



Amtsblatt

des Landkreises Sonneberg



19. Dezember 2015

26. Jahrgang, Ausgabe 12/2015



Hinweis:

Sofern Anlagen Bestandteil von Bekanntmachungen des Landkreises Sonneberg sind, werden diese im Landratsamt Sonneberg zur Einsicht ausgelegt. Diese können dort während der allgemeinen Dienststunden eingesehen werden. Satzungen und Beschlüsse des Landkreises Sonneberg sind zudem im PDF-Dokument des Amtsblattes des Landkreises Sonneberg auf den Internetseiten des Landkreises Sonneberg unter folgendem Link abrufbar: <http://www.kreis-sonneberg.de/landkreis/amtsblatt-des-landkreises>

Verwaltungsvorschrift des Landkreises Sonneberg 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 - 03. Dezember 2015**

1.0.0 Allgemeines

- 1) Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende Leistungen zu erbringen.
- 2) Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und die Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt und unbestimmte Rechtsbegriffe einheitlich ausgelegt werden. Die Pflicht zur konkreten Einzelfallprüfung soll verhindern, dass nicht miteinander vergleichbare Sachverhalte sachwidrig gleich behandelt werden.
- 3) Der Landkreis Sonneberg beauftragt das Jobcenter Landkreis Sonneberg, bei der Entscheidung über die Kosten der Unterkunft nach dieser Verwaltungsvorschrift zu verfahren.
- 4) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

Soweit nachfolgend vom Regelsatz bzw. Regelsätzen die Rede ist, trifft dies auch auf Regelleistungen und das Sozialgeld nach dem SGB II zu.

2.0.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind SGB II und SGB XII sowie SGB X in der jeweils gültigen Fassung; insbesondere die Regelungen

- 1 - zur Grundsicherung für Arbeitsuchende
§§ 21 Abs. 7, 22 und § 23 SGB II
- 2 - zur Hilfe zum Lebensunterhalt **§§ 35 ff SGB XII**
- 3 - zur Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
§ 42 S. 1 Nr. 4 SGB XII i.V.m. §§ 35 ff SGB XII
- 4 - zum Verwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz **SGB X**

3.0.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

Der Leistungsträger hat die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung finanziell sicherzustellen.

3.1.1 Kosten der Unterkunft in der Mietwohnung

Zu den Kosten der Unterkunft zählen neben der Miete grundsätzlich auch alle Nebenkosten, die der Vermieter rechtlich zulässig auf den Mieter umlegen darf (Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung) und denen sich der Mieter vertraglich nicht entziehen kann.

3.1.2 Nebenkosten und Nachzahlungsbeträge für Nebenkosten

Sind Nebenkosten in einer Summe fällig (z.B. Abfallgebühren), so sind sie in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen.

Nachzahlungsbeträge gemäß Nr. 3.1.1 im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von Nr. 4.0.0 der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfs bestehen. Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen.

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Die jährlichen Abrechnungen hat der Leistungsberechtigte i.R. der ihm obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

Der Bewilligungsbescheid ist mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X, bezogen auf das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen, zu versehen. Es ist im Bescheid zu bestimmen, dass bei Wegfall dieser Anspruchsvoraussetzungen überzahlte Beträge zurückgefordert werden. Der Leistungsrechte ist auf seine ihm diesbezüglich obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten hinzuweisen.

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr vom Hilfeempfänger bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (Urteil des Bundessozialgerichtes vom 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R).

3.1.3 Garagenkosten

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf einen Stellplatz oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anwendung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden.

Die Übernahme der Garagen- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend in Zusammenhang mit der Unterkunft steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3.1.4 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten (Mieter)

Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht die Kosten für:

- Verköstigung,
- Haushaltsenergie, insbesondere Energiekosten für Kochfeuerung, Warmwasserbereitung und Beleuchtung, Kabelerstanschluss, Kabelgebühren es sei denn, diese sind zwingend vom Mieter zu übernehmen, dann gilt Nr. 3.1.1,
- Bedienung,
- Wäsche.

3.1.5 Kosten der Unterkunft im Regelsatz

Sind in den Kosten der Unterkunft (z.B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen.

Sind die Kosten für Haushaltsenergie nicht exakt ausgewiesen, so sind die Kosten der Unterkunft um 6,3 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen.

Fallen im Rahmen des Mietvertrages Kosten für Gebrauchsüberlassung (für Möblierung, für Gerätenutzung) an, so gehören diese zu den Aufwendungen für die Unterkunft mit der Einschränkung, dass die Angemessenheitsgrenze nach Nr. 10.0.0 nicht überschritten wird.

3.1.6 Frauenhäuser, Notunterkünfte

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u.ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten zu übernehmen (vgl. Nr. 3.1.5).

3.2.0 Unterkunftskosten von Eigenheimbesitzern

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw., soweit es sich um ein nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschütztes Hausgrundstück oder geschützte Eigentumswohnung handelt, zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen (siehe Nr. 3.1.1), soweit sie die Kosten einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung nicht wesentlich übersteigen (siehe Nr. 10.0.0).

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/ Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf das angemessene Maß reduzierten Kosten zu übernehmen.

3.2.1 Berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim)

Neben den unter Nr. 3.1.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und im Monat der Fälligkeit als Einmalbetrag zu berücksichtigen:

- Grundsteuer
- Versicherungsbeiträge, sofern sie angemessen und gesetzlich vorgeschrieben und nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 2 SGB XII)
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb oder der Errichtung des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen und keine günstigeren zu erzielen sind (siehe 3.2.4). Hierbei sind die besonderen Umstände des Einzelfalles zu würdigen. Beschaffenheit und Zuschnitt der Immobilie ebenso wie die Finanzierungsmodalitäten können zu einer Unangemessenheit der anfallenden Kosten führen.
- Erbpachtzinsen
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Gewinnabgabe.

3.2.2 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim)

1. Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, sind in der Regel nicht als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.
2. Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind keine Kosten der Unterkunft.

3.2.3 Kosten für unabweisbare Aufwendungen

Neben den unter Nr. 3.2.0 genannten Kosten sind außerdem Kosten für unabweisbare Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 2 SGB II anzuerkennen.

1. Je nach Lage des Einzelfalles soll vom Leistungsberechtigten vorhandenes Eigenmaterial eingesetzt werden und es ist die Zumutbarkeit von Eigenleistungen zu prüfen. Sofern im Rahmen eines unabdingbaren Erhaltungsaufwandes Reparaturen in Eigenleistung durchgeführt werden, kann das dazu erforderliche Material - nach vorheriger Beantragung beim Leistungsträger - mit Quittungsnachweis bis zu einer Bagatellgrenze in Höhe von 20 EUR vom Leistungsträger ohne Einhaltung des nachfolgend beschriebenen Verfahrens bewilligt werden.
2. Soweit Fremdleistungen erforderlich werden, ist vor Bewilligung und Reparaturausführung durch Preisvergleiche von mindestens drei Kostenvoranschlägen das günstigste Preis-Leistungs-Verhältnis zu ermitteln, alle Kostenvoranschläge sind beim Leistungsträger vorzulegen. Der Antragsteller hat nachzuweisen, dass er sich auf dem Kapitalmarkt vergeblich um anderweitige Finanzierung seines unabdingbaren Erhaltungsaufwandes bemüht hat. Die Entscheidung über einen tatsächlich vorliegenden Bedarf an unabdingbarem Erhaltungsaufwand trifft der Leistungsträger nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und Vor-Ort-Prüfung durch einen von ihm beauftragten Fachmann. Die Entscheidung über den zu erstattenden Erhaltungsaufwand ist immer eine Einzelfallentscheidung.
3. Vor Auszahlung der bewilligten Mittel stellt der Leistungsträger mittels Kontrolle durch einen von ihm beauftragten Fachmann fest, ob die Maßnahme wie bewilligt auch durchgeführt wurde. Dazu hat der Leistungsberechtigte dem Leistungsträger die Erledigung der Maßnahme anzuzeigen und die Rechnung einzureichen.
4. Der Rechnungsbetrag soll an den Gläubiger direkt gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

3.2.4 Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum

Soweit der Leistungsberechtigte die Übernahme von Schuldzinsen nach Nr. 3.2.1 durch den Leistungsträger geltend macht, hat er beim Leistungsträger Folgendes vorzulegen:

- Darlehensvertrag mit Grundbuchauszügen
- Jahreskontoauszug über Kreditbelastung mit Folgeänderungen.

Als noch angemessen werden für eine Eigentumswohnung/ein Eigenheim monatliche Zinsbelastungen bis zur Höhe der Nettokaltmiete nach Nr. 10.0.0 entsprechend der zu berücksichtigenden Personenzahl übernommen.

Ergeben sich nach Prüfung der Bedingungen des Einzelfalles und der vorgelegten Unterlagen Hinweise darauf, dass die Schuldzinsen unangemessen hoch sind, hat der Leistungsberechtigte auf Anforderung des Leistungsträgers seine Bemühungen zur Zinssenkung nachzuweisen durch:

- Vorlage des Umschuldungsversuches bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
- Vorlage des Stundungsantrages bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
- Erklärung, dass eine Untervermietung aufgrund der baulichen Belange nicht möglich ist.

3.3.0 Abzusetzende Kosten

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- an den Leistungsempfänger unmittelbar zur Auszahlung gelangendes Wohngeld,
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, verringert um das Wohngeld, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, auch wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt.

3.4.0 Darlehensgewährung

Bei der Gewährung von Darlehen sind § 42a SGB II bzw. §§ 37 und 38 SGB XII (Vorschriften zur Bewilligung, Sicherung und Tilgung) zu beachten.

4.0.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach dem Produkt aus der angemessenen Wohnfläche für Mietwohnungen (Nr. 4.1.1) und dem angemessenen Preis je Quadratmeter Wohnfläche (Nr. 10.0.0).

4.1.0 Angemessene Wohnungsgröße

4.1.1 Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in qm	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in qm	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in qm
1	bis zu 50	bis zu 80	bis zu 90
2	bis zu 60	bis zu 80	bis zu 90
3	bis zu 75	bis zu 100	bis zu 110
4	bis zu 90	bis zu 120	bis zu 130
5	bis zu 105	bis zu 140	bis zu 150
je weitere Pers.	bis zu 15	bis zu 20	bis zu 20

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z.B. Küche, Flur, Bad, WC).

4.1.2 Gerechtfertigter Mehrbedarf

Bei einer Einzelfallbetrachtung kann sich zusätzlicher Wohnraumbedarf insbesondere aus der persönlichen Situation der Betroffenen ergeben (Behinderung, Gesundheitszustand, Alter). Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen.



Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 qm gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehilfe).

4.2.0 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

4.2.1 Befristete Anerkennung

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten 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 längstens jedoch für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII).

4.2.2 6 - Monatsfrist

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist der Leistungsberechtigte schriftlich zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) aufzufordern. Den Leistungsberechtigten trifft dann eine Obliegenheit zur Kostensenkung. 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.

4.2.3 Pflichten des Leistungsberechtigten

Hat der Leistungsberechtigte eine Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten nach Nr. 4.2.2 erhalten, hat der Leistungsberechtigte binnen eines Monats schriftlich mitzuteilen, welche Maßnahmen er zur Reduzierung der unangemessenen Kosten ergreifen will.

Solche Maßnahmen betreffen:

- 1 Reduzierung der Heizkosten durch Senkung des Verbrauchs oder Verwendung von preiswerteren Brennstoffen, sofern deren Einsatz technisch möglich ist.
- 2 Aufnahme von Mietern bzw. Untermietern, soweit bauliche Belange nicht entgegenstehen
- 3 Reduzierung der Nebenkosten,
- 4 soweit der Leistungsberechtigte Mieter ist, Prüfung eines Umzuges in eine kostengünstigere Wohnung. Dazu hat der Mieter außerdem monatlich bei mindestens zwei Vermietern vom örtlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg Mietangebote einzuholen und diese unaufgefordert dem Leistungsträger vorzulegen.

4.2.4 Folgen der fehlenden Mitwirkung des Leistungsberechtigten

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

4.2.5 Darlegungspflicht des Leistungsberechtigten

Macht ein Leistungsberechtigter geltend, es sei ihm wegen der Situation am öffentlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg 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.

4.2.6 Feste Laufzeit des Mietvertrages

Die 6-Monatsfrist nach Nr. 4.2.2 gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist.

4.2.7 Zumutbarkeit eines Umzuges

Von der Zumutbarkeit eines Umzuges kann im Regelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II 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 Empfin-

dungen 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.

Unzumutbarkeit liegt nur bei einer von den typischen Belastungen, die üblicherweise mit einem Umzug verbunden sind, erheblich abweichenden, besonderen Belastungssituation vor.

4.2.8 Fallbeispiele zu Nr. 4.2.7

Insbesondere 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 Arbeitsuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.
- Es ist eine Behinderung des Leistungsberechtigten oder eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft vorhanden oder eingetreten (Vorlage des Ausweises nach dem Schwerbehindertengesetz), aufgrund deren ein Umzug unzumutbar ist.

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

5.0.0 Heizkosten

5.0.1 Angemessene Heizkosten

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten ist unabhängig von der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu prüfen. Liegen die Heizkosten im Einzelfall über einem aus dem bundesweiten Heizspiegel zu ermittelnden Grenzwert, so sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten. Hinsichtlich des Grenzwertes ist auf die Werte für „zu hohe“ Heizkosten im bundesweiten Heizspiegel abzustellen. Im Fall der Überschreitung dieses Grenzwertes obliegt es dem Leistungsberechtigten im konkreten Einzelfall Umstände darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizkosten gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind.

Übersteigen diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Leistungsberechtigten nur anzuerkennen, solange es diesen Personen 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.

5.0.2 Inhalt der Heizkosten

Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem angemessenen Bedarf für die Heizung der Wohnung ohne den Bedarf für Warmwasser. Die Stromkosten zum Betreiben einer Heizungsanlage in Haushalten von Wohneigentümern sind bei der Bemessung der Regelsätze bereits berücksichtigt und gehören nicht zu den Kosten der Heizung.

5.0.3 Nachzahlungsbeträge

Nachzahlungsbeträge im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von Nr. 5.0.1 der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfes bestehen.

Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen. Die jährlichen Abrechnungen hat der Leistungsberechtigte im Rahmen der ihm obliegenden Mitwir-

kungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

Der Bewilligungsbescheid ist mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X, bezogen auf das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen, zu versehen. Es ist im Bescheid zu bestimmen, dass bei Wegfall dieser Anspruchsvoraussetzungen überzahlte Beträge zurückgefordert werden. Der Leistungsberechtigte ist auf seine ihm diesbezüglich obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten hinzuweisen.

5.1.0 Kosten für Warmwasserbereitung

Sofern - wie bei der Mehrzahl der Haushalte - die Warmwasserversorgung **zentral** für alle Wohneinheiten in einem Mehrparteien-wohnhaus (über die Heizanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme) und die Abrechnung der Warmwasserkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erfolgt, sind die Kosten als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Gleiches gilt für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird.

Soweit die Erzeugung von Warmwasser nicht im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen werden kann, weil eine **dezentrale** Erzeugung getrennt von der Heizung erfolgt, ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII anzuerkennen. Jede leistungsberechtigte Person im Haushalt erhält den als Prozentsatz der für sie geltenden Regelbedarfsstufe ausgewiesenen Mehrbedarf. Damit werden in einem Haushalt mit dezentraler Warmwassererzeugung in Abhängigkeit von der Zusammensetzung der dort lebenden Leistungsberechtigten die für die dezentrale Warmwassererzeugung erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt.

5.2.0 Zahlungsweise

In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Hilfebedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, ist die Leistung in einer Summe vor der Heizperiode bzw. im Monat des Kaufes zusammen mit den Kosten der Unterkunft zu überweisen. Nach Erhalt der Lieferung ist die Rechnung beim Leistungsträger vorzulegen.

In diesem Fall ist der Bewilligungsbescheid mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X, bezogen auf das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen, zu versehen. Es ist im Bescheid zu bestimmen, dass bei Wegfall dieser Anspruchsvoraussetzungen überzahlte Beträge zurückgefordert werden. Der Leistungsberechtigte ist auf seine ihm diesbezüglich obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten hinzuweisen.

6.0.0 Sonderfälle

1. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.
2. Leistungsberechtigte, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 35 Abs. 2 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpfen.
3. Dies gilt auch für Leistungsberechtigte, die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen.

7.0.0 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution

Bei vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers 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. Soweit dies nicht möglich ist, hat der Leistungsträger zunächst zu prüfen, ob die Zahlung einer Mietkaution durch Übernahme einer Bürgschaftserklärung seitens des Landkreises Sonneberg abgewendet werden kann. Erst wenn der zukünftige Vermieter sich nicht mit der beabsichtigten Bürgschaft einverstanden erklärt, ist ein Darlehen zu gewähren. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinslose Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsberechtigte unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat.

8.0.0 Umzugskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges und die damit in Zusammenhang stehenden Renovierungskosten. Grundsätzlich sind Umzug und Renovierung in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen, Materialkosten).

8.1.0 Kostenübernahme

Ist es dem Leistungsberechtigten nicht möglich und zumutbar, den Umzug/die Renovierung selbst durchzuführen, kann die Übernahme der Kosten durch ein Handwerks- bzw. Umzugsunternehmen in Betracht kommen. Der Leistungsberechtigte hat hierzu in der Regel drei Kostenvorschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist die vorherige Zusicherung des Leistungsträgers.

8.2.0 Notwendiger Umzug

1. Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:
 - ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und den Mieter kein Verschulden an der Räumung der Wohnung trifft (z.B. bei Abriss), 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. Schutzsuche im Frauenhaus bzw. in einer Frauenschutzwohnung, Ehescheidung).
2. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41, 422).
3. Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsberechtigte eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendung für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen, maximal für die Dauer der Kündigungsfrist, notwendig sein.

8.3.0 Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunfts-kosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zusage der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt.
2. Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.



3. Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsberechtigten bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsberechtigter durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

9.0.0 Zahlungen direkt an den Vermieter

Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II).

10.0.0 Höchstbeträge für Kosten der Unterkunft

Die Angemessenheit einer Wohnung ist nicht nur durch deren Größe bestimmt, sondern auch durch Ausstattung, Lage und Bausubstanz, die nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und keinen gehobenen Lebensstandard aufweisen. Die Wohnung muss im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im Landkreis Sonneberg liegen. Die Angemessenheit bestimmt sich dann aus dem Produkt von Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.

Für die Ermittlung der angemessenen Höchstbeträge für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Sonneberg sind die tatsächlichen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt im Landkreis in einer eigenen Wohnungsmarktanalyse der Landkreisverwaltung im Jahr 2013 untersucht worden.

Auf Basis dieser Ergebnisse wurde in einem schlüssigen Konzept die regional angemessene Referenzmiete für Leistungsrechte aus dem Leistungsbereich des SGB II und SGB XII ermittelt.

Diese zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit Leistungsberechtigte ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe im Sinn des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bewohnen. Es sind daher für die Angemessenheit der Kosten eines Eigenheims die anerkannte Wohnungsgröße nach Nr. 4.1.1 für eine angemessene vergleichbare Mietwohnung und die Aufwendungen für eine Mietwohnung dieser Größe mit unterem Wohnstandard zu Grunde zu legen.

Für den Landkreis Sonneberg werden als regional angemessene Referenzmiete folgende Höchstbeträge für monatlich angemessene Aufwendungen der Bruttokaltmiete für die Unterkunft im Anwendungsbereich nach § 22 SGB II, § 35 und § 42 SGB XII festgelegt:

Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft/Haushaltsgemeinschaft	angemessene Wohnungsfläche in Mietwohnungen	angemessener Mietzins ohne Heiz- und kalte Nebenkosten pro qm	angemessene Kaltmiete ohne Heiz- und kalte Nebenkosten Nettokaltmiete	angemessene kalte Nebenkosten ohne Heizkosten pro qm (insgesamt)	angemessener Mietzins einschließlich kalte Nebenkosten ohne Heizkosten pro qm	angemessene Unterkunfts-kosten einschließlich kalte Nebenkosten ohne Heizkosten Bruttokaltmiete
1 Person	bis zu 50 qm	4,65 €	bis zu 232,50 €	0,89 € (44,50 €)	5,54 €	277,00 €
2 Personen	bis zu 60 qm	4,15 €	bis zu 249,00 €	0,94 € (56,40 €)	5,09 €	305,40 €
3 Personen	bis zu 75 qm	4,18 €	bis zu 313,50 €	1,09 € (81,75 €)	5,27 €	395,25 €
4 Personen	bis zu 90 qm	4,04 €	bis zu 363,60 €	1,09 € (98,10 €)	5,13 €	461,70 €
5 Personen	bis zu 105 qm	3,84 €	bis zu 403,20 €	1,17 € (122,85 €)	5,01 €	526,05 €
je weitere Person	bis zu 15 qm Wohnfläche	3,84 €		1,17 €	5,01 €	

Leistungsberechtigte aus Haushalten mit 2 Personen, die am 31.12.2013 Anspruch bis zur maximale Bruttokaltmiete nach den Daten der Unterkunftsrichtlinie vom 19.12.2011 hatten, haben bei unverändertem Leistungsbezug, unveränderten Leistungsparametern und unverändertem Mietverhältnis weiterhin Anspruch auf Zahlung dieses bisherigen Betrages bis zum 31.12.2017, längstens jedoch bis zum Inkrafttreten einer neuen Unterkunftsrichtlinie.

11.0.0 Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift

Der Kreistag des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 02.12.2015 mit Beschluss Nr.: 113/109/2015 dieser Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - zugestimmt. Die Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - tritt am 01.01.2016 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - vom 13.12.2013 außer Kraft.

Sonneberg, den 03. Dezember 2015

Zitzmann, Landrätin