

§ 22 SGB II Unterkunft und Heizung

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange zu anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben außer Betracht.

(4) Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die erwerbsfähige leistungsberechtigte Person die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung

soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

1. Gewährung von Leistungen gem. § 22 Abs. 1 bis 9 SGB II	8
1.1 Angemessenheit des Wohnraumes	8
1.1.1 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft	8
1.1.1.1 Angemessenheitskriterien nach dem Mietspiegel 01.03.2011	8
1.1.1.2 Stadtgebiet als maßgeblicher Vergleichsraum zur Anmietung einer Wohnung 8	
1.1.1.3 Erreichbarkeit der Wohnung mit öffentlichen Verkehrsmitteln.....	8
1.1.2 Angemessenheitskriterien nach Wohnflächenobergrenze und Haushaltsgröße...	9
1.1.3 Sonderregelung / Überschreitung der Wohnflächenobergrenze	9
1.1.4 Abweichungen von der Wohnungsgröße	9
1.2 Keine Übernahme der Miete bei geschwärztem Namen im Vertrag.....	9
1.3 Nachweispflicht des Leistungsberechtigten	9
1.4 Umzug ohne Zustimmung des kommunalen Trägers.....	9
1.5 Wohngemeinschaften / gemeinsame Nutzung einer Wohnung.....	10
1.6 Möbliertes Zimmer oder Appartement	10
1.7 Garagenmiete.....	10
1.8 Staffelmietvertrag	10
1.9 Mietsteigerung im sozialen Wohnungsbau.....	10
2. Produktmiete = Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten.....	10
2.1 Sonderregelung bei wärme gedämmten Wohnungen	11
2.2 Neben- und Betriebskosten/ Pauschale für Schönheitsreparaturen / Kabelgebühren	11
2.3 Betriebskostennachforderungen	12
2.4 Betriebskostenguthaben.....	12
3. Kosten der Unterkunft bei Haus- und / oder Wohneigentum.....	12
3.1 Leibrenten.....	12
3.2 Angemessenheit der Zins- und Tilgungslasten.....	12
3.3 Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Eigentum (Wohnung / Haus)	12
3.4 Instandhaltungskosten /Erhaltungsaufwand bei selbstgenutztem Eigentum	12
3.5 Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen.....	13
3.6 Hausgeld bei Eigentum.....	14
4. Heizkosten	14
4.1 Angemessenheit von Abschlagszahlungen.....	14
4.2 Keine Absetzung von Warmwasserkosten von den Heizkostenabrechnungen	15
4.3 Stromkosten für den Betrieb einer Gasetagenheizung	15
4.4 Berücksichtigung von Rückzahlungen oder Gutschriften	15
4.5 Höhe der Heizbeihilfe bei Einzelöfen oder Zentralheizungen	15
4.5.1 Kohlenbeihilfe	15
4.5.2 Ölbeihilfe.....	15

4.5.3	Flüssiggas / Propangas	15
4.5.4	Koksheizung.....	16
4.5.5	Pellet.....	16
4.5.6	Sonderregelung für Nachtspeicheranlagen.....	16
4.5.7	Auszahlungsweise	16
4.5.8	Nachweis über den Kauf einer zusätzlichen Heizbeihilfe.....	16
4.6	Anteilige Miete	16
4.6.1	Anrechnung von Mietanteilen nach Kopfpauschalen	16
4.6.2	Berücksichtigung von Mietanteilen	17
4.7	Auszubildende mit BAföG-Anspruch im Haushalt der Eltern	17
5.	Genossenschaftsanteile / Mietkautionen / Maklergebühren.....	17
5.1	Voraussetzung zur Übernahme eines Genossenschaftsanteils, Einsatz des Vermögens 17	
5.2	Anweisung des Genossenschaftsanteils / formlose Kündigung	17
5.3	Rückzahlung des Genossenschaftsanteils /neu	17
5.3.1	Rückzahlung des Genossenschaftsanteils / alt	18
5.4	Sicherung des Genossenschaftsanteils nach Auszug.....	18
5.4.1	Verzinsung des Genossenschaftsanteils	18
5.4.2	Aushändigung des Geschäftsanteilbuches nach Rückzahlung.....	18
5.4.3	Systemwechsler vom SGB II ins SGB XII	18
5.5	Maklergebühr.....	18
5.6	Kaution / Einsatz des Vermögens.....	19
5.6.1	Höhe der Kaution	19
5.6.2	Zahlung der Kaution an den Vermieter.....	19
5.6.3	Rückzahlung der Kaution / Neuregelung	19
5.6.4	Rückzahlung der Kaution / Altregelung.....	20
5.6.5	Rückforderung der Kaution bei Beendigung des Leistungsbezuges.....	20
5.7	Zurückgezahlte Kaution bei Erhalt der Wohnung	20
6.	Verfahren bei Umzügen ohne Zustimmung des Jobcenters	20
6.1	Umzüge außerhalb Dortmunds	20
6.1.1	Zustimmung zum Umzug.....	20
6.1.2	Kaution ist am Ort der neuen Unterkunft zu beantragen	21
6.1.3	Übernahme von Genossenschaftsanteilen bei Umzügen in eine andere Stadt... 21	
7.	Übernahme von Doppelmietern.....	21
8.	Übernahme von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bei erwerbsfähigen Personen ohne lfd. Anspruch	21
8.1	Antragstellung	21
8.2	Berechnung der Beihilfe	21

9. Renovierungsbeihilfen.....	22
9.1 Anspruch auf eine Renovierungsbeihilfe	22
9.1.1 Renovierungsfristen bei einem selbstgenutztem Eigentum	22
9.2 Vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietsache.....	22
9.3 Renovierungsbeihilfe bei öffentlich gefördertem Wohnraum.....	22
9.4 Unwirksame Klausel im Mietvertrag	23
9.4.1 Keine starren Renovierungsfristen	23
9.4.2 Wirksame oder unwirksame Vertragsbedingungen	23
9.4.3 Renovierungsintervalle.....	23
9.5 Kein Rechtsanspruch auf Zuzug in eine renovierte Wohnung	24
9.6 Einzugsrenovierung / Bestätigung durch Vermieter	24
9.7 Fußbodenbelag bei Neuanmietung	24
9.8 Höhe der Renovierungsbeihilfe	24
9.8.1 Ausschließlich Materialkosten für eine Renovierungsbeihilfe	24
9.8.2 Bewirtungskosten bei Inanspruchnahme von Freunden und Verwandten	25
9.8.3 Ausnahmeregelung bei Inanspruchnahme gemeinnütziger Verbände	25
9.8.4 Übernahme von Renovierungskosten und Versicherungsbeiträgen bei Nachbarschaftshilfen	25
9.8.5 Materialpauschalen für eine Wohnungsrenovierung.....	25
10. Aufforderung zur Absenkung der Kosten der Unterkunft	26
10.1 Bei Unangemessenheit der Produktmiete	26
10.1.1 Altfallregelung	26
10.1.2 Gründe, von einer Absenkung der KdU abzusehen	26
10.2 Übernahme von Umzugskosten /Voraussetzungen	27
10.2.1 Übernahme als Beihilfe	27
10.2.2 - weil die Wohnung zu klein ist	27
10.2.3 - ab der 12. Schwangerschaftswoche	28
10.2.4 - bei nicht zumutbaren Wohnungen	28
10.2.5 - Wohnen wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr zumutbar	28
10.2.6 - weiteres Wohnen im Haushalt nicht möglich	28
10.2.7 - Kündigung wegen Eigenbedarfs	28
10.2.8 - vergleichbare und schwerwiegende Umstände	29
10.2.9 Beurteilung kommunaler Träger	29
10.3 Bei nicht selbstverschuldeten Zwangsräumungen	29
10.4 Ersatzbeschaffung von notwendigen Ausstattungsgegenständen bei vom Jobcenter geforderten Umzug.....	29
11. Voraussetzungen für die Übernahme von Miet-/Heiz- und Umzugskosten für Leistungsbezieher unter 25 Jahren.....	29
11.1 Verbleib bei Eltern nicht möglich.....	29

11.2	kein eigenes Zimmer	29
11.3	soziales Gefüge zerrüttet	29
11.4	Gewalt / Missbrauch	29
11.5	Zusammenleben bei Stiefelternteil objektiv nicht möglich	29
11.6	Schwangerschaft	29
11.7	zur Eingliederung eigene Wohnung erforderlich	30
11.8	sonstige schwerwiegende Gründe	30
11.9	Verweis aus der Elternwohnung	30
11.10	Umzug der Eltern in kleinere Wohnung	30
12. Bei einem unabweisbaren Bedarf sind die Leistungsberechtigten auf die Anmietung möblierter Zimmer zu verweisen.		30
13. Voraussetzungen für die Übernahme von Umzugskosten		30
13.1	Übernahme der Kosten für einen Leihwagen und / oder einer Aufwandentschädigung	30
13.2	Umzug mit Hilfe von karitativen Verbänden	31
13.3	Umzug mit Nachbarn oder Freunden bei Einforderung einer finanziellen Entlohnung	31
13.4	Anweisung der Forderung an das Speditionsunternehmen	32
13.5	Umzug wegen Aufnahme einer Beschäftigung	32
14. Übernahme von Energieschulden bis zur Sperrung durch das Jobcenter U 25		32
14.1	Erklärung des Leistungsberechtigten	32
14.2	Prüfung einer Übernahme monatlicher Abschlagsanforderungen durch das Jobcenter, Wiederaufnahme der Leistungen nach § 22 SGB II	32
14.3	Bedarfsgemeinschaften / Schwangere mit einer Notlage	32
14.4	Zuständigkeitsregelung des Fachdienstes Wohnen nach vollzogener Sperrung ...	32
14.5	Übernahme von Mietschulden oder Regelungen vergleichbarer Notlagen durch das Jobcenter	32
14.5.1	Voraussetzungen für die Übernahme von Mietschulden	33
14.5.2	Zuständigkeit zwischen Jobcenter und Fachdienst Wohnen	33
14.5.3	Regulierung von Mietrückständen ab fristloser Kündigung durch den Fachdienst Wohnen ³³	
14.5.4	Ausnahmeregelung bei Versagung der Leistungen nach § 7 Abs. 4 SGB II	33
14.5.5	Bewilligungsvoraussetzung als Darlehen	33
14.5.6	Zuständigkeit des Fachdienstes Wohnen	33
14.5.7	Zuständigkeit des Jobcenters bei Mietrückständen	33
14.5.8	Direktanweisung der Kosten der Unterkunft an Dritte	34
15. Absicherung der von Regelsatzleistungen umfassten Bedarfe		34
15.1	Überweisung der Kosten der Unterkunft an Dritte	34
15.2	Unterrichtung des Leistungsberechtigten	34

15.3	Abgabe an das Jobcenter.....	34
15.4	Kostenvoranschläge für ein Leihfahrzeug / Fremdhilfe	35
16.	Zuständigkeitsregelung Energie zwischen Jobcenter und Fachdienst	
	Wohnen	35
16.1	Zuständigkeit des Jobcenters Dortmund bis zur Sperrung	35
16.2	Zuständigkeit des Fachdienstes Wohnen nach dem Sperrtermin	35
16.3	Anweisung der Forderung und Bescheiderteilung durch das Jobcenter	35
16.4	Besonderheiten bei Stromrückständen.....	35
16.5	Leistungen für Auszubildende	36
17.	Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung.....	36
17.1	Zuständigkeit des Sozialamtes	36
17.2	Zuständigkeit des Jobcenters	36
18.	Übernahme von Mitgliedsbeiträgen eines Mietervereins.....	36
18.1	Voraussetzungen für eine Übernahme der Beiträge	36
18.2	Einbehaltung der geminderten Mieten.....	37
18.3	Abrechnung und Anweisung von Gutachterkosten	37
19.	Betriebskostenverordnung.....	38
20.	§ 7 der VO zu § 82 SHB XII.....	42
21.	Hinweise zu vorgesehenen Änderungen der FH in der nächsten Fassung, die schon jetzt zu beachten sind:	42

<p>1. Gewährung von Leistungen gem. § 22 Abs. 1 bis 9 SGB II</p>	<p>Kosten für Unterkunft und Heizung</p>
<p>1.1 Angemessenheit des Wohnraumes</p>	
<p>Voraussetzung für die Anerkennung der Kosten der Unterkunft ist die Angemessenheit des Wohnraumes. Nach vorliegendem BSG Urteil ist ein einfacher, im unteren Marktsegment liegender Standard zugrunde zu legen. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen (BSGE 97, 231 =SozR 4-4200 §22 Nr. 2).</p>	<p>Wohnung muss einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen</p>
<p>1.1.1 Angemessenheit der Kosten der Unterkunft</p>	
<p>Bisher wurden zwischen der Stadt Dortmund, der Wohnungswirtschaft sowie der Kommunalpolitik Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts-kosten festgelegt. Die Kriterien orientierten sich an</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. einer Höchstgrenze für eine Nettokaltmiete sowie 2. einer angemessenen Wohnfläche pro Person. <p>Bis 2010 wurden durch ein von der Stadt beauftragtes Institut- IDN Immodaten GmbH- die Nettokaltmieten nach Haushaltsgrößen und Wohnfläche aufgeschlüsselt. Seit 2010 werden erstmals angeforderte Betriebs- Nebenkosten nach in Abhängigkeit der Größe der Wohnung – Raum- oder Quadratmeterzahl ausgewertet. Auf Basis dieser empirischen Ergebnisse können nunmehr Angemessenheitskriterien für eine Nettokaltmiete einschließlich anfallender Betriebskosten als Richtwert angegeben werden. Bei der Produktmiete ist die Nettokaltmiete einschließlich aller Betriebskosten das ausschlaggebende Kriterium zur Anmietung einer Wohnung, jedoch nicht die Wohnungsgröße oder der Quadratmeterpreis einer Wohnung.</p>	<p>Angemessenheit der Kosten der Unterkunft einer Mietwohnung</p>
<p>1.1.1.1 Angemessenheitskriterien nach dem Mietspiegel 01.03.2011</p>	
<p>Die nach dieser Produktmethode berücksichtigten Angemessenheitskriterien für eine Nettokaltmiete sind so bemessen, dass Leistungsbeziehern nach dem Mietspiegel 01.03.2011 Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • bis zu einer Ausstattungsklasse -2- und • bis zum Baujahr 1970 bis 1977 modernisiert <p>anmieten können, ohne dass die vorgegebenen Kriterien einer Nettokaltmiete überschritten werden.</p>	<p>Angemessenheitskriterien nach dem Mietspiegel 01.03.2011</p>
<p>1.1.1.2 Stadtgebiet als maßgeblicher Vergleichsraum zur Anmietung einer Wohnung</p>	
<p>Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist es bezüglich der Bestimmung der Kosten der Unterkunft hinreichend, wenn das gesamte Stadtgebiet den maßgeblichen Vergleichsraum bildet. Das Bundessozialgericht geht von nachstehenden Grundvoraussetzungen für eine Anmietung aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zunächst ist je nach Haushaltsgröße die angemessene Wohnungsgröße zu ermitteln, • alsdann ist festzustellen, ob die angemietete Wohnung dem Produkt aus angemessener Wohnfläche und Quadratmeterpreis entspricht, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. <p>Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist auf die anerkannte Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Mietwohnungsbau abzustellen.</p>	<p>Rechtsprechung des Bundessozialgerichts / maßgeblicher Vergleichsraum -B 14 AS 85/09 R-</p>
<p>1.1.1.3 Erreichbarkeit der Wohnung mit öffentlichen Verkehrsmitteln</p>	
<p>Nach dem Urteil des BSG ist eine weitere differenzierte Unterteilung für Wohnungsangebote auf Stadtteile / Bezirke nicht erforderlich. Dem Leis-</p>	<p>Erreichbarkeit der Wohnung mit öffentlichem Nahverkehr</p>

tungsberechtigten kann es durchaus zugemutet werden, den öffentlichen Nahverkehr zu nutzen, der auf die Erreichbarkeit des Stadtkerns von allen Stadtteilen her ausgerichtet ist.		ist ausreichend
1.1.2 Angemessenheitskriterien nach Wohnflächenobergrenze und Haushaltsgröße		
Die nach der Produktmethode festzustellende Bruttomiete beinhaltet je nach Haushaltsgröße eine Wohnflächenobergrenze; sie beinhaltet jedoch keinen Mindestanspruch des Leistungsberechtigten auf eine nach Quadratmetern bemessene Wohnungsgröße/ Wohnfläche. Gegenwärtig unterliegen nur noch barrierefreie Wohnungen im öffentlichen Wohnungsbau den Förderrichtlinien. * Wohnflächen nach BSG-Urteil vom 16.05.2012 angepasst – s. Pkt 21		Angemessenheitskriterien für eine Wohnung
1 Personenhaushalt	47 m ²	Wohnflächenobergrenze nach Haushaltsgröße
2 Personenhaushalt	62 m ²	
3 Personenhaushalt	77 m ²	
4 Personenhaushalt	92 m ²	
5 Personenhaushalt	107 m ²	
Für jede weitere Person zusätzlich	15 m ²	
1.1.3 Sonderregelung / Überschreitung der Wohnflächenobergrenze		
Für Personen, die nachweislich auf die Benutzung eines Rollstuhles dauerhaft angewiesen sind, ist eine Überschreitung der angemessenen Wohnflächenobergrenze um 15 m ² zulässig. Ein entsprechendes ärztliches Attest ist zum Vorgang zu nehmen.		Überschreitung der Wohnflächenobergrenze bei Benutzung eines Rollstuhls
1.1.4 Abweichungen von der Wohnungsgröße		
Abweichungen von der Wohnflächenobergrenze sind nur zulässig, sofern die angemessene Miethöhe nach der Produktmethode unter Ziffer 2 und 2.1 nicht überschritten wird. Anfallende Heizkosten bleiben hiervon weiterhin unberücksichtigt.		Abweichungen von der Wohnungsgröße
1.2 Keine Übernahme der Miete bei geschwärztem Namen im Vertrag		
Mietverträge, in denen der Name und die Anschrift des Vermieters geschwärzt sind, werden nicht anerkannt.		Vorlage des Mietvertrages
1.3 Nachweispflicht des Leistungsberechtigten		
Diese Angemessenheitskriterien gelten grundsätzlich unter dem Vorbehalt, dass eine bedarfsgerechte und kostengünstige Wohnung für die entsprechende Haushaltsgröße verfügbar ist.		Nachweispflicht des Leistungsberechtigten
1.4 Umzug ohne Zustimmung des kommunalen Trägers		
Verzieht der Leistungsberechtigte ohne Zustimmung während des Leistungsbezuges in eine wirtschaftlich <u>angemessene</u> oder auch wirtschaftlich <u>unangemessene</u> Mietwohnung, so wird weiterhin nur der bisherige Bedarf für die Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 SGB II anerkannt. Sofern keine weiteren Erkenntnisse vorliegen, sind die Kosten der Unterkunft an den Leistungsberechtigten auszuführen. Nach <u>Ablauf von drei Monaten</u> ist durch Vorlage von Mietzahlungsnachweisen zu prüfen, ob Mieten für den vertraglich geregelten Zeitraum in voller Höhe entrichtet worden sind. Sofern Mietzahlungen nicht schlüssig nachgewiesen werden und keine Hinweise für eine berechtigte Mietminderung vorliegen, ist die berücksichtigte Miete ab sofort direkt auf das Konto des Vermieters anzuweisen.		Umzug ohne Zustimmung des kommunalen Trägers

1.5 Wohngemeinschaften / gemeinsame Nutzung einer Wohnung														
<p>Beim Zusammenleben in einer reinen Wohngemeinschaft, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 und 3 a SGB II darstellt, ist ausschließlich der Anspruch des/der Leistungsberechtigten maßgebend, der/die als „alleinstehend“ anzusehen ist. Es ist daher zu prüfen, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt oder • lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird. 		Wohngemeinschaften oder aber gemeinsame Nutzung einer Wohnung												
1.6 Möbliertes Zimmer oder Appartement														
<p>Sonderregelungen bzgl. der Miethöhe für möblierte Zimmer oder Appartements gibt es nicht. Die in der Miete enthaltenen Beträge für die Überlassung von E-Herd, Kühlschrank, Waschmaschine und/oder Einrichtungsgegenständen sind ohne Absetzung anzuerkennen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Miete einschl. Möblierungszuschlag darf die angemessene Bruttokaltmiete nicht überschreiten. <p>Eine Kürzung ist nicht vorzunehmen, obwohl in der Regelleistung Kosten für Instandhaltung und Ersatzbeschaffung von Hausrat enthalten sind (so Bay. LSG, Urteil v. 17.02.06 –L 7 AS 6/06), da durch die Anmietung eines möblierten Zimmers eine Erstausstattungsbeihilfe nicht zu gewähren ist.</p>		Möbliertes Zimmer oder Appartements LSG, Urteil v. 17.02.06 / L 7 AS 6/06												
1.7 Garagenmiete														
<p>Garagenmieten sind in der Regel nicht zu übernehmen - es sei denn, eine Garage gehört lt. Mietvertrag zu der Wohnung, der Vermieter ist mit einer Untervermietung nicht einverstanden und die Produktmiete incl. Garagenmiete ist angemessen.</p>		Garagenmiete												
1.8 Staffelmietvertrag														
<p>Eine Zustimmung zur Anmietung einer Wohnung mit Staffelmieten ist grundsätzlich zu versagen; es sei denn, die nach dem Mietvertrag vereinbarte Höchstmiete überschreitet nicht die unter Ziffer 2 und 2.1 aufgeführten Höchstgrenzen.</p>		Staffelmietverträge												
1.9 Mietsteigerung im sozialen Wohnungsbau														
<p>Soweit im sozialen Wohnungsbau mietvertraglich eine Anpassung der Mieten aufgrund weggefallener Subventionen vorgesehen ist, sind diese uneingeschränkt zu übernehmen. Es handelt sich in diesen Fällen nicht um Staffelmietverträge.</p> <p>Sollten bei Vorlage eines Mietangebots oder aber unmittelbar nach einem Einzug die Mieten wegen Beendigung von öffentlichen Zuschüssen angepasst werden, ist der Anmietung dieser Wohnung zuzustimmen, sofern die Mietobergrenzen unter Berücksichtigung der Produktmiete nicht überschritten werden; siehe Ziffer 2 und 2.1.</p>		Mietvertragliche Anpassungen im sozialen Wohnungsbau												
2. Produktmiete = Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten														
<p>Für die Entwicklung nachvollziehbarer Kriterien zur Anmietung einer Wohnung wurden zwei voneinander abweichende Nettokaltmieten nach Wohnflächenobergrenzen und Personenhaushalte festgesetzt.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">€/je m²</th> <th style="text-align: center;">Nettokaltmiete / Betriebskosten</th> <th style="text-align: center;">Wohnfläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">5,24 €/m²</td> <td>Nettokaltmiete bis zu einer Wohnfläche von</td> <td style="text-align: center;">bis zu 50 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4,86 €/m²</td> <td>Nettokaltmiete ab einer Wohnfläche</td> <td style="text-align: center;">über 50 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1,81 €/m²</td> <td>abstrakte Betriebskosten</td> <td style="text-align: center;">je m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Eine Angemessenheit einer Wohnung nach Personenzahl liegt vor, wenn unter Berücksichtigung der Wohnflächenobergrenze die Produktmiete nachfolgende Beträge nicht überschreitet: * Wohnflächen nach BSG-Urteil vom 16.05.2012 angepasst – s. Pkt 21</p>		€/je m ²	Nettokaltmiete / Betriebskosten	Wohnfläche	5,24 €/m²	Nettokaltmiete bis zu einer Wohnfläche von	bis zu 50 m²	4,86 €/m²	Nettokaltmiete ab einer Wohnfläche	über 50 m²	1,81 €/m²	abstrakte Betriebskosten	je m ²	Volumentheorie Miet- und Betriebskosten nach Wohnfläche je m²
€/je m ²	Nettokaltmiete / Betriebskosten	Wohnfläche												
5,24 €/m²	Nettokaltmiete bis zu einer Wohnfläche von	bis zu 50 m²												
4,86 €/m²	Nettokaltmiete ab einer Wohnfläche	über 50 m²												
1,81 €/m²	abstrakte Betriebskosten	je m ²												

Personenzahl	angemessene Kosten der Unterkunft															
1	331,35 € Bruttokaltmiete	Produktmiete nach Personenzahl. Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten														
2	413,54 € Bruttokaltmiete															
3	513,59 € Bruttokaltmiete															
4	613,64 € Bruttokaltmiete															
5	713,69 € Bruttokaltmiete															
Für jede weitere Person weitere	100,05 € Bruttokaltmiete															
2.1 Sonderregelung bei wärmegeprägten Wohnungen																
<p>Ein Mietwert bis zu 5,24 € für die Nettokaltmiete kann unabhängig von der Wohnungsgröße anerkannt werden, sofern das Gebäude den aktuellen energetischen Anforderungen entspricht und dies durch Vorlage eines Energiebedarfsausweises nachgewiesen wird.</p> <p>Der darin angegebene Jahresprimärenergiebedarf darf bei maximal 60 kWh pro m² liegen. Ein Muster eines Energiebedarfsausweises ist als Anlage Bestandteil dieser Hinweise. * Wohnflächen nach BSG-Urteil vom 16.05.2012 angepasst – s. Pkt 21</p>		Sonderregelung bei wärmegeprägten Wohnungen bis 60 KWH pro m²														
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th>Personenzahl</th> <th>Angemessene Kosten der Unterkunft</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>331,35 €</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>437,10 €</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>542,85 €</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>648,60 €</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>754,35 €</td> </tr> <tr> <td>Für jede weitere Person weitere</td> <td>105,75 €</td> </tr> </tbody> </table>		Personenzahl	Angemessene Kosten der Unterkunft	1	331,35 €	2	437,10 €	3	542,85 €	4	648,60 €	5	754,35 €	Für jede weitere Person weitere	105,75 €	Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten
Personenzahl	Angemessene Kosten der Unterkunft															
1	331,35 €															
2	437,10 €															
3	542,85 €															
4	648,60 €															
5	754,35 €															
Für jede weitere Person weitere	105,75 €															
2.2 Neben- und Betriebskosten/ Pauschale für Schönheitsreparaturen / Kabelgebühren																
<p>Vom Vermieter geforderte monatlichen Betriebs-/Nebenkosten werden in der tatsächlichen Höhe akzeptiert; dies gilt nicht für unangemessene Betriebs-/Nebenkosten. Diese sind zunächst zu übernehmen und danach ist im Einzelfall zu prüfen, wodurch diese hohen Kosten verursacht worden sind. Höhere Kosten können unter anderem in Großsiedlungen auch durch den Einsatz von Hausmeistern /Fremdfirmen /Aufzugswartungen, etc. anfallen.</p> <p>Bei Vorlage einer Betriebskostenabrechnung bleibt vorrangig zu prüfen, ob in dem Abrechnungszeitraum tatsächlich alle Abschlagsanforderungen in voller Höhe von dem Leistungsberechtigten gezahlt worden sind. Bei unangemessenen Betriebskostennachforderungen ist zu prüfen, ob</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Abrechnungspositionen klar gegliedert und nachprüfbar aufgeführt sind, • nicht abrechnungsfähige Positionen (z. B. Reparaturen im Haus, oder Verwaltungskosten) aufgelistet sind. <p>Dazu gehören auch die mietvertraglich geschuldeten Instandhaltungspauschalen für vom Vermieter übernommene Schönheitsreparaturen.</p>		Monatliche Neben-/Betriebskosten														

<p>Zu den Betriebskosten zählen ferner auch die mietvertraglich geschuldeten Kosten einer Gemeinschaftsantenne oder einer Kabelanlage. Das gilt auch, wenn der Mieter mietvertraglich verpflichtet ist, mit einem Kabelanbieter einen Vertrag abzuschließen; siehe Ziffer 19.</p>	<p>Schönheitsreparaturen</p> <p>Kabelgebühren</p>
<p>2.3 Betriebskostennachforderungen</p>	
<p>Sofern auffällig wird, dass die Betriebskostennachforderung überhöht oder aber nicht nachvollziehbar ist und unter Berücksichtigung einer regelmäßigen Zahlung des Leistungsberechtigten unangemessene Beträge nachgefordert werden, ist zu prüfen, ob dem Leistungsberechtigten ein Zugang zum Mieterverein ermöglicht werden kann. Siehe Punkt 18 ff.</p>	<p>Betriebskostennachforderung</p> <p>Zugang zum Mieterverein</p>
<p>2.4 Betriebskostenguthaben</p>	
<p>Betriebskostenerstattungen bzw. Gutschriften mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.</p>	<p>Betriebskostenguthaben</p>
<p>3. Kosten der Unterkunft bei Haus- und / oder Wohneigentum</p>	
<p>Soweit im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung festgestellt wurde, dass das Haus-/ Wohneigentum zum nicht zu berücksichtigenden Vermögen nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II gehört, ist die Angemessenheit nach Ziffer 2. und 2.1 zu prüfen. Als monatliche anzuerkennende Belastungen sind 1/12 der jährlichen Ausgaben nach § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII (mit Ausnahme der Pauschale nach S. 2) zugrunde zu legen; Tilgungsbeträge können nur übernommen werden, wenn die Voraussetzungen nach Ziffer 2 und 2.1 vorliegen.</p> <p>Zu den Ausgaben im Sinne des § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII gehören unter anderem Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Reinigungs- u. Treppenaufzugsgebühr, Verwaltungskosten, Hausmeisterkosten, Straßenreinigungskosten, Wasserschaden- u. Haushaftpflichtversicherung, Grundsteuer, Hausversicherungen (Gebäudefeuerversicherung), Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen, Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für die Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe; siehe Ziffer 20.</p>	<p>Bedürftigkeitsprüfung nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II.</p> <p>Kosten der Unterkunft bei Haus- bzw. Wohnungseigentum</p>
<p>3.1 Leibrenten</p>	
<p>Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks, Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs sowie Anschlussbeiträge Wasser, Abwasser und Straßen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft.</p>	<p>Leibrenten / Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen</p>
<p>3.2 Angemessenheit der Zins- und Tilgungslasten</p>	
<p>Die Höhe der maximal anerkennungsfähigen Zins- und Tilgungsbelastungen richtet sich nach den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft nach Ziffer 2 und 2.1.</p>	<p>Angemessenheit der Zins- und Tilgungsbelastungen</p>
<p>3.3 Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Eigentum (Wohnung / Haus)</p>	
<p>Liegen die Zinsaufwendungen über den anerkennungsfähigen Kosten nach Ziffer 2 und 2.1, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, seine Belastungen innerhalb von 6 Monaten zu senken und darauf hinzuweisen, dass nach 6 Monaten nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft nach Ziffer 2 und 2.1 der Hinweise anerkannt werden.</p>	<p>Absenkung der Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Eigentum</p>
<p>3.4 Instandhaltungskosten /Erhaltungsaufwand bei selbstgenutztem Eigentum</p>	

<p>Die pauschale Abgeltung des Erhaltungsaufwandes für das selbst genutzte Eigenheim (nicht Eigentumswohnung) ist nicht möglich. Als angemessene Kosten der Unterkunft sind nur die tatsächlich entstehenden Kosten anzusehen. Die Gewährung einer Pauschale für einen fiktiven Erhaltungsaufwand einer selbstgenutzten Immobilie würde dazu führen, dass dem Leistungsbezieher aus öffentlichen Mitteln Kapital zur Verfügung gestellt wird, dessen Verwendung weder nach Art noch nach Umfang zweckentsprechend gesichert ist. Darüber hinaus würde eine derartige Kapitalbildung aus öffentlichen Mitteln dem Sinne des Gesetzes, nämlich der Sicherung des Lebensunterhaltes, nicht entsprechen. Die Gewährung einer solchen Pauschale ist aus den genannten Gründen nicht möglich.</p> <p>Darlehen nach § 42 a SGB II werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 SGB II noch auf eine andere Art und Weise gedeckt werden kann.</p>	<p>Instandhaltungskosten bei selbst genutztem Eigentum, Erhaltungsaufwand</p> <p>Einsatz des Vermögens nach § 12 Abs. 2 Satz 2 SGB II</p>
<p>3.5 Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen</p>	
<p>Als Bedarf für die Unterkunft sind aber unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anzuerkennen. Die zu berücksichtigenden Aufwendungen sind nur begrenzt beihilfefähig. Voraussetzung ist, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Aufwendungen nicht den üblichen Standard eines selbstgenutzten Wohneigentums überschreiten und • angemessen sind. 	<p>Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur</p>
<p>Unabweisbar sind daher nur zeitlich besonders dringliche Aufwendungen, die absolut unerlässlich sind (z.B. Dach undicht, Heizung defekt) Die Bedarfsfeststellung ist soweit wie möglich durch den Außendienst vorzunehmen. Ist die Bedarfsfeststellung durch den Außendienst nicht möglich, ist der kommunale Träger (50/R) zu kontaktieren.</p> <p>Um die Höhe der Beihilfe festzustellen, ist wie folgt zu verfahren</p>	
<p>1. Schritt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Feststellung der Unabweisbarkeit der Instandhaltung oder Reparatur 	
<p>2.Schritt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung aller unabweisbaren angemessenen Aufwendungen als Gesamtbetrag. Dieser Gesamtbetrag ist auf 12 Monate (Antragsmonat und weitere 11 Monate gleichmäßig zu verteilen. 	
<p>3.Schritt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für das selbstgenutzte Wohneigentum unter Zugrundelegung der Angemessenheitskriterien für Mietwohnungen nach Ziffer 2 und 2.1 dieser Hinweise. 	
<p>4.Schritt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung der tatsächlichen berücksichtigten monatlichen Aufwendungen für das selbst genutzte Eigentum. Addition der monatlichen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur sowie der berücksichtigten Aufwendungen für Unterkunft. 	
<p>5. Schritt</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegenüberstellung der Aufwendungen nach Schritt 3 mit den Aufwendungen nach Schritt 4. 	
<p>Berechnungsschritte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Liegen die Aufwendungen nach Schritt 4 unter den Aufwendungen nach Schritt 3, so ist in Höhe des Unterschiedsbetrages und mit einem Faktor von 12 Monaten multipliziert eine Beihilfe zu gewähren. Liegen die tatsächlichen Aufwendungen über diesem ermittelten Betrag, kann der Restbetrag nur als Darlehen erbracht werden 	

<p>Beihilfe / Darlehen</p> <ul style="list-style-type: none"> Ist nach Schritt 5 die Gewährung einer Beihilfe nicht möglich, (da bereits die Aufwendungen für Unterkunft über den Aufwendungen nach Schritt 3 liegen), können die gesamten Aufwendungen nur als Darlehen gewährt werden. 	
<u>Berechnungsbeispiele für einen Haushalt mit zwei Personen:</u>	
<p>Beispiel 1</p> <p>berücksichtigte Aufwendungen für Unterkunft 400,00 € Reparaturkosten 3000 € : 12 Monate mtl. 250,00 € = 650,00 € angemessene Aufwendungen für Unterkunft 413,54 €</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine Beihilfe ist somit nur in Höhe von 13,54 € monatlich möglich, Unterschied zwischen 400 € und 413,54 € = 13,54 € multipliziert mit 12 Monaten = 162,48 €. Der Restbetrag - 3.000,00 € abzüglich 162,48 € = 2.837,52 € ist als Darlehen zu gewähren. <p>Beispiel 2</p> <p>berücksichtigte Aufwendungen für Unterkunft 160 € Reparaturkosten 3000 € : 12 Monate mtl. 250 € = 410,00 € angemessene Aufwendungen für Unterkunft 413,54 €</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Aufwendungen für Unterkunft und Reparatur liegen unter den angemessenen Aufwendungen. Die Kosten können somit in vollem Umfange als Beihilfe übernommen werden. 	Festsetzung der Hilfeform
3.6 Hausgeld bei Eigentum	
<p>Soweit bei Wohneigentum in dem vertraglich geschuldeten Hausgeld auch eine Instandhaltungsrücklage enthalten ist, sind diese Beträge auch als tatsächlich anfallender Bedarf anzuerkennen.</p>	Hausgeld bei Eigentumswohnungen
4. Heizkosten	
4.1 Angemessenheit von Abschlagszahlungen	
<p>Wenn die Heizkosten in Form von Pauschalen/Abschlagsanforderungen zu entrichten sind, sind die von den Energielieferanten bzw. Vermietern festgelegten Beträge grundsätzlich zu akzeptieren. Dies gilt nicht für unangemessen hohe Heizkosten. Diese sind zunächst zu übernehmen und danach ist im Einzelfall zu prüfen, worauf der tatsächlich hohe Verbrauch zurückzuführen ist. In derart gelagerten Sachverhalten ist der Leistungsberechtigte an den – Energiesparservice der Caritas zu verweisen. (Anschrift siehe Ziffer 13.2).</p> <p>Bei Vorlage des Heizkostengutachtens kann ermittelt werden, ob der relativ hohe Verbrauch auf das Verhalten des Leistungsberechtigten oder aber eine bauliche oder energetische Problemstellung zurückzuführen ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> Bei einem verhaltensbedingten Verbrauch ist der Leistungsberechtigte darauf hinzuweisen, dass zukünftig derart hohe Nachforderungsbeträge nicht mehr übernommen werden. Bei baulichen Mängeln oder aber defekten Geräten ist der Leistungsberechtigte vorrangig anzuhalten, den bestätigten Mangel an der Mietsache seinem Vermieter anzuzeigen und eine Nachbesserung unter Fristsetzung einzufordern. Ein Zugang zum Mieterverein ist zu ermöglichen, sofern der Vermieter auf die nachgewiesenen Anschreiben nicht reagiert und der Leistungsberechtigte in dieser Sache nicht bereits durch einen Anwalt oder durch eine andere Organisation vertreten wird; siehe Punkt 10.2.4 und 18. 	Angemessenheit von Pauschalen bzw. Vorauszahlungen

<p>4.2 Keine Absetzung von Warmwasserkosten von den Heizkostenabrechnungen</p>	
<p>Warmwasserkosten gehören zu den Kosten der Unterkunft. Eine Absetzung dieser Kosten von den Heizkostenabrechnungen der Energielieferanten oder von Hauseigentümern ist <u>nicht mehr vorzunehmen</u>. Dies gilt nicht für durch Haushaltsenergie (z.B. Durchlauferhitzer/ E-Herd) erzeugtes Warmwasser..</p>	<p>Keine Absetzung von Warmwasserkosten</p>
<p>4.3 Stromkosten für den Betrieb einer Gasetagenheizung</p>	
<p>Stromkosten für den Betrieb von Gaskesselthermen (Gasetagenheizungen) sind auf Antrag in Höhe von monatlich 4,21 € als Heizkosten zu berücksichtigen. Gleiches gilt auch bei Eigenheimbesitzern für den Betrieb von zentralen Heizanlagen. Kosten für die Zählergebühr sind auch anteilig <u>nicht berücksichtigungsfähig</u>, da solche Kosten ausnahmslos bei Abnahme von Allgemeinstrom anfallen.</p>	<p>Stromkosten für den Betrieb einer Gasetagenheizung / eines Eigenheimes</p>
<p>4.4 Berücksichtigung von Rückzahlungen oder Gutschriften</p>	
<p>Heizkostenrückzahlungen bzw. Gutschriften mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.</p>	<p>Berücksichtigung von Rückzahlungen oder Gutschriften</p>
<p>4.5 Höhe der Heizbeihilfe bei Einzelöfen oder Zentralheizungen</p>	
<p>Beschaffung von Brennstoff für Eigenwärme</p>	
<p>Bei Beheizung mit Einzelöfen bzw. Heizungen, für die der Leistungsrechte den Brennstoff nicht lfd. geliefert bekommt, sondern selbst beschaffen muss (z. B. Kohle, Heizöl), verteilt sich der Bedarf auf die Heizperiode vom 01.10. eines jeden Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres. Wird die Leistung nicht für den gesamten Zeitraum von 7 Monaten beantragt (z. B. Antragstellung erst im Dezember), ist die Beihilfe anteilig für die verbleibende Heizperiode zu gewähren; also für 5 Monate.</p>	<p>Höhe der Heizbeihilfe bei Eigenwärme Heizanlagen (Einzelöfen oder Zentralheizungen)</p>
<p>4.5.1 Kohlenbeihilfe</p>	
<p>Wird die Wohnung mit Kohle beheizt, ist für die gesamte Heizperiode eine einmalige Brennstoffbeihilfe in Höhe von 477,00 € - ab 01.10.2012 = 501,00 € - ab 01.10.2013 = 479,00 € (Kaufpreis für 22 Zentner Nusskohle) zu gewähren. Im begründeten Einzelfall (z.B. kalter Winter) kann die Beihilfe erhöht werden. Entsprechende Kostenvoranschläge sowie Rechnungen über die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Beihilfen sind in solchen Fällen vom Leistungsempfänger nach der ausgezahlten Beihilfe vorzulegen</p>	<p>Kohlenbeihilfen</p>
<p>4.5.2 Ölbeihilfe</p>	
<p>Soweit Häuser und Wohnungen mit Heizöl beheizt werden, ist unter Berücksichtigung eines Verbrauchsmittelwertes eine Beihilfe von 17,22 € - ab 01.10.2012 = 19,72 € - ab 01.10.2013 = 19,32 € pro qm² und Jahr zu gewähren. Im begründeten Einzelfall (z.B. kalter Winter) kann die Beihilfe erhöht werden. Entsprechende Kostenvoranschläge sowie Rechnungen über die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Beihilfen sind in solchen Fällen vom Leistungsempfänger nach der ausgezahlten Beihilfe vorzulegen.</p>	<p>Ölbeihilfen</p>
<p>4.5.3 Flüssiggas / Propangas</p>	
<p>Soweit Häuser mit Flüssiggas (Propangas) beheizt werden, ist unter Berücksichtigung eines Verbrauchsmittelwertes eine Beihilfe von 14,84 € - ab 01.10.2012 = 16,36 € - ab 01.10.2013 = 15,79 € pro qm² und Jahr zu gewähren. Im begründeten Einzelfall (z.B. sehr</p>	<p>Flüssiggas/ Propangasbeihilfen</p>

<p>kalter Winter) kann die Beihilfe erhöht werden. Entsprechende Kostenvoranschläge sowie Rechnungen über die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Beihilfen sind in solchen Fällen vom Leistungsempfänger nach der ausgezahlten Beihilfe vorzulegen</p>	
<p>4.5.4 Koksheizung</p>	
<p>Soweit Häuser mit Koks beheizt werden, ist für die gesamte Heizperiode eine einmalige Brennstoffbeihilfe in Höhe von 650,00 €</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab 01.10.2012 = 683,00 € - ab 01.10.2013 = 653,00 € <p>(Kaufpreis für 30 Zentner Nusskohle) zu gewähren. Im begründeten Einzelfall (z.B. kalter Winter) kann die Beihilfe erhöht werden. Entsprechende Kostenvoranschläge sowie Rechnungen über die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Beihilfen sind vom Leistungsberechtigten vorzulegen.</p>	<p>Koksheizungen</p>
<p>4.5.5 Pellet</p>	
<p>Soweit Häuser mit Pellet beheizt werden, ist unter Berücksichtigung eines Verbrauchsmittelswertes eine Beihilfe von jährlich 766,00 €</p> <ul style="list-style-type: none"> - ab 01.10.2012 = 771,00 € - ab 01.10.2013 = 884,00 € <p>zu gewähren. Dieser Betrag reicht aus, um eine Wohnfläche von über 100 m² zu beheizen. Im begründeten Einzelfall (z.B. sehr kalter Winter) kann die Beihilfe erhöht werden. Entsprechende Kostenvoranschläge sowie Rechnungen über die zweckentsprechende Verwendung der gewährten Beihilfen sind vom Leistungsberechtigten vorzulegen.</p>	<p>Pellet</p>
<p>4.5.6 Sonderregelung für Nachtspeicheranlagen</p>	
<p>Soweit der Stromanbieter die Kosten wegen eines fehlenden Nachttarifes nicht gesondert ausweist, sind nach vorliegenden Erfahrungswerten der Energieversorger 75 Prozent der Stromkosten als Heizkosten anzusetzen.</p>	<p>Sonderregelung für Nachtspeicherheizungen</p>
<p>4.5.7 Auszahlungsweise</p>	
<p>Die Brennstoffbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen (Eigenwärme) ist einmal jährlich zu Beginn der Heizperiode (01.10. eines jeden Jahres) zu zahlen. Bei späterer Antragstellung, siehe Ziffer 4.5.8</p>	<p>Auszahlungsweise</p>
<p>4.5.8 Nachweis über den Kauf einer zusätzlichen Heizbeihilfe</p>	
<p>Soweit die unter 4.5.1 bis 4.5.5 gewährten Brennstoffhilfen innerhalb der vorgesehenen Heizperiode (vom 01.10. bis zum 30.04. eines Folgejahres, siehe Punkt 4.5) aufgebraucht sind, sind anteilmäßige Beihilfen bis zum Ablauf der Heizperiode als Beihilfe zu gewähren. Die zu gewährende Beihilfe ist so zu bemessen, dass der jeweils ausgewiesene Pauschalbetrag durch die Anzahl der Heizperiode (7 Monate) geteilt und mit der Anzahl der Monate bis zum Ablauf der Heizperiode multipliziert wird.</p> <p>Beispiel: Zum 01.03. eines Jahres wird eine zusätzliche Kohlenbeihilfe beantragt.</p> <p>Der Pauschalbetrag von 477,00 € ist durch 7 Monate (Heizperiode) zu teilen = 68,14 € und mit zwei (Monat März und April) zu multiplizieren = 136,28 €.</p> <p>Der Leistungsberechtigte ist schriftlich darüber in Kenntnis zu setzen, dass ein Nachweis über den Kauf der zusätzlich beantragten Brennstoffhilfe zu erbringen ist.</p>	<p>Nachweis über den Kauf einer zusätzlichen Heizbeihilfe</p>
<p>4.6 Anteilige Miete</p>	<p>Anteilige Miete</p>
<p>4.6.1 Anrechnung von Mietanteilen nach Kopfpauschalen</p> <p>Für Personen, die selbst keinen Anspruch nach dem SGB II haben und mit im Haushalt einer Bedarfsgemeinschaft leben, die Leistungen nach dem SGB II erhält, ist bei den Leistungen für Unterkunft und Hei-</p>	<p>Miet- und Heizkostenanteile nach Kopfteilen</p>

zung ein nach der Anzahl der im Haushalt / in der Wohnung lebenden Personen zu bemessener Mietanteil anzurechnen (Kopfanteil).	
4.6.2 Berücksichtigung von Mietanteilen	
Leben Leistungsberechtigte im Haushalt von Angehörigen/Verwandten, die keine Leistungen erhalten, ist ein nach der Anzahl der im Haushalt / in der Wohnung lebenden Personen ein Mietanteil zu errechnen und zu gewähren (Kopfanteil). Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage berücksichtigungsfähiger Kosten der Unterkunft (Kaltmiete zzgl. Nebenkosten) und der Heizkosten. Siehe Punkt 2, / 2.1 und 4.1	Berücksichtigung von Mietanteilen
4.7 Auszubildende mit BAföG-Anspruch im Haushalt der Eltern	
Auch für Auszubildende mit BAföG- (einschl. Schüler- BAföG oder BVB Leistungen) oder aber BAB- Ansprüchen ist der Mietanteil kopfanteilig anzusetzen. Sie sind jedoch auf die Möglichkeit hinzuweisen, einen Zuschuss zu den Mietkosten beim Jobcenter nach § 27 SGB II zu beantragen, sofern ihr Einkommen nicht ausreichend ist.	Keine Ausnahmen für Auszubildende mit BAföG-Anspruch im Haushalt der Eltern
5. Genossenschaftsanteile / Mietkautionen / Maklergebühren	
Gewährung von Leistungen gem. § 22 Abs. 6 SGB II	Wohnungsbeschaffungskosten
5.1 Voraussetzung zur Übernahme eines Genossenschaftsanteils, Einsatz des Vermögens	
Die Übernahme von Genossenschaftsbeiträgen/Geschäftsanteilen kommt nur in Betracht, wenn unter Beachtung leistungsrechtlicher Kriterien seitens des kommunalen Trägers ein Interesse daran besteht, die Anmietung einer Wohnung zu ermöglichen. Der Genossenschaftsanteil ist ausnahmslos als Darlehen zu gewähren. Darlehen hierfür werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann.	Genossenschaftsbeiträge / Geschäftsanteile
5.2 Anweisung des Genossenschaftsanteils / formlose Kündigung	
Der Genossenschaftsbeitrag / Geschäftsanteil ist direkt an die Genossenschaft zu zahlen und ausnahmslos als Darlehen zu gewähren. Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, gegenüber der Genossenschaft/dem Vermieter zu erklären, dass bis zur Rückzahlung des Geschäfts-/Genossenschaftsanteils die Dividenden und Zinsen an das Jobcenter zu Gunsten des kommunalen Trägers zu überweisen sind und das Geschäftsanteilsbuch beim zuständigen Jobcenter zu hinterlegen ist. Nach Übersendung eines Formblattes „Kündigung des Geschäftsanteiles/ Genossenschaftsbeitrages durch den Mieter“ ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, dieses Formblatt ohne Datum zu unterschreiben. Das Kündigungsschreiben sowie das Geschäftsanteilsbuch ist vom Jobcenter entsprechend aufzubewahren.	Anweisung des Genossenschaftsanteils an die Genossenschaft Sicherung des Darlehens durch Hinterlegung des Geschäftsanteilsbuch Formlose Kündigung des Genossenschaftsanteils
5.3 Rückzahlung des Genossenschaftsanteils /neu	
Neufälle: Darlehen für Genossenschaftsbeiträge sind durch eine monatliche Aufrechnung in Höhe von 10% des maßgeblichen Regelsatzes des Darlehnsnehmers ab dem Monat zurückzuzahlen, der auf die Auszahlung folgt. Die Aufrechnung ist gegenüber dem Darlehensnehmer durch Verwaltungsakt zu erklären.	Rückzahlung der Genossenschaftsbeiträge ab dem Folgemonat des Auszahlungsbetrages § 42 a Abs. 2 SGB II

<p>Ausnahme: Von einer Aufrechnung der Kaution in Höhe von 10 % der maßgeblichen Regelbedarfsstufe des erwachsenen Leistungsberechtigten ab dem Folgemonat des Auszahlungsbetrages ist so lange Abstand zu nehmen, sofern durch eine Sanktion ein Betrag in Höhe von mindestens 30 % der Regelbedarfsstufe eines erwachsenen Leistungsberechtigten einbehalten wird.. Die Darlehensrückführung ist wieder aufzunehmen, wenn auch unter Berücksichtigung der Aufrechnung der Kautionsforderung nicht mehr als insgesamt 30% der Regelbedarfsstufe eines erwachsenen Leistungsberechtigten einbehalten wird..</p>	<p>Ausnahmeregelung</p>
<p>5.3.1 Rückzahlung des Genossenschaftsanteils / alt</p>	
<p>Altfälle: Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht zurückgezahlte Darlehensbetrag für einen Genossenschaftsbeitrag sofort fällig. Eine Rückzahlungsvereinbarung ist unter Berücksichtigung aktueller wirtschaftlicher Verhältnisse des ehemaligen Leistungsberechtigten sowie der Forderungshöhe zu treffen.</p>	<p>Rückzahlung nach Ende des Leistungsbezuges</p>
<p>5.4 Sicherung des Genossenschaftsanteils nach Auszug</p>	
<p>Die vom Leistungsberechtigten unterschiedene Kündigung der Einlage ist der Genossenschaft erst dann vorzulegen, wenn der Leistungsberechtigte aus der Wohnung ausgezogen ist. Rückzahlungsansprüche sind gegenüber der Genossenschaft in Höhe des aktuellen Darlehensbetrages anzuzeigen. Der Geschäftsanteil /Genossenschaftsanteil kann dann an das Jobcenter ausgekehrt werden. Die Kündigungszeit einer Mitgliedschaft ist zu beachten.</p>	<p>Sicherung des Genossenschaftsanteils nach Auszug § 42 a Abs. 3 SGB II</p>
<p>5.4.1 Verzinsung des Genossenschaftsanteils</p>	
<p>Altfälle Genossenschaftsanteile: Dividenden, die aufgrund des als Darlehen gewährten Geschäftsanteiles von der Genossenschaft gezahlt werden, mindern nicht das Darlehen, sondern stehen bis zur vollständigen Rückzahlung des Darlehens dem Darlehensgeber zu. Das Darlehen ist in Höhe der von der Genossenschaft zu zahlende Dividenden zu verzinsen.</p>	<p>Verzinsung des Geschäftsdarlehens bis Tilgung</p>
<p>5.4.2 Aushändigung des Geschäftsanteilsbuches nach Rückzahlung</p>	
<p>Sollte das Darlehen noch während des Leistungsbezuges zurückgezahlt worden sein, ist das Geschäftsanteilsbuch dem Leistungsberechtigten auszuhändigen. Die Genossenschaft ist entsprechend zu informieren</p>	<p>Aushändigung des Geschäftsanteilsbuches</p>
<p>5.4.3 Systemwechsler vom SGB II ins SGB XII</p>	
<p>Bei Systemwechsler vom SGB II ins SGB XII ist von einer Rückforderung des Genossenschaftsanteils abzusehen. Der Vermieter ist darüber zu informieren, dass der Genossenschaftsanteil nach Beendigung des Mietverhältnisses an die Stadt Dortmund -Sozialamt- zurückzuzahlen ist; siehe auch Ziffer 5.6.5</p>	<p>Systemwechsler vom SGB II ins SGB XII Genossenschaftsanteil</p>
<p>5.5 Maklergebühr</p>	
<p>Maklergebühren sind bei der entspannten Wohnungslage als eine absolute Ausnahme zu sehen und nur zu übernehmen, wenn der Umzug vom Leistungsträger zwingend gefordert wird oder der Umzug aus anderen Gründen erforderlich ist (Ziffer 10.2.4). Voraussetzung ist jedoch, dass auf andere Weise kein geeigneter Wohnraum vermittelt werden kann. Den objektiven Nachweis der mehrfachen vergeblichen Bemühungen, einen angemessenen und geeigneten Wohnraum zu finden,</p>	<p>Maklergebühren</p>

<p>hat der Leistungsberechtigte zu erbringen. Es ist grundsätzlich nicht ausreichend, nur beim Wohnungsamt oder aber einer Wohnungsgesellschaft als Wohnungssuchender gemeldet / registriert zu sein.</p>	
<p>5.6 Kautio n / Einsatz des Vermögens</p>	
<p>Die Übernahme einer Kautio n kommt nur in Betracht, wenn ansonsten die Anmietung einer Wohnung unmöglich ist. Die Kautio n ist ausnahmslos als Darlehen zu gewähren. Darlehen hierfür werden nur erbracht, wenn ein Bedarf weder durch Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1, 1a und 4 SGB II noch auf andere Weise gedeckt werden kann.</p>	<p style="text-align: center;">Kautio n</p> <p style="text-align: center;">Einsatz des Vermögens</p>
<p>5.6.1 Höhe der Kautio n</p>	
<p>Kautio nen können bis zur Höhe einer 3-fachen Nettokaltmiete übernommen werden (§ 551 BGB). Die Kautio n soll, sofern nichts anderes vereinbart ist, der Sicherheit aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung dienen.</p>	<p style="text-align: center;">Höhe der Kautio n</p>
<p>5.6.2 Zahlung der Kautio n an den Vermieter</p>	
<p>Die Kautio n ist vom Vermieter separat auf einem Treuhandkonto anzulegen. Dieser hat sich vor Abschluss eines Mietvertrages zu verpflichten, die Kautio n bei Auszug des Mieters an das Jobcenter zurückzuzahlen, soweit</p> <ul style="list-style-type: none"> • er nicht aus mietrechtlichen Gründen (z. B. Mietrückstand, Nichteinhaltung der Kündigungsfrist, ausstehende Betriebskostennachforderung etc.) aufrechnen kann, bzw. • er nicht die Mitteilung erhalten hat, dass das gewährte Darlehen zwischenzeitlich zurückgezahlt worden ist. <p>Die Mietkautio n stellt gem. § 551 BGB eine Sicherheitsleistung für den Vermieter für den Fall dar, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt. Wird das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß beendet, muss der Vermieter dem Mieter die Kautio n ersetzen. Sinn und Zweck einer Mietkautio n ist die Sicherung aller Ansprüche eines Vermieters aus dem Mietverhältnis und dessen Abwicklung. Insofern ist davon auszugehen, dass die Kautio n bei einem vertragsgerechten Verhalten des Mieters erstattet wird. Vor dem Hintergrund der Gestellung einer Sicherheitsleistung kann eine Kautio n regelmäßig nur als Darlehen gewährt werden. Vom Vermieter ist nach § 551 Abs. 3 BGB zu bestätigen, dass die Kautio n auf einem insolvenz sicheren Konto / Sparbuch, also getrennt von seinem Vermögen, angelegt wird. Der Sparbuch-/ Kontoinhaber darf nicht der Vermieter sein. Hierdurch soll verhindert werden, dass Gläubiger des Vermieters die Kautio n zu pfänden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nach Rechtsprechung des BGH aus Okt. 2010 ist eine <u>Zahlung der Kautio n erst dann erforderlich</u>, wenn der Vermieter ein gesondertes und den gesetzlichen Anforderungen genügendes Mietkautio nskonto benannt und nachgewiesen hat. 	<p style="text-align: center;">Zahlung der Kautio n an den Vermieter</p> <p style="text-align: center;">Mietkautio n als Sicherheitsleistung</p> <p style="text-align: center;">Anlage auf einem gesonderten Sparbuch</p>
<p>5.6.3 Rückzahlung der Kautio n / Neuregelung</p>	
<p><u>Neuregelung Kautio n:</u> Darlehen für eine Kautio n sind durch eine monatliche Aufrechnung in Höhe von 10% der maßgeblichen Regelbedarfsstufe des Darlehensnehmers ab dem Monat zurückzuzahlen, der auf die Auszahlung folgt. Die Aufrechnung ist gegenüber dem Darlehensnehmer durch Verwaltungsakt zu erklären.</p>	<p style="text-align: center;">Rückzahlung der Kautio n ab dem Folgemonat des Auszahlungsbetrages § 42 a Abs. 2 SGB II</p>

<p>Ausnahme: Von einer Aufrechnung des Genossenschaftsanteiles in Höhe von 10 % der maßgeblichen Regelbedarfsstufe des erwachsenen Leistungsberechtigten ab dem Folgemonat des Auszahlungsbetrages ist so lange Abstand zu nehmen, sofern durch eine Sanktion ein Betrag in Höhe von mindestens 30 % der Regelbedarfsstufe eines erwachsenen Leistungsberechtigten einbehalten wird. Die Darlehensrückführung ist wieder aufzunehmen, wenn auch unter Berücksichtigung der Aufrechnung der Kautionsforderung nicht mehr als insgesamt 30% der Regelbedarfsstufe eines erwachsenen Leistungsberechtigten einbehalten wird.</p>	<p>Ausnahmeregelung</p>
<p>5.6.4 Rückzahlung der Kaution / Altregelung</p>	
<p>Altregelung Kaution: Das gewährte Darlehen für Kautionen ist in der Höhe zu verzinsen, wie Zinsgewinne auf dem Kautionskonto eingehen. Die bei Auszug und Rückzahlung der Kaution fälligen Zinsen mindern nicht die Darlehenssumme, sondern stehen dem Darlehensgeber zu. Das Darlehen ist bis zur vollständigen Rückzahlung in Höhe der jährlich ausgekehrten Zinsen zu verzinsen</p>	<p>Verzinsung der Kaution bei Altfällen</p>
<p>5.6.5 Rückforderung der Kaution bei Beendigung des Leistungsbezuges</p>	
<p>Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht zurückgezahlte Darlehensbetrag für die Kaution sofort fällig. Bei Beendigung des Leistungsbezuges ist eine Rückzahlungsvereinbarung vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Verhältnisse und der Forderungshöhe zu treffen. Ausnahme: Bei Systemwechsler vom SGB II ins SGB XII ist von einer Rückforderung der Kaution abzusehen. Der Vermieter ist darüber zu informieren, dass der Genossenschaftsanteil nach Beendigung des Mietverhältnisses an die Stadt Dortmund -Sozialamt- zurückzuzahlen ist; siehe Ziffer 5.4.3</p>	<p>Rückforderung der Kaution bei Beendigung des Leistungsbezuges</p> <p>Systemwechsler Von SGB II ins SGB XII Kaution</p>
<p>5.7 Zurückgezahlte Kaution bei Erhalt der Wohnung</p>	
<p>Sollte das Darlehen für die Kaution zurückgezahlt worden sein, so ist der Vermieter bei einem noch nicht beendeten Vertragsverhältnis schriftlich zu informieren, dass die Kaution an Mieter ausbezahlt ist.</p>	<p>zurückgezahlte Kaution bei Erhalt einer Wohnung</p>
<p>6. Verfahren bei Umzügen ohne Zustimmung des Jobcenters</p>	
<p>Umzug innerhalb Dortmunds Erhöhen sich nach einem Umzug im Einzugsgebiet Dortmund die tatsächlichen, aber noch angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung, ist auf der Bedarfsseite eine Anpassung bis zur tatsächlichen Miethöhe nicht durchzuführen; siehe Punkt 1.4</p> <ul style="list-style-type: none"> • Danach ist in jedem Einzelfall eine Prüfung der Notwendigkeit des Umzuges vorzunehmen. Stellt sich nach Abschluss der Prüfung heraus, dass ein Umzug erforderlich war, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Maßgeblich hierbei ist, ob für den Umzug ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Anlass vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfeempfänger hätte leiten lassen. 	<p>Die Mieten und / oder Heizkosten sind direkt anzuweisen, sofern Voraussetzungen des § 22 Abs.7 SGB II vorliegen oder aber bei Folgeanträgen festgestellt wird, dass nur Teilbeträge eingezahlt worden sind.</p>
<p>6.1 Umzüge außerhalb Dortmunds</p>	
<p>6.1.1 Zustimmung zum Umzug</p>	
<p>Eine Zustimmung kann nur gegeben werden, wenn der Umzug notwendig ist und die neuen Unterkunftskosten angemessen sind. Die Ange-</p>	<p>Zustimmung zum Umzug</p>

messenheit ist durch eine Rückfrage bei dem nach dem Umzug zuständigen kommunalen Träger (Jobcenter oder Optionsgemeinde) zu klären.	
6.1.2 Kautions ist am Ort der neuen Unterkunft zu beantragen	
Nach § 22 Abs. 6 SGB II ist nach vorheriger Zustimmung eine Mietkaution von dem am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger zu übernehmen. Der Leistungsberechtigte ist diesbezüglich an das Jobcenter oder aber die optierende Gemeinden am Ort der neuen Unterkunft zu verweisen.	Kautionen bei Umzügen in eine andere Stadt
6.1.3 Übernahme von Genossenschaftsanteilen bei Umzügen in eine andere Stadt	
Nach vorliegender Rechtsprechung des LSG NRW handelt es sich bei den Aufwendungen für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nicht um eine Sicherheitsleistung wie bei einer Kautions, sondern um Aufwendungen zur Erlangung einer Mitgliedschaft in einer Genossenschaft. Während die Kautions als Sicherheitsleistung im Sinne des § 551 Abs. 3 BGB separiert vom Vermögen des Vermieters anzulegen ist, kann die Genossenschaft uneingeschränkt die Aufwendungen im Interesse der Genossenschaft einsetzen. Nach der neuen Rechtsprechung des LSG NRW ist nach § 22 Abs. 4 SGB II nicht der Leistungsträger für die Gewährung von Genossenschaftsanteilen zuständig, in dessen Zuständigkeitsbereich die neue Wohnung liegt, sondern der bisher örtlich zuständige Träger.	Übernahme von Genossenschaftsanteilen bei Umzügen in eine andere Stadt
7. Übernahme von Doppelmieten	
Der Dortmunder Wohnungsmarkt lässt es zu, dass in der Regel Wohnungen so angemietet werden können, dass Mietzahlungen für zwei Wohnungen (für die bisher bewohnte und angemietete Wohnung) für den gleichen Zeitraum nicht zu zahlen sind. In begründeten Einzelfallsituationen kann es vorkommen, dass Doppelmietzahlungen erforderlich werden. Dieses dürfte ausnahmsweise dann der Fall sein, wenn z. B. <ul style="list-style-type: none"> eine rollstuhlgerechte Wohnung angeboten wird und der Leistungsberechtigte nicht rechtzeitig kündigen konnte oder aber eine unangemessene oder aber vertraglich nicht zumutbare Wohnung bewohnt und ein sofortiger Umzug erforderlich ist. In derart begründbaren Einzelfällen ist eine doppelte Mietzahlung für einen begrenzten Zeitraum möglich. Diese Ausnahmesituation ist aktenkundig zu machen.	Übernahme von Doppelmieten
8. Übernahme von Betriebs- und Heizkostenabrechnungen bei erwerbsfähigen Personen ohne lfd. Anspruch	
In den Fällen, in denen erwerbsfähige Personen, die keine laufenden SGB II -Leistungen erhalten , die Übernahme von Forderungen aus einer Betriebskosten- und/oder Heizkostenabrechnung beantragen, ist im Fälligkeitsmonat (also dem Monat, in dem die Nachforderung fällig wird) eine individuelle Bedarfsprüfung vorzunehmen.	Übernahme von Betriebskostenforderungen bei erwerbsfähigen Personen ohne laufenden Leistungsanspruch nach dem SGB II
8.1 Antragstellung	
Es ist ein vereinfachter Antrag aufzunehmen.	Antragstellung
8.2 Berechnung der Beihilfe	
Im ersten Schritt ist der Bedarf des Antragstellers / der Bedarfsgemeinschaft einschließlich des Nachforderungsbetrages zu ermitteln. Gegenüberzustellen ist in einem zweiten Schritt das zu berücksichti-	Berechnung der Beihilfe

<p>gende Einkommen (§§ 11 – 11b SGB II). Liegt das Einkommen unter dem Bedarf (einschl. der Nachforderung), kann eine Beihilfe in Höhe des Differenzbetrages (Bedarf zuzüglich der Nachforderung abzüglich des Einkommens) gewährt werden. Achtung: <u>Nicht gezahlte Pauschalen</u> sind vorher von dem Nachforderungsbetrag abzusetzen. Liegt das Einkommen über dem Bedarf, ist der Antrag abzulehnen.</p> <p>Beispiel 1</p> <table border="0"> <tr> <td>Bedarf (ohne Nachforderung)</td> <td>1.200,00 €</td> </tr> <tr> <td>Nachforderung</td> <td><u>300,00€</u></td> </tr> <tr> <td>Bedarf insgesamt</td> <td>1.500,00 €</td> </tr> <tr> <td>Einkommen</td> <td><u>1.400,00 €</u></td> </tr> </table> <p> somit kann eine Beihilfe in Höhe von 100 € gewährt werden.</p> <p>Beispiel 2</p> <table border="0"> <tr> <td>Bedarf (ohne Nachforderung)</td> <td>1.200,00 €</td> </tr> <tr> <td>Nachforderung</td> <td><u>300,00€</u></td> </tr> <tr> <td>Bedarf insgesamt</td> <td>1.500,00 €</td> </tr> <tr> <td>Einkommen</td> <td><u>1.600,00 €</u></td> </tr> </table> <p> Der Antrag ist daher abzulehnen.</p>	Bedarf (ohne Nachforderung)	1.200,00 €	Nachforderung	<u>300,00€</u>	Bedarf insgesamt	1.500,00 €	Einkommen	<u>1.400,00 €</u>	Bedarf (ohne Nachforderung)	1.200,00 €	Nachforderung	<u>300,00€</u>	Bedarf insgesamt	1.500,00 €	Einkommen	<u>1.600,00 €</u>	
Bedarf (ohne Nachforderung)	1.200,00 €																
Nachforderung	<u>300,00€</u>																
Bedarf insgesamt	1.500,00 €																
Einkommen	<u>1.400,00 €</u>																
Bedarf (ohne Nachforderung)	1.200,00 €																
Nachforderung	<u>300,00€</u>																
Bedarf insgesamt	1.500,00 €																
Einkommen	<u>1.600,00 €</u>																
<p>9. Renovierungsbeihilfen</p>																	
<p>Übernahme von Renovierungskosten</p>																	
<p>9.1 Anspruch auf eine Renovierungsbeihilfe</p>																	
<p>Ein Anspruch auf Gewährung einer Renovierungsbeihilfe besteht nur, wenn der Leistungsberechtigte (Mieter) mietvertraglich zur Renovierung verpflichtet ist. Eine Renovierungsverpflichtung kann bestehen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • während des bestehenden Mietverhältnisses (so genannte Schönheitsreparaturen) • bei Auszug (Auszugsrenovierung) • bei Einzug (Einzugsrenovierung) <p>Nach Auffassung des BSG (Urteil vom 19.03.2008) sind die Kosten für solche Wohnungsrenovierungen nicht in der Regelleistung enthalten; vielmehr fallen solche Aufwendungen unter die Kosten der Unterkunft.</p>	<p style="text-align: center;">Anspruch auf eine Renovierungsbeihilfe</p> <p style="text-align: center;">BSG Urteil vom 19.03.2006 B 11b AS 31/06 R</p>																
<p>9.1.1 Renovierungsfristen bei einem selbstgenutztem Eigentum</p>																	
<p>Bei einem selbstgenutztem Eigentum liegen die Voraussetzungen für die Gewährung einer Renovierungshilfe zumindest dann vor, sofern der Zustand der Wohnung oder aber einzelner Räume eine Renovierung erfordert.</p> <p>Um den Verwaltungsaufwand so gering wie möglich zu halten, ist davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen in den Räumen nach dem unter Ziffer 9.4.3 aufgeführten Fristenplan vorzunehmen sind.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sind nach Auffassung des Leistungsberechtigten die von ihm bewohnten Räume derart abgenutzt, dass sie schon vor Ablauf der oben aufgeführten „Abnutzungszeiten“ renoviert werden müssen, ist der Ermittlungsdienst zur Bedarfsprüfung einzuschalten 	<p style="text-align: center;">Renovierungsfristen bei einem selbstgenutztem Eigentum</p> <p style="text-align: center;">Sonderbedarf Einschaltung des Ermittlungsdienstes</p>																
<p>9.2 Vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietsache</p>																	
<p>Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB obliegt es dem Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen deshalb grundsätzlich zu Lasten des Vermieters. Der Vermieter kann die Verpflichtung durch Vertrag wirksam auf den Mieter übertragen.</p>	<p style="text-align: center;">Vertragsgemäßer Gebrauch einer Mietsache</p>																
<p>9.3 Renovierungsbeihilfe bei öffentlich gefördertem Wohnraum</p>																	

<ul style="list-style-type: none"> • Innenanstrich der Fenster, Türen, und Heizkörper alle 10 Jahre, • in Wohn- und Schlafräumen einschl. Kinderzimmern, Dielen alle 5 Jahre 	<p style="text-align: center;">Sonderbedarf Einschaltung des Ermittlungsdienstes</p> <p style="text-align: center;">Auszugsrenovierung</p> <p style="text-align: center;">Verzicht auf Auszugsrenovierung durch den Vermieter</p>
<p>Eine Renovierungsbeihilfe ist zu gewähren, sofern die hier aufgeführten Zeiten nach dem Fristenplan abgelaufen sind.</p>	
<p>Sind nach Auffassung des Leistungsberechtigten die von ihm bewohnten Räume derart abgenutzt, dass sie schon vor Ablauf der oben aufgeführten „Abnutzungszeiten“ renoviert werden müssen, ist der Ermittlungsdienst zur Bedarfsprüfung einzuschalten.</p>	
<p>Eine Auszugsrenovierung ist auch bei diesen Konstellationen vom Mieter nicht durchzuführen, wenn er seinen vertraglichen Verpflichtungen, die Wohnung bei Bedarf zu renovieren, nachgekommen ist. Dies ist dann der Fall, wenn die letzte Schönheitsrenovierung nicht mehr als 2 Jahre zurückliegt.</p> <p>Selbst wenn der Mieter die Wohnung in einem unrenovierten Zustand angemietet und die Einzugsrenovierung vorgenommen hat, kann ein Anspruch des Vermieters auf eine Auszugsrenovierung bestehen.</p> <p>In den Fällen, in denen eine Einzugsrenovierung beantragt wurde, muss deshalb der Vermieter bestätigen, dass er im Gegenzug auf eine Auszugsrenovierung verzichtet.</p>	
<p>9.5 Kein Rechtsanspruch auf Zuzug in eine renovierte Wohnung</p>	
<p>Nach der Rechtsprechung (z.B. LSG Niedersachsen-Bremen) haben Leistungsberechtigte keinen Anspruch auf Zustimmung zum Bezug einer renovierten Wohnung. Es ist ausreichend, dass die neu angemietete Wohnung sich in einem bewohnbaren Zustand befindet.</p>	<p style="text-align: center;">Kein Rechtsanspruch auf Zustimmung zum Einzug in eine renovierte Wohnung</p>
<p>9.6 Einzugsrenovierung / Bestätigung durch Vermieter</p>	
<p>Eine Beihilfe für eine Einzugsrenovierung ist nur dann zu gewähren, wenn nach Angaben des Vermieters die Wohnung unrenoviert vermietet wird, dieses ortsüblichen Gegebenheiten entspricht und ein renovierter Wohnraum nicht angesetzt wird.</p>	<p style="text-align: center;">Verfahren einer Einzugsrenovierung</p> <p style="text-align: center;">Neufassung s. Seite 43</p> <p style="text-align: center;">Bestätigung des Vermieters</p>
<p>Da es in Dortmund üblich ist, dass Vermieter Wohnungen überwiegend nicht renoviert vermieten, muss immer dann eine Beihilfe zu gewähren, sofern vom Vermieter bestätigt wird, dass er die Kosten hierfür nicht übernimmt. In einem solchen Fall ist der Leistungsberechtigte aber mietvertraglich zu regulieren, sodass er die Kosten der Einzugsrenovierung nicht verlangt wird.</p>	
<p>Wird dieses vom Vermieter nicht bestätigt, ist eine Renovierungsbeihilfe nicht zu gewähren. Der Leistungsempfänger nur einen Anspruch auf Bezug einer bewohnbaren Wohnung hat.</p>	
<p>9.7 Fußbodenbelag bei Neuanmietung</p>	
<p>Wird die neu angemietete Wohnung vom Vermieter ohne Fußbodenbelag vermietet -der Fußboden ist also nur mit einem Estrichbelag versehen-, kann eine Beihilfe in Höhe von 5,00 € pro m² für den Kauf eines Bodenbelages gewährt werden. Mit diesem Betrag sind auch eventuell anfallende Transportkosten abgegolten.</p>	<p style="text-align: center;">Fußbodenbelag bei Neuanmietung</p>
<p>9.8 Höhe der Renovierungsbeihilfe</p>	
<p>9.8.1 Ausschließlich Materialkosten für eine Renovierungsbeihilfe</p>	
<p>Erwerbsfähige Leistungsberechtigte sind in der Regel in der Lage, die Renovierung in Eigenhilfe durchzuführen. In solchen Fällen sind nur die Materialkosten als Beihilfe nach § 22 SGB II zu gewähren.</p>	<p style="text-align: center;">Grundsatz: ausschließlich Materialkosten</p>

9.8.2 Bewirtungskosten bei Inanspruchnahme von Freunden und Verwandten										
<p>Ist der Leistungsberechtigte nachweislich (z.B. aus gesundheitlichen Gründen) nicht in der Lage, die Renovierung durchzuführen, ist er auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Verwandte oder Freunde zu verweisen. In derartigen Sachverhalten kann eine Beihilfe für Bewirtungskosten in einer Größenordnung von insgesamt 50,00 € gewährt werden.</p>	Bewirtungskosten bei Inanspruchnahme von Freunden und Verwandten									
9.8.3 Ausnahmeregelung bei Inanspruchnahme gemeinnütziger Verbände										
<p>Nur in ganz besonderen und in der Akte zu dokumentierenden Ausnahmefällen kann eine Inanspruchnahme Dritter für die erforderliche Renovierung in Betracht kommen, die für ihr Tätig werden eine Entlohnung verlangen. Die Inanspruchnahme von gewerblichen Malerfirmen kommt nur eingeschränkt in Betracht, sofern keine kostengünstigeren Anbieter ermittelt werden können.</p>										
<p>In derart gelagerten Sachverhalten sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, insgesamt 3 Kostenvoranschläge von preisgünstigen Fachfirmen vorzulegen, wobei ein Kostenvoranschlag von einem gemeinnützigen Verein (Passgenau, Caritas oder aber CJD) vorzulegen ist. Adressen siehe Ziffer 13.2</p>	Übernahme von Lohnkostenanteilen und / oder Renovierungsmaterial bei Fremdhilfe durch Fremdfirmen oder einen gemeinnützigen Verein wie									
<p>Aus den verschiedenen Kostenvoranschlägen muss hervorgehen, welche Renovierungsarbeiten erforderlich sind.</p>										
<p>Die Kostenvoranschläge sollten Auskunft darüber geben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • wie viel Quadratmeter Tapeten zu entfernen oder aber anzubringen sind, • ob vorher Wände und Decken zu spachteln oder aber zu streichen sind, • ob Türen, Fenster oder Heizkörper zu streichen sind und • welche Anteile der Rechnung auf Lohn und Arbeitsmaterial entfallen 	z. B. Passgenau Caritas Dortmund oder CJD Dortmund									
<p>Von den Kostenvoranschlägen ist das wirtschaftlich günstigste Angebot zu akzeptieren. Dem Leistungsberechtigten ist eine Kostenzusage für den günstigsten Anbieter auszuhändigen. Es ist gegenüber dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bestätigen, für welche Räume tatsächlich Renovierungskosten übernommen werden.</p>	Siehe Ziffer 13.2 Anschriften der gemeinnützigen Verbände									
<p>Anfallende Versicherungsbeiträge für Lohnkostenanteile für die Minijob-Zentrale sind bei Nachweis zusätzlich zu übernehmen</p>										
9.8.4 Übernahme von Renovierungskosten und Versicherungsbeiträgen bei Nachbarschaftshilfen										
<p>Sollten Nachbarn oder Freunde die Renovierung nur gegen eine finanzielle Entlohnung durchführen, ist die Gewährung einer Beihilfe davon abhängig zu machen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • diese Arbeiten durch einen gemeinnützigen Verein oder aber anderen Anbieter nicht kostengünstiger ausgeführt werden können • ein Festpreis unter Angabe der Arbeitszeit und eines Stundenlohnes genannt wird und • eine Anmeldung für diese Tätigkeit bei der Minijob-Zentrale erfolgt. <p>Die Versicherungsbeiträge für die Minijob-Zentrale sind bei Nachweis zusätzlich zu übernehmen.</p>	Übernahme von Renovierungskosten durch Nachbarschaftshilfe sowie anfallender Versicherungsbeiträgen									
9.8.5 Materialpauschalen für eine Wohnungsrenovierung										
<p>Materialkosten für erforderliche Renovierungen werden pauschaliert gewährt, (Berechnung siehe Anhang 1).</p>										
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Betrag</th> <th style="width: 55%;">Zimmer</th> <th style="width: 30%;">Fläche</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">42,00 €</td> <td>Wohnzimmer</td> <td style="text-align: center;">ca. 24 m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">37,00 €</td> <td>Schlafzimmer</td> <td style="text-align: center;">ca. 12 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Betrag	Zimmer	Fläche	42,00 €	Wohnzimmer	ca. 24 m²	37,00 €	Schlafzimmer	ca. 12 m²	
Betrag	Zimmer	Fläche								
42,00 €	Wohnzimmer	ca. 24 m²								
37,00 €	Schlafzimmer	ca. 12 m²								

32,00 €	Kinderzimmer 1 Kind	ca. 10 m²	Materialpauschale für eine Renovierung
37,00 €	Kinderzimmer 2 Kinder	ca. 14 m²	
32,00 €	Küche	ca. 8 m²	
32,00 €	Diele	ca. 5 m²	
15,00 €	Bad (nur Anstrich)	ca. 6 m²	
8,00 €	Farbe pro Tür		
8,00 €	Farbe für Holzfenster (alle Fenster)		
4,00 €	Farbe pro Heizkörper		
5,00 €	Bodenbelag für den Wohnbereich	pro m²	
2,00 €	laufende Meter Fußleisten, falls vom Vermieter die Wohnung ohne Fußleisten vermietet wird.	lfd. Meter	
Im begründeten Einzelfall ist ein Nachweis über die zweckentsprechende Verwendung zu verlangen			
10. Aufforderung zur Absenkung der Kosten der Unterkunft			
10.1 Bei Unangemessenheit der Produktmiete			Bei Unangemessenheit
Liegen die Aufwendungen für Mietwohnungen bzw. selbstgenutzte Eigentumswohnungen oder Eigenheime über den unter Ziffer 2 und 2.1 genannten Beträgen, sind die betroffenen Leistungsberechtigten aufzufordern, innerhalb eines halben Jahres die Kosten der Unterkunft auf die angemessene Höhe zu senken.			Absenkung der Kosten der Unterkunft nach 6 Monaten
10.1.1 Altfallregelung			
Die neuen Mietobergrenzen (Bruttokaltmieten) gelten vorerst nur für Neufälle ab dem 01.08.2011 sowie für Leistungsfälle, die zur Absenkung der Kosten der Unterkunft über den 01.08.2011 aufgefordert worden sind; siehe Ziffer 2 und 2.1. Für Bestandsfälle sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Mietobergrenzen anzuwenden.			Altfallregelung
10.1.2 Gründe, von einer Absenkung der KdU abzusehen			
Eine Aufforderung zur Absenkung der Kosten der Unterkunft und einem damit verbundenen Umzug ist nicht notwendig :			Gründe, von einer Absenkung der KdU abzusehen
<ul style="list-style-type: none"> wenn aus wirtschaftlichen Erwägungen die Bruttokaltmiete einen nach Personenhaushalten aufgeschlüsselten Betrag, der nachstehend aufgeführt ist, <u>nicht</u> übersteigt. Diese absolute Mietobergrenze orientiert sich an einer marktüblichen Nettokaltmiete unter Berücksichtigung von Personenhaushalten / Wohnflächen. Siehe hierzu Punkt 2. oder 2.1 * Wohnflächen nach BSG-Urteil vom 16.05.2012 angepasst – s. Pkt 21 			Toleranz- oder Bestand- schutzgrenze
Personen	Wohnfläche	Obergrenze der Bruttokaltmiete ohne Dämmung	
1	47 m ²	381,35 €	
2	62 m ²	463,54 €	
3	77 m ²	569,72 €	
4	92 m ²	680,71 €	
5	107 m ²	791,69 €	
6	122 m ²	902,68 €	
7	137 m ²	1.013,67 €	
weitere Person	15 m ²	110,99 €	
<ul style="list-style-type: none"> wenn innerhalb der nächsten Monate eine konkrete unbefristete Arbeitsaufnahme ansteht, die den Leistungsbezug beendet, 			unbefristete Arbeitsaufnahme

<ul style="list-style-type: none"> wenn der Renteneintritt nach den aktuellen Rentenregelungen für die gesetzliche Rentenversicherung innerhalb von zwei Jahren ansteht und die erwartete Rente zur Sicherung des Lebensunterhaltes ausreicht. Die Höhe der zu erwartenden Rente(n) ist durch einen Nachweis des Rentenversicherungsträgers zu belegen. 	Renteneintritt innerhalb von zwei Jahren und Sicherung der Miete aus Renteneinkommen
<ul style="list-style-type: none"> bei einer Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche, sofern die unter 1.1.2 genannten Angemessenheitskriterien nach der Geburt erfüllt sind, 	Schwangerschaft
<ul style="list-style-type: none"> bei akut oder chronisch kranken Leistungsberechtigten oder aber Haushaltsangehörigen, sofern der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde, 	Härtefall bei einer akut oder chronischen Erkrankung
<ul style="list-style-type: none"> bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Veränderung einhergeht und sich dadurch die Fähigkeiten zu gesellschaftlicher Teilhabe messbar oder die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde, 	Schwerbehinderung
<ul style="list-style-type: none"> bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet ist und die neue Unterkunft diesen Anforderungen nicht entspricht oder nur mit einem größeren finanziellen Aufwand umzubauen wäre, z. B. barrierefreie Wohnung. 	z. B. Rollstuhlfahrer
<ul style="list-style-type: none"> bei Bedarfsgemeinschaften mit schulpflichtigen Kindern innerhalb des laufenden Schulhalbjahres sowie bei grundschulpflichtigen Kindern innerhalb des laufenden Schuljahres. Dies gilt nur dann, wenn mit dem Wohnungswechsel auch ein Schulwechsel verbunden wäre. 	schulpflichtige Kinder,
<ul style="list-style-type: none"> bei sonstigen schwerwiegenden sozialen Gründen im Einzelfall 	sonstige Härtefälle
10.2 Übernahme von Umzugskosten /Voraussetzungen	
Übernahme von Umzugskosten	
Die Gewährung einer Umzugskostenbeihilfe erfolgt regelmäßig im Wege einer Beihilfe sofern die nachstehend aufgeführten Voraussetzungen vorliegen.	Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten
10.2.1 Übernahme als Beihilfe	
Die Übernahme von Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II in Form einer Beihilfe kommt nur dann in Betracht, wenn der begehrte Wohnungswechsel unabweisbar notwendig ist und vor Abschluss des Mietvertrages die Zustimmung eingeholt wurde, weil z. B.	Übernahme als Beihilfe
10.2.2 - weil die Wohnung zu klein ist	
<ul style="list-style-type: none"> die bisherige Wohnung zu klein ist. Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße können die unter Ziffer 1.1.2 genannten Werte zugrunde gelegt werden. Auch eine kleinere Wohnung kann durchaus zumutbar sein. Hier sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche, der Zahl der Räume, der Personenzahl sowie des Alters und Geschlechts der Bewohner Erwägungen anzustellen. 	weil die Wohnung zu klein ist

10.2.3 - ab der 12. Schwangerschaftswoche	
<ul style="list-style-type: none"> • Dies ist auch der Fall bei einer bestehenden Schwangerschaft ab der 12. Schwangerschaftswoche, sofern nach der Geburt die bisherige Wohnungsgröße nicht mehr den Wohnflächenkriterien nach Ziffer 1.1.2 entspricht. 	bei Schwangerschaft ab der 12 Schwangerschaftswoche
10.2.4 - bei nicht zumutbaren Wohnungen	
<ul style="list-style-type: none"> • Der Zustand der Wohnung für den Leistungsberechtigten nicht zumutbar ist. <p>Der Ausstattungszustand der Wohnung kann in diesem Fall grundsätzlich keine Rolle spielen. Bestehende Wohnungsmängel wie z. B. Feuchtigkeit, defekte Strom-, Gas-, Wasser- und Sanitärinstallationen, undichte Fenster oder Türen müssen</p> <ul style="list-style-type: none"> • gesundheitsschädlich sein oder eine Gefahr darstellen und • durch den Vermieter nicht innerhalb einer angemessenen Frist abgestellt werden können. <p>Zur Durchsetzung der Ansprüche aus dem Mietvertrag sind die Leistungsberechtigten vorrangig an den Vermieter (ihren Vertragspartner) zu verweisen.</p> <p>Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, den Vermieter über festgestellte bauliche Mängel schriftlich zu informieren und eine Mietminderung für den Fall anzukündigen, sofern der angezeigte Mangel nach Ablauf einer angemessenen Frist (z.B. 4 Wochen nach Eingang des Schreibens beim Vermieter) nicht beseitigt wird.</p> <p>Sollte der Vermieter innerhalb der Frist nicht reagieren und der Leistungsberechtigte zulässige Forderungen gegenüber dem Vermieter nicht durchsetzen können, so ist vor einem Umzug der Zugang zum Mieterverein zu favorisieren.</p> <p>Beseitigt der Vermieter trotz Intervention des Mietervereins die angezeigten Mängel nicht und sind alle Möglichkeiten der Durchsetzung ausgeschöpft, kommt ggf. die Übernahme von Umzugskosten und Umzugsfolgekosten aufgrund des Bezuges einer neuen Wohnung in Betracht.</p> <p>In solchen Fällen ist zu prüfen, ob Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend gemacht werden können (Anspruchsübergang nach § 33 SGB II).</p>	<p>-</p> <p>bei nicht zumutbaren Wohnungen</p> <p>Anzeige des Wohnungsmangel gegenüber dem Vermieter</p> <p>Interessensvertretung durch den Mieterverein oder aber einen Rechtsanwalt</p>
10.2.5 - Wohnen wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr zumutbar	
<ul style="list-style-type: none"> • Sofern ein weiteres Wohnen wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr zumutbar ist. <p>Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Leistungsberechtigte oder die im Haushalt lebenden Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft wegen der gesundheitlichen Verfassung auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind oder in der neuen Wohnung Betreuung/Pflege/ hauswirtschaftliche Versorgung erstmals durch Angehörige und auch ehrenamtlich tätige Personen ganz oder wesentlich sichergestellt werden kann.</p>	Ein weiteres Wohnen wegen Krankheit oder Behinderung nicht zumutbar ist
10.2.6 - weiteres Wohnen im Haushalt nicht möglich	
<ul style="list-style-type: none"> • Ein weiteres Wohnen bei Eltern, Ehegatten, getrennt oder in Scheidung lebenden Ehegatten, Lebenspartnern oder sonstigen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist. 	Wohnen bei den Eltern nicht zumutbar ist
10.2.7 - Kündigung wegen Eigenbedarfs	
<ul style="list-style-type: none"> • Wenn die Wohnung vom Vermieter wegen Eigenbedarf gekündigt wird; in diesem Fall ist das Kündigungsschreiben vorzulegen. 	Kündigung wegen Eigenbedarfs

10.2.8 - vergleichbare und schwerwiegende Umstände	
<ul style="list-style-type: none"> Bei Vorliegen sonstiger vergleichbarer schwerwiegender Umstände, 	vergleichbare Umstände
10.2.9 Beurteilung kommunaler Träger	
<ul style="list-style-type: none"> In allen übrigen Fällen, in denen aus Sicht des kommunalen Trägers ein Umzug erforderlich ist. 	Sofern eine Notwendigkeit aus Sicht des kommunalen Trägers gegeben ist.
10.3 Bei nicht selbstverschuldeten Zwangsräumungen	
<ul style="list-style-type: none"> Wenn die Zwangsräumung einer Wohnung aufgrund einer Ordnungsverfügung des Bauordnungsamtes erfolgt 	Nicht selbst verschuldete Zwangsräumung
10.4 Ersatzbeschaffung von notwendigen Ausstattungsgegenständen bei vom Jobcenter geforderten Umzug	
Einrichtungsgegenstände einer Erstausrüstung, die bei einem vom Jobcenter geforderten Umzug bedingt durch den Transport unbrauchbar geworden sind, können im Bedarfsfall als Beihilfe übernommen werden; siehe hierzu Ziffer 1.1.1 der Hinweise des kommunalen Trägers zu § 24 Abs. 3 und 6 SGB II vom 01.09.2011	Ersatzbeschaffung von notwendigen Ausstattungsgegenständen bei vom Jobcenter geforderten Umzug B 4 AS 77/08 R
11. Voraussetzungen für die Übernahme von Miet-/Heiz- und Umzugskosten für Leistungsbezieher unter 25 Jahren	
Die Übernahme von Umzugskosten sowie die Übernahme von Miet- und Heizkosten nach § 22 SGB II für Leistungsbezieher bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres kommt nur dann in Betracht, wenn der begehrte Wohnungswechsel unabweisbar notwendig ist und vor Abschluss des Mietvertrages die Zustimmung eingeholt wurde, weil z. B.	Voraussetzung für die Übernahme von Miet- und Heizkosten sowie Umzugskosten für unter 25jährige
11.1 Verbleib bei Eltern nicht möglich	
<ul style="list-style-type: none"> ein Verbleiben im elterlichen Haushalt aus Sicht eines unter 25-jährigen Leistungsberechtigten aus objektiven Gründen nicht möglich ist. 	
11.2 kein eigenes Zimmer	
<ul style="list-style-type: none"> der Leistungsberechtigte verfügt in der Wohnung der Eltern über kein eigenes Zimmer, 	
11.3 soziales Gefüge zerrüttet	
<ul style="list-style-type: none"> das soziale Gefüge der Gemeinschaft ist zerrüttet, 	
11.4 Gewalt / Missbrauch	
<ul style="list-style-type: none"> es bereits zu Gewalttätigkeiten (körperlich oder psychisch) oder zu sexuellem Missbrauch gekommen ist, 	
11.5 Zusammenleben bei Stiefelternteil objektiv nicht möglich	
<ul style="list-style-type: none"> ein weiteres Zusammenleben zwischen Stiefvater/Stiefmutter und Stieftochter/Stiefsohn objektiv nicht möglich ist, 	
Die Bestätigung des Jugendamtes des kommunalen Trägers ist grundsätzlich einzuholen, sofern die unter Ziffern 11.3 – 11.5 genannten Kriterien vorliegen. Aus den Betreuungsvorgängen des Jugendamts müssen die angegebenen Probleme zu entnehmen sein. Der Leistungsberechtigte hat in diesen Fällen das Jugendamt von der Schweigepflicht zu entbinden.	
11.6 Schwangerschaft	

<ul style="list-style-type: none"> die Leistungsberechtigte schwanger ist und aus diesem Grunde ein weiterer Aufenthalt im elterlichen Haushalt aufgrund der Größe der Wohnung oder aufgetretener zwischenmenschlicher Probleme nicht möglich ist, 	
11.7 zur Eingliederung eigene Wohnung erforderlich	
<ul style="list-style-type: none"> der Bezug einer eigenen Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist, 	
11.8 sonstige schwerwiegende Gründe	
<ul style="list-style-type: none"> ein sonstiger nicht von den Ziffern 11 bis 11.6 erfasster ähnlich schwerwiegender objektiver Grund vorliegt. Ein solcher Grund könnte vorliegen, wenn 	
11.9 Verweis aus der Elternwohnung	
<ul style="list-style-type: none"> der Leistungsberechtigte nachweislich von seinen Eltern aus der Wohnung gewiesen wird oder wurde. die Eltern selbst Leistungen nach dem SGB II erhalten. Es ist eine Angemessenheitsprüfung nach Ziffer 2 und 2.1 vorzunehmen. 	
11.10 Umzug der Eltern in kleinere Wohnung	
<ul style="list-style-type: none"> die Eltern des Leistungsberechtigten eine neue kleinere Wohnung beziehen oder bereits bezogen haben und ein Einzug des Leistungsberechtigten von den Eltern abgelehnt wird. 	
12. Bei einem unabweisbaren Bedarf sind die Leistungsberechtigten auf die Anmietung möblierter Zimmer zu verweisen.	
<p>Ist der Umzug unabweisbar notwendig und sind keine eigenen Möbel und kein eigener Hausrat vorhanden, ist der Leistungsberechtigte vorrangig auf die Anmietung von <u>möbliertem Wohnraum (möblierte Zimmer)</u> zu verweisen.</p> <p>Die Höhe der Kosten der Unterkunft einschl. Heizkosten richtet sich nach Ziffer 2 und 2.1, die Höhe einer zu gewährenden Erstausrüstungsbeihilfe für Hausrat nach Ziffer 1 der Hinweise des kommunalen Trägers zu § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II.</p>	Möblierter Wohnraum
13. Voraussetzungen für die Übernahme von Umzugskosten	
<p>Sofern die Voraussetzungen zur Übernahme von Umzugskosten vorliegen, kann grundsätzlich erwartet werden, dass der Umzug -wie in weiten Kreisen der Bevölkerung und insbesondere in unteren Einkommensschichten üblich ist- mittels eines Leihwagens und mit kostenloser Hilfe von Freunden, Verwandten und Bekannten durchgeführt wird. Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, die Umzugskosten so gering wie möglich zu halten.</p>	Höhe der Umzugskosten für einen Leihwagen
13.1 Übernahme der Kosten für einen Leihwagen und / oder einer Aufwandsentschädigung	
<p>Im Wege einer Beihilfe können folgende Kosten berücksichtigt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> die Kosten eines Leihwagens sowie die damit verbundenen Nebenkosten <ul style="list-style-type: none"> Benzinkosten Kosten einer Winterbereifung der Jahreszeit entsprechend und Versicherungs- und Zusatzversicherungsbeiträge für eine Vollkaskoversicherung ohne Selbstbeteiligung, anfallende und nachzuweisende Kosten für eine Sperrmüllentsorgung zu zahlende Aufwandsentschädigungen für Umzugshelfer in 	Leihwagen zuzüglich anfallender Kosten für Helfer

<p>Höhe von 50,00 € pro Person / maximal für 3 Helfer</p> <p>Der Leistungsberechtigte ist darauf hinzuweisen, dass grundsätzlich Leihfahrzeuge nur mit einer Vollkaskoversicherung ohne Selbstbeteiligung anzumieten sind und bei einem Schadensfall die nicht durch die Versicherung abgedeckten Anteile vom Jobcenter nicht übernommen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sofern Umzüge auch innerhalb der Woche möglich sind, ist der Leistungsberechtigte auf die wesentlich preisgünstigeren Anmietbedingungen während der Woche hinzuweisen. Auch Reservierungen über das Internet können preisgünstiger ausfallen. • Den von einem Umzug betroffenen Leistungsberechtigten ist das Merkblatt auszuhändigen (siehe Hinweise bei anfallenden Transportkosten). <p>Es sind grundsätzlich zwei Kostenvoranschläge für Leihfahrzeuge vorzulegen. Das günstigste Angebot ist zu akzeptieren.</p>	
<p>13.2 Umzug mit Hilfe von karitativen Verbänden</p>	
<p>Ist der Leistungsberechtigte objektiv nicht in der Lage, den Umzug wie beschrieben zu organisieren, können erforderliche und angemessene Kosten ausnahmsweise für ein Umzugsunternehmen als Beihilfe übernommen werden.</p> <p>Ein solcher Ausnahmefall ist allerdings eingehend zu begründen. In derart gelagerten Sachverhalten sind die Leistungsberechtigten aufzufordern, insgesamt 3 Kostenvoranschläge von preisgünstigen Fachfirmen vorzulegen, wobei ein Kostenvoranschlag von einem gemeinnützigen Verein (Passgenau, Caritas oder aber CJD) vorzulegen sind. Die Kostenvoranschläge sollten Auskunft darüber geben,</p> <ul style="list-style-type: none"> • ob ein Ab- und Aufbau von Möbeln erforderlich ist, • wie viele Stunden für den Umzug veranschlagt werden und • welche Transportkosten anfallen <p>Von den Kostenvoranschlägen ist das wirtschaftlich günstigste Angebot zu akzeptieren. Dem Leistungsberechtigten ist eine Kostenzusage für den günstigsten Anbieter auszuhändigen. Es ist gegenüber dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bestätigen, für welchen Anbieter die Transportkosten übernommen werden.</p> <p>Anfallende Versicherungsbeiträge für Lohnkostenanteile für die Mini-job-Zentrale sind bei Nachweis zusätzlich zu übernehmen.</p>	<p>Umzug mit einer karitativen Einrichtung oder einer Fremdhilfe</p>
<p style="text-align: center;">Anschriften der karitativen Verbände:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diakonische Werk -Passgenau-, Braunschweiger Straße 20, 44145 Dortmund • Caritasverband Hannöversche Straße 22, 44143 Dortmund oder aber • CJD Dortmund, Am Oespeler Dorney 41 – 65, 44149 Dortmund. 	
<p>13.3 Umzug mit Nachbarn oder Freunden bei Einforderung einer finanziellen Entlohnung</p>	
<p>Sollten Nachbarn oder Freunde den Umzug nur gegen eine finanzielle Entlohnung durchführen, ist die Gewährung einer Beihilfe davon abhängig zu machen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • diese Arbeiten durch einen gemeinnützigen Verein nicht kostengünstiger ausgeführt werden können • ein Festpreis unter Angabe der Arbeitszeit und eines Stundenlohnes genannt wird und 	<p>Umzug mit Freunden und / oder Bekannten, die eine finanziellen Aufwandsersatz fordern.</p>

<ul style="list-style-type: none"> eine Anmeldung für diese Tätigkeit bei der Minijob-Zentrale erfolgt. <p>Die Versicherungsbeiträge für die Minijob-Zentrale sind bei Nachweis zusätzlich zu übernehmen.</p>	
13.4 Anweisung der Forderung an das Speditionsunternehmen	
Über die Übernahme der Kosten ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu informieren. Die Kosten sind nach Eingang der Rechnung an die Mietwagen- bzw. Umzugsfirma und für die „Helfer“ an den Leistungsberechtigten zu überweisen.	Anweisung der Forderung an das Speditionsunternehmen
13.5 Umzug wegen Aufnahme einer Beschäftigung	Umzug wegen Aufnahme einer Beschäftigung
Ist ein Umzug wegen Aufnahme einer Beschäftigung erforderlich, sind diese Kosten im Rahmen des Vermittlungsbudgets nach § 45 SGB III zu übernehmen. Eine Übernahme nach § 22 SGB II ist dann nicht möglich.	Übernahme der Umzugskosten nach § 45 SGB III
Sanktionen bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben	U 25 Übernahme von Energie-/ Mietschulden
14. Übernahme von Energieschulden bis zur Sperrung durch das Jobcenter U 25	
14.1 Erklärung des Leistungsberechtigten	
Erklären sich erwerbsfähige Leistungsberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nachträglich bereit, ihren Pflichten nachzukommen, kann der Träger unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles ab diesem Zeitpunkt wieder die für die Bedarfe nach § 22 zu erbringenden Leistungen gewähren.	U 25 nachträgliche Mitwirkung
14.2 Prüfung einer Übernahme monatlicher Abschlagsanforderungen durch das Jobcenter, Wiederaufnahme der Leistungen nach § 22 SGB II	
Bei Alleinstehenden bleibt durch das Jobcenter zu prüfen, ob durch eine Übernahme der in den Regelsatzleistungen enthaltenden Leistungen eine Notlage verhindert werden kann.	U 25 Abschlagsanforderungen für Strom
Bei einer wiederholten Pflichtverletzung sowie Wegfall des Arbeitslosengeldes II bleibt im Jobcenter zu prüfen, ob seitens des Leistungsberechtigten eine nachträgliche Bereitschaft besteht, den Pflichten nachzukommen. Besteht keine Bereitschaft, so kommt eine Wiederaufnahme der Leistung „KdU“ nicht in Betracht.	U25 Voraussetzung zur Wiederaufnahme der Leistungen nach § 22 SGB II.
14.3 Bedarfsgemeinschaften / Schwangere mit einer Notlage	
Bei Bedarfsgemeinschaften mit minderjährigen Kindern und bei Schwangeren ist durch das Jobcenter in jedem Einzelfall klären, ob durch die Gewährung eines Darlehens die drohende Notlage (Strom/Miete / Heizung) verhindert werden kann.	U25 Bedarfsgemeinschaft / Schwangere mit einer Notlage
14.4 Zuständigkeitsregelung des Fachdienstes Wohnen nach vollzogener Sperrung	
Eine Zuständigkeit des Fachdienstes Wohnen ist gegeben, sofern die Stromversorgung gesperrt bzw. eine fristlose Kündigung / Klage ausgebracht worden ist.	U 25 Kontaktaufnahme zum Fachdienst Wohnen
14.5 Übernahme von Mietschulden oder Regelungen vergleichbarer Notlagen durch das Jobcenter	
Übernahme von Mietschulden oder von Schulden zur Behebung einer den Mietschulden vergleichbaren Notlage. Gewährte Darlehen sind durch eine monatliche Aufrechnung in Höhe von 10% aller Regelbedarfe der volljährigen Mitglieder der Be-	Übernahme von Mietschulden oder vergleichbaren Notlagen,

darfsgemeinschaft ab dem Monat zurückzuzahlen, der auf die Auszahlung folgt. Die Aufrechnung ist gegenüber dem Darlehensnehmer durch Verwaltungsakt zu erklären	Aufrechnung nach § 42 a SGB II
14.5.1 Voraussetzungen für die Übernahme von Mietschulden	
Voraussetzung für die Übernahme von Mietschulden ist eine drohende Wohnungslosigkeit. Die Übernahme solcher Schulden kommt nach § 22 Abs. 8 SGB II nur in Betracht, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung tatsächlich gewährt werden.	Voraussetzung
14.5.2 Zuständigkeit zwischen Jobcenter und Fachdienst Wohnen	
Zuständig für die Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II ist <ul style="list-style-type: none"> • bis zur Vorlage einer fristlosen Kündigung oder aber Klage das Jobcenter Dortmund und • ab Vorlage einer fristlosen Kündigung, Klage oder einer Räumungsmittelung eines Gerichtsvollziehers der Fachdienst „Wohnen“ des kommunalen Trägers. Die Leistungserbringung erfolgt unter der Firmierung „Jobcenter Dortmund“. Über Widersprüche entscheidet das Jobcenters; dies gilt auch für die Vertretung vor den Sozialgerichten.	Zuständigkeit Jobcenter Dortmund <ul style="list-style-type: none"> • bis zur Vorlage einer fristlosen Kündigung oder Klage. Fachdienst Wohnen <ul style="list-style-type: none"> • ab fristlose Kündigung /Klage oder Räumungsmittelung.
14.5.3 Regulierung von Mietrückständen ab fristloser Kündigung durch den Fachdienst Wohnen	
Das Jobcenter Dortmund ist für Hilfen nach § 22 Abs. 8 SGB II für Unterkunft- und Heizkosten zuständig, soweit <ul style="list-style-type: none"> • Mietschulden oder Heizkostennachforderungen bestehen und noch keine fristlose Kündigung dem Leistungsberechtigten gestellt bzw. die Gasversorgung gesperrt worden ist. • Bei Einreichung einer Mahnung des Vermieters bzw. Energieunternehmen liegt die Zuständigkeit beim Jobcenter. 	„Jobcenter Dortmund“ Übernahme von Mietrückständen bis zur fristlosen Kündigung
14.5.4 Ausnahmeregelung bei Versagung der Leistungen nach § 7 Abs. 4 SGB II	
Ausnahme: Dies gilt nicht, wenn die Leistungen nach § 7 Abs. 4a SGB II versagt wurden. In diesen Fällen entscheidet ausnahmslos der „Fachdienst Wohnen“ des kommunalen Trägers.	Mietrückstände aufgrund der Versagung der Leistung nach § 7 Abs. 4a SGB II
14.5.5 Bewilligungsvoraussetzung als Darlehen	
Mietschulden sollen nach § 22 SGB als Darlehen (Regel) übernommen werden, sofern der Leistungsberechtigte die Notlage nicht aus geschütztem Vermögen nach § 12 Abs.2 Satz 1 Nr. 1 SGB II selbstständig regeln kann.	Bewilligungsvoraussetzung als Darlehen /Vorrang des Vermögens
14.5.6 Zuständigkeit des Fachdienstes Wohnen	
Ein Anspruch des Leistungsberechtigten nach § 22 Abs. 8 SGB II ist ausgeschlossen, sofern die Notlage durch den Einsatz von (auch geschütztem) Vermögen nach § 12 Abs.2 Satz 1 Nr. 1 SGB II beseitigt werden kann.	Vorrang des Vermögenseinsatzes
14.5.7 Zuständigkeit des Jobcenters bei Mietrückständen	
Sofern der Leistungsberechtigte wegen vorgetragener / bestehender Mängel an der Wohnung einen Umzug in eine andere wirtschaftlich preisgünstige Wohnung wünscht, ist zu prüfen, ob <ul style="list-style-type: none"> • der Leistungsberechtigte gegenüber seinem Vermieter diese Mängel angezeigt hat • trotz angedrohter Mietminderungen selbst mit Hilfe des Mietervereins eine Abhilfe nicht möglich ist. Bei einer erheblichen Gesundheitsgefährdung wegen baulicher Mängel bzw. einer Bestätigung des Mietervereins, dass eine Abhilfe durch den	Zuständigkeit des Jobcenters bei Mietrückständen

Eigentümer nicht möglich ist, ist zu prüfen, ob ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Vermieter durchsetzbar ist (Umzugs- und Umzugsfolgekosten). Ein solcher Anspruch wäre nach § 33 SGB II kraft Gesetzes übergegangen.	
14.5.8 Direkthanweisung der Kosten der Unterkunft an Dritte	
<p>Berechtigte finanzielle Forderungen sind direkt an den Vermieter oder aber dessen Bevollmächtigten zu überweisen, sofern damit die Notlage behoben werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Vorlage einer Kündigung, Klage oder Räumungsmitteilung eines Gerichtsvollziehers sind jeweils nur die Forderungen zu übernehmen, die nach Einzelfall zwingend notwendig sind, um den wirtschaftlich angemessenen Wohnraum für den Leistungsberechtigten zu erhalten. • Kostennoten für Rechtsanwalts- / Gerichts- und Vollstreckungsgebühren sind ausschließlich vom Fachdienst Wohnen zu regeln. <p>Die Entscheidung, in welcher Höhe Kosten zu übernehmen sind, trifft der Fachdienst Wohnen des kommunalen Trägers</p>	Zahlung an Vermieter / Versorgungsunternehmen
15. Absicherung der von Regelsatzleistungen umfassten Bedarfe	
<p>Die laufenden monatlichen Miet- und Heizkosten sind zukünftig direkt an den Vermieter bzw. an das Versorgungsunternehmen zu überweisen, sobald die Notlage bekannt wird.</p> <p>Soweit Abschlagszahlungen zu begleichen sind, muss sich der Leistungsberechtigte damit einverstanden erklären, dass diese Abschlagszahlungen zukünftig direkt einbehalten und an das Versorgungsunternehmen überwiesen werden. Eine Übernahme der Rückstände –Behebung der Notlage- wird hiervon abhängig gemacht.</p>	Absicherung der von Regelbedarfsleistungen umfasste Bedarf (Strom und Gas zum Kochen/Baden).
15.1 Überweisung der Kosten der Unterkunft an Dritte	
<p>Gem. § 22 Abs. 7 SGB II sind die Kosten der Unterkunft und die Heizkosten direkt an die Drittzahlungsempfänger (Vermieter, Energielieferanten etc.) zu überweisen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die/den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Dies ist insbesondere der Fall, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen, • Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen, • konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, • konkrete Anhaltspunkte bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwenden. Dies ist z. B. der Fall, wenn die an den Leistungsempfänger ausgezahlte Miete nicht an den Vermieter weitergeleitet wurde. 	Überweisung der Kosten der Unterkunft an Dritte
15.2 Unterrichtung des Leistungsberechtigten	
Eine Anhörung ist nicht erforderlich. Der Leistungsberechtigte ist aber über die Entscheidung schriftlich zu unterrichten.	Unterrichtung des Leistungsempfängers
15.3 Abgabe an das Jobcenter	
Nach der Zusicherung der Übernahme der ausstehenden Mietforderung oder aber der Kautions- und anfallender Transportkosten gegenüber dem Vermieter / seinem Bevollmächtigten / oder dem der Leihwagenfirma / dem Transportunternehmen wird der Fachdienst Wohnen die Forde-	Abgabe an das Jobcenter

<p>rungsaufstellung/en inklusive einer Zahlungsempfehlung an das Jobcenter mit der Bitte um eine direkte Anweisung und Bescheiderteilung weiterleiten.</p>	
<p>15.4 Kostenvoranschläge für ein Leihfahrzeug / Fremdhilfe</p>	
<p>Bei einem Umzug mit Fremdhilfe sind grundsätzlich 3 Kostenvoranschläge von dem Leistungsberechtigten einzureichen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist zuzustimmen. Bei einem selbstständig ausgeführten Umzug mit Hilfe eines Leihwagens kann von der Einholung weiterer Kostenvoranschläge abgesehen werden, sofern ersichtlich ist, dass das erste Angebot kostengünstig ist. Gegenüber dem Leistungsberechtigten ist schriftlich zu bestätigen, dass die Kosten / die Kautionshöhe in Höhe von –wie auf dem Kostenvoranschlag aufgeführt– übernommen werden und nach Eingang der Rechnung der zugesicherte Forderungsbetrag direkt angewiesen wird.</p>	<p>Kostenvoranschläge für</p> <ul style="list-style-type: none"> • ein Leihfahrzeug • einen Umzug mit Fremdhilfe
<p>16. Zuständigkeitsregelung Energie zwischen Jobcenter und Fachdienst Wohnen</p>	
<p>Eine vergleichbare Notlage im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II ist eine Notlage im Rahmen des notwendigen Lebensunterhalts, die in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleichkommt. Darunter fallen Schulden für rückständige Heizkosten (Strom, Gas, Nah- oder auch Fernwärme), wenn ohne eine Schuldentilgung die Energieversorgung abgeschaltet oder bei einem Umzug innerhalb Dortmunds ein Neuanschluss vom Energieversorger abgelehnt würde.</p>	<p>Zuständigkeitsregelung bei Notlagen nach § 22 Abs 8 SGB II. zwischen Jobcenter Dortmund und Fachdienst Wohnen</p>
<p>16.1 Zuständigkeit des Jobcenters Dortmund bis zur Sperrung</p>	
<p>Bis zur tatsächlich ausgeführten Versorgungssperre (Strom für Nachspeichergeräte, Gas, Nah- oder auch Fernwärme) ist das Jobcenter für die Behebung der angezeigten Notlage zuständig. Die Zuständigkeit des Jobcenters endet nicht mit einem angedrohten oder aber ausgebrachten Inkasso-Auftrag, sondern erst, wenn die Versorgungsleistungen tatsächlich gesperrt oder aber bei Nah- und Fernwärme Sperrkappen angebracht worden sind.</p>	<p>Jobcenter Dortmund Regulierung von Heizkostenrückständen bis zur Sperrung.</p>
<p>16.2 Zuständigkeit des Fachdienstes Wohnen nach dem Sperrtermin</p>	
<p>Die Zuständigkeit des kommunalen Trägers -Fachdienst Wohnen- für die Behebung einer Notlage liegt erst nach einer durchgeführten Versorgungssperre vor, z. B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • nach Sperrung oder Ausbau der Zähleranlage für Strom/ Gas oder aber • nach Anbringung von Sperrkappen durch Versorgungsunternehmen. 	<p>Fachdienst Wohnen nach dem Sperrtermin für Strom, Gas, Nah- und / oder Fernwärme</p>
<p>16.3 Anweisung der Forderung und Bescheiderteilung durch das Jobcenter</p>	
<p>Nach einer schriftlichen Zusicherung der Übernahme ausstehender Energieforderungen gegenüber den Energielieferanten wird der Fachdienst Wohnen</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die aktuelle Abschlagsforderung/-en gegenüber dem Jobcenter mitteilen und eine unverzügliche Direktanweisung der Abschlagsforderungen anregen 2. die zugesicherten Forderung nach Darlehens- oder Beihilfeanteilen aufschlüsseln, und abschließend 3. die Forderungsaufstellung sowie eine Zahlungsempfehlung an das Jobcenter mit der Bitte um Anweisung der zugesicherten Forderung und Bescheiderteilung weiterleiten. 	<p>Anweisung der Forderung und Bescheiderteilung durch das Jobcenter</p>
<p>16.4 Besonderheiten bei Stromrückständen</p>	
<p>Ist ein Stromrückstand darauf zurückzuführen, dass der Leistungsbe-</p>	<p>Besonderheiten bei</p>

<p>rechtigte die monatlichen Vorauszahlungen (Pauschalen) nicht oder nicht vollständig geleistet hat, ist in Höhe der nicht gezahlten Pauschale(n) auf Antrag ein Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II zu gewähren und nach § 42 a SGB II in Höhe von 10 Prozent des Regelbedarfes des Darlehensnehmers aufzurechnen. Nachforderungen aufgrund eines erhöhten Stromverbrauchs oder Preissteigerungen sind dagegen im Rahmen des § 24 Abs. 1 SGB abzuwickeln.</p>	<p>Stromschulden</p>
<p>16.5 Leistungen für Auszubildende</p>	
<p>Für Auszubildende können Schulden nach § 27 Abs. 5 SGB II übernommen werden, sofern sie von § 7 Abs. 5 SGB II erfasst sind und tatsächlich auch Leistungen erhalten. Die Anspruchsvoraussetzungen für Auszubildende sind in den kommunalen Hinweisen zu § 27 Abs. 3 SGB II geregelt. Das Jobcenter ist</p> <ul style="list-style-type: none"> • für die Prüfung der Anspruchsvoraussetzungen sowie für die Gewährung der Leistungen nach § 27 Abs.3 SGB II zuständig, während der Fachdienst Wohnen • für die Behebung von Notlagen nach § 22 Abs. 8 SGB II zuständig ist. <p>Die zu gewährenden Darlehen können während der Dauer der Ausbildung nicht mit den SGB II-Leistungen aufgerechnet werden.</p>	<p>Leistungen für Auszubildende</p>
<p>17. Übernahme der Kosten der Unterkunft bei Inhaftierung</p>	
<p>17.1 Zuständigkeit des Sozialamtes</p>	
<p>Eine Übernahme der Kosten der Unterkunft durch das Sozialamt während der Zeit der Inhaftierung kommt nur in Betracht, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Inhaftierte alleinstehend ist oder • die in der Wohnung verbleibenden Personen keinen Anspruch nach dem SGB II haben. <p>Das Sozialamt kann auf Antrag für einen angemessenen Zeitraum die Kosten der Unterkunft während der Inhaftierung übernehmen, in der Regel bis zu 6 Monaten.</p>	<p>Zuständigkeit des Sozialamtes</p>
<p>17.2 Zuständigkeit des Jobcenters</p>	
<p>Sofern weitere Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft (Ehefrau /Ehemann) sich in der gemeinsamen Wohnung aufhalten und Leistungen nach dem SGB II erhalten, übernimmt das Jobcenter die anerkannten Kosten der Unterkunft, ohne einen Anteil für die inhaftierte Person in Abzug zu bringen. Nach Haftantritt ist zu prüfen, ob die Wohnung für die verbleibenden Personen der Bedarfsgemeinschaft angemessen ist, siehe Ziffer 2. - 2.1 - und 10.</p>	<p>Zuständigkeit des Jobcenters</p>
<p>18. Übernahme von Mitgliedsbeiträgen eines Mietervereins</p>	
<p>18.1 Voraussetzungen für eine Übernahme der Beiträge</p>	
<p>Anfallende Mitgliederbeiträge eines Mietervereins sind nur bei einem berechtigten Interesse des kommunalen Trägers zu übernehmen. Ein berechtigtes Interesse liegt außer bei überhöhten Heiz – und Betriebskostenabrechnungen vor,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sofern Leistungsberechtigte, die noch nicht Mitglied in einem Mieterverein sind, wegen nicht unerheblicher Mietmängel ihre Mieten mindern könnten und hierzu selbstständig nicht in der 	<p>Übernahme von Mitgliedsbeiträgen eines Mietervereins</p>

<p>Lage sind, ihre vertraglich geregelten Interessen gegenüber dem Vermieter durchzusetzen,</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. sofern durch eine Vermittlung an den Mieterverein unnötige Umzüge vermieden werden können und die Eigentümer professioneller angehalten werden, die von ihnen vermietete Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand im Sinne des § 535 BGB zu erhalten, 3. damit eventuelle Schadens- und Aufwendungsersatzanspruch des Leistungsberechtigten geregelt werden können. <p>§ 536 b BGB; siehe hierzu auch die Punkte 2.3, 4.1 und 10.3</p>	
18.2 Einbehaltung der geminderten Mieten	
<p>Der vom Mieterverein vorgeschlagene Minderungsbetrag der Miete ist grundsätzlich von den Kosten der Unterkunft in Abzug zu bringen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die nicht der Minderung unterliegenden Mietanteile sind auf Wunsch des Leistungsberechtigten direkt auf das Konto des Vermieters anzuweisen 	<p>Einbehaltung der geminderten Mietanteile</p>
18.3 Abrechnung und Anweisung von Gutachterkosten	
<p>Eine Zusicherung zur Übernahme der Kosten wird nur erteilt, sofern seitens des Kommunalen Trägers ein berechtigtes Interesse an der Erstellung des Gutachtens besteht. Die entsprechenden Fälle sind der Rechtsstelle des Kommunalen Trägers vorzulegen.</p>	<p>Beauftragung, Abrechnung und Anweisung von Gutachterkosten durch 50/R</p>

<p>19. Betriebskostenverordnung</p>	
<p>§ 1 Betriebskosten (1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. (2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten), 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten). <p>§ 2 Aufstellung der Betriebskosten Betriebskosten im Sinne von § 1 sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer; 2. die Kosten der Wasserversorgung, hierzu gehören die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wassermengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe; 3. die Kosten der Entwässerung, hierzu gehören die Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nicht öffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe; 4. die Kosten <ol style="list-style-type: none"> a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, <p>hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem</p> 	<p style="text-align: center;">Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung -BetrKV)</p>

<p>oder</p>	<p>Bundesimmissionsschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung sowie die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung</p>	<p style="text-align: center;">Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung -BetrKV)</p>
<p>oder</p>	<p>b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage,</p> <p>hierzu gehören die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der Überwachung sowie die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums</p>	
<p>oder</p>	<p>c) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,</p> <p>hierzu gehören das Entgelt für die Wärmelieferung und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Buchstabe a</p>	
<p>oder</p>	<p>d) der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,</p> <p>hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen in der Anlage, die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz;</p>	
<p>5. die Kosten</p> <p>oder</p> <p>oder</p>	<p>a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,</p> <p>hierzu gehören die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend Nummer 4 Buchstabe a</p> <p>b) der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser, auch aus Anlagen im Sinne des Buchstaben a,</p> <p>hierzu gehören das Entgelt für die Lieferung des Warmwassers und die Kosten des Betriebs der zugehörigen Hausanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a</p> <p>c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten,</p> <p>hierzu gehören die Kosten der Beseitigung von Wasserablagerungen und Verbrennungsrückständen im Innern der Geräte sowie die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit und der damit zusammenhängenden Einstellung durch eine Fachkraft;</p>	

<p>6. die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</p> <p>oder</p> <p>a) bei zentralen Heizungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe a und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,</p> <p>oder</p> <p>b) bei der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme entsprechend Nummer 4 Buchstabe c und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind,</p> <p>oder</p> <p>c) bei verbundenen Etagenheizungen und Warmwasserversorgungsanlagen entsprechend Nummer 4 Buchstabe d und entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;</p> <p>7. die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,</p> <p>hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage;</p> <p>8. die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,</p> <p>zu den Kosten der Straßenreinigung gehören die für die öffentliche Straßenreinigung zu entrichtenden Gebühren und die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen;</p> <p>zu den Kosten der Müllbeseitigung gehören namentlich die für die Müllabfuhr zu entrichtenden Gebühren, die Kosten entsprechender nicht öffentlicher Maßnahmen, die Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen sowie des Betriebs von Müllmengenerfassungsanlagen einschließlich der Kosten der Berechnung und Aufteilung;</p> <p>9. die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,</p> <p>zu den Kosten der Gebäudereinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen, Fahrkorb des Aufzugs;</p> <p>10. die Kosten der Gartenpflege,</p> <p>hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen;</p> <p>1. die Kosten der Beleuchtung,</p>	<p style="text-align: center;">Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung -BetrKV)</p>
--	---

hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen;

2. die Kosten der Schornsteinreinigung,

hierzu gehören die Kehrgebühren nach der maßgebenden Gebührenordnung, soweit sie nicht bereits als Kosten nach Nummer 4 Buchstabe a berücksichtigt sind;

3. die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,

hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm-, Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug;

4. die Kosten für den Hauswart,

hierzu gehören die Vergütung, die Sozialbeiträge und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer oder Erbbauberechtigte dem Hauswart für seine Arbeit gewährt, soweit diese nicht die Instandhaltung, Instandsetzung, Erneuerung, Schönheitsreparaturen oder die Hausverwaltung betrifft; soweit Arbeiten vom Hauswart ausgeführt werden, dürfen Kosten für Arbeitsleistungen nach den Nummern 2 bis 10 und 16 nicht angesetzt werden;

5. die Kosten

a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu dem Gebäude gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen,

oder

b) des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,

hierzu gehören die Kosten entsprechend Buchstabe a, ferner die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse;

6. die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,

hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Überwachung, Pflege und Reinigung der Einrichtungen, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit sowie die Kosten der Wasserversorgung entsprechend Nummer 2, soweit sie nicht dort bereits berücksichtigt sind;

7. sonstige Betriebskosten,

hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1, die von

**Verordnung
über die
Aufstellung von
Betriebskosten
(Betriebskostenverordnung
-BetrKV)**

den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

<p>20. § 7 der VO zu § 82 SHB XII</p> <p>(1) Welche Einkünfte zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören, bestimmt sich nach § 21 Abs. 1 und 3 des Einkommensteuergesetzes.</p> <p>(2) Als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist der Überschuß der Einnahmen über die mit ihrer Erzielung verbundenen notwendigen Ausgaben (§ 82 Abs. 2 Nr. 4 des Zwölften Buches Sozialgesetz) anzusetzen; zu den Ausgaben gehören</p> <ol style="list-style-type: none">1. Schuldzinsen und dauernde Lasten,2. Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,3. Leistungen auf die Hypothekengewinnabgabe und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des Lastenausgleichsgesetzes handelt,4. der Erhaltungsaufwand,5. sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, ohne besonderen Nachweis Aufwendungen in Höhe von 1 vom Hundert der Jahresroheinnahmen. <p>Zum Erhaltungsaufwand im Sinne des Satzes 1 Nr. 4 gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen; ohne Nachweis können bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1925 bezugsfähig geworden sind, 15 vom Hundert, bei Wohngrundstücken, die nach dem 31. Dezember 1924 bezugsfähig geworden sind, 10 vom Hundert der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden.</p> <p>(3) Die in Absatz 2 genannten Ausgaben sind von den Einnahmen insoweit nicht abzusetzen, als sie auf den vom Vermieter oder Verpächter selbst genutzten Teil des vermieteten oder verpachteten Gegenstandes entfallen.</p> <p>(4) Als Einkünfte aus der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern sind anzusetzen bei möblierten Wohnungen 80 vom Hundert, bei möblierten Zimmern 70 vom Hundert, bei Leerzimmern 90 vom Hundert der Roheinnahmen. Dies gilt nicht, wenn geringere Einkünfte nachgewiesen werden.</p> <p>(5) Die Einkünfte sind als Jahreseinkünfte, bei der Vermietung von möblierten Wohnungen und von Zimmern jedoch als Monateinkünfte zu berechnen. Sind sie als Jahreseinkünfte zu berechnen, gilt § 6 Abs. 3 entsprechend.</p>	<p>§ 7</p> <p>VO zu § 82 SGB XII</p> <p>Einkommen - Sozialgesetz- buch XII (SGB XII)</p>
<p>21. Hinweise zu vorgesehenen Änderungen der FH in der nächsten Fassung, die schon jetzt zu beachten sind:</p>	

Der 4. Senat des Bundessozialgerichts hat am 16.05.2012 entschieden, dass zur Festlegung der angemessenen Wohnfläche für Leistungsbezieher nach dem SGB II auf die Wohnraumgröße für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau abzustellen ist. Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ab dem 01.01.2010 ist auf die in Nr. 8.2 der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen festgesetzten Werte zurückzugreifen. Für einen Ein-Personen-Haushalt ist somit eine angemessene Wohnungsgröße mit einer Wohnfläche von 50 m² zu berücksichtigen.

Bislang liegt nur ein Terminbericht vor. Die Urteilsbegründung wird voraussichtlich Ende Juni 2012 vorliegen.

Mit Schreiben vom 25.05.2012 bittet das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen die kommunalen Grundsicherungsträger des Landes um Kenntnisnahme und Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechungs-entwicklung bei der laufenden Gewährung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Erst bei Vorlage der Urteilsbegründung wird eine differenzierte Bewertung durch das Ministerium für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen möglich sein.

Ab sofort ist daher in laufenden Fällen und bei Neuanträgen die aktuelle Rechtsprechung des BSG unter Berücksichtigung der Wohnraumnutzungsbestimmungen des Landes NRW umzusetzen. Auf nachfolgende Tabelle wird verwiesen.

Produktmiete nach Personenzahl
Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II
(zu Pkt [1.1.2, 2](#) und [10.1.2](#))

Personen einer BG	angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete nach m ²	Durchschnittswert Betriebskosten	Bruttokaltmiete nach m ²	Bruttokaltmiete	Toleranzgrenze
1	50 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	352,50 €	402,50 €
2	65 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	433,55 €	483,55 €
3	80 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	533,60 €	591,92 €
4	95 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	633,65 €	702,91 €
5	110 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	733,70 €	813,89 €
jede weitere Person	15 m ²	4,86 €	1,81 €	6,67 €	100,05 €	110,99 €

Produktmiete nach Personenzahl
Nettokaltmiete zuzüglich Betriebskosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II
wärmedämmte Wohnungen
(zu Pkt [1.1.2, 2.1](#) und [10.1.2](#))

Personen einer BG	angemessene Wohnungsgröße	Nettokaltmiete nach m ²	Durchschnittswert Betriebskosten	Bruttokaltmiete nach m ²	Bruttokaltmiete	Toleranzgrenze
1	50 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	352,50 €	402,50 €
2	65 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	458,25 €	509,34 €
3	80 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	564,00 €	626,88 €
4	95 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	669,75 €	744,42 €
5	110 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	775,50 €	861,96 €
jede weitere Person	15 m ²	5,24 €	1,81 €	7,05 €	105,75 €	116,69 €

9.6 NEU Einzugsrenovierung / Bestätigung durch Vermieter	
Eine Beihilfe für eine Einzugsrenovierung ist nur dann zu gewähren, wenn nach Angaben des Vermieters die Wohnung unrenoviert vermietet wird, dieses ortsüblichen Gegebenheiten entspricht und ein renovierter Wohnraum nicht angeboten wird.	Verfahren einer Einzugsrenovierung
Da es in Dortmund durchaus üblich ist, dass Vermieter Wohnungen überwiegend nicht renoviert vermieten, ist immer dann eine Beihilfe zu gewähren, sofern vom Vermieter bestätigt wird, dass er die Kosten hierfür nicht übernimmt. In einem solchen Fall hat der Leistungsberechtigte aber mietvertraglich zu regeln oder sich nachträglich vom Vermieter bescheinigen zu lassen, dass eine Auszugsrenovierung nicht verlangt wird.	
Wird dieses vom Vermieter nicht bestätigt, ist eine Renovierungsbeihilfe nur zu gewähren, wenn die Notwendigkeit der Renovierung durch andere Belege (z.B. Übergabeprotokoll oder Vermieterbescheinigung) nachgewiesen ist. Andernfalls ist eine Einzugsrenovierung nicht zu gewähren, da der Leistungsempfänger nur einen Anspruch auf Bezug einer bewohnbaren Wohnung hat.	Bestätigung des Vermieters
	NEU