

4. Richtlinie der Stadt Eisenach zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende

- **Unterkunftsrichtlinie – ab 01.08.2012 –**

1. Grundlagen

1.1

Die Stadt Eisenach als kreisfreie Stadt (Stadt) ist gemäß § 3 Absätze 1 und 2 Sozialgesetzbuch XII (SGB XII) i. V. mit § 1 ThürAGSGB örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27a Abs. 1, § 35 sowie § 42 Satz 1 Ziffer 4 SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Sozialhilfe sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).

1.2

Die Stadt ist gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 2 Sozialgesetzbuch II (SGB II) Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende. Hierunter fallen auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunft- und Heizungskosten gemäß § 19 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 22 SGB II.

2. Allgemeines

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen im Verwaltungshandeln gleich ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

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

Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich um eine interne Verwaltungsvorschrift der Stadt, die gleichzeitig für das Jobcenter Eisenach gilt.

Soweit nachfolgend vom Regelbedarf bzw. Regelbedarfsstufen die Rede ist, trifft dies auch auf den Regelbedarf und das Sozialgeld nach dem SGB II zu.

3. Rechtsgrundlagen

- in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II) **§ 22 SGB II**
- in der Hilfe zum Lebensunterhalt **§ 35 SGB XII**
- der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung **§ 42 Satz 1 Nr. 4 SGB XII**

4. Kosten für Unterkunft und Heizung

4.1

Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII nach den o. g. Rechtsgrundlagen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Angemessen sind Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die Summe aus Nettokaltmiete und Betriebskosten multipliziert mit dem Flächenrichtwert (4.3) die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen für Bruttokaltmiete (Tabelle 1) und Heizkosten (Tabelle 2) nicht übersteigen.

Untrennbare Belastungen bei Bewohnen eines Eigenheimes bzw. einer Eigentumswohnung sind bis zur Höhe der Aufwendungen einer abstrakt angemessenen Mietwohnung übernahmefähig. Besondere Bestimmungen sind im Punkt 10 zusammengefasst.

4.2 Begriff der Unterkunft, gewerbliche Nutzung, Zweitwohnung

„Unterkunft“ sind bei tatsächlicher Nutzung alle baulichen Anlagen oder Teile hiervon, die tatsächlich geeignet sind, vor den Unbilden der Witterung zu schützen und ein Mindestmaß an Privatheit einschließlich der Möglichkeiten sicherzustellen, persönliche Gegenstände zu verwahren (B 4 AS 1/08 R v. 16.12.08). In der Regel handelt es sich bei einer Unterkunft um ein Gebäude. Im Einzelfall könnte darüber hinaus unter den Begriff der Unterkunft auch ein Wohnwagen oder etwas Ähnliches fallen (B 14 AS 79/09 R.)

Die Übernahme von Leistungen nach § 22 Abs.1 S. 1 SGB II ist nicht für Geschäftsräume, sondern ausschließlich für private Wohnräume vorgesehen (B 11 b AS 3/05 R v. 23.11.06). Ist allerdings nur ein Teil der Wohnung (eines oder mehrere Zimmer) für die gewerbliche Nutzung vorgesehen und ist noch in gewissen Umfang privater Wohnraum vorhanden, so können die Aufwendungen für den Teil übernommen werden, der dem Wohnen dient. Anhaltspunkt ist der Teil der Aufwendungen, der in der Steuererklärung oder in der Gewinn- und Verlustrechnung für die Gewerberäume angesetzt wird.

Die aus beruflichen Gründen notwendige Zweitwohnung fällt in der Regel nicht unter den Bedarf der Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Kosten für die Zweitwohnung sind zunächst im Rahmen der Einkommensanrechnung als Werbungskosten zu berücksichtigen (s. DA der BA zu § 11 SGB II). Ansonsten sind Aufwendungen nur für die eine - tatsächlich überwiegend - genutzte Wohnung dem Grunde nach § 22 SGB II zu berücksichtigen.

4.3 Angemessenheit der Wohnfläche

Die Bestimmung der angemessenen Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der Thüringer Verwaltungsvorschrift zu § 10 WoFG (VV zum Vollzug der Bindung geförderter Wohnungen, Nr. 5.18.1 v. 01.06.04, ThürStAnz.-Nr. 27/2004, S. 1669, 1672; verlängert bis 31.12.2014, ThürStAnz. 47/2008, S. 1901). Danach ist von folgenden Wohnflächenobergrenzen auszugehen:

- 1 Person bis 45 m²
- 2 Personen bis 60 m²
- 3 Personen bis 75 m²
- jede weitere Person zuzüglich 15 m²

4.4 zusätzlicher Flächenbedarf bei Behinderung, auswärtiger Unterbringung, Umgangsrecht und Familienzuwachs

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „G“ (Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 10 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

Hier hat eine Prüfung im Einzelfall zu erfolgen. Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist der Mehrbedarf grundsätzlich zu gewähren.

Bei Aufnahme einer Ausbildung mit auswärtiger Unterbringung muss im Einzelfall geprüft werden, ob Auszubildende am Ort der Ausbildung nunmehr ihren gewöhnlichen Aufenthalt i.S.v. § 36 SGB II innehaben oder ob sie noch zur Haushaltsgemeinschaft der Eltern zählen. Indiz dafür kann die Ummeldung des Hauptwohnsitzes sein. Ansonsten ist anhand der Gesamtumstände zu prüfen, ob bereits von einem Erstauszug ausgegangen werden kann.

Die auswärtige Unterbringung in einem möblierten Zimmer in einem Internat oder Wohnheim bei regelmäßiger Heimkehr begründet gewöhnlich noch keinen Hauptwohnsitz am Ausbildungsort, so dass der nach § 7 Abs. 5 SGB II vom Bezug ausgeschlossene Auszubildende weiterhin als haushaltszugehörig gilt. Gleiches gilt für eine vorübergehende Abwesenheit wegen eines Praktikums, Gastschuljahres o.ä. Allerdings ist im Rahmen der Beratungspflicht auf die Möglichkeit der Beantragung von Wohngeld zu verweisen und ggf. für den dort benannten Personenkreis die Gewährung eines Zuschusses nach § 27 Abs. 3 SGB II zu prüfen. S. Ziffer 4.9

Wird ein erhöhter Wohnflächenbedarf mit der Ausübung des Umgangsrechts im Falle der Trennung der Eltern begründet, ist eine Einzelfallentscheidung nach Umfang des Umgangsrechts und des Aufenthaltsbestimmungsrechts vorzunehmen.

Zukünftiger Wohnflächenmehrbedarf kann bei Schwangerschaften ab der 12. Woche und bei absehbarer Rückkehr eines Kindes aus Pflegefamilie oder Heimerziehung bzw. eines Haushaltsangehörigen aus einer stationären Einrichtung anerkannt werden

4.5 Tatsächliche Entstehung von Aufwendungen, Verwandtenmietverhältnis, öffentlich-rechtliches Nutzungsverhältnis

4.5.1

Tatsächliche Aufwendungen für die Unterkunft sind vom Grundsicherungsträger bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen, wenn sie auf Grund einer wirksamen rechtlichen Verpflichtung vom Hilfebedürftigen zu tragen sind, unabhängig davon, ob die Höhe oder die Vertragsgestaltung einem Fremdvergleich standhält (zu Verwandtenmietverhältnissen B 4 AS 37/08 R v. 03.03.09 u. B 14 AS 34/08 R v. 20.08.09, zu gestundeten Zinsen B 7b AS 8/06 R v. 07.11.06)

Allerdings sollte bei Zweifeln an der Ernsthaftigkeit (Scheingeschäft) des Mietvertrages der bisherige tatsächliche Vollzug durch Vorlage entsprechender Nachweise geprüft werden. Als Anhaltspunkte dafür, dass kein Scheingeschäft vorliegt, ist nachzuweisen, dass u. a. ausreichendes monatliches Einkommen oder sonstiges Barvermögen vor Leistungsbezug vorhanden war, desweiteren entsprechende Nachweise über Zahlungen des Mietzinses an den Vermieter usw. Sollte die Glaubhaftmachung nicht ausreichend sein, so wird vermutet, dass kein echtes Miet- oder Untermietverhältnis existent ist.

4.5.2

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, zu übernehmen.

4.5.3

Im Regelfall sind die Nettokaltmiete, evt. Modernisierungszuschläge nach § 559 BGB und zivilrechtlich wirksam umgelegte Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung v. 25.11.2003, BGBl. I, S. 2346, dem Grunde nach anzuerkennen. In der Regel sind auf die Betriebskosten Vorauszahlungen zu leisten, über die jährlich abzurechnen ist. Der Vermieter hat die Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung ausgeschlossen. (§ 556 BGB).

4.6 zusätzliche Aufwendungen im Mietverhältnis und „Betreutes Wohnen“

4.6.1

Ist die Wohnung nur mit einem Zuschlag für Möblierung/Stellplatz anmietbar und ist der Mietpreis auch unter Einschluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort, ist dieser zu übernehmen (vgl. B 7b AS 10/06 R, B 14 AS 14/08 R).

Bei Garagen und Stellplätzen ist eine Weitervermietung zumutbar, d.h. zeitnah nach Antragstellung ist ein Kostensenkungsverfahren mit Fristsetzung durchzuführen, da „zumutbar“ die Kenntnis des Antragstellers von der Unangemessenheit derartiger Aufwendungen voraussetzt. Ist aus gesundheitlichen Gründen ein Verzicht auf einen wohnungsnahen Stellplatz nicht zumutbar oder ist eine Weitervermietung aussichtslos oder wird diese vom Vermieter nicht zugelassen, sind diese ebenfalls bis zur Höhe angemessener KdU zu übernehmen. s. a. 35.02 ThürSHR

Die Kosten für den Kabelanschluss und die monatlichen Gebühren können als Unterkunftskosten berücksichtigt werden, wenn sie kraft Mietvertrag zu tragen sind. (BSG, Urt. v. 19.02.2009, Az. B 4 AS 48/08 R, FEVS 61, 33).

4.6.2

Ist ein Mietvertrag ausdrücklich unter der Voraussetzung eines Abschlusses eines Betreuungsvertrages abgeschlossen worden (Kopplung des Mietvertrages mit Abschluss eines Betreuungsvertrages) und können die Verträge auch nur gemeinsam abgeschlossen und gekündigt werden, dann sind diese Kosten mit zu übernehmen.

Aus dem Miet- und Betreuungsvertrag muss ersichtlich sein, dass das Betreuungsentgelt tatsächlich nicht zur Disposition steht und ein Ausschluss aus dem Mietvertrag nicht möglich ist. Ob die Kosten der Unterkunft inklusive der Betreuungspauschale angemessen sind, ist im Einzelfall zu entscheiden.

Bei älteren Personen mit einer Pflegestufe gemäß dem SGB XI ist davon auszugehen, dass Betreutes Wohnen notwendig ist. Eine Prüfung im Einzelfall ist erforderlich.

Bei Personen, welche Leistungen der Eingliederungshilfe nach dem SGB XII erhalten, kann die Notwendigkeit für Betreutes Wohnen vorliegen, hier ist im Einzelfall zu entscheiden.

4.7 Verteilung der Kosten bei Zusammenleben mehrerer Personen

Die Zuordnung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erfolgt bei Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen grundsätzlich nach Kopfbzahl (B 11 b AS 1/06 R v. 23.11.06; B 14/11 b AS 7/07 R, FamRZ 2008,688) Wohnen mehrere Personen in einem Haus, ist die Anzahl der Haushalte/Unterkünfte und ggf. die vorrangige Vereinbarung von kaltmietfreien Wohnrechten zu beachten. Sind keine ausdrücklichen Regelungen zu Betriebs- und Heizkosten getroffen, können diese analog der Verteilung von Betriebskosten nach § 556a BGB bzw. der Heizkostenverordnung nach Haushalten und dann nach Kopfteilen aufgeteilt werden.

Ein Abweichen von der Kopfteilmethode ist nicht deshalb geboten, weil die Unterkunft auch von einem nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörenden Kind genutzt wird, das nach den Regelungen des BAföG nur geringfügige Leistungen für Unterkunft erhält und wegen des BAföG-Bezugs von den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach dem SGB II ausgeschlossen ist (Anschluss an B 14/11b AS 55/06 R v. 27.02.08); B 11b AS 13/06 R v. 19.03.08.

Eine Abweichung bei Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaften von Verwandten ist denkbar, wenn Teile der Aufwendungen für die Unterkunft nach den Umständen des Einzelfalls eindeutig einem bestimmten Bewohner zugeordnet werden können, z. B. wegen Behinderung oder Pflegebedürftigkeit (vgl. BVerwG 5 C 68/85 vom 21.01.88). Beim Zusammenleben von Personen in einer Wohngemeinschaft und zivilrechtlich wirksamen Untermietverhältnissen sind abweichend von den Kopfteilen ebenfalls die jeweiligen Vereinbarungen relevant, sofern nicht Anhaltspunkte für eine sittenwidrige Vertragsgestaltung zu Lasten des Grundsicherungsträgers vorliegen.

4.8 Richtwerte für Nettokaltmieten

4.8.1 Ermittlung

Räumlicher Bezirk als Vergleichsmaßstab zur Ermittlung der Nettokaltmiete ist das gesamte Stadtgebiet Eisenach. Es stellt entsprechend der Rechtsprechung des BSG einen ausreichend großen Raum der Wohnbebauung dar, der auf Grund seiner räumlichen Nähe, seiner Infrastruktur und insbesondere seiner verkehrstechnischen Verbundenheit einen insgesamt homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.

Eisenach verfügt über ca. 17.765 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik & eigene Berechnungen).

Seit 2010 ist kontinuierlich eine Auswertung sämtlicher Neuvermietungsangebote in öffentlichen Zeitungen, Internet und durch Abfrage bei Vermietern erfolgt. Hinzu ist der Bestandsmietmarkt erhoben worden.

Nach Auswertung von 758 Bestandsmieten (454 Leistungsempfänger SGB II – 20% - plus Leistungsempfänger 3. Kapitel & 4. Kapitel SGB XII), 4.214 Bestandsmieten von 3 Wohnungsgesellschaften in der Stadt Eisenach (incl. 688 Neuvermietungen im Jahr 2011) und 944 Wohnungsangeboten (488 Internet & 456 Zeitung) im Jahr 2011 ergeben sich für das Stadtgebiet folgende Höchstmieten:

4.8.2

Tabelle 1 Richtwerte für Nettokaltmieten und Wohnflächen

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenze	Richtwerte (Nettokaltmiete)	Betriebs- / Nebenkosten	Bruttokaltmiete
1-Personen-Haushalt	bis 45 m²	243,00 €	47,25 €	290,25 €
2-Personen-Haushalt	bis 60 m²	300,00 €	63,00 €	363,00 €
3-Personen-Haushalt	bis 75 m²	375,00 €	78,75 €	453,75 €
4-Personen-Haushalt	bis 90 m²	427,50 €	94,50 €	522,00 €
5-Personen-Haushalt	bis 105 m²	483,00 €	110,25 €	593,25 €
jede weitere Person	bis 15 m²	69,00 €	15,75 €	84,75 €

4.8.3

Bei der Antragsannahme auf Leistungen nach dem SGB II und SGB XII ist die letzte Betriebs- und Nebenkostenabrechnung (incl. Heizkosten) mit abzufordern.

4.9 Besondere Bestimmungen beim Bezug von Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG)

Bei der Gewährung von Zuschüssen zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung entsprechend § 27 Abs. 3 SGB II sind unter Berücksichtigung des Regel- und KdU-Bedarfes abzüglich des Einkommens und des Freibetrages von 20 Prozent des Betrags, der nach dem BAföG **insgesamt** als bedarfsdeckend angesehen wird (B 14 AS 63/07 R) plus zusätzlich geltend gemachter Aufwendungen die tatsächlichen ungedeckten Kosten der Unterkunft und Heizung nach SGB II begrenzt durch die Differenz zwischen dem

Unterkunftsbedarf nach dem SGB II und dem in der Ausbildungsförderungsleistung enthaltenen Unterkunftsanteil (B 4 AS 69/09 R). zu ermitteln. Aufgrund der Änderung im Bafög – nur noch eine zusammengefasste Pauschale – hat das BMAS mit Rundschreiben vom 15.03.11 folgende Bedarfsanteile festgelegt:

§ 12 (1) Nr. 1 BAföG =	kein Unterkunftsanteilkostenanteil / kein Anspruch auf Leistungen nach § 27 Abs. 3 SGB II
§ 12 (1) Nr. 2 BAföG =	kein Unterkunftsanteilkostenanteil / Wohngeldanspruch möglich
§ 12 (2) Nr. 1 BAföG =	132,00 €
§ 12 (2) Nr. 2 BAföG =	132,00 €

5. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftsanteilkosten

5.1

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII).

5.2

Für die Entscheidung über die Dauer der befristeten Übernahme der Kosten ist zu berücksichtigen, ob ein Wohnungswechsel beabsichtigt bzw. erforderlich ist oder im Falle einer geringfügigen Überschreitung der Obergrenzen - insbesondere aufgrund Hinzutreten von Modernisierungszuschlägen während des Leistungsbezuges - die begrenzte Kostenübernahme hingenommen wird.

Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über dem Betrag von 2,50 €/m², ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (Wasser, Warmwasser, Heizungskosten). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten (z.B. mehr als 40 m³ Warmwasser/Person sind die Leistungsberechtigten auf sparsames Verhalten zu verweisen und darüber zu belehren, dass bei einer künftigen Überschreitung der Bruttokaltmietgrenze die übersteigenden Aufwendungen aus lfd. Vorauszahlungen bzw. Nachforderungen dann nicht mehr übernommen werden.

5.3

Die Frist beginnt erst mit der Feststellung zu laufen, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft unangemessen hoch sind. Zur Feststellung, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, ist eine Anhörung vorzunehmen. Die Anhörung kann auch schriftlich erfolgen.

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftsanteilkosten angemessen sind, werden die Leistungsberechtigten aufgefordert ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu 6 Monaten) zu laufen.

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss folgende Aussagen enthalten:

- den Umstand und Grund, dass und weshalb die Wohnung unangemessen ist und welcher Betrag für die Kosten der Unterkunft als angemessen erachtet werden
- welche Wohnfläche für den Hilfesuchenden und die ggf. mit ihm in Bedarfsgemeinschaft / Haushaltsgemeinschaft lebenden Angehörigen angemessen ist
- die Möglichkeit, in dieser Wohnung zu bleiben, wenn die Miete gesenkt wird und damit den als angemessen erachteten Maßstäben genügt

- den Maßstab, der der Bemessung der für angemessen erachteten Heizkosten zugrunde liegt
- die Obliegenheit des Hilfesuchenden, sich um eine Reduzierung der Kosten durch Untervermietung, Rücksprache mit dem Vermieter oder letztlich einen Umzug zu bemühen
- den Umstand, dass der Hilfesuchende Nachweise zu erbringen hat, um seine Bemühungen zur Kostensenkung zu belegen

Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Können die Kosten der Unterkunft nicht auf andere Weise (z. B. Reduzierung der Miete für die derzeitige Wohnung, Untervermietung, Einsatz eigener "freier" Mittel) gesenkt werden, kommt ein Wohnungswechsel in Betracht. Dabei sind die Möglichkeit, die Zumutbarkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs zu prüfen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung werden die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels (z. B. Umzugskosten, Mietkaution, Neubeschaffung der Erstausrüstung einer Wohnung) der mit der Anmietung einer anderen Wohnung verbundenen Einsparung gegenübergestellt. Dabei sollte eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebs- und Heizkosten vorgenommen werden.

5.4

Weigert sich der Leistungsberechtigte, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

5.5

Macht ein Leistungsberechtigter geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).

5.6

Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

6. Verfahren bei Abschluss eines Mietvertrages während des Leistungsbezuges

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der Leistungsberechtigte entsprechend § 22 Abs. 4 SGB II die Zusicherung des Leistungsträgers für die Übernahme der Leistungen für die neue Unterkunft einholen bzw. er hat den Träger der Sozialhilfe vor Abschluss eines Mietvertrages gem. § 35 Abs. 2 SGB XII zu informieren.

Das vorzulegende Mietangebot muss die Positionen Nettokaltmiete, kalte Betriebskostenvorauszahlung, Heizkostenvorauszahlung und Wohnfläche enthalten. Einem Mietvertragsabschluss ist in der Regel nur zuzustimmen, wenn die jeweiligen Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete und die Heizkosten nicht überschritten werden. Es sollten drei verfügbare und auch vom Hilfesuchenden anmietbare Wohnungsangebote vorgelegt werden. Die abgegebenen Angebote sind in die Akte aufzunehmen.

Ist bereits bei einer gewünschten Neuanmietung erkennbar, dass die Miete unangemessen werden kann (zum Beispiel durch eine für die konkrete Wohnung unrealistische Betriebsko-

stenvorauszahlung, Staffelmietverträge), ist eine Zusicherung oder Zustimmung zu den Aufwendungen für die neue Wohnung nicht zu erteilen.

Erfolgt ein Umzug aus dem Zuständigkeitsbereich einer anderen Kommune in den Zuständigkeitsbereich der Stadt Eisenach ohne Zustimmung / Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers, ist eine Übernahme der Kosten von Unterkunft und Heizung maximal bis zur Höhe der jeweiligen Richtwerte möglich.

Bei fehlendem Leistungsbezug bzw. -antrag hat eine Zusicherung zum Umzug gem. § 22 Abs. 4 SGB II und eine evtl. Kostenübernahme gem. § 22 Abs. 6 SGB II zu unterbleiben, da das SGB II nur für den leistungsberechtigten Personenkreis anwendbar ist. Dies gilt insbesondere bei einem beabsichtigten Zuzug von außerhalb.

Erfolgt ein Umzug innerhalb des Zuständigkeitsbereiches der Stadt Eisenach, für den auch nachträglich keine Zusicherung im Sinne der §§ 22 Abs. 4 SGB II hätte erteilt werden können und erhöhen sich die angemessenen Aufwendungen, wird weiterhin nur der angemessene bisherige Bedarf nach § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II anerkannt. Bei Verringerung der Aufwendungen erfolgt nach Umzug eine Übernahme maximal bis zur Höhe der jeweiligen Richtwerte, sofern ein Kostensenkungsverfahren bereits begonnen, die Frist nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II abgelaufen und ein weiteres Umzugsverlangen nicht unwirtschaftlich i. S. v. § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II wäre. Bei Änderung der Personenzahl ist von Amts wegen zu prüfen, ob die Deklaration noch gerechtfertigt ist.

Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebs- und Heizungskostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von 2,50 EUR/m² nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen.

7. Umzug und Umzugskosten

7.1

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges eines Leistungsberechtigten kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird.

Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsberechtigten und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte.

Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsberechtigten aufweist. So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.8. 2000, FEVS 53, 65).

7.2

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Leistungsberechtigten auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

7.3

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

7.4

Wenn eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensanteilen (z. B. Elterngeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird, soll sich der Leistungsträger zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

7.5

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges. Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen).

7.6

Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

7.7

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

Besteht für einen Umzug in eine besser erreichbare Wohnung ein plausibler und sachlich nachvollziehbarer Grund, ist zu prüfen, ob sich die Kosten gerade der von dem Hilfebedürftigen gewählten neuen Wohnung in Ansehung der Erforderlichkeit des Umzugs als angemessen darstellen. B 14 AS 107/10 R v. 24.11.11, Leitsatz zit. nach juris.

Ist der Umzug erforderlich, aber übersteigen die Kosten der Unterkunft die Höchstgrenzen, sind Aufwendungen zumindest bis zur Angemessenheitsgrenze zu erbringen.

7.8

Wenn es erforderlich gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen für einen Zeitraum von 3 Monaten erfolgen.

Insbesondere kann dies wie folgt möglich sein:

Bei Forderung eines Umzuges durch die Stadt mit Terminsetzung, sowie bei befristeter Verfügbarkeit von Wohnraum in entsprechender Größe.

Es ist seitens der Stadt darauf hinzuwirken, dass Überschneidungen vermieden werden.

7.9

Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der

Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95).

7.10

Die Beendigung des Mietverhältnisses und die Schlussrenovierung nach dem Tod des Leistungsberechtigten stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen die Stadt besteht nicht.

7.11

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. (s.a. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

7.12

Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

8. Kosten der Heizung

8.1

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung des Einzelfalles übersteigen, sind nicht anzuerkennen.

Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- vorhandene Heizmöglichkeiten
- Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Für die Prüfung der angemessenen Heizkosten kann der bundesweite Heizspiegel (www.heizspiegel.de) herangezogen werden. Es erfolgt eine Prüfung im Einzelfall.

8.2

Heizkosten sind regelmäßig ohne weitere Prüfung als angemessen anzusehen, wenn folgende Richtwerte nicht überschritten werden: (Tabelle 2)

Haushaltsgröße	Heizkosten
1-Personen-Haushalt	65,25 €
2-Personen-Haushalt	87,00 €
3-Personen-Haushalt	108,75 €
4-Personen-Haushalt	130,50 €
5-Personen-Haushalt	152,25 €
jede weitere Person	+ 21,75 €

8.3

Soweit aber kein vorwerfbares unwirtschaftliches Verhalten vorliegt, ist entsprechend (§ 22) Abs. 1 Satz 2 (*eigentl. Satz 3*) SGB II auch bei den Heizkosten den Hilfeempfängern nach vorherigem Hinweis durch die Stadt eine angemessene Übergangs- und Reaktionsfrist von regelmäßig 6 Monaten zur Senkung unangemessen hoher Heizkosten zuzubilligen (s. a. Berlit, NDV 2006, 5; B 14 AS 54/07 R, Rn 21).

Die Einräumung einer angemessenen Übergangs- und Reaktionsfrist gilt auch für Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII.

Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen sind lediglich dann nicht erstattungsfähig, wenn sie bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als der Höhe nach nicht erforderlich erscheinen. Dies setzt eine konkrete Prüfung im Einzelfall voraus. Das Überschreiten der oberen Grenzwerte eines lokalen bzw. soweit ein solcher nicht existiert, des bundesweiten Heizspiegels kann insoweit lediglich als Indiz für die fehlende Erforderlichkeit angesehen werden. B4 AS 70/08 R, Rn 19)

8.4

Liegen die tatsächlich zu zahlenden Kosten der Heizung unter den Obergrenzen werden nur die tatsächlich zu zahlenden Kosten anerkannt bzw. gezahlt.

9. **Nachzahlung / Guthabenerstattung bei Betriebskosten / Heizkostenabrechnung Zahlung an Vermieter**

9.1

Hat im Rahmen der Betriebskostenabrechnung und der Heizkostenabrechnung eine Nachzahlung zu erfolgen, werden zunächst die tatsächlich gezahlten Kosten bis auf die Höhe der Obergrenze aufgestockt.

Sollte die Aufstockung auf die Obergrenze nicht ausreichen, erfolgt eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Angemessenheit der restlichen Nachzahlungskosten.

Tritt anlässlich der Nachforderung erstmalig eine Überschreitung der angemessenen Richtwerte auf und handelt es sich dabei nicht um Schulden i.S.v. § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII (nicht gezahlte Vorauszahlungen trotz ausreichender vorheriger Leistung nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 und 4 SGB XII), sind Nachforderungen regelmäßig übernahmefähig, sofern die Aufwendungen für die Betriebs- oder Heizkosten im Verhältnis zur tatsächlich genutzten Wohnfläche nicht evident unrealistisch sind und ggf. technische Ursachen wie Meßfehler, Ablesefehler o.ä. sich aufdrängen.

Der Antragsteller ist mit der Bewilligung entsprechend zu belehren, dass bei künftigen Überschreitungen im Regelfall keine Übernahme erfolgen wird. Die Belehrung entbindet nicht, bei künftigen Überschreitungen wiederum eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

9.2

Die Kosten der Unterkunft (Miete, Betriebs- und Nebenkosten, Heizungskosten) können auf Antrag der Leistungsberechtigten gemäß § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II bzw. sind gem. § 35 Abs. 1 Satz 2 SGB XII direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte überwiesen werden. Der Leistungsberechtigte hat dazu eine entsprechende Abtrittserklärung abzugeben.

Die Kosten der Unterkunft (Miete, Betriebs- und Nebenkosten, Heizungskosten) sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 Satz 3 SGB XII; § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II).

9.3

Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen Überzahlungen bzw. im Falle von Guthabenerstattungen an den Mieter, sind diese mit den in den darauffolgenden Monaten entstehenden Kosten der Unterkunft zu verrechnen. Die Aufteilung ist zeitlich so zu strecken, dass noch ein Zahlungsanspruch verbleibt, um vermeidbaren Verwaltungsaufwand hinsichtlich der Annexleistungen nach § 26 SGB II bzw. § 32 SGB XII zu vermeiden.

10. Hausgrundstücke und Eigentumswohnungen

10.1

Das Bundessozialgericht (BSG) hat mit dem Urteil vom 7.11.2006 – B 7b AS 2/05 R und dem Urteil vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06 R – Kriterien zur Angemessenheit der Fläche nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II entwickelt. Dabei hat es folgende Wohnflächen nach dem außer Kraft getretenen 2. Wohnungsbaugesetz zu Grunde gelegt:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m ²	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m ²
1	80	90
2	80	90
3	100	110
4	120	130
Jede weitere Person	20	20

10.2

Die Prüfung der Angemessenheit im Rahmen der Gewährung der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II ist somit **entbehrlich**, wenn die Wohnfläche die o. g. Größen nicht übersteigt.

Für die Bestimmung der verwertungsgeschützten Wohnfläche i.S.v. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II sind alle im Haushalt lebenden Personen heranzuziehen, auch diejenigen Personen, die keiner Leistung bedürfen.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Inanspruchnahme von Arbeitslosengeld II nach der Intention des Gesetzgebers in aller Regel vorübergehender Natur ist, lassen die Ausführungen des BSG Abweichungen zu.

Dementsprechend ist es nicht vertretbar, in der überwiegenden Anzahl der Fälle die Verwertung einer selbstgenutzten Immobilie zu verlangen. Nur wenn die selbstgenutzte Immobilie deutlich zu groß (unangemessen) ist, kommt daher eine Berücksichtigung als Vermögen in Betracht.

10.3

Bei der Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung gemäß § 35 SGB XII hat unabhängig der o. g. angemessenen Wohnflächen eine separate Vermögensprüfung gem. § 90 SGB XII hinsichtlich des Wohneigentums zu erfolgen.

10.4

Eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigenden Unterkunfts- und Heizkosten ist nicht vorzunehmen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu berücksichtigenden Kosten der Unterkunft sind die für die Mieter geltenden Regelungen und die Richtwerte für die Nettokaltmieten und die Betriebs- und Nebenkosten in Tabelle 1 unter Pkt. 4.8.2 und die Obergrenzen für Heizkosten in Tabelle 2 unter Punkt 8.2 zu Grunde zu legen.

10.5

Als Unterkunftsbedarf ist 1/12 der Jahresbelastung anzusetzen. Dieser besteht aus den üblichen Nebenkosten und der Zinsbelastung. Angemessene Gebäudeversicherungen sind als Nebenkosten zu berücksichtigen.

Nicht anzuerkennen sind hingegen geltend gemachte monatliche Instandhaltungspauschalen, mit denen der Eigenheimbesitzer eine Rücklage zur Ausführung künftiger Erhaltungsmaßnahmen bilden möchte, da es dabei nicht um einen tatsächlichen Bedarf handelt (Urteil des BSG vom 03.03.2009, Az: B 4 AS 38/08 R).

10.6

Gem. § 22 Abs. 2 SGB II werden als Bedarf für die Unterkunft jedoch konkrete unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII (Schonvermögen) anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

Maßgebend ist dabei, ob der Erhaltungsaufwand geeignet und erforderlich ist, dem Leistungsberechtigten sein Eigentum zu Wohnzwecken zu erhalten. So ist zu prüfen, ob eine kostengünstigere Reparatur durchgeführt werden kann oder ob ggf. neue Geräte bzw. Materialien angeschafft werden müssen.

Eine Absenkung des Wohnstandards ohne erstattungsfähige Erhaltungsarbeiten ist hinzunehmen, solange der für Leistungsberechtigte nach dem SGB II und dem SGB XII genügende einfache, ein menschenwürdiges Leben sicherstellende Ausstattungsstandard gewahrt bleibt.

Es ist die Angemessenheit der Reparaturkosten zu prüfen. Dafür sind der Antragsmonat sowie die darauf folgenden 11 Kalendermonate zu betrachten und der Betrag, welcher monatlich noch im Rahmen der Angemessenheit übernommen werden kann, auf ein volles Kalenderjahr hochzurechnen.

Der sich daraus ergebende angemessene Betrag kann gem. § 22 Abs. 2 SGB II und § 35 SGB XII als Beihilfe im Rahmen der KdU übernommen werden. Zu beachten ist, dass damit die Angemessenheitsgrenze der Bedarfsgemeinschaft für ein volles Jahr ausgeschöpft ist.

D.h. dass für den Antragsmonat sowie die folgenden 11 Monate keinerlei Nebenkostennachzahlungen, Zinserhöhungen, Reparaturen, Erhöhungen der Versicherungsbeiträge etc. mehr als Zuschuss übernommen werden können.

Die Bedarfsgemeinschaft ist darüber zu belehren.

Überschreiten die notwendigen Kosten die angemessenen Aufwendungen gem. § 22 Abs. 1 SGB II und gemäß § 35 SGB XII können die übersteigenden unangemessenen Kosten als Darlehen gem. § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II gewährt werden. Hier ist Ermessen auszuüben und zu dokumentieren. Die dingliche Sicherung des Darlehens ist vorzunehmen. Darlehensnehmer sind dabei alle Personen der Bedarfsgemeinschaft.

Im Leistungsbereich des SGB XII ist eine inhaltsgleiche Bestimmung nicht enthalten. Allerdings gelten für die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung materiell die gleichen Grundsätze. Daher kann im Einzelfall gleichfalls ein Darlehen gewährt werden.

Vor der Gewährung eines Darlehens nach SGB II und SGB XII ist grundsätzlich zu verlangen:

- die Aufnahme eines Darlehens vom allgemeinen Kreditmarkt bzw. die Vorlage eines Nachweises über eine fehlende Kreditfähigkeit (Vorlage einer „Negativbescheinigung“)
- Klärung von öffentlichen Zuschussmöglichkeiten und Förderprogrammen zur Energieeinsparung & Erneuerung von Heiztechnik über KfW-Programme
- Prüfung von Stundungs- oder Erlassmöglichkeiten bei öffentlich-rechtlichen Forderungen

Zu beachten bleibt, dass Personen, die in Haushaltsgemeinschaft mit der Bedarfsgemeinschaft leben, mit in die Angemessenheitsgrenze der zu gewährenden Kosten einfließen, dass aber das Darlehen jedoch der Bedarfsgemeinschaft nur anteilig gewährt werden kann.

(Bsp.: Erst erforderlichen Aufwand z.B. für Austausch Brenner von 4.000,00 € ermitteln, dann auf die Köpfe, z.B. nichtleistungsbeziehende Oma + 3köpfige BG aufteilen. Die anteiligen $\frac{3}{4}$, hier 3000,00 € sind dann auf die bisherigen vergleichbaren Bruttokaltmietkosten draufzurechnen und wenn der Jahresbetrag der 3köpfigen BG von 375,00 € + 78,75 (75 x 1,05) x 12= 5.445,00 € bereits i.H.v. 4.000,00 € ausgeschöpft wird, sind 1.445,00 € als Zuschuss und die restlichen 1.555,00 € als Darlehen zu gewähren.)

Soweit bei selbstgenutzten Eigenheimen Zinsen eines Darlehens im Rahmen der Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden, ist auch die Kontoführungsgebühr zu berücksichtigen, die von der Bank für die Führung des Darlehenskontos jährlich erhoben wird (nicht jedoch die einmalige Kontoabschlussgebühr).

10.7

Entsprechend § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II und § 35 Abs. 2 SGB XII ist bei unangemessen hohen Unterkunftskosten zunächst die Gelegenheit zur Senkung dieser zu geben. Die Ausführungen unter Punkt 5 sind zu beachten.

Denn auch bei einem Eigenheim, das aufgrund hoher Zinsleistungen unangemessene Unterkunftskosten verursacht, ist der Verweis auf angemessene verfügbare Mietwohnungen zulässig (LSG Nordrhein-Westfalen, Beschluss v. 28.02.2006 – Az.: L 9 B 99/05 AS ER; LSG Hessen, Beschluss v. 21.09.2006 – Az.: L9 AS 125/06 ER; LSG Sachsen, Beschluss vom 26.07.2006 – Az.: L 3 B 301/05 AS-ER).

Die Zumutbarkeit der Untervermietung ist nach Ansicht des LSG Hessen (Beschlüsse vom 21.09.2006 – Az.: L 9 AS 125/06 ER – und vom 31.10.2006 – Az.: L 9 AS 189/06 ER) auch dann gegeben, wenn lediglich wenige Zimmer im selbstbewohnten Eigenheim untervermietet werden. Ein abgetrennter Wohnbereich ist hierfür nicht notwendig.

10.8

Soweit die Größe der Wohnfläche unangemessen ist, das Wohngrundstück jedoch aufgrund des geringen Wertes dennoch als Schonvermögen anerkannt wird (unterschreitet den Grundfreibetrag gemäß SGB II bzw. ist Schonvermögen gem. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII), werden folglich die Unterkunftskosten nur dann übernommen, soweit die monatliche Unterkunftskostenhöhe angemessen ist.

Hat sich eine leistungsberechtigte Person vertraglich verpflichtet, z.B. den Eltern ein mietfreies Wohnrecht (meist handelt es sich dabei nur um nettokaltmietfreie Wohnrechte, vgl. Palandt zu § 1033 BGB) in seinem Eigenheim zu gewähren und ggf. sämtliche Nebenkosten zu tragen, so sind die verbrauchsabhängigen Nebenkosten (Wasser, Müll etc.), die auf die Wohnrechtsinhaber entfallen (nach Personenzahl zu ermitteln), dennoch nicht als Unterkunftskosten der leistungsberechtigten Person anzuerkennen.

Dies gilt auch für die Heizkosten (anteilige Ermittlung anhand der Wohnfläche).

Lediglich die verbrauchsunabhängigen Kosten (z.B. Grundsteuer, Gebäudeversicherung etc.) sind in vollständiger Höhe als Kosten der leistungsberechtigten Person zu berücksichtigen.

Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten und die Prüfung nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bleiben hiervon unberührt.

10.9

Neben den unter Punkt 4.5.3. genannten Kosten zählen bei eigengenutzten Hausgrundstücken zu den angemessenen Kosten der Unterkunft die notwendigen Ausgaben, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind.

Nach § 82 Abs. 2 SGB XII i. V. m. § 7 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII sind das die dort aufgezählten Ausgaben:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11b Abs. 1 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII)
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen; Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft,
- Erbpachtzinsen, sonstige öffentliche Abgaben. Die Inanspruchnahme und Zahlungen nach § 7 b ThürKAG i. V. m. der AO sind vorrangig.
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe.
- der Erhaltungsaufwand

10.10

Mit Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67 /06 R - durch das Bundessozialgericht (BSG) wurde die Auffassung aufgegeben, dass Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss gewährt werden können.

Bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast ist davon auszugehen, dass das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.

Tilgungsleistungen sind nach dieser aktuellen Rechtsprechung des BSG unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i. S. des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d. h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums,
- maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen unter Punkt 10.9 aufgeführten Kosten des Wohneigentums.

Wenn trotz zuschussweise bewilligter Tilgungsleistungen unter den o. a. Voraussetzungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen übernommen werden.

10.11

Die angemessenen Höchstbeträge für Heiz- und Nebenkosten richten sich nach den Personen im Haushalt entsprechend den Maximalbeträgen bei Mietwohnungen.

10.12

Die Beschränkung der Heizkosten in Eigenheimen und Eigentumswohnungen auf die nach der Zahl der Haushaltsangehörigen höchstens zu berücksichtigende Wohnfläche in Mietwohnungen darf allerdings nicht dazu führen, dass eine ordnungsgemäße Beheizung des geschützten Eigenheimes nicht mehr gegeben ist.

11. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung der Stadt können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist.

Die Leistungsberechtigten haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236).

12. Dingliche Sicherung von darlehensweise gewährter Leistung gemäß § 24 (5) SGB II

12.1

Gewährt das Jobcenter Eisenach Leistungen darlehensweise und betrifft dies auch übertragene Leistungen der Stadt, dann ist im Bescheid die Auflage und das Widerrufsrecht bei deren Nichterfüllung aufzunehmen, dass eine dingliche Sicherung in ein vorhandenes Grundstück durch den Leistungsberechtigten veranlasst wird.

Die Verfahrensweise trifft nur für Leistungsberechtigte zu, die Eigentümer von Grundstücken sind (auch Anteil von Miteigentum an Grundstücken).

12.2

Zur Durchsetzung der dinglichen Sicherung nach Absatz 12.1 informiert das Jobcenter Eisenach die Stadt innerhalb von 4 Wochen über die darlehensweise Gewährung an Leistungsberechtigte und stellt die notwendigen Unterlagen zur Verfügung, wie Bescheid über darlehensweise Gewährung, Grundstücksdaten, etc.

13. Absprache bei Sanktionen von Leistungsberechtigten

13.1

Auf der Grundlage des Vertrages zwischen der Agentur für Arbeit und der Stadt ist dem Jobcenter Eisenach berechtigt, die Absenkung und den Wegfall des Arbeitslosengeldes II inklusive der Leistungen für Unterkunft und Heizung (§ 22 SGB II) als übertragene Aufgabe in eigener Verantwortung und Verfahrenshoheit für die Stadt durchzuführen, wobei die Richtlinienkompetenz bei der Stadt verbleibt.

13.2

Bei Absenkung und Wegfall der Leistung für Unterkunft und Heizung als Bestandteil des Arbeitslosengeldes II und drohender Obdachlosigkeit des Leistungsberechtigten informiert das Jobcenter Eisenach die Stadt. Die Stadt nimmt auf der Grundlage des SGB XII die Beratungspflicht gegenüber dem Leistungsberechtigten wahr.

Bei Unklarheiten über die Absenkung oder den Wegfall der Leistung findet ein Austausch zwischen dem Jobcenter Eisenach und der Stadt zu dem Einzelfall statt.

13.3

Die Stadt und das Jobcenter Eisenach wirken daraufhin, dass Obdachlosigkeit und dadurch Mehrkosten für die Stadt vermieden werden.

14. Ergänzung bei neuer Rechtsprechung**14.1**

Diese Richtlinie wird durch die lfd. Rechtsprechung der Landessozialgerichte und des Bundessozialgerichtes ergänzt, die grundsätzliche Bedeutung für die Anwendung des SGB II und SGB XII haben.

14.2

Die Ergänzung erfolgt durch Arbeitshinweise zur Richtlinie durch das Fachamt.

14.3

Die Arbeitshinweise ergänzen in nummerischer Reihenfolge die Richtlinie und enthalten das jeweilige Urteil / Beschluss in Form der Vollversion als Anhang.

14.4

Der Arbeitshinweis ergänzt die Richtlinie mit dem Zeitpunkt des Zuganges bei der zuständigen Abteilung und bedarf zu seiner Wirksamkeit der Gegenzeichnung des zuständigen Juristen der Stadtverwaltung Eisenach.

14.5

Die Kämmerei und das Rechnungsprüfungsamt sind von der Festlegung eines Arbeitshinweises zu informieren.

15. Anlage 1 der 4. Richtlinie der Stadt Eisenach zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung

Die Anlage 1 ist Bestandteil der Richtlinie. Das Formular bildet die Grundlage zur Dokumentation der getroffenen Einzelfallentscheidung und ist in die jeweilige Fallakte aufzunehmen.

Eisenach, den

Katja Wolf
Oberbürgermeisterin