen Bescheid mit der Zweckbestimmung „Mietkaution“ bzw. „Genossenschaftsanteil für die Wohnung.....“ (Anschrift einsetzen) zu gewähren.

5.4.2 Die Kautionsbeträge bzw. die Genossenschaftsanteile sind unmittelbar an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten zu überweisen.

5.5 Von Verheirateten und Lebenspartnern ist **vor Auszahlung** die schriftliche Erklärung zu verlangen, dass sie für die Rückzahlung des Darlehens als Gesamtschuldner haften. Dies gilt auch für in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Partner, wenn beide hilfebedürftig sind.

5.6 Der Leistungsberechtigte hat darüber hinaus **vor Auszahlung** eine Abtretungserklärung in 4-facher Ausfertigung des Inhalts zu unterschreiben, dass er die Kaution einschließlich Zinsen bzw. den Genossenschaftsanteil einschließlich Dividende an die Stadt/Gemeinde/ARGE Kreis Unna abtritt und die Beträge bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei Fälligkeit an diese auszuzahlen sind. Je eine Ausfertigung ist für die Akte und den Mieter bestimmt.

Der Vermieter erhält 2 Ausfertigungen, wovon er 1 Ausfertigung mit Unterschrift (Eingangsbestätigung) zurückzusenden hat (Siehe Anlage).

5.7 Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich um Geschäftsanteile, auf die i.d.R. eine Dividende gezahlt wird. Wird das Mietverhältnis beendet und bezieht der Mieter eine neue Wohnung, die **nicht** im Eigentum des gleichen Vermieters steht, ist der Geschäftsanteil durch den Mieter zu kündigen (i.d.R. 1 Jahr Kündigungszeit). **Der Mieter hat einen Nachweis über die Kündigung des Genossenschaftsanteils vorzulegen.**

5.8 Ungeachtet der Erstattungspflicht des Vermieters kann der Leistungsberechtigte das Darlehen bereits während des laufenden Hilfebezugs selbst tilgen. Dazu bedarf es einer schriftlichen Erklärung, wonach er mit einer ratenweisen Einbehaltung von den laufenden Leistungen einverstanden ist. Die monatlichen Raten sollen nicht mehr als 10 v.H. des Regelsatzes eines HV betragen.

5.8.1 Scheidet der Leistungsberechtigte aus dem Hilfebezug aus und ist das Darlehen noch nicht vollständig erstattet, ist zu prüfen, ob die Restschuld in einer Summe oder in monatlichen Raten zurückzuzahlen ist. Dazu ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, seine wirtschaftlichen Verhältnisse darzulegen. Eine Verpflichtung zur Rückzahlung besteht insoweit, als das mtl. Einkommen den für die Bedarfsgemeinschaft maßgebenden Bedarf für die Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. die Grundsicherung oder das Arbeitslosengeld II übersteigt. Das Ergebnis der Entscheidung ist durch schriftlichen Bescheid mitzuteilen.

5.8.2 Nach Einbehaltung der letzten Rate bzw. Tilgung der Restsumme ist dem Leistungsberechtigten (Mieter) schriftlich mitzuteilen, dass das Darlehen getilgt und die Abtretung als erledigt anzusehen ist. Dem Vermieter ist ebenfalls schriftlich mitzuteilen, dass sich die Abtretungserklärung erledigt hat und die Kaution bzw. der Genossenschaftsanteil bei Fälligkeit an den Mieter auszuzahlen ist.

5.9 Hat der Leistungsberechtigte die Kaution / den Genossenschaftsanteil zum Teil aus nicht einzusetzendem Vermögen (siehe oben)geleistet, sind ihm die aufgelaufenen Zinsen / Dividenden in voller Höhe zu belassen. In diesen Fällen ist in der Abtretungserklärung die Höhe des Betrages auf den gewährten Teilbetrag zu begrenzen und die Textstelle „zzgl. Zinsen / Dividende“ zu streichen.

6. Wohnungsbeschaffungskosten

Kosten für die Wohnungsbeschaffung können in angemessener Höhe übernommen werden. Dazu gehören sowohl die Kosten für Suchanzeigen in der örtlichen Presse als auch Maklergebühren. Voraussetzung für die Kostenübernahme ist allerdings der substantiierte Nachweis des Leistungsberechtigten, dass eine andere Alternative zur Beschaffung einer angemessenen Wohnung nicht vorhanden bzw. die Anmietung einer solchen nur auf diese Art und Weise möglich war. Diese Voraussetzungen sind i.d.R. nicht erfüllt, so dass eine Übernahme solcher Kosten nur in Ausnahmefällen in Betracht kommt.

7. Umzugskosten

7.1 Nach § 22 Abs. 3 SGB II können bei vorheriger Zusicherung des kommunalen Trägers auch Umzugskosten übernommen werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine solche Regelung fehlte bisher im SGB XII, wurde jedoch in dem Verwaltungsvereinfachungsgesetzes vom 21.03.05 (Siehe BGBl. I Nr. 18 vom 29.03.05 S. 818) durch Artikel 10 Nr. 01 in § 29 Abs. 1 Satz 7 nachträglich aufgenommen. Obwohl Artikel 10 Nr. 01 gemäß Artikel 32 des vorgenannten Gesetzes erst am 30.03.05 in Kraft getreten ist, bestehen von hier keine Bedenken, diese Regelung auf alle nach dem 31.12.04 durchgeführten Umzüge anzuwenden.

Zur örtlichen Zuständigkeit siehe Ziff. 1.6.1 und 1.6.2

7.2 Die Umzugskosten werden nur übernommen**,** wenn

- der Berechtigte durch das Sozialamt oder die ARGE zum Umzug aufgefordert wurde oder
- der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist oder
- der Umzug im Rahmen des Wunschrechts durchgeführt werden soll (siehe dazu Ziff. 3.4)

und die Zustimmung bzw. Zusicherung zur Übernahme der Miet- und Umzugskosten **vorher** eingeholt wurde.

7.2.1 Ein Umzug aus anderen Gründen kann z.B. notwendig sein, wenn der Berechtigte dadurch den Weg zu seiner Arbeitsstelle erheblich verkürzt oder die neue Wohnung um einen notwendigen Wohnraum erweitert wird. Die Notwendigkeit kann auch gegeben sein, wenn durch den Umzug die Pflege naher Angehöriger erleichtert oder ermöglicht wird.

7.2.2 Grundsätzlich ist von allen Leistungsempfängern zu verlangen, dass sie den Umzug selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen. In diesen Fällen sind folgende Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen:

- Bewirtungsgeld für vorgenannte Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören, bis zur Höhe von insgesamt **50,00 Euro**
- Ausleihgebühren für Umzugskartons
- Kosten für ein Leih-Transportfahrzeug einschl. Kraftstoffkosten

Bei der Anmietung eines Transportfahrzeugs ist der preisgünstigste zumutbare Anbieter in Anspruch zu nehmen. Als **Höchstbeträge** gelten folgende von

den Autoverleihfirmen Sixt, Europcar und Budget eingeräumten Tarife für Sozialämter und Agenturen für Arbeit. Andere Anbieter sind in Anspruch zu nehmen, wenn diese preisgünstiger sind.

Firma, Ort	Fahrzeug bis 3,5 t Ladefl. 10,4 cbm Euro	Fahrzeug bis 3,5 t Ladefl. 13,4 cbm Euro	Fahrzeug bis 5,0 t Ladefl. 19,4 cbm Euro	Fahrzg. bis 7,5 t Ladefl. 35,4 cbm Euro	Mehr-km (je km über 100 km) Euro
Sixt, Bergkamen	74,24	83,52		95,12	0,16 / 0,19 / 0,30
Europcar, Kamen	69,00	79,00	85,00	95,00	0,19 / 0,21 0,25 / 0,31
Sixt, Unna		104,80			0,22
Sixt, Lünen	Trotz Aufforderung kein Angebot abgegeben				
Europcar, Lünen	67,00	73,00	91,00	116,00	0,23 / 0,28 0,33 / 0,46

Die vorgenannten Preise enthalten die Vollkaskoversicherung mit Selbstbeteiligung sowie 100 km Fahrstrecke und gelten jeweils für 1 Tag (24 Std.) von montags – donnerstags (Fa. Sixt, Bergkamen von montags – samstags und Fa. Budget von montags – freitags). Die Kraftstoffkosten sind gesondert gegen Vorlage des Tankbelegs zu erstatten.

Als Nachweis der Berechtigung für die Inanspruchnahme der vorstehenden Tarife gilt gegenüber den Firmen der Bescheid über die Bewilligung der Umzugskosten bzw. der Leihgebühren oder ein von der jeweiligen Dienststelle ausgestellter Berechtigungsschein.

Die o.a. Firmen befinden sich an folgenden Standorten:

Firma Sixt, Unna, Werler Str. 44

Firma Sixt, Bergkamen, Obere Erlentiefenstr. 9

Firma Europcar, Kamen-Heeren, Südfeld 13

Firma Sixt, Lünen, Aug.-Wibbelt-Str. 9

Firma Europcar, Lünen, Münsterstr. 68 a

Firma Budget, Schwerte, Hagener Str. 63 a

7.2.3 Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er den Umzug aus persönlichen Gründen (z.B. Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer nicht oder nicht in ausreichender Anzahl zu Verfügung, sind die örtlichen Einrichtungen (Verbände, Werkstätten, Bauhof usw.) in Anspruch zu nehmen. Dazu ist zunächst ein Kostenvoranschlag von der Einrichtung einzuholen. Art und Umfang der Tätigkeiten sind der Einrichtung mitzuteilen oder von dieser selbst zu ermitteln. Mit den Verbänden AWO-Bildung und Lernen-, S.I.G.N.A.L. und Diakonie-Verein wurden folgende Vergütungen vereinbart**:**

8,50 Euro je Stunde und Person
16,00 Euro je Stunde für das Fahrzeug ggfls. zzgl. Entsorgungskosten (Deponie- oder Containergebühren)

7.2.4 Alternativ zu den örtlichen Einrichtungen werden von hier die

Firma
Brockherde e.K.
Johannisburgerstr. 33
44739 Bochum

Firma
Bußmann Nagelfeld Dienstleistungen
Bebelstr. 137
44532 Lünen

für die Durchführung von Umzügen empfohlen. Im Bedarfsfall sollten von diesen Firmen entsprechende Angebote eingeholt werden.
Das günstigste Angebot sollte nicht allein nach dem Preis, sondern auch nach der Leistung bestimmt werden.

7.2.5 Die Umzugskosten sind dem Leistungsberechtigten zu bewilligen, die Auszahlung ist jedoch unmittelbar an die Einrichtung/das Unternehmen vorzunehmen. Vor Auszahlung hat der Leistungsberechtigte schriftlich zu bestätigen, dass der Umzug ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

7.3 Renovierungskosten

7.3.1 Hat das Sozialamt oder die ARGE dem Berechtigten die Zustimmung bzw. Zusicherung zur Übernahme der Miet- und Umzugskosten für die neue Wohnung erteilt, sind auch die Kosten der **Einzugsrenovierung** als Bedarf anzuerkennen. Die Kosten für die nach dem Mietvertrag turnusmäßig vorzunehmenden Renovierungen sind dagegen nicht zu übernehmen, da die Aufwendungen in den Regelleistungen enthalten sind. Daraus folgt, dass auch die Aufwendungen für eine Auszugsrenovierung **nicht** als Bedarf anerkannt werden können. Eine Verpflichtung zur Auszugsrenovierung besteht für den Mieter ohnehin nur, wenn er seinen turnusmäßigen Verpflichtungen zur Renovierung nicht ausreichend nachgekommen ist und die Wohnung zum Zeitpunkt

des Auszugs renovierungsbedürftig ist.

7.3.2 Grundsätzlich ist von allen Leistungsberechtigten zu verlangen, dass sie die Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen. Für Helfer, die nicht zur Haushaltsgemeinschaft gehören, kann ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) von bis zu **50,00 Euro** bewilligt werden. Eine weitere Bezahlung dieser Helfer kommt nicht in Betracht.
Als Renovierungskosten werden daher im Regelfall außer den vorgenannten Bewirtungskosten nur die notwendigen **Materialkosten** als Bedarf anerkannt.

7.3.3 Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er die Renovierung aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer nicht zur Verfügung, ist Ziff. **7.2.3** analog anzuwenden.
Für eine Wohnungsrenovierung können je nach Umfang der notwendigen Tätigkeiten bis zu 3 von den örtlichen Einrichtungen gestellte Hilfskräfte eingesetzt werden. Wird eine örtliche Einrichtung beauftragt, sollte der Materialeinkauf auch von dieser durchgeführt werden.

An Stelle der bei einem Umzug zu gewährenden Vergütung von 16,00 Euro je Stunde für das Fahrzeug ist bei einer Renovierung eine **An- und Abfahrtspauschale von 16,00 Euro <u>pro Tag</u> zu gewähren.**

7.3.4 Bedarfsermittlung

Die in den folgenden Ausführungen zugrunde gelegten Mengen und Preise sind in Baumärkten ermittelt worden. Sie entsprechen den Herstellerangaben und der mittleren Qualitäts- und Preisklasse.

7.3.5 Art, Menge und Preise des Materialbedarfs

Aufgrund der in weiten Kreisen der Bevölkerung bevorzugten Art der Wohnraumgestaltung mit Raufasertapete und Farbanstrich ist der Sozialhilfeträger berechtigt, die Übernahme von Renovierungskosten entsprechend der hierfür notwendigen Kosten zu begrenzen. Diese Art der Wohnraumgestaltung entspricht sowohl den Interessen der Berechtigten als auch denen der Vermieter und des Sozialhilfeträgers, da sie mittel- und langfristig sowohl den Qualitätsansprüchen genügt als auch die Kosten auf einen angemessenen Rahmen beschränkt.

Da die Renovierungsarbeiten i.d.R. nicht von Fachleuten durchgeführt werden und daher ein höherer Materialverbrauch zu unterstellen ist, sind bei den Flächenberechnungen die Flächen für Türen, Fenster und Fliesen einzubeziehen. Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufasertapete ausgestattet, kommt i.d.R. nur eine Beihilfe für die Kosten des Anstrichs in Betracht.

7.3.6 Für eine Renovierung werden i.d.R. folgende Materialien benötigt:

Raufasertapete:	**1 Rolle = 33,5 m x 0,53 m = 17,75 qm= 5,65 €**
Tapetenkleister:	**1 Paket reicht für 25 qm = 3,60 €**
Wand-/Deckenfarbe:	**1 Eimer = 10 Ltr. reicht für 90 qm = 29,60 €** **1 Eimer = 5 Ltr. reicht für 45 qm = 18,90 €**
Vorstreichfarbe:	**1 Dose = 0,75 Ltr. reicht für 10 qm = 8,70 €**
Lackfarbe:	**1 Dose = 0,75 Ltr. reicht für 10 qm = 8,20 €**
Kleinmaterial:	Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass zumindest ein Teil des benötigten Kleinmaterials in den Haushalten vorhanden ist (z.B. Pinsel, Bürste, Schere, Spachtel, usw.). Andernfalls ist dieser Bedarf aus dem Regelsatz abzudecken. Darüber hinaus ist für den Spezialbedarf bei Renovierungsarbeiten (Füllspachtel, Quast, Deckenrolle, Tür- und Fensterrolle, Abdeckplane und Klebeband) **eine Pauschale von 20,-- €** als Bedarf anzuerkennen.
Sonstiges:	Ein Tapeziertisch ist als notwendiger Bedarf anzusehen. Es wird erwartet, dass der Tisch ausgeliehen wird. Evtl. anfallende **Leihgebühren** sind bis zu einem **Höchstbetrag von 8,-- €** anzuerkennen. Besteht keine Möglichkeit der Ausleihe, ist ein Bedarf für die **Beschaffung** in Höhe von **16,-- €** anzuerkennen. Ein Beitrag zur Kostensenkung könnte erreicht werden, wenn das Sozialamt selbst ein oder zwei Tapeziertische beschaffen und ausleihen würde. Soweit der Leistungsberechtigte weitere notwendige Bedarfe geltend macht, sind sie nach der Besonderheit des Einzelfalls im angemessenen Umfang zu berücksichtigen (z.B. Heizkörperfarbe = 0,75 Ltr.= 10 qm = 10,75 €, Raufasertapete für das notwendige Tapezieren von Decken – Mengen u. Preise siehe oben -).

8. Eigenheime und Eigentumswohnungen (Hausgrundstücke)

8.1 Angemessenheit der Unterkunft

8.1.1 Im Rahmen der Antragsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Hausgrundstück gemäß § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bzw. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II zum geschützten Vermögen gehört. Ist das **nicht** der Fall, soll die Hilfe unter den Voraussetzungen des § 91 SGB XII bzw. nach § 9 Abs. 4 SGB II als Darlehen gewährt werden. **Diese Darlehensgewährung gilt unabhängig davon, ob die Unterkunftskosten angemessen oder unangemessen sind. In diesen Fällen sind ohnehin die jeweiligen Vorschriften über die Vermögensverwertung anzuwenden.**

8.1.2 In Bezug auf die berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft ist zu beurteilen, ob sie das Maß des Angemessenen nicht überschreiten. Dabei ist **nicht** davon auszugehen, dass die auf dem Hausgrundstück liegenden Lasten bei den von der Vermögensverwertung ausgenommenen Hausgrundstücken ohne weitere Prüfung im nachstehenden Sinn als angemessen gelten. Im Gegensatz zu den Kosten für Mietwohnungen ist hier jedoch ein großzügigerer Maßstab anzulegen.

8.2 Größe/Wohnfläche

8.2.1 Die Wohnfläche gilt als angemessen, wenn sie folgende Größe nicht übersteigt:

130 qm für einen 4-Personenhaushalt in einem Einfamilienhaus (Wohngebäude mit nur einer Wohnung),

120 qm für einen 4-Personenhaushalt in einer Eigentums- oder sonstigen Wohnung.

8.2.2 Steht die Wohnfläche weniger als 4 Personen zur Verfügung, ist die Bezugsgröße i.d.R. um 20 qm je Person zu verringern. Für einen Alleinstehenden in einer Eigentumswohnung können daher **z.B**. bis zu 60 qm oder für 2 Personen in einem Einfamilienhaus bis zu 90 qm Wohnfläche anerkannt werden.

8.2.3 Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen und/oder Haushaltsangehörigen mit Behinderungen (Rollstuhlfahrer, Blinde, schwer Pflegebedürftige) richtet sich die angemessene Wohnungsgröße nach der Besonderheit des Einzelfalls. Hier kommt es bei der Anzahl und Größe der Räume insbesondere auf das Alter und Geschlecht, auf die Art der Behinderung der Personen sowie auf den Zuschnitt (Raumaufteilung) des Hauses oder der Wohnung an.

8.3 Belastungen

8.3.1 Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei Eigentumswohnungen (im Folgenden Hausgrundstücke) sind als Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben zugrunde zu legen. Bei einer eigengenutzten Wohnung in einem Zwei – oder Mehrfamilienhaus sind als Belastung 1/12 der Jahresausgaben zu berücksichtigen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen. Die Belastungen sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln. Die Ermittlung der anzuerkennenden Unterkunftskosten erfolgt durch eine **Rentabilitätsberechnung** (Vordruck Siehe Anlage). Dabei ist zu beachten, dass die in diesem Vordruck unter Ziff. 4 vorgesehene **pauschale Berücksichtigung** des Erhaltungsaufwands und der Aufwendungen zur Bewirtschaftung **nicht zur Anwendung kommt** (Siehe dazu Ziff. 8.3.4 bis 8.3.5).

8.3.2 Zu den vorgenannten Ausgaben gehören

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Hausgrundstück in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks sind nicht zu berücksichtigen),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes (LAG) handelt,
- der Erhaltungsaufwand,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

8.3.3 Schuldzinsen gelten insoweit als angemessen, als sie den Höchstbetrag der Grundmiete nach Ziff. 2.3 dieser Richtlinien für die anzuerkennende Wohnfläche nicht überschreiten (z.B. 130 qm anerkannte Wohnfläche x 4,90 Euro = 637,00 Euro Höchstbetrag). Höhere Schuldzinsen können durch eine geringere Wohnfläche und höhere Wohnflächen durch geringere Schuldzinsen ausgeglichen werden (Sieh auch Ziff. 2.3.8).

8.3.4 Zum Erhaltungsaufwand und somit zu den angemessenen Unterkunftskosten gehören die **periodisch anfallenden** Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung nur, soweit sie den üblichen Umfang für wohnungsbezogene Kleinreparaturen (Bagatellschäden) und Wartungsarbeiten nicht übersteigen. Hier gilt als Höchstgrenze im Einzelfall ein Betrag von 100,00 Euro, höchstens 200,00 Euro je Kalenderjahr. Größere Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen (z.B. Dachsanierung, aufwendige Reparatur der Heizung usw. –) gehören ebenso wenig zu den angemessenen Unterkunftskosten wie Ausgaben für Verbesserungen (z.B. Dachausbau, Austausch der Heizungsanlage usw.). Diese Aufwendungen können ggf. im Rahmen der §§ 22 Abs. 5 SGB II oder 34 SGB XII übernommen werden (Siehe dazu Ziff. 9.1 ff. und 9.2.4).

8.3.4.1 Die notwendigen Aufwendungen sind im Einzelnen nachzuweisen und als einmalige Leistung der Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Sie sind i.d.R. als Zuschuss zu gewähren. Ist es notwendig, die Erhaltungsmaßnahme aus technischen oder ökonomischen Gründen mit einer wertverbessernden Maßnahme zu verbinden und kann der Kostenanteil für die Wertverbesserung nicht aus eigenen Mitteln (z.B. Vermögen) getragen werden, ist dieser Anteil als Darlehen zu gewähren(Siehe Ziff. 9.1 ff. und 9.2.4)

8.3.4.2 Handelt es sich um eine Eigentumswohnung, ist die nach dem Beschluss der Eigentümerversammlung laufend zu leistende Instandhaltungsrücklage – ggf. anteilig zur angemessenen Wohnfläche - als Bedarf anzuerkennen. Aus dieser Rücklage wird der Erhaltungsaufwand für das Gebäude bestritten. Darin nicht enthalten ist i.d.R. der Erhaltungsaufwand für die einzelne Wohnung, so dass unter Umständen neben der Instandhaltungsrücklage noch weitere Aufwendungen anzuerkennen sind. Einzelheiten können i.d.R. der Teilungserklärung entnommen werden.

8.3.5 Zu den sonstigen Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Hausgrundstücks gehören z.B. die Kosten für Schornsteinfeger, Wasser, Flurbeleuchtung usw.. Auch hier gilt, dass die Aufwendungen nur in der durch entsprechende Belege nachgewiesenen Höhe anerkannt werden können.

8.3.6 **Tilgungsbeträge für Hypotheken- oder sonstige Darlehen können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.** Ggfls. ist zu prüfen, ob Hilfe in Sonderfällen nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht kommt (als Darlehen).

8.4 Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten

8.4.1 Allgemeines

8.4.1.1 Um den Besonderheiten des Einzelfalls annähernd gerecht zu werden, muss bei den Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten bei Eigentümern gegenüber Mietern von Wohnungen ein anderer Maßstab angelegt werden. Es ist zu unterstellen, dass bei Eigentumswohnungen, eigengenutzten Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit nur einer Wohnung in den weitaus meisten Fällen eine Untervermietung oder Umschuldung (mit geringeren Zinsen) nicht möglich sein wird und eine Senkung der Unterkunftskosten nur durch einen Umzug in Verbindung mit einem Verkauf der Immobilie zu erreichen ist. Während ein Auszug aus einer Mietwohnung relativ problemlos durchführbar ist, handelt es sich bei einer Forderung zur Aufgabe eines Hausgrundstücks um einen einschneidenden Eingriff in die Lebensplanung des Betroffenen. Dies insbesondere deshalb, weil das Hausgrundstück nicht nur als Wohnstatt dient, sondern in den meisten Fällen auch zumindest ein Teil der Alterssicherung darstellt.

8.4.1.2 Es ist zu unterscheiden zwischen Berechtigten nach dem SGB II und dem SGB XII. Bei Berechtigten nach dem SGB II handelt es sich um erwerbsfähige Personen, die zielgerichtet in Arbeit vermittelt werden sollen und bei denen die Hoffnung besteht, dass sie danach wieder unabhängig von der Hilfe leben können. Dagegen ist bei Berechtigten nach dem SGB XII aufgrund des Alters bzw. der Erwerbsunfähigkeit davon auszugehen, dass die Hilfebedürftigkeit auf Dauer bestehen bleiben wird. Insofern ist bei diesem Personenkreis ein engerer Maßstab hinsichtlich der Dauer der Übernahme unangemessener Unterkunftskosten anzulegen als bei Erwerbsfähigen.

8.4.1.3 Grundsätzlich gilt auch bei Hausgrundstücken, dass zunächst alle Möglichkeiten der Absenkung der Unterkunftskosten auf angemessene Höhe ausgeschöpft werden sollten. Kommt letztlich nur ein Verkauf der Immobilie in Betracht, ist vorab die **Zumutbarkeit** und **Wirtschaftlichkeit** analog der Ziff. **3.1.3 – 3.1.5** dieser Richtlinien zu prüfen und Entsprechendes zu veranlassen. **Bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit ist an Stelle der Grundmiete die monatliche Zinsbelastung einzusetzen.**

8.4.1.4 Die Aufforderung an den Leistungsberechtigten zur Senkung der Unterkunftskosten hat schriftlich und in ausreichend begründeter Form zu erfolgen (**Kein Verwaltungsakt – Siehe Musterschreiben Anlagen 3 b und 3 c).**

8.4.2 Leistungsberechtigte nach SGB II

8.4.2.1 **Unangemessene** Unterkunftskosten für ein nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschütztes Hausgrundstück sind i.d.R. zunächst für einen Zeitraum von bis zu **12 Monaten** in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Während dieses Zeitraums wird unterstellt, dass die gesetzgeberischen Maßnahmen nach SGB II greifen und eine Vermittlung in Arbeit gelingt. Hier ist dem Berechtigten zunächst nur eine Information über die Sach- und Rechtslage **(Siehe Musterschreiben Anlage 3 a)** zu übersenden. **Ausgenommen von dieser Regelung bleiben Fälle, in denen der Berechtigte außergewöhnlich hohe Belastungen zu tragen hat oder das Hausgrundstück überschuldet ist. In diesen Fällen ist eine Entscheidung nach Lage des Einzelfalls in Zusammenarbeit mit der hiesigen Dienststelle zu treffen.**

8.4.2.2 Bleibt die Hilfebedürftigkeit nach Ablauf dieses 12-Monatszeitraums bestehen und ist keine konkrete Aufnahme einer den Lebensunterhalt sichernden Erwerbstätigkeit absehbar, ist der Berechtigte zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern **(Siehe Musterschreiben Anlage 3 b).** Dafür ist ihm nochmals eine Frist von **12 Monaten** einzuräumen, während der er seine ihm zumutbaren Bemühungen zu dokumentieren und regelmäßig nachzuweisen hat (z.B. Untervermietung, Umschuldung, Verkauf).

8.4.2.3 Der Verkauf des Hausgrundstücks gilt zu dem Preis als zumutbar, den die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Verkehrswertermittlung genannt hat. Soweit diese Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vermögensprüfung nicht eingeholt wurde, ist sie nachträglich anzufordern.

8.4.2.4 Nach Ablauf der Frist sind nur noch die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anzuerkennen, es sei denn, der Berechtigte kann substantiell nachweisen, dass er alle möglichen und zumutbaren Anstrengungen der Kostensenkung vergeblich unternommen hat. In diesen Fällen ist nach Lage des Einzelfalls über eine angemessene Fristverlängerung zu entscheiden. Die Entscheidung ist schriftlich zu begründen und zur Akte zu nehmen.

8.4.2.5 Die Entscheidung über die Anerkennung nur angemessener Unterkunftskosten ist dem Leistungsberechtigten durch ausreichend begründeten manuellen Bescheid **(Verwaltungsakt)** oder durch entsprechende Ergänzung des maschinellen Bescheides mitzuteilen. In dem Bescheid ist auch darauf hinzuweisen, dass er einen späteren Verkauf des Hausgrundstücks unverzüglich anzuzeigen hat.

8.4.3 Leistungsberechtigte nach SGB XII

Unangemessene Unterkunftskosten für ein nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschütztes Hausgrundstück sind **insgesamt** nur für einen Zeitraum bis zu **12 Monaten** in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Der Berechtigte ist also **sofort** zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern **(Siehe Musterschreiben Anlage 3 c),** weil hier eine Vermittlung in den Arbeitsmarkt i.d.R. nicht angestrebt wird. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach Ziff. 8.4.2.

9. Schulden aus Unterkunfts-, Heiz- und sonstigen Energiekosten

9.1 Allgemeines

9.1.1 Sowohl in der Sozialhilfe nach dem 3. Kap. als auch für die Grundsicherung nach dem 4. Kap. SGB XII und der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II werden grundsätzlich keine Leistungen für die Vergangenheit gewährt. Dieser Grundsatz wird durch § 34 SGB XII und § 22 Abs. 5 SGB II durchbrochen, allerdings nur für Maßnahmen zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage.
In beiden Vorschriften ist der Begriff „Schulden“ verwendet. Es muss sich also um Zahlungsverpflichtungen handeln, die zum Zeitpunkt des Hilfebedarfs nach § 34 SGB XII oder § 22 Abs. 5 SGB II bereits bestehen (Siehe aber Ziff. 9.2.4)

9.1.2 Leistungsberechtigt sind sowohl Empfänger laufender Leistungen als auch Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen. Letztere haben auch als **Erwerbsfähige** einen Anspruch nach § 34 SGB XII (Siehe § 21 Satz 2 SGB XII), weil nach § 22 Abs. 5 SGB II nur ein Anspruch besteht, sofern laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden.

9.1.3 Die Hilfe ist nachrangig gegenüber den jeweiligen Regelleistungen. Die Hilfe nach § 37 SGB XII geht der Hilfe nach § 34 vor, soweit vom Regelsatz umfasste Bedarfe nicht gedeckt werden können.

9.1.4 Voraussetzung für die Hilfegewährung ist auch, dass die nachfragende Person selbst oder durch Dritte versucht hat, durch geeignete Maßnahmen den Verlust der Wohnung oder die Sperrung der Versorgungsleitungen zu verhindern (z.B. durch das Angebot einer ratenweisen Abtragung der Rückstände).

9.1.5 Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB XII und § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II ist die Hilfe eine Kann-Leistung, die im Ermessen des Trägers steht. Nach den jeweiligen Sätzen 2 dieser Vorschriften ist die dort genannte Hilfe eine Soll-Leistung. Das Ermessen ist hier insoweit eingeschränkt, als eine Ablehnung der Hilfe nur bei atypischen Einzelfällen möglich ist.

9.1.6 Hinsichtlich der Form der Hilfegewährung soll diese nach § 22 Abs. 5 SGB II als Darlehen bewilligt werden. Eine Hilfe in Form einer Beihilfe ist hier nur in atypischen Fällen möglich.
Dagegen kann die Hilfe nach § 34 SGB XII als Beihilfe oder als Darlehen gewährt werden. Möglich ist auch die Gewährung von Leistungen als Mischform, so dass ein Teil der Hilfe als Beihilfe und der andere Teil als Darlehen erbracht wird. Ob die Hilfe als Beihilfe oder als Darlehen gewährt wird, ist ebenfalls im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens zu entscheiden.

9.1.6.1 Bei der vorgenannten Ermessensentscheidung ist zu berücksichtigen, dass der Antragsteller i.d.R. die Bedürftigkeit selbst verschuldet hat, weil er seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen ist oder weil er sich nicht rechtzeitig an den Gläubiger oder den Leistungsträger gewandt hat. Zu berücksichtigen ist aber auch, ob und inwieweit die Verpflichtung zur Rückzahlung des Darlehens die Selbsthilfemöglichkeiten des Antragstellers einschränken bzw. ihm eine Rückzahlung in absehbarer Zeit überhaupt möglich ist.

9.1.6.2 Die Hilfe muss gerechtfertigt sein. Bei der Beurteilung sind Art und Umfang des Bedarfs und auch das bisherige Verhalten des Antragstellers zu berücksichtigen. Hat der Antragsteller z.B. in betrügerischer Absicht die Miete oder Heizkosten nicht bezahlt, ist die Hilfe abzulehnen.

9.1.6.3 Wird die Hilfe als Darlehen gewährt, sind die Empfehlungen des LWL zu T 10 Ziff. 3.6 bis 3.10, insbesondere die Bestimmungen über die Darlehenssicherung nach Ziff. 3.9, anzuwenden.

9.1.7 Vorrangig einzusetzen ist bei der Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II das an sich geschützte Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1. Bei der Hilfe nach § 34 SGB XII sieht das Gesetz einen Einsatz des Schonvermögens nicht ausdrücklich vor. Diese Hilfe soll jedoch nur gewährt werden, wenn die nachfragende Person die entstandene Notlage mit eigenen Mitteln oder mit Hilfe anderer nicht beseitigen kann. Unter diesem Aspekt ist es gerechtfertigt, für die Bedarfsdeckung auch das Schonvermögen nach § 90 Abs. 1 einzusetzen, zumal es sich bei dieser Hilfe ohnehin um eine Ausnahmeregelung (Sonderfall) handelt.

9.2 Schulden aus Unterkunftskosten

9.2.1 Die Hilfe kann nur erbracht werden, wenn sie zur Sicherung der Unterkunft erforderlich ist. Das ist z.B. der Fall, wenn der Verlust der Unterkunft droht, weil der Leistungsberechtigte mit der Miete oder bei Wohnungseigentum mit den Zins- u. Tilgungsleistungen in Rückstand geraten ist. Durch die Hilfe muss gewährleistet sein, dass die Wohnung nicht geräumt werden muss. Ferner muss an der Erhaltung der Wohnung ein besonderes Interesse bestehen; dies ist i.d.R. der Fall, wenn der Wohngemeinschaft wenigstens ein minderjähriges Kind angehört oder der Wohnungsinhaber bzw. sein Ehegatte krank oder behindert ist, aber auch dann, wenn eine alleinstehende Person in die Wohnungslosigkeit oder Nichtsesshaftigkeit abzusinken droht.

9.2.2 Bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit eines Räumungsanspruchs gehören nur der fällige Mietzins sowie die fällige Entschädigung bei verspäteter Rückgabe der Mietwohnung nach § 571 Abs. 1 Satz 1 BGB zu den zu übernehmenden Kosten. Danach können zur Abwendung der Vollziehung eines Räumungsurteils auch Gerichts- und Anwaltskosten zu den zu übernehmenden Kosten gehören.

9.2.3 Wurde die Wohnung wegen rückständiger Mieten gekündigt und/oder liegt bereits eine Räumungsklage vor, ist mit dem Vermieter eine Verein

barung über die Rücknahme der Kündigung/Räumungsklage bei Übernahme der Mietrückstände zu schließen. Es muss unter allen Umständen vermieden werden, dass trotz Übernahme von Mietrückständen die Wohnung geräumt werden muss.

9.2.4 Die Hilfe kann auch für geschuldete Zins- und Tilgungsleistungen sowie für einmalige Aufwendungen zur notwendigen Erhaltung der Bausubstanz eines Eigenheims oder für eine aufwendige Reparatur bzw. den Austausch technischer Einrichtungen (z.B. der Heizungsanlage) gewährt werden. Die Kosten rechnen zu dem Zeitpunkt und in dem Umfang, in dem sie für den Substanzerhalt und/oder für die Sicherung der Benutzbarkeit der Unterkunft erforderlich sind, zu den die Unterkunft sichernden Aufwendungen. Ob diese Voraussetzungen vorliegen, ist ggf. unter Hinzuziehung des örtlichen Bauamtes zu prüfen und zu entscheiden.
In diese Prüfung ist also einzubeziehen, ob die Erhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme **zu diesem Zeitpunkt** notwendig ist. Notwendig ist eine Maßnahme nur, wenn der Werterhalt und/oder die Funktionsfähigkeit bzw. die Benutzbarkeit der Unterkunft gefährdet ist (z.B. eindringende Feuchtigkeit, Heizungsschaden usw.) oder wenn es sich um eine seitens der zuständigen Baubehörden angeordnete bzw. gesetzlich vorgeschriebene Maßnahme handelt.

9.3 Schulden aus Heiz- und sonstigen Energiekosten

9.3.1 Die Übernahme von rückständigen Heiz- und sonstigen Energiekosten kommt in Betracht, wenn die Sperrung der Energieversorgung bereits angedroht ist und ohne die Begleichung der Rückstände auch durchgeführt oder – bei einem Umzug – ein Neuanschluss abgelehnt würde und dadurch eine gesundheitliche Gefährdung von im Haushalt lebenden Personen, vor allem Kleinkindern oder kranken bzw. behinderten Personen, zu erwarten ist.

9.3.2 Soweit es sich um **Haushaltsstrom** handelt, sind die Aufwendungen im Regelsatz enthalten. Zahlungsrückstände können daher nur im Rahmen der **§§ 23 Abs. 1 SGB II bzw. 37 SGB XII** übernommen werden. Das gilt auch für Nachforderungen für Haushaltsstrom aus Jahresabrechnungen.

9.3.3 Eine Leistung kommt nur in Betracht, wenn die Selbsthilfemöglichkeiten bereits ausgeschöpft und ohne Erfolg geblieben sind (Siehe Ziff. 9.1.4). Handelt es sich um ein Energieversorgungsunternehmen, in dem die Stadt/Gemeinde Mehrheitsgesellschafter ist, ist über die zuständigen Personen und Gremien (z.B. Geschäftsführung, Vorstand, Aufsichtsrat) darauf hinzuwirken, dass die Energiezufuhr grundsätzlich nicht gesperrt bzw. nach bereits eingetretener Sperre wieder hergestellt wird. Der Sozialhilfeträger ist nämlich verpflichtet, dem Hilfeempfänger als Sachleistung sowohl angemessenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen als auch die erforderliche Belieferung mit Strom, Gas und Wasser sicherzustellen, wenn eine angemessene Unterbringung auf andere Weise nicht möglich ist. Im Übrigen hat die Stadt/Gemeinde bei ihrem Handeln als Mehrheitsgesellschafter eines Energieversorgungsunternehmens die für sie gel

tenden öffentlich rechtlichen Verpflichtungen durchzusetzen. Dazu gehört vor allem, dass das Verhältnismäßigkeitsgebot gem. § 33 Abs. 2 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung und für die Gasversorgung - AVBEltV - (BGBl. I 1979, S. 676 und 684) gewahrt wird. Danach ist der Versorger zur Einstellung der Versorgung nicht berechtigt, wenn die Folgen der Einstellung außer Verhältnis zur Schwere der Zuwiderhandlung stehen und hinreichende Aussicht besteht, dass der Kunde seinen Verpflichtungen nachkommt.

9.3.3.1 Die Einstellung der Versorgung ist das letzte Mittel, zu dem nach dem inneren Aufbau der AVBEltV erst gegriffen werden darf, wenn die dort vorgesehenen milderen Maßnahmen sich als erfolglos erwiesen haben oder bei pflichtgemäßer Prüfung von vorne herein keinen Erfolg versprechen. Als mildere Mittel zur Vermeidung künftig auflaufender Rückstände kommen folgende Schritte in Betracht:

- Verkürzung der Ablesezeiträume gem. § 20,
- Verlangen einer Sicherheitsleistung gem. § 29,
- Festsetzung einer höheren Vorauszahlung gem. § 28,
- Einbau eines Münzzählers gem. § 28 Abs. 3 AVBEltV

Eine Sperre ist i.d.R. auch nicht gerechtfertigt, wenn die laufenden Abschläge regelmäßig gezahlt werden und der Schuldner eine ratenweise Tilgung der Rückstände vereinbart hat bzw. anbietet. Die ARGE bzw. das Sozialamt soll hier vermittelnd eingreifen und – soweit die lfd. Hilfe dazu ausreicht – eine unmittelbare Überweisung der laufenden Abschläge an das Versorgungsunternehmen vornehmen.

9.3.3.2 Je nach Lage des Einzelfalls ist beim zuständigen Amtsgericht ein Antrag auf einstweilige Anordnung mit dem Ziel zu stellen, dass die Sperrung der Versorgungsleitung untersagt bzw. wieder aufgehoben wird.

Im Auftrag:

(Sparbrod)