

Richtlinie

der Stadt Dessau-Roßlau zur Gewährung von Kosten für die Unterkunft und Heizung (KdU-RL)

nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII

<u>INHALT</u>	Seite
1. Einführung und Rechtsgrundlagen	2
2. Leistungsumfang	2
2.1 Aufwendungen für die Unterkunft	2
2.2 Aufwendungen für Heizung	4
2.3 Ausgeschlossener Leistungsumfang	6
2.4 Angemessene Aufwendungen	6
2.4.1 Angemessene Aufwendungen für die Unterkunft	6
2.4.1.1 Härteausgleich	7
2.4.2 Angemessene Aufwendungen für Heizung	7
2.5 Sonderfälle	7
2.6 Unangemessene Aufwendungen	8
2.6.1 Unangemessene Aufwendungen für die Unterkunft	8
2.6.2 Unangemessene Aufwendungen für Heizung	8
2.6.3 Kostensenkung durch Umzug	9
3. Guthaben und Nachzahlungen	9
4. Zahlungsweise	10
5. Umzug	10
5.1 Zusicherung der Kostenübernahme	10
5.2 Sonderregelungen für Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	11
5.3 Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten	12
5.4 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile	13
6. Übernahme von Schulden	13
6.1 Definition und Ermessen	13
6.2 Darlehen und Beihilfen	14
6.3 Darlehensvergabe	15
7. Verfahren bei Räumungsklagen / Mitteilungen der Gerichte	16
8. Controlling	16
8.1 Fälle mit unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten	16
8.2 Darlehensfälle	16
8.3 Widersprüche/Rechtsklagen	16
9. Weiterer Regelungsbedarf	16
10. Inkrafttreten und Fortschreibung	17

Anlagen

1. Einführung und Rechtsgrundlagen

- 1 Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß § 6 Absatz 1 Ziffer 2. SGB II und § 3 Absatz 2 SGB XII als Träger von Leistungen der Grundsicherung nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII und unter Vorbehalt der Wahrnehmung der Verordnungsermächtigung des Bundes (§ 27 SGB II) ermächtigt für ihren örtlichen Zuständigkeitsbereich zu bestimmen,
 - welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und
 - bis zu welcher Höhe Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden.
- 2 Diese Richtlinie ist vom Jobcenter SGB II Dessau-Roßlau und vom Sozialamt Dessau-Roßlau bindend anzuwenden und soll ein einheitliches Verwaltungshandeln, insbesondere eine gleichmäßige Ermessensausübung sicherstellen.
- 3 Liegen im Rahmen von **Einzelfallentscheidungen** atypische Situationen vor, ist nach pflichtgemäßem Ermessen in Abstimmung mit dem Vorgesetzten abweichend zu entscheiden. Die Gründe für eine von den Vorgaben abweichende Leistungsentscheidung sind aktenkundig zu dokumentieren.

2. Leistungsumfang

2.1 Aufwendungen für die Unterkunft

- 4 Als Unterkunft im Sinne dieser Richtlinie gelten:
 - Mietwohnungen, Untermietwohnungen und -zimmer
 - Eigenheime
 - Eigentumswohnungen
 - Obdachlosenwohnheime
 - Übergangsunterkünfte für Spätaussiedler und jüdische Zuwanderer
 - Frauenhäuser
 - Sonstige Unterkünfte.

Als sonstige Unterkünfte sind Räume zu verstehen, die geeignet sind, um Schutz vor Witterung zu bieten und Raum für Privatheit zu gewährleisten (BSG-Urteil vom 16.12.08 - B 4 AS 1/08 R).

5 Mietwohnungen

Zu den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft gehören im Fall der Mietwohnung

- a) die vertraglich vereinbarte monatliche **Nettokaltmiete**
- b) die vertraglich vereinbarten monatlichen **Betriebskostenvorauszahlungen** (entsprechend § 2 BetrKV v. 25.11.2005; BGBl. I S. 2346, 2347)
- c) Nachzahlungen/Guthaben aus **Jahresabschlussrechnungen für Betriebskosten**
- d) **einmalige, mietvertraglich vereinbarte Aufwendungen**, die mit dem Bezug, der Unterhaltung (z.B. Bagatellschäden, Schönheitsreparaturen) und dem Wechsel der Wohnung (Auszugsrenovierung) zusammenhängen.

► Einzugsrenovierung

- 6 In begründeten Einzelfällen (z. B. wenn sich die Einzugsrenovierung Mietpreis senkend auswirkt oder die Eilbedürftigkeit eines Umzuges gegeben ist) können für die Einzugsrenovierung zusätzliche Leistungen in Höhe von 2,00 €/m² zu renovierender Wohnfläche bewilligt werden. Diese Aufwendungen sind Kosten der Unterkunft nach § 22 (1) SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII. Die Gründe der Einzelentscheidung sind aktenkundig zu dokumentieren. Die bewilligten Kosten für die Einzugsrenovierung sind von der Sachbearbeitung als Kosten für Unterkunft und Heizung zu buchen.

► **Gebühren für Kfz-Stellplätze**

Gebühren für Kfz-Stellplätze gehören nur dann zu den Unterkunftskosten, wenn der Leistungsempfänger sie nachweislich nicht aus den vertraglichen Nebenkosten ausschließen kann oder wenn Gründe vorliegen, die eine Kostenübernahme durch den Leistungserbringer rechtfertigen (z.B. Kfz-Stellplatz für Behinderte).

7

► **Kabelgebühren**

Kabelgebühren können nur dann als Kosten für die Unterkunft anerkannt werden, wenn Fernsehen und Radio von einer technischen, fest mit den Mietsachen verbundenen Einrichtung abhängig sind und die Aufwendungen hierfür mietvertraglich begründet werden (BSG-Urteil v. 19.02.09 - B 4 AS 48/08 R).

8

► **Möbliierungszuschlag**

Da Hausrat zu dem gemäß § 20 Abs. 1 S. 1 SGB II / § 28 Abs. 1 SGB XII aus der Regelleistung zu bestreitenden Bedarf gehört, ist ein in der Miete enthaltener Möbliierungszuschlag (lt. Mietvertrag) nur in Ausnahmefällen und dann bei den Unterkunftskosten zu berücksichtigen, wenn die Wohnung nur mit Möbliierungszuschlag anmietbar ist und der Mietpreis auch unter Einfluss des Zuschlags noch innerhalb des Rahmens der angemessenen Kosten für die Unterkunft liegt (BSG-Urteil v. 15.04.08 - B 14/7b AS 58/06 R).

9

Untermietwohnungen/ -zimmer

Aufwendungen für Untermietwohnungen oder -zimmer werden nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft anerkannt, sofern sie sich auf die tatsächlich genutzte Wohnfläche beziehen. Kosten für vorhandene Möblierungen oder technische Haushaltsgeräte werden nur entsprechend Rz. 9 übernommen. Eine weitere Voraussetzung für die Übernahme der Untermietkosten ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters zum Untermietverhältnis.

10

Eigenheime und Eigentumswohnungen

Bei selbst genutzten Eigenheimen und Eigentumswohnungen treten an die Stelle der Miete die monatlich notwendigen Aufwendungen (1/12 der tatsächlichen Jahresbelastung).

11

Zu den notwendigen Aufwendungen gehören:

- a) **Schuldzinsen zur Darlehenstilgung** für das eigen genutzte Eigenheim oder eine Eigentumswohnung
- b) **dauernde Lasten**, wie Erbbauzinsen, Grundbesitzsteuern, Versicherungsbeträge, soweit sie mit dem Gebäude oder der Wohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- c) **übliche Betriebskosten** (analog Mietwohnungen)
- d) **Erhaltungsaufwand** in tatsächlich nachgewiesener Höhe (die Notwendigkeit ist durch ein Gutachten o. ä. zu begründen und aktenkundig zu machen)
- e) **Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung**, sofern es sich um Notreparaturen handelt.

12

Ein Erhaltungsaufwand ist immer dann als notwendig zu beurteilen, wenn die Aufwendungen dem Zweck dienen, das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und es dadurch nicht über seinen ursprünglichen Zustand hinaus verbessert wird. Aufwendungen können z. B. notwendig werden durch:

13

- Zerstörung einer Heizzentrale durch Blitzschlag mit der Folge, dass die Heizanlage nicht mehr funktionstüchtig ist
- Sturmschäden an Dächern, die der Art sind, dass die Funktionstüchtigkeit des Daches nicht mehr gegeben ist (z. B. Regen wird nicht mehr abgehalten)
- Bauschäden, die in der Regel im Zeitraum des Leistungsbezuges bekannt werden und von denen eine Gefahr für die Gesundheit oder das Leben ausgeht

(Diese Aufzählung ist nicht abschließender Art.)

- 14 Entschädigungen durch Versicherungen o. ä. sind entsprechend zu berücksichtigen.
- 15 In den Fällen d) und e) sind vom Leistungsberechtigten im Rahmen der Leistungsbeantragung mindestens 3 Kostenvoranschläge vorzulegen. Der Antrag muss vor Beginn der Baumaßnahmen gestellt werden.
- 16 Es werden keine Wert steigernden Kosten übernommen.

Obdachlosenunterkünfte, Übergangsunterkünfte

- 17 Für Obdachlosenunterkünfte sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Zu den Obdachlosenunterkünften im Sinne dieser Richtlinie zählen auch von der Stadt angemietete Wohnungen, die Personen mit besonderen und sozialen Schwierigkeiten im Wege eines öffentlich-rechtlichen Nutzungsverhältnisses überlassen werden.
- 18 Gleiches gilt für Übergangsunterkünfte für Spätaussiedler und Flüchtlinge. In diesen Fällen sind die Gebühren entsprechend der jeweils gültigen Satzungen zu übernehmen. In den Nutzungsentgelten sind die Heizkosten enthalten.
- 19 Die fälligen Gebühren sind direkt an die Stadt Dessau-Roßlau zu zahlen.

Frauenhaus

- 20 Halten sich leistungsberechtigte Frauen oder Mütter mit ihren Kindern vorübergehend im Frauenhaus auf, wird der Anteil der Nutzungsgebühr, der für das Wohnen zu entrichten ist, in voller Höhe übernommen (max. bis zu 6 Monaten). Mit der Aufnahme in das Frauenhaus Dessau-Roßlau wird die Stadt Dessau-Roßlau örtlich zuständig, auch wenn es sich um Leistungsberechtigte handelt, deren bisheriger Wohnsitz sich vor der Zuflucht außerhalb von Dessau-Roßlau befand.
- 21 Im Einzelfall können für Herkunftswohnungen übergangsweise die Kosten für Unterkunft und Heizung gleichzeitig in angemessener Höhe übernommen werden.

2.2 Aufwendungen für Heizung

- 22 Als Heizung im Sinne dieser Richtlinie gelten:
- Gemeinschaftsheizungen
 - Sammelheizungen
 - Fernheizungen
 - elektrische Heizungen
 - Gasheizungen
 - Ölheizungen
 - Kohleöfen.
- 23 Aufwendungen für Heizung umfassen:
- die regelmäßig zu entrichtenden monatliche **Voraus- oder Abschlagszahlungen**
 - Nachzahlungen/Guthaben für Heizkosten aus **Jahresabschlussrechnungen**.
- 24 Sofern Heizfeuerung in Form von **Öl oder Kohle** von den Hilfesuchenden selbst zu beschaffen ist, sind dafür ebenso monatliche Beträge als Vorauszahlung in der Bedarfsberechnung zur berücksichtigen. Die Berechnung der monatlichen Pauschale erfolgt anhand der vom Leistungsberechtigten nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (Lieferschein oder Rechnung). Können diese Aufwendungen zunächst nicht nachgewiesen werden (z. B. bei Neuantragstellung), so ist zunächst der Höchstbetrag für Heizkosten gemäß Anlage 1 zu berücksichtigen.
- 25 Anstelle einer Auszahlung monatlicher Beträge in allen 12 Monaten des Jahres können auf Antrag des Leistungsberechtigten Beträge in doppelter Höhe während der sechs Monate der

hauptsächlichen Heizperiode (Oktober bis März) oder eine Auszahlung des Gesamtbetrages vor Beginn der Heizperiode geleistet werden.

► **Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers (Wwa)**

Beinhalten Heizkosten einen nicht gesondert ausgewiesenen Anteil für die Aufbereitung des Warmwassers, ist von den Kosten für die Unterkunft nur der Anteil der Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers abzusetzen, der als Bestandteil des Regelsatzes gewährt wird (BSG-Urteil v. 27.02.2008 - 14/11b AS 15/07 R).

26

Das heißt im Einzelnen, dass die Kosten für die Unterkunft um den in Spalte 4 aufgeführten Betrag zu mindern sind (BSG-Urteil v. 22.09.2009 - B 4 AS 8/09 R):

27

	Höhe des RS	Anteil am RS	Höhe der im RS enthaltenen Kosten für die Wwa (für die einzelnen Angehörigen der BG)	Höhe der im RS enthaltenen Kosten für Kochfeuerung (für die einzelnen Angehörigen der BG)
1	2	3	4	5
ab 01.01.2005	331,00 €	100%	5,97 €	4,44 €
	298,00 €	90%	5,37 €	3,99 €
	265,00 €	80%	4,78 €	3,55 €
	199,00 €	60%	3,58 €	2,66 €
ab 01.07.2006	345,00 €	100%	6,22 €	4,63 €
	311,00 €	90%	5,60 €	4,16 €
	276,00 €	80%	4,98 €	3,70 €
	207,00 €	60%	3,73 €	2,78 €
ab 01.07.2007	347,00 €	100%	6,26 €	4,65 €
	312,00 €	90%	5,63 €	4,19 €
	278,00 €	80%	5,01 €	3,72 €
	208,00 €	60%	3,76 €	2,79 €
ab 01.07.2008	351,00 €	100%	6,33 €	4,71 €
	316,00 €	90%	5,70 €	4,23 €
	281,00 €	80%	5,06 €	3,76 €
	211,00 €	60%	3,80 €	2,82 €
ab 01.07.2009	359,00 €	100%	6,47 €	4,81 €
	323,00 €	90%	5,82 €	4,33 €
	287,00 €	80%	5,18 €	3,85 €
	251,00 €	70%	4,53 €	3,37 €
	215,00 €	60%	3,88 €	2,89 €

Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten für die Warmwasseraufbereitung konkret zu erfassen, so sind auch diese konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten für die Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II / § 29 Abs. 1 SGB XII abzuziehen.

28

29

In den unterschiedlichen Fallvarianten ist wie folgt zu entscheiden:

	Fallvariante 1	Fallvariante 2	Fallvariante 3
Sachverhalt	Kosten für Wwa werden nicht separat ausgewiesen	<ul style="list-style-type: none"> Verbrauchszähler für Wwa vorhanden monatlicher Abschlag für Wwa liegt über dem Festbetrag in Rz. 27 	<ul style="list-style-type: none"> Verbrauchszähler für Wwa vorhanden monatlicher Abschlag für Wwa liegt unter dem Festbetrag in Rz. 27
Entscheidung	Der jeweilige Festbetrag aus Rz. 27 ist von den Heizkosten abzusetzen.	Der tatsächliche monatliche Abschlag ist von den Heizkosten abzusetzen.	Der tatsächliche monatliche Abschlag ist von den Heizkosten abzusetzen.
Beispiel	1 Person - RS: 100% kein monatl. Abschlag Wwa abzusetzender Wwa-Anteil: 6,47 €	1 Person - RS: 100% monatl. Abschlag Wwa: 7,10 € abzusetzender Wwa-Anteil: 7,10 €	1 Person - RS: 100% monatl. Abschlag Wwa: 5,00 € abzusetzender Wwa-Anteil: 5,00 €

30

Bei Anträgen auf rückwirkende Überprüfung von Leistungsfällen ist in Anwendung von § 40 Abs.1 S. 2, Nr. 1 SGB II i.V.m. § 330 Abs.1 SGB III – bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 S. 1 SGB X für die Rücknahme eines nicht begünstigenden Verwaltungsaktes – der Verwaltungsakt ab dem Bestehen der ständigen Rechtsprechung (22. September 2009 mit Urteil des BSG B 4 AS 8/09 R) zurückzunehmen.

2.3 Ausgeschlossener Leistungsumfang

31

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung gehören nicht:

- Kostenbestandteile, die durch die Regelleistung abgegolten werden (z. B. Kosten für Warmwasseraufbereitung, Haushaltsenergie, Kochfeuerung)
- Kosten der Überlassung von technischen Haushaltsgeräten oder Möbeln
- Aufwendungen für Garagen und Gartennutzung
- Anschlussbeiträge für Abwasser und Trinkwasser
- Beiträge für den Straßenausbau
- Tilgungsbeträge für Darlehen zum Erwerb und zur Modernisierung von Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

32

Leistungsempfänger, die mietfrei wohnen, haben keinen Anspruch auf die Gewährung von Unterkunfts- und Heizkosten.

33 2.4 Angemessene Leistungen

2.4.1 Angemessene Leistungen für die Unterkunft

34

Aufwendungen für die Unterkunft sind aus dem Produkt der im Mietvertrag ausgewiesenen Wohnfläche und der Bruttokaltmiete (Grundmiete + Betriebskosten, inklusive Wasserkosten) zu ermitteln.

35

Leistungen für die Unterkunft werden in tatsächlicher Höhe der Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

36

Als angemessen sind die in Anlage 1 ausgewiesenen Höchstbeträge für Wohnflächen (Spalte 3) und Leistungen für die Unterkunft (Spalte 6) entsprechend der jeweiligen Anzahl der Personen, die im Haushalt des Leistungsberechtigten leben, anzunehmen.

2.4.1.1 Härteausgleich

In begründeten Fällen kann über den Betrag der angemessenen Leistungen für die Unterkunft hinaus ein zusätzlicher Betrag (Härteausgleich - siehe Anlage 1 - Spalte 7) gewährt werden. Solche Gründe können vorliegen, wenn

34

- a) der Vermieter im Bewilligungszeitraum nachweislich die monatliche Grundmiete erhöht
- b) aufgrund von allgemeinen Preissteigerungen Nachzahlungen für Betriebskosten (inkl. Wasserkosten) fällig werden
- c) sich die monatlichen Abschläge für Betriebskosten (inkl. Wasserkosten) aufgrund von allgemeinen Preissteigerungen erhöhen
- d) aus städtebaulichen Gründen (z.B. Abriss) die Anmietung einer Wohnung zu angemessenen Kosten für die Unterkunft nicht möglich ist.

In Fällen von d) hat sich der Leistungsberechtigte **vom Vermieter** bescheinigen zu lassen, dass

35

- es sich um eine Maßnahme des Stadtumbaus handelt und
- dass der Mieter im Bestand des Vermieters keine geeignete, angemessene Wohnung finden kann, aber
- dass bei Bewilligung eines zusätzlichen Härtausgleiches angemessener Wohnraum bei ihm zur Verfügung steht.

(Erläuterung: Mit dieser Regelung sollen Vermieter unterstützt werden, die sich besonders für den Stadtumbau engagieren und denen sonst infolge des Abrisses Mieterverluste drohen würden.)

Als Härteausgleich gelten auch die Beträge, die auf der Grundlage der KdU-Richtlinie vom 01.01.2006 im Rahmen des Ermessens in Höhe von bis zu 15 EUR erstmalig bewilligt worden sind und in begründeten Einzelfällen weiter bewilligt werden.

36

Liegen mehrere Gründe für die Gewährung eines Härteausgleiches vor, darf die Summe der zusätzlich gewährten Beträge die Höhe des Härteausgleichsbetrages in Spalte 7 (Anlage 1) nicht überschreiten.

37

Der Härteausgleich ist **nicht** zu gewähren, wenn die tatsächlichen Leistungen für die Unterkunft den Höchstbetrag in Spalte 8 bereits überschreiten.

38

Darüber hinausgehende Ermessensentscheidungen sind dem Teamleiter / 1. Sachbearbeiter zur Entscheidung vorzulegen. Bis zur Höchstgrenze des Härteausgleiches (Spalte 8) entscheiden die Leistungsbearbeiter. Die Entscheidung ist aktenkundig zu dokumentieren.

39

2.4.2 Angemessene Leistungen für Heizung

Leistungen für die Heizung sind in tatsächlicher Höhe zu erbringen, sofern die Aufwendungen für die Heizung angemessen sind.

40

Bei der Ermittlung der tatsächlichen Heizkosten sind die monatlichen Vorauszahlungen sowie die Jahresabschlussrechnungen zugrunde zu legen. Liegen zum Zeitpunkt der Antragstellung noch keine Jahresabschlussrechnungen vor, sind die monatlichen Vorauszahlungen in voller Höhe und vorbehaltlich der endgültigen Entscheidung nach Vorlage der Jahresabschlussrechnung zu bewilligen.

41

Als angemessen sind die in Anlage 1 (Spalte 9) ausgewiesenen Höchstbeträge anzunehmen.

42

In plausibel begründeten Einzelfällen können abweichend von den Höchstbeträgen für Heizkosten in Anlage 1 die Vergleichswerte des Bundesweiten Heizspiegels 2009 des Deutschen Mieterbundes als angemessen angenommen werden. Die Entscheidung über diese Einzelfälle trifft der Teamleiter / 1. Sachbearbeiter. Die Entscheidung ist aktenkundig zu dokumentieren.

43

2.5 Sonderfälle

- 44 Das Vorhalten von Wohnraum für vorübergehend **außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige** (z. B. auswärts studierende erwachsene Kinder, Kinder in Heimen) wird bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnraumbedarfes nicht berücksichtigt.
- 45 Besteht für ein Kind das **gemeinsame Sorgerecht** beider getrennt lebender Elternteile und hält sich das Kind nachweislich in etwa gleichem Maße bei beiden Elternteilen auf, ist bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft das Kind bei beiden Elternteilen zu berücksichtigen.
Besteht ein alleiniges Sorgerecht eines Elternteiles und ein regelmäßiges Umgangsrecht des anderen Elternteils, ist von einer zeitweiligen Bedarfsgemeinschaft des umgangsberechtigten Elternteils mit dem Kind auszugehen und der Berechnung zugrunde zu legen (BSG-Urteil v. 07.12.2006 - B 7b AS 14/06 R). Gleiches gilt für mehrere Kinder.
- 46 Der Unterkunftsbedarf von **Strafgefangenen und U- Häftlingen** wird vom Vollzugsträger gedeckt und fällt nicht unter § 22 SGB II oder § 29 SGB XII. Nur in begründeten Fällen können die Kosten der Unterkunft und Heizung der bisherigen Wohnung für die Zeit bis zu 6 Monaten nach Haftantritt darlehensweise nach Kapitel 3 SGB XII übernommen werden, wenn die Kostenübernahme wirtschaftlicher und zweckmäßiger ist als eine Wohnungsaufgabe oder Neueinrichtung. Die Wirtschaftlichkeit ist aktenkundig zu dokumentieren. Bei U-Häftlingen wird für die Dauer der Untersuchungshaft aufgrund fehlender Urteilsverkündung der angemessene Unterkunftsbedarf nach § 29 SGB XII auf Darlehensbasis gewährt.

2.6 Unangemessene Aufwendungen

- 47 Die Höhe der angemessenen Wohnfläche sowie der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sind im Bewilligungsbescheid konkret zu benennen.

2.6.1 Unangemessene Aufwendungen für die Unterkunft

- 48 Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich zu bescheiden, dass nach Ablauf einer angemessenen Frist von **maximal 6 Monaten** nur noch die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft übernommen werden.
- 49 Innerhalb dieses Zeitraumes sind die Leistungen für die Unterkunft in voller Höhe zu gewähren. Nach Ablauf der Frist sind die Leistungen für die Unterkunft auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Aufwendungen aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte (z.B. fehlende angemessene Wohnungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt), nicht möglich oder zumutbar. In diesen Fällen ist der Leistungsberechtigte zum Nachweis verpflichtet.
- 50 Begründet der Leistungsempfänger die Unmöglichkeit der Kostensenkung mit dem Mangel an entsprechenden Wohnungen auf dem Dessau-Roßlauer Wohnungsmarkt, ist er an das Sozialamt zu verweisen. Solange auch mit Unterstützung des Fachbereiches Wohnhilfe im Sozialamt kein entsprechender Wohnraum gefunden werden kann, sind die Aufwendungen für die Unterkunft in beantragter Höhe zu bewilligen.
In begründeten Einzelfällen kann entsprechend Rz. 3 (Einzelfallentscheidung) verfahren werden.

2.6.2 Unangemessene Aufwendungen für Heizung

- 51 Soweit die tatsächlichen Heizkosten die Höchstbeträge in Anlage 1 überschreiten, besteht Anlass zur Annahme, dass diese Kosten unangemessen hoch sind. Es obliegt in solchen Fällen dem Hilfesuchenden, konkret zu begründen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Höchstbetrag liegen.

In begründeten Einzelfällen, wie

- ein erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen oder
- der Zustand der Heizungsanlage (z. B. fehlende Wärmeregulationsmöglichkeit)

52

kann ein zusätzlicher Heizkostenbedarf berücksichtigt werden.

Kann der unangemessene Mehraufwand für die Heizung nicht glaubhaft begründet werden, sind maximal Leistungen für die Heizung in Höhe des Produkts aus entsprechender angemessener Wohnfläche und dem Höchstwert aus Anlage 1 zu bewilligen.

53

2.6.3 Kostensenkung durch Umzug

In der Regel werden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung durch den Wechsel in eine mietpreislich angemessene Wohnung gesenkt.

54

Bei der Prüfung der **Unzumutbarkeit eines Umzuges** sind die Besonderheiten des Einzelfalls gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern abzuwägen.

55

Aus objektiven Betrachtungen wird in der Regel von der Unzumutbarkeit eines Umzuges auszugehen sein, wenn

- dieser aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit nicht zu vertreten ist (z. B. wenn die Unterkunftskosten nur geringfügig überschritten werden und die Kosten für den Umzug vergleichsweise unverhältnismäßig hoch wären)
- die Hilfebedürftigkeit voraussichtlich nur für kurze Dauer vorliegt (z.B. aufgrund guter Vermittlungschancen auf dem Arbeitsmarkt oder bevorstehender Übergang zum Rentenleistungsbezug)
- der Leistungsempfänger aufgrund einer Behinderung in einer der Behinderung angepassten Wohnung wohnt
- eine schwere Erkrankung nachweislich den Umzug nicht zulässt.

In solchen Fällen können, sofern auch keine anderen Möglichkeiten der Kostensenkung bestehen, im Rahmen von Einzelfallentscheidungen auch Aufwendungen über das Maß der angemessenen Leistungen hinaus Kosten übernommen werden. Die Entscheidung trifft der Teamleiter / 1. Sachbearbeiter. Sie ist aktenkundig zu dokumentieren.

56

3. Guthaben und Nachzahlungen

Beantragt ein Hilfesuchender die Kostenübernahme für Nachforderungen aus Jahresabschlussrechnungen, ist ihm der Eingang seines Antrages schriftlich zu bestätigen.

57

In der Regel sind Guthaben oder Nachzahlungen Folgen der Jahresabschlussrechnungen für Betriebskosten oder Heizkosten.

58

Bei der Beurteilung dieser Jahresabschlussrechnungen ist es aufgrund des Gegenwärtigkeitsprinzips des Hilfebedarfs unerheblich, ob der Leistungsberechtigte im gesamten Abrechnungszeitraum bedürftig war.

59

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für die Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

60

Nachforderungen aus Jahresabschlussrechnungen für Betriebskosten (inklusive Kosten für den Wasserverbrauch) und Heizkosten (abzgl. der Kosten für Warmwassererwärmung) gehören zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat und sind, sofern sie angemessen sind, als Beihilfe zu gewähren.

61

- 62 Bei der Beurteilung von aktuellen Jahresabschlussrechnungen ist es irrelevant, ob es sich um **Betriebskosten oder Heizkosten für eine vorherige Wohnung** handelt, die der Leistungsempfänger im Vorjahreszeitraum bewohnt hatte. Demzufolge sind die Abrechnungen so zu behandeln, als ob es sich um Abrechnungen für die gegenwärtige Wohnung handeln würde. Im Fall der Nachzahlung ist zu prüfen, ob im Rahmen der Angemessenheit noch Spielraum für eine Bewilligung vorhanden ist. Auch hier ist in jedem Einzelfall zu prüfen (sofern möglich), ob die Nachzahlung ggf. durch unwirtschaftlichen Verbrauch zustande gekommen ist. Zweckmäßigerweise sollten die Betriebskostenabrechnungen des vorherigen Abrechnungszeitraumes vorgelegt werden.
- 63 Analog ist mit Gutschriften zu verfahren; sie mindern die Aufwendungen für den Folgezeitraum (siehe Rz. 60).

4. Zahlungsweise

- 64 Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder die Versorgungsunternehmen gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsempfänger nicht sichergestellt werden kann.
- 65 Eine direkte Überweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung soll erfolgen,
- wenn die Miete vom Leistungsberechtigten nicht rechtzeitig überwiesen wurde,
 - wenn bereits in der Vergangenheit während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen oder HLU Mietrückstände bestanden haben oder aktuell bestehen, die der Leistungsempfänger zu vertreten hatte oder hat,
 - wenn Miet- oder Heizkostenrückstände bereits einmal übernommen wurden,
 - wenn auch sonstige Schulden bestehen,
 - wenn medizinische Gutachten oder Stellungnahmen von Sozialen Diensten vorliegen, wonach der Leistungsempfänger aus persönlichen oder psychischen Gründen nicht in der Lage ist, seine Angelegenheiten selbst zu regeln,
 - wenn die Zustimmung des Leistungsempfängers vorliegt.
- 66 Sind in diesen Fällen die Aufwendungen für Miete und Heizkosten höher als die gewährten Leistungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der Teilbetrag direkt angewiesen. Der Leistungsberechtigte ist darüber zu informieren, dass er die restliche Miete bzw. Heizkosten aus seinem Einkommen direkt an den Vermieter bzw. die Versorgungsunternehmen überweisen muss.

5. Umzug

5.1 Zusicherung der Kostenübernahme

- 67 Der Leistungsempfänger hat Anspruch auf Zusicherung der Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn
- a) der Antrag auf Kostenübernahme **vor Abschluss des Mietvertrages** für die neue Wohnung gestellt wurde,
 - b) der Umzug erforderlich ist und
 - c) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind.
- 68 Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen befunden wird, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben und eine Zusicherung der Kostenübernahme zu versagen.

Ein Umzug ist dann **erforderlich**, wenn ein plausibler und nachvollziehbarer Grund vorliegt. Gründe für einen Umzug können insbesondere sein:

69

- die bisherige Wohnung ist unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer
- die Aufforderung des Leistungsträgers, die unangemessen hohen Unterkunft- und Heizkosten zu senken
- der Umzug aufgrund der Arbeitsaufnahme
- zerrüttete Verhältnisse in der Haushaltsgemeinschaft, Ehescheidung
- ungenügender baulicher oder sanitärer Zustand der bisherigen Wohnung
- Vorliegen einer Räumungsklage
- Krankheit oder Behinderung, die das Bewohnen der bisherigen Wohnung erheblich erschweren oder unmöglich machen.

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII **ohne Notwendigkeit** und ohne Zustimmung in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlte von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 SGB XII den Anspruch auf Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpften.

70

In Fällen, in denen

- Leistungsempfänger trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessen hohen Unterkunftskosten beziehen,
- Leistungsempfänger einen zumutbaren Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern,
- Leistungsempfänger sich trotz Aufforderung in der angemessenen Frist nicht um eine angemessene Wohnung bemühen,

71

sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Erhöhen sich nach einem **nicht erforderlichen Umzug** die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die bis dahin zu tragenden angemessenen Aufwendungen erbracht (auch bei Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene Wohnung). Gleiches gilt für Zuzüge nach Dessau-Roßlau.

72

5.2 Sonderregelungen für Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres *(nur für SGB II-Fälle)*

Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, benötigen vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zustimmung des Leistungsträgers zur Anmietung. Soweit nach der Prüfung keine Zusicherung für einen Umzug erteilt werden kann, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung **nicht** berücksichtigt.

73

Bei der Prüfung, ob die Zusicherung gegeben wird, soll im Einzelfall der Träger der öffentlichen Jugendhilfe eng eingebunden werden. Dadurch wird sichergestellt, dass bei der Entscheidung, ob die Voraussetzungen einer Zusicherung nach § 22 Abs. 2a SGB II vorliegen, die Sachkompetenz der öffentlichen Jugendhilfe genutzt wird. Der Jugendliche ist in diesem Fall zur Einwilligung der Verwendung von Daten des Jugendhilfeträgers aufzufordern. Die Einwilligung ist aktenkundig zu dokumentieren. Die vom Jugendhilfeträger erhaltenen Informationen dürfen nur zweckgebunden (zur Beurteilung der Gründe des Umzuges) verwendet werden. Die abschließende Beurteilung bleibt dem zuständigen Leistungsbearbeiter vorbehalten.

74

75 Schwerwiegende soziale Gründe im Rahmen des § 22 Absatz 2a SGB II

Eine Verweisung eines unter 25-Jährigen auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des jungen Menschen besteht (z.B. wenn ein Elternteil schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt oder das Eltern-Kindverhältnis nachhaltig zerrüttet ist). Ein geeigneter Nachweis ist vom Antragsteller zu erbringen (z.B. Gutachten; polizeiliche Anzeigen);
- eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist;
- die Platzverhältnisse in der Wohnung zu beengt sind;
- bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist;
- die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie“-Erfolg, der durch Zuzug in die elterliche Wohnung nicht gefährdet werden soll);
- die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

76 Sonstige, ähnlich schwerwiegende Gründe

Eine Verweisung unter 25-Jährigen auf die Wohnung der Eltern ist aus ähnlich schwerwiegenden Gründen insbesondere dann unzumutbar:

- bei Schwangerschaft der unter 25-Jährigen;
- wenn der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich stets um eine Einzelfallentscheidung, nach der weitere Gründe denkbar sind.

5.3 Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten

77 Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten für einen leistungsrechtlich relevanten Umzug (siehe Ziff. 5.1).

Sollen Wohnungsbeschaffungskosten oder Umzugskosten vom Leistungsträger übernommen werden, hat sich der Leistungsempfänger die Kostenübernahme **vor dem Umzug** vom bis zum Umzug örtlich zuständigen Träger **zusichern** zu lassen (Formular - siehe Anlage 2).

78 Die Zusicherung *soll* erteilt werden, wenn der Leistungsträger den Umzug veranlasst hat oder der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Wohnungsbeschaffungskosten

79 Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Aufwendungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden und nicht Umzugskosten, Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile sind.

Das können im Einzelnen Maklergebühren, Gebühren für Zeitungsannoncen und Doppelmiete sein.

Sie werden nur übernommen, wenn der Leistungsempfänger nachweislich glaubhaft machen kann, dass es ihm in vertretbarer Zeit nicht gelungen ist, eine Wohnung ohne die Entrichtung von Wohnungsbeschaffungskosten zu finden. 80

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. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters. 81

Umzugskosten

Umzugskosten sind in erster Linie die Kosten für die Beförderung des Umzugsgutes. Daneben können zu den Umzugskosten auch erforderliche Reisekosten der Bedarfsgemeinschaft zum Umzugsort gehören. 82

Weitere Umzugskosten sind nicht ausgeschlossen und im Einzelfall zu entscheiden und zu dokumentieren. 83

In der Regel ist der Umzug in **Selbsthilfe** durchzuführen. In diesen Fällen können die Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe übernommen werden. In begründeten Fällen können für Umzugshelfer 10,00 € als Verpflegungszuschuss gewährt werden. Dabei wird für die Anzahl der Helfer die Anzahl der zu räumenden Wohnung zugrunde gelegt (z.B. 2 Wohnräume = 2 Umzugshelfer). 84

Kosten für ein **Umzugsunternehmen** werden nur im Ausnahmefall gewährt. Kann der Leistungsempfänger nachweislich glaubhaft machen, dass der Umzug nicht in Selbsthilfe durchgeführt werden kann, sind die Umzugskosten zu übernehmen. 85

Zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten für einen Mietwagen oder ein Umzugsunternehmen ist die Vorlage von **3 Kostenvoranschlägen** verschiedener Anbieter vom Leistungsempfänger zu fordern. Es ist das kostengünstigste Angebot zur Entscheidung über die Leistungsgewährung heranzuziehen. Die Grundlage der Entscheidung ist aktenkundig zu machen. 86

5.4 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile werden in der Regel nicht übernommen. 87

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sollen darlehensweise übernommen werden, wenn der Umzug erforderlich ist (siehe Ziffer 5.1) und der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz eigenständigen Bemühens keine andere Wohnung (ohne Mietkaution oder Genossenschaftsanteile) gefunden hat und dass diese Kosten unabweisbar sind. 88

Zur Sicherung im Einzelfall gewährter zinsloser Darlehen ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen ist spätestens bei Rückzahlung von Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen bzw. nach Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu tilgen. 89

Im Einzelfall kann vom Leistungsträger eine Mietsicherheitserklärung zur Übernahme von Kautionen abgegeben werden. In der Regel ist die Kautionszahlung aus eigenem vorhandenem Vermögen gegenüber der Erteilung einer Mietsicherheitserklärung vorrangig. 90

6. Übernahme von Schulden (§ 22 Abs. 5 SGB II, § 34 Abs. 1 SGB XII)

6.1 Definitionen und Ermessen

- 91 Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer **vergleichbaren Notlage** *Schulden* übernommen werden. Sofern dies *gerechtfertigt* und *notwendig* ist und ansonsten **Wohnungslosigkeit** droht, sollen *Schulden* übernommen werden.
- 92 Die Leistungen nach § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II und § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII sind grundsätzlich Kann-Leistungen, währenddessen bei drohender Wohnungslosigkeit nach Satz 2 eine Soll-Vorschrift besteht.
- 93 Als **Schulden** gelten:
- Ansprüche aus *rückständigen Forderungen* (z.B. des Vermieters oder eines Energieversorgungsunternehmens wegen nicht bezahlter Rechnungen),
 - die zu begleichen sind und
 - die einen solchen Umfang angenommen haben, dass sie durch das zur Verfügung stehende Einkommen in einem angemessenem Zeitraum nicht gedeckt werden können und
 - damit Wohnungsverlust droht bzw. zu einer vergleichbaren Notlage führen.
- 94 Unter **vergleichbarer Notlage** ist in diesem sachlichen Zusammenhang eine Situation zu verstehen, die in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleichkommt. Hier kommen insbesondere Fälle in Betracht,
- mit rückständigen Heizkosten, ohne deren Begleichung die Energielieferung eingestellt wird oder der Verlust der Wohnung droht
 - mit rückständigen Wasser/Abwasserkosten, soweit die Einstellung der Lieferung droht
 - mit rückständigen Stromkosten, soweit vor allem Familien mit Kindern die Einstellung der Lieferung droht
 - mit rückständigen Kosten für die Unterkunft, die im Zusammenhang mit kurzfristigem Freiheitsentzug (bis zu 6 Monaten) unumgänglich sind.

In diesen Fällen ist das in Satz 1 eingeräumte Ermessen im gebotenen Maß auszuüben.

- 95 **Gerechtfertigt** ist die Übernahme von Schulden dann, wenn der Hilfesuchende aufgrund seiner wirtschaftlichen Situation und des Umfangs des Bedarfes nicht in der Lage ist, sich selbst zu helfen.
Bei der Beurteilung, ob eine Übernahme gerechtfertigt ist, ist auch das Verhalten des Hilfesuchenden bei der Schuldenentstehung zu berücksichtigen. So scheidet die Hilfeleistung aus, wenn zu befürchten ist, dass er durch seine Verhaltensweise erneut in eine vergleichbare Notlage gerät.
- 96 Der Hilfesuchende ist in der Lage sich selbst zu helfen, soweit er den Bedarf aus einem geschützten Barvermögen decken kann, die Notlage durch Stundung o. ä. hinausschieben kann oder zur Beseitigung der Notlage einen Kredit von einem Kreditinstitut erhält.
Notwendig ist die Hilfe immer dann, wenn sie der Sicherung der Unterkunft dient.
- 97 **Wohnungslosigkeit** droht konkret, wenn bereits eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht anhängig ist, ein Räumungstitel existiert und eine Zwangsräumung anberaumt ist.
Wohnungslosigkeit droht noch nicht, wenn vom Vermieter lediglich eine schriftliche Mahnung wegen Mietschulden vorliegt. In diesen Fällen ist nach pflichtgemäßem Ermessen (Kann-Bestimmung) zu entscheiden.

6.2 Darlehen oder Beihilfen

- 98 Leistungen zur Schuldenbereinigung sind in der Regel als **Darlehen** zu gewähren.

- Im Vorfeld ist in enger Zusammenarbeit mit den **Schuldnerberatungsstellen** der Stadt Dessau-Roßlau zu prüfen, ob im Rahmen der **Selbsthilfe vorrangig** andere Möglichkeiten zur Schuldenbereinigung (z.B. Ratenzahlungsvereinbarungen, Einsatz nicht zu berücksichtigenden Vermögens oder Einsatz von verwertbarem geschützten Vermögen) vom Leistungsempfänger ausgehandelt werden können. 99
- Bei fehlenden Selbsthilfemöglichkeiten soll die gesamte rückständige Zahlung übernommen werden. 100
- Die Gewährung eines Darlehens, das erkennbar die Zukunft des Leistungsberechtigten derart belasten wird, dass die Zielsetzung, unabhängig von der Grundsicherung zu leben, gefährdet, ist nicht zulässig. 101
- Deshalb ist bei der Ermessensausübung grundsätzlich zu bewerten, ob sich die wirtschaftlichen Verhältnisse des Leistungsberechtigten voraussichtlich soweit verbessern werden, dass ihm die Rückzahlung des Darlehens in absehbarer Zeit zugemutet werden kann und er dazu tatsächlich in der Lage ist. Bei dieser Bewertung sind andere Rückzahlungsverpflichtungen aus Krediten, Ratenkäufe etc. einzubeziehen.
- Kann mit der Rückzahlung innerhalb dieses Zeitraumes nicht begonnen werden, soll die Hilfeleistung als **Beihilfe** gewährt werden. 102
- Darlehen oder Beihilfen zur Schuldentilgung sind direkt an die Gläubiger zu überweisen. 103
- Sofern sich trotz gewährter Hilfen die Notlage wiederholt und kein Selbsthilfewille zu erkennen ist, kann im Ausnahmefall trotz der zentralen Bedeutung der Wohnungssicherung die Hilfe versagt werden oder ist die Übernahme von rückständigen Zahlungsbeträgen in Abwägung der Umstände des Einzelfalles in der Regel auch dann abzulehnen, wenn als Konsequenz die Energiequelle oder Wasserversorgung abgeschaltet wird. Das Gleiche gilt in Fällen des Leistungsmissbrauchs. 104
- In Wiederholungsfällen soll die Leistung mit einer intensiven persönlichen Hilfe im Rahmen des Fallmanagements verbunden werden. 105
- Sind in derartigen Fälle minderjährige Kindern involviert, ist der örtliche Träger der **Jugendhilfe** (Jugendamt Dessau-Roßlau) vor einer eventuell ablehnenden Entscheidung einzubeziehen. Ihm ist Gelegenheit zu einer fachlichen Stellungnahme zu geben. Die Stellungnahme ist der Leistungsakte hinzuzufügen. 106
- ### 6.3 Darlehensvergabe
- Das Darlehen wird durch **schriftlichen Darlehensbescheid** bewilligt. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (z.B. Mietschuldenübernahme, Übernahme von Schulden für Heizkosten). 107
- Im Darlehensbescheid sind die Rückzahlungsmodalitäten und Sicherungen (Abtretungserklärung) sowie weitere Nebenbestimmungen (Auszahlung an den Gläubiger) aufzunehmen. Im Darlehensbescheid ist weiterhin zu regeln, dass das Darlehen insgesamt zur sofortigen Rückzahlung fällig wird, wenn 108
- der Leistungsempfänger das Darlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
 - der Leistungsempfänger mit der Rückzahlung von mehr als 2 Monatsraten in Verzug gerät oder
 - ein Dritter beantragt, über das Vermögen ein Insolvenzverfahren zu eröffnen oder
 - der Leistungsempfänger verstirbt.

- 109 Für die Rückzahlung haften grundsätzlich die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft gesamtschuldnerisch. Die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind im Darlehensbescheid einzeln aufzuführen.
- 110 Fällt ein Leistungsempfänger aus dem laufenden Leistungsbezug, sind monatliche Ratenzahlungen individuell nach dem Einkommen und Vermögen festzusetzen.

7. Verfahren bei Räumungsklagen / Mitteilungen der Gerichte

- 111 Die Gerichte sind im Fall der Kündigung von Mietverhältnissen nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende den Eingang einer Räumungsklage unter Aufführung der in § 22 Abs. 6 SGB II und § 34 Abs. 2 SGB XII gelisteten Angaben mitzuteilen.
Die im Sozialamt der Stadt Dessau-Roßlau eingehenden Mitteilungen zu Räumungsklagen werden unverzüglich an die zuständigen Leistungsträger weitergeleitet.
- 112 Grundsätzlich ist bei der Bearbeitung zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen **oberste Priorität** haben soll.
- 113 Nach § 543 BGB ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine vorherige Mahnung nicht notwendig, auch sind keine Fristen einzuhalten, das heißt, die Kündigung kann fristlos erfolgen. Durch eine **Erklärung des Leistungsträgers** gegenüber dem/der Vermieter/in, dass der Rückstand übernommen wird, kann die Kündigung unwirksam gemacht werden. Auch nach Anhängigkeit der Räumungsklage besteht gemäß § 569 BGB noch diese Möglichkeit. Voraussetzung ist, dass die Einverständniserklärung des Leistungsträgers den Vermieter innerhalb von zwei **Monaten** nach Anhängigkeit der Räumungsklage erreicht. Bei der Entscheidung zur Übernahme von Schulden ist nach Ziffer 6. zu verfahren.

8. Controlling

8.1 Fälle mit unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten

- 114 Im Rahmen der Beurteilung der Angemessenheit der in dieser Richtlinie festgesetzten Höchstbeträge für Unterkunfts- und Heizkosten sind alle Fälle, in denen die angemessenen Mietwerte nach ihren Einzelbestandteilen (Wohnungsgröße, Nettokaltmiete, Betriebskosten, Heizkosten usw.) überschritten werden, regelmäßig in der Liste „Fälle mit unangemessenen KdU“ (wird als Datei zur Verfügung gestellt) zu erfassen. Diese Liste ist jeweils zum 15.10. (mit Stand zum 30.09.) jeden Jahres bzw. bei Bedarf dem Sozialamt zur Auswertung vorzulegen.

8.2 Darlehensfälle

- 115 Wird ein Darlehen nach § 22 Abs. 3 oder 5 SGB II oder § 34 SGB XII gewährt, ist der Stadt Dessau-Roßlau zeitnah eine Kopie des Bewilligungsbescheides zu übersenden.

8.3 Widersprüche/Klagen

- 116 Im Rahmen der KdU - Gewährung ist der Stadt Dessau-Roßlau jeweils zu dem in Ziffer 8.1 genannten Termin eine Statistik über Widerspruchs- und Klageverfahren vorzulegen.
- 117 Über Widersprüche, die sich inhaltlich gegen die Regelungen der KdU - Richtlinie wenden ist die Stadt Dessau-Roßlau zeitnah in Kenntnis zu setzen.
Ebenso sind Urteile der Sozialgerichte, die das Rechtsgebiet der Kosten für Unterkunft und Heizung und Fälle mit örtlicher Zuständigkeit Dessau-Roßlaus betreffen, der Stadt Dessau-Roßlau zeitnah zur Kenntnis zu geben.

9. Weiterer Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung eines einheitlichen Verwaltungshandelns werden unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen zur Aufgabenausführung von Erstattungsverfahren und der Gewährung vorrangiger Leistungen (Wohngeld, Kindergeldzuschlag) verwaltungsinterne Arbeitshinweise erlassen. 118

10. Inkrafttreten und Fortschreibung

Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie der Stadt Dessau-Roßlau zur Gewährung von Kosten für Unterkunft und Heizung vom 01. Januar 2009. 119

Die Richtlinie tritt mit Wirkung des 01.06.2010 in Kraft. 120

Die Arbeitshinweise Nr. 03/09, Nr. 01/09 und 01/10 treten mit Inkrafttreten dieser Richtlinie außer Kraft. 121

Ist im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Richtlinie über einen Antrag auf Leistungen nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII noch nicht entschieden, so ist die Leistung für die Zeit bis zum Inkrafttreten dieser Richtlinie jeweils nach dem bis dahin geltenden Recht, für die darauf folgende Zeit nach neuem Recht zu bewilligen. 122

Die dieser Richtlinie zugrunde liegenden Höchstbeträge sind jährlich, jeweils zum 31. Dezember, zu überprüfen. 123

Anlage 1: Angemessene Höchstbeträge für Wohnflächen, Kosten für die Unterkunft und Heizung

Anlage 2: Formular zur Prüfung der Kostenübernahme bei Umzug

Anlage 1 zur KdU-RL vom 01.04.2010

Angemessene Höchstbeträge für die Kosten der Unterkunft und Heizung (gemäß § 22 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII)

1	Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche in qm	Grundmiete	Betriebskosten (inkl. Wasser)	Leistungen für die Unterkunft	Härteausgleich		Heizkosten (ohne WW)
			4,30 €/m ²	1,10 €/m ²		5,40 €/m ²	Betrag	Gesamt
2	3	4	5	6	7	8	9	
Wohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime (selbst genutzt)	1	50,00	215,00 €	55,00 €	270,00 €	26,75 €	296,75 €	60,00 €
	2	60,00	258,00 €	66,00 €	324,00 €	32,10 €	356,10 €	72,00 €
	3	75,00	322,50 €	82,50 €	405,00 €	40,13 €	445,13 €	90,00 €
	4	85,00	365,50 €	93,50 €	459,00 €	45,48 €	504,48 €	102,00 €
	5	95,00	408,50 €	104,50 €	513,00 €	50,83 €	563,83 €	114,00 €
	6	105,00	451,50 €	115,50 €	567,00 €	56,18 €	623,18 €	126,00 €
	7	115,00	494,50 €	126,50 €	621,00 €	61,53 €	682,53 €	138,00 €
	8	125,00	537,50 €	137,50 €	675,00 €	66,88 €	741,88 €	150,00 €
	9	135,00	580,50 €	148,50 €	729,00 €	72,23 €	801,23 €	162,00 €
	10	145,00	623,50 €	159,50 €	783,00 €	77,58 €	860,58 €	174,00 €
	jede weitere Person	+10,00	+43,00 €	+11,00 €	+54,00 €	+5,35 €	+59,35 €	+12,00 €

Leistungsberechtigte mit gesundheitlichen Einschränkungen (Personen mit Grad der Behinderung von 80% und Merkzeichen „aG“ oder „Bl“)

1	Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche in qm	Grundmiete	Betriebskosten (inkl. Wasser)	Leistungen für Unterkunft	Härteausgleich		Heizkosten (ohne WW)
			4,30 €/m ²	1,10 €/m ²		5,40 €/m ²	Betrag	Gesamt
2	3	4	5	6	7	8	9	
Wohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime (selbst genutzt)	1	60,00	258,00 €	66,00 €	324,00 €	32,10 €	356,10 €	72,00 €
	2	70,00	301,00 €	77,00 €	378,00 €	37,45 €	415,45 €	84,00 €
	3	85,00	365,50 €	93,50 €	459,00 €	45,48 €	504,48 €	102,00 €
	4	95,00	408,50 €	104,50 €	513,00 €	50,83 €	563,83 €	114,00 €
	5	105,00	451,50 €	115,50 €	567,00 €	56,18 €	623,18 €	126,00 €
	6	115,00	494,50 €	126,50 €	621,00 €	61,53 €	682,53 €	138,00 €
	7	125,00	537,50 €	137,50 €	675,00 €	66,88 €	741,88 €	150,00 €
	8	135,00	580,50 €	148,50 €	729,00 €	72,23 €	801,23 €	162,00 €
	9	145,00	623,50 €	159,50 €	783,00 €	77,58 €	860,58 €	174,00 €
	10	155,00	666,50 €	170,50 €	837,00 €	82,93 €	919,93 €	186,00 €
	jede weitere Person	+10,00	+43,00 €	+11,00 €	+54,00 €	+5,35 €	+59,35 €	+12,00 €

PRÜFUNG DER KOSTENÜBERNAHME

Anlage 2

bei Umzug in eine neue Unterkunft nach § 22 Abs. 2, 3 SGB II oder § 29 Abs.1 SGB XII

1.

Umziehende Personen:			
Name, Vorname	Kundennummer	Name, Vorname	Kundennummer

2.

Gegenwärtige Unterkunft:			
Anschrift			
Anzahl Wohnräume	Wohnfläche in qm	Anzahl Personen in Wohnung	Kündigungsfrist
Nettokaltmiete in €	Mietnebenkosten in €	Höhe der KDU in €	

3.

Neue Unterkunft:		
Anschrift		
Anzahl Wohnräume	Wohnfläche in qm	geplanter Mietvertragsbeginn
Nettokaltmiete in €	Mietnebenkosten in €	

4.

Umzugsgründe (Bitte Zutreffendes ankreuzen!):		
<input type="checkbox"/> Auszug aus elterlichem Haushalt		Bitte entscheiden! <input type="checkbox"/> Neugründung eines Haushalts <input type="checkbox"/> Wiedergründung eines Haushalts <input type="checkbox"/> Überschreitung angemessen <input type="checkbox"/> Überschreitung unangemessen <input type="checkbox"/> Überschreitung angemessen <input type="checkbox"/> Überschreitung unangemessen <input type="checkbox"/> Überschreitung angemessen <input type="checkbox"/> Überschreitung unangemessen <input type="checkbox"/> Ausstattung angemessen <input type="checkbox"/> Ausstattung unangemessen
<input type="checkbox"/> Scheidung / Trennung	<input type="checkbox"/> Scheidungsurteil liegt vor	
<input type="checkbox"/> Haftentlassung		
<input type="checkbox"/> Auszug aus Übergangwohnheim		
<input type="checkbox"/> Wohnungsbrand	<input type="checkbox"/> Schadensregulierung erfolgt über Versicherung	
<input type="checkbox"/> Wohnung zu groß	Überschreibungsbetrag:	
<input type="checkbox"/> Wohnung zu klein		
<input type="checkbox"/> Nettokaltmiete zu hoch	Überschreibungsbetrag:	
<input type="checkbox"/> Mietnebenkosten zu hoch	Überschreibungsbetrag:	
<input type="checkbox"/> bauliche Schäden in Wohnung	Schäden bitte auflisten:	
<input type="checkbox"/> ungenügende Ausstattung	Mängel bitte auflisten:	
<input type="checkbox"/> sonstige Gründe	Gründe bitte auflisten:	

5.

Kostenübernahme für die neue Wohnung (Bitte Zutreffendes ankreuzen!)

Dieser Antrag wurde vor Mietvertragsabschluss für die neue Unterkunft gestellt.

und

Der Umzug ist erforderlich, weil

unter 4. mindestens in einem Fall mit "unangemessen" geurteilt wurde

und

der Träger die tatsächlichen derzeitigen Wohnkosten nicht auf Dauer übernehmen will.

oder

die voraussichtlichen Kosten für den Umzug in Höhe von _____ € unter Berücksichtigung der unter 4. genannten Gründe nicht unverhältnismäßig sind. (Bitte hier kurze Begründung einfügen!):

und

Die Aufwendungen für die neue Wohnung sind angemessen.

(Wurden alle drei Merkmale bejaht, ist die Übernahme der Wohnkosten für die neue Unterkunft zuzusichern.)

<input type="checkbox"/> Die Kosten für die neue Unterkunft werden in Höhe von	€	<input type="checkbox"/> übernommen	<input type="checkbox"/> nicht übernommen
Datum	Unterschrift		

6.

Wohnbeschaffungskosten / Umzugskosten / Mietkaution

Es wurden beantragt:

Wohnungsbeschaffungskosten in Höhe von

€

Umzugskosten in Höhe von (bei Inanspruchnahme von Umzugsfirmen, 3 Kostenvoranschläge vorlegen lassen!)

€

Mietkaution in Höhe von

€

Dieser Antrag wurde vor Entstehung dieser Kosten gestellt.

und

Der Umzug wurde vom Träger veranlasst. am: _____

Fristende: _____

oder

Der Umzug ist aus den unter 4. genannten Gründen erforderlich. (Bitte hier kurze Begründung einfügen!):

und

Ohne diese Zusicherung kann die neue Unterkunft nicht in einem angemessenen Zeitraum gefunden werden.

Die beantragten			
<input type="checkbox"/> Wohnungsbeschaffungskosten werden in Höhe von	€	<input type="checkbox"/> übernommen	<input type="checkbox"/> nicht übernommen
<input type="checkbox"/> Umzugskosten werden in Höhe von	€	<input type="checkbox"/> übernommen	<input type="checkbox"/> nicht übernommen
<input type="checkbox"/> Mietkaution werden in Höhe von	€	<input type="checkbox"/> übernommen	<input type="checkbox"/> nicht übernommen
Weitere Gründe bitte hier aufführen!			
Datum	Unterschrift		