

Anlage A

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	5
2.4 Angemessene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung	5
2.4.1 Gesamtmietenausgleich	5
2.4.2 Härteausgleich	6
2.5 Sonderfälle	6
2.6 Unangemessene Aufwendungen	7
3. Guthaben und Nachzahlungen	8
4. Zahlungsweise	8
5. Umzug	9
5.1 Zusicherung der Kostenübernahme	9
5.2 Sonderregelungen für Jugendliche bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	10
5.3 Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten	11
5.4 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile	12
6. Übernahme von Schulden	12
6.1 Definition und Ermessen	12
6.2 Darlehen und Beihilfen	13
6.3 Darlehensvergabe	14
7. Verfahren bei Räumungsklagen / Mitteilungen der Gerichte	14
8. Controlling	14
8.1 Fälle mit unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten	14
8.2 Darlehensfälle	15
8.3 Widersprüche/Rechtsklagen	15
9. Weiterer Regelungsbedarf	15
10. Inkrafttreten und Fortschreibung	15

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
 - Übergangswohnheime für Spätaussiedler und jüdische Zuwanderer
 - Frauenhäuser.
- 5 Mietwohnungen
Zu den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft gehören im Fall der Mietwohnung
 - a) die vertraglich vereinbarte **Grundmiete**
 - b) die vertraglich vereinbarten **Betriebskosten**
(entsprechend § 2 BetrKV v. 25.11.2005; BGBl. I S. 2346, 2347)
 - c) Nachzahlungen/Guthaben aus **Jahresabschlussrechnungen**
 - d) **einmalige, mietvertraglich vereinbarte Aufwendungen**, die mit dem Bezug, der Unterhaltung (z.B. Bagatellschäden, Schönheitsreparaturen) und dem Wechsel der Wohnung (Auszugsrenovierung) zusammenhängen.
- 6 **Kabelgebühren** und **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).

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 nicht übernommen. Eine weitere Voraussetzung für die Übernahme der Untermietkosten ist die schriftliche Zustimmung des Vermieters zum Untermietsverhältnis.

7

Eigenheime und Eigentumswohnungen

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

8

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.

9

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

10

- 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.)

Entschädigungen durch Versicherungen o. ä. sind entsprechend zu berücksichtigen.

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.

Es werden keine Wert steigernden Kosten übernommen.

Obdachlosenunterkünfte, Übergangwohnheim

Für Obdachlosenunterkünfte sind die Nutzungsentgelte als Unterkuftsbedarf 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. Gleiches gilt für Übergangwohnheime für Spätaussiedler und Flüchtlinge. In diesen Fällen sind die Gebühren entsprechend der jeweils gültigen Satzungen zu übernehmen.

11

Die fälligen Gebühren sind direkt an die Stadt Dessau-Roßlau zu zahlen.

Frauenhaus

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

12

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.

Im Einzelfall können für Herkunftswohnungen übergangsweise die Kosten für Unterkunft und Heizung gleichzeitig in angemessener Höhe übernommen werden.

2.2 Aufwendungen für Heizung

13 Als Heizung im Sinne dieser Richtlinie gelten:

- Gemeinschaftsheizungen
- Sammelheizungen
- Fernheizungen
- elektrische Heizungen
- Gasheizungen
- Ölheizungen
- Kohleöfen.

14 Aufwendungen für Heizung umfassen:

- die regelmäßig zu entrichtenden **Voraus- oder Abschlagszahlungen**
- Nachzahlungen/Guthaben für Heizkosten aus **Jahresabschlussrechnungen**.

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 in Höhe von 1,05 EUR/m² zu berücksichtigen.

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.

15 Beinhalten Heizkosten einen nicht gesondert ausgewiesenen **Anteil für die Aufbereitung des Warmwassers (Wwa)**, ist dem Urteil des Bundessozialgerichtes vom 27.02.2008 (B 14/11b AS 15/07 R) entsprechend, von den Kosten für die Unterkunft nur der Anteil der Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers abzusetzen, der als Bestandteil des Regelsatzes gewährt wird.

Das heißt im Einzelnen, dass die Kosten für die Unterkunft um den in Spalte 4 aufgeführten Betrag zu mindern sind:

	Höhe des RS	Prozentualer Anteil am RS	Höhe der im RS enthaltenen Kosten für die Wwa (für den einzelnen Angehörigen der BG)
1	2	3	4
ab 01.07.2008	351,00 €	100 %	6,63 €
	316,00 €	90 %	5,97 €
	281,00 €	80 %	5,31 €
	211,00 €	60 %	3,98 €

Sind die Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers gesondert ausgewiesen, ist der ausgewiesene Betrag für die Warmwasseraufbereitung in dieser Höhe, höchstens aber in Höhe der in Spalte 4 aufgeführten Beträge von den Kosten für die Unterkunft abzusetzen. Kosten für die Aufbereitung des Warmwassers, die in den Jahresabschlussrechnungen für Heizkosten ausgewiesen werden, sind entsprechend zu berücksichtigen.

16

Beinhaltet der für Heizung zu zahlende Abschlag Kosten für die **Kochfeuerung**, ist dieser um 5 vom Hundert zu kürzen.

2.3 Ausgeschlossener Leistungsumfang

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung gehören nicht:

17

- Kostenbestandteile, die durch die Regelleistung abgegolten werden (z. B. Kosten für Warmwasseraufbereitung, Haushaltsenergie)
- 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.

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

2.4 Angemessene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren, sofern sie angemessen sind.

18

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung werden als angemessen anerkannt, wenn sie die in Anlage 1 ausgewiesenen Höchstbeträge nicht überschreiten.

In begründeten **Einzelfällen**, wie

- ein erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen
- baulicher Zustand und die Lage der Wohnung (z. B. Erd- oder Dachgeschoß, hohe Wohnräume, schlechte Wärmeisolierung)
- Zustand der Heizungsanlage (z. B. fehlende Wärmeregulationsmöglichkeit)

19

kann ein zusätzlicher Heizkostenbedarf berücksichtigt werden.

2.4.1 Gesamtmietenausgleich

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung wird auf die Anzahl der Personen, die im Haushalt des Leistungsberechtigten wohnen und die **Wohnfläche**, die entsprechend den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. 11.2003 (BGBl. I S. 2346) bemessen wird, Bezug genommen.

20

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnflächen und Mieten kommt es auf den beanspruchten **Gesamtaufwand** an (angemessene Wohnfläche x angemessene Gesamtmiete). Liegt z.B. die Wohnfläche über dem entsprechenden Höchstwert für Wohnflächen (Anlage 1 - Spalten 3) und die Gesamtmiete unter dem Höchstwert für Gesamtmieten (Anlage 1 - Spalten 7), gilt der Gesamtaufwand als angemessen.

21

2.4.2 Härteausgleich

- 22 In begründeten Fällen kann über den Betrag der angemessenen Gesamtmiete hinaus ein zusätzlicher Ausgleichsbetrag (Anlage 1; Härteausgleich - Spalte 8) gewährt werden. Solche Gründe können vorliegen in Fällen, in denen:
- a) der Vermieter im Bewilligungszeitraum nachweislich die monatliche Grundmiete erhöht
 - b) aufgrund von allgemeinen Preissteigerungen Nachzahlungen für Betriebskosten oder Heizkosten fällig werden
 - c) die monatlichen Abschläge für Betriebskosten oder Heizkosten aufgrund von allgemeinen Preissteigerungen erhöht werden
 - d) aus städtebaulichen Gründen (z. B. Abriss) die Anmietung einer angemessenen Wohnung nicht möglich ist.
- 23 In Fällen von d) hat sich der Leistungsberechtigte vom Vermieter bescheinigen zu lassen, dass
- 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.)

- 24 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.
- 25 Liegen mehrere Gründe für die Gewährung eines Härteausgleiches vor, darf die Summe der zusätzlich gewährten Beträge die Höhe des Härteausgleichsbetrages in Spalte 8 (Anlage 1) nicht überschreiten.
- 26 Der Härteausgleich ist nicht für Fälle zu gewähren, in denen die Gesamtmiete bereits bei Bewilligung die maximale Höhe des Härteausgleichs übersteigt (Anlage 1 - Spalte 9).
- 27 Bis zur Höchstgrenze des Härteausgleiches (Anlage 1 - Spalte 9) entscheiden die Leistungsbearbeiter. Die Entscheidung ist aktenkundig zu dokumentieren. Darüber hinausgehende Ermessensentscheidungen sind dem Teamleiter/1. Sachbearbeiter zur Entscheidung vorzulegen.

2.5 Sonderfälle

- 28 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.
- 29 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.

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.

30

2.6 Unangemessene Aufwendungen

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.

31

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

Innerhalb dieses Zeitraumes sind die Leistungen für die Unterkunft in voller Höhe zu gewährleisten. 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.

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 Sozialamtes kein entsprechender Wohnraum gefunden werden kann, sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in beantragter Höhe zu bewilligen.

32

In begründeten Einzelfällen kann entsprechend Rz. 3 verfahren werden.

Bei erstmaliger Feststellung von überdurchschnittlichen Verbräuchen von Heizenergie oder/und Wasser, die zu unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung führen, ist der Leistungsempfänger auf das Erfordernis wirtschaftlichen Verhaltens hinzuweisen.

33

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

34

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 Unterkunfts-kosten 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.

3. Guthaben und Nachzahlungen

- 35 In der Regel sind Guthaben oder Nachzahlungen Folgen der Jahresabschlussrechnungen für Betriebskosten oder Heizkosten.
Bei der Beurteilung dieser Jahresabschlussrechnungen ist es aufgrund des Gegenwärtigkeitsprinzips des Hilfebedarfs unerheblich, ob der Leistungsberechtigte im gesamten Abrechnungszeitraum bedürftig war.
- 36 Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für die Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft. Rückzahlungen, die sich auf die Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.
- 37 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.
Im Rahmen der Prüfung der Angemessenheit sind Nachforderungsbeträge auf die Monate des Abrechnungszeitraumes umzulegen. Angemessen sind Betriebskosten und Heizkosten in diesem Zusammenhang dann, wenn die angemessene monatliche Gesamtmiete nicht überschritten wird. Im Einzelfall kann nach Ziffer 2.4.2. verfahren werden.
- 38 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.
Analog ist mit Gutschriften zu verfahren; sie mindern die Aufwendungen für die Unterkunft für den Folgezeitraum (siehe Rz. 36).

4. Zahlungsweise

- 39 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.
- 40 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.

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.

41

5. Umzug

5.1 Zusicherung der Kostenübernahme

Der Leistungsempfänger hat Anspruch auf Zusicherung der Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn

42

- 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.

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.

43

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

44

- die bisherige Wohnung ist unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer
- die Aufforderung des Leistungsträgers, die unangemessen hohen Unterkunfts- 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 knüpfen.

45

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,

46

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 Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (auch bei Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene Wohnung). Gleiches gilt für Zuzüge nach Dessau-Roßlau.

47

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

- 48 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.
- 49 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.
- 50 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 Zurückzug 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).
- 51 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

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).

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 umfassen alle Aufwendungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden und nicht Umzugskosten, Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile sind. Das können im Einzelnen Maklergebühren, Gebühren für Zeitungsannoncen, Doppelmiete, Kosten für Einzugsrenovierung 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.

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.

Die Gründe der Einzelentscheidung sind aktenkundig zu dokumentieren.

Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind (**Auszugsrenovierung**), 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 ist.

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.

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.

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

In der Regel ist der Umzug in **Selbsthilfe** durchzuführen. In diesen Fällen können die Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe übernommen werden.

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.

Zur Prüfung der Angemessenheit der Kosten für einen Mietwagen oder ein Umzugsunternehmen ist die Vorlage von **3 Kostenvoranschlägen** verschiedener Anbieter vom Leis-

tungsempfänger zu fordern. Es ist das kostengünstigste Angebot zur Entscheidung über die Leistungsgewährung heranzuziehen. Die Grundlage der Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

5.4 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

- 59 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile werden in der Regel nicht übernommen. Im Raum Dessau-Roßlau sind in ausreichender Anzahl Wohnungen vorhanden, für die keine Mietkaution beim Vermieter hinterlegt werden muss. Leistungsempfänger haben sich bei Wohnungswechsel auf dieses Angebot zu beschränken.
- 60 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können darlehensweise übernommen werden, wenn der Umzug erforderlich ist (siehe Ziffer 5.1) und der Leistungsempfänger nachweist, dass er trotz eigenständigen Bemühens keine geeignete Wohnung gefunden hat und dass diese Kosten unabweisbar sind.
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.
Im Einzelfall kann vom Leistungsträger eine Mietsicherheitserklärung zur Übernahme von Kautionen abgegeben werden. In der Regel ist die Kautionszahlung aus eigenem vorhandenen Vermögen gegenüber der Erteilung einer Mietsicherheitserklärung vorrangig.

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

6.1 Definitionen und Ermessen

- 61 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.
- 62 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.
- 63 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.
- 64 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.

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.

65

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.

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.

Wohnungslosigkeit droht konkret, wenn bereits eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht anhängig ist, ein Räumungstitel existiert und eine Zwangsäumung anberaumt ist.

66

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

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

67

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.

68

Bei fehlenden Selbsthilfemöglichkeiten soll die gesamte rückständige Zahlung übernommen werden.

69

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.

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.

Darlehen oder Beihilfen zur Schuldentilgung sind direkt an die Gläubiger zu überweisen.

70

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.

71

Das Gleiche gilt in Fällen des Leistungsmissbrauchs.

In Wiederholungsfällen soll die Leistung mit einer intensiven persönlichen Hilfe verbunden werden. Das Sozialamt bietet in diesem Zusammenhang neben der Schuldnerberatung auch Hilfen zur Sozialleistungsberatung an.

72

- 73 Bei Bedarfsgemeinschaften mit minderjährigen Kindern ist der örtliche Träger der **Jugendhilfe** (Jugendamt Dessau-Roßlau) vor einer eventuell ablehnenden Entscheidung einzubeziehen. Ihm ist Gelegenheit zu einer fachlichen Stellungnahme zu geben.

6.3 Darlehensvergabe

- 74 Das Darlehen wird durch **schriftlichen Darlehensbescheid** bewilligt. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (z.B. Mietschuldenübernahme, Übernahme von Schulden für Heizkosten).
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
- 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.
- 75 Für die Rückzahlung haften grundsätzlich die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft gesamtschuldnerisch. Die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft sind im Darlehensbescheid einzeln aufzuführen.
- 76 Fällt ein Leistungsempfänger aus dem laufenden Leistungsbezug, sind monatliche Ratenzahlungen individuell nach dem Einkommen und Vermögen festzusetzen.

7. Verfahren bei Räumungsklagen / Mitteilungen der Gerichte

- 77 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.
- 78 Grundsätzlich ist bei der Bearbeitung zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen **oberste Priorität** haben soll.
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

- 79 Im Rahmen der Beurteilung der Angemessenheit der in dieser Richtlinie festgesetzten Höchstbeträge für Unterkunfts- und Heizkosten sind alle Fälle, in denen die angemessenen Mietwerte überschritten werden, regelmäßig in der Liste „Fälle mit unangemessenen KdU“

(wird als Datei zur Verfügung gestellt) zu erfassen. Fälle mit gewährten Härteausgleichen sind als solche zu kennzeichnen. 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

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 Bewilligungsbescheide zu übersenden.

80

8.3 Widersprüche/Klagen

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.

81

Über Widersprüche, die sich inhaltlich gegen die Regelungen der KdU-Richtlinie wenden und über deren Entscheidung, ist die Stadt Dessau-Roßlau zeitnah in Kenntnis zu setzen.

82

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.

83

10. Inkrafttreten und Fortschreibung

Diese Richtlinie ersetzt die Richtlinie der Stadt Dessau-Roßlau zur Gewährung von Kosten für Unterkunft und Heizung vom 19. Dezember 2007.

84

Die Richtlinie tritt mit Wirkung des 1. Januar 2009 in Kraft.

85

Die Arbeitshinweise Nr. 1 und Nr. 2, zuletzt geändert am 09.09.2008, treten mit Wirkung des 01.01.2009 außer Kraft.

86

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.

87

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

88

Anlage 1: Höchstbeträge für die Kosten der Unterkunft und Heizung

Anlage 2: Formular zur Prüfung der Kostenübernahme bei Umzug

Wohnen mit Sozialleistungen in Dessau-Roßlau 2009

1. In welcher Höhe werden Unterkunftskosten gezahlt?

Im Rahmen der Gewährung von Unterkunftskosten nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII werden unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der ortsüblichen Vergleichsmieten für Dessau-Roßlau folgende Werte als angemessen anerkannt und übernommen:

	Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche in qm	Grundmiete	Betriebskosten (inkl. Wasser)	Heizkosten (ohne WW)	Gesamtmiete	Härteausgleich	
			4,30 €/m ²	1,10 €/m ²	1,05 €/m ²	6,45 €/m ²	Betrag	Gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Wohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime (selbst genutzt)	1	50,00	215,00 €	55,00 €	52,50 €	322,50 €	26,75 €	349,25 €
	2	60,00	258,00 €	66,00 €	63,00 €	387,00 €	32,10 €	419,10 €
	3	75,00	322,50 €	82,50 €	78,75 €	483,75 €	40,13 €	523,88 €
	4	85,00	365,50 €	93,50 €	89,25 €	548,25 €	45,48 €	593,73 €
	5	95,00	408,50 €	104,50 €	99,75 €	612,75 €	50,83 €	663,58 €
	6	105,00	451,50 €	115,50 €	110,25 €	677,25 €	56,18 €	733,43 €
	jede weitere Person	+10,00	+43,00 €	+11,00 €	+10,50 €	+64,50 €	+ 5,35 €	+69,85 €

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

	Anzahl Personen im Haushalt	Wohnfläche in qm	Grundmiete	Betriebskosten (inkl. Wasser)	Heizkosten (ohne WW)	Gesamtmiete	Härteausgleich	
			4,30 €/m ²	1,10 €/m ²	1,05 €/m ²	6,45 €/m ²	Betrag	Gesamt
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Wohnungen, Eigentumswohnungen, Eigenheime (selbst genutzt)	1	60,00	258,00 €	66,00 €	63,00 €	387,00 €	32,10 €	419,10 €
	2	70,00	301,00 €	77,00 €	73,50 €	451,50 €	37,45 €	488,95 €
	3	85,00	365,50 €	93,50 €	89,25 €	548,25 €	45,48 €	593,73 €
	4	95,00	408,50 €	104,50 €	99,75 €	612,75 €	50,83 €	663,58 €
	5	105,00	451,50 €	115,50 €	110,25 €	677,25 €	56,18 €	733,43 €
	6	115,00	494,50 €	126,50 €	120,75 €	741,75 €	61,53 €	803,28 €
	jede weitere Person	+10,00	+43,00 €	+11,00 €	+10,50 €	+64,50 €	+ 5,35 €	+69,85 €

Härteausgleich:

In begründeten Fällen kann über den Betrag der angemessenen Gesamtmiete hinaus ein zusätzlicher (Härteausgleich - Spalten 8 und 9) gewährt werden. Solche Gründe können in Fällen vorliegen, in denen:

- ▶ der Vermieter im Bewilligungszeitraum nachweislich die monatliche Grundmiete erhöht
- ▶ aufgrund von allgemeinen Preissteigerungen Nachzahlungen für Betriebskosten oder Heizkosten fällig werden
- ▶ die monatlichen Abschläge für Betriebskosten oder Heizkosten durch allgemeine Preissteigerungen erhöht werden
- ▶ aus städtebaulichen Gründen (z. B. Abriss) die Anmietung einer angemessenen Wohnung nicht möglich ist.

2. Wohngeld oder Unterkunftskosten nach SGB II/XII?

Aufgrund der Leistungsverbesserungen im Wohngeld ab Januar 2009 kann in einigen Leistungsfällen vorrangig ein Anspruch auf Wohngeld bestehen. Bitte lassen Sie sich dahingehend von den Leistungsbearbeitern der Wohngeldstelle oder des Jobcenters beraten!

3. Unangemessene Unterkunftskosten

Übersteigt Ihre Miete die Ihnen bewilligten Unterkunftskosten und können Sie diesen Überschreibungsbetrag nicht mit eigenen finanziellen Mitteln begleichen, sollten Sie prüfen, wie Sie Ihre Unterkunftskosten senken können (z.B. Untervermietung; Senkung der verbrauchsabhängigen Kosten für Wasser oder/und Heizung; Umzug in eine Wohnung mit angemessenen Unterkunftskosten). Wenn Sie Mieter sind, setzen Sie sich mit Ihrem Vermieter in Verbindung und suchen mit ihm gemeinsam nach Möglichkeiten der Kostenreduzierung.

4. Der Umzug - was sollten Sie beachten?

Sollte ein Umzug **erforderlich** werden, achten Sie bitte auf Folgendes:

a) Teilen Sie Ihre Umzugsabsicht Ihrem Leistungsbearbeiter mit!

Unter folgenden Voraussetzungen haben Sie *Anspruch* auf die Zusicherung der Übernahme der Unterkunftskosten für die neue Wohnung:

- der Antrag auf Übernahme der Kosten für die neue Unterkunft wird *vor* Abschluss des Mietvertrages gestellt und
- der Umzug ist erforderlich (z.B. wenn die Unterkunftskosten für ihre bisherige Wohnung unangemessen hoch waren) und
- die Mietkosten für die neue Wohnung überschreiten nicht die in der Tabelle aufgeführten angemessenen Mieten für Wohnungen

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.

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

b) Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Aufwendungen, die mit einem Wohnungswechsel verbunden und nicht Umzugskosten, Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile sind. Das können im Einzelnen Maklergebühren, Gebühren für Zeitungsannoncen, Doppelmiete, Kosten für die Einzugsrenovierung sein. Sie werden nur übernommen, wenn der Umzug erforderlich ist und Sie nachweislich glaubhaft machen können, dass es Ihnen in vertretbarer Zeit nicht gelungen ist, eine Wohnung ohne die Entrichtung dieser Kosten zu finden.

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.

c) Mietkaution / Genossenschaftsanteile

Bei Erforderlichkeit eines Umzuges sind vorrangig Wohnungen ohne Mietkaution oder/und Genossenschaftsanteile anzumieten. Belegen Sie nachweislich, keine derartige Wohnung gefunden zu haben, können im Einzelfall Mietkautionen oder Genossenschaftsanteile übernommen werden.

d) Umzugskosten

Grundsätzlich sollte der erforderliche Umzug in Selbsthilfe durchgeführt werden. Es werden nur die für die Selbsthilfe notwendigen Kosten (z.B. Mietwagen) gewährt.

Belegen Sie nachweislich, dass Sie den Umzug nicht in Selbsthilfe durchführen können, werden auch Kosten für ein Umzugsunternehmen übernommen. In diesen Fällen legen Sie Ihrem Leistungsbearbeiter 3 Kostenvoranschläge verschiedener Umzugsunternehmen zur Entscheidung der Kostenübernahme vor.

5. Kontaktadressen

Sozialamt Dessau-Roßlau Zerbster Str. 4		
→ Schuldnerberatung	Frau Preuß Tel: (0340) 204-1359	Di: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 17:30 Uhr Do: 8:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:30 Uhr – 16:00 Uhr
→ Sozialleistungsberatung	Frau Hieke Tel: (0340) 204-1158	
→ Wohngeldberatung	Tel: (0340) 204-2095	
Weitere Schuldnerberatungsstellen:		
→ Diakonisches Werk der Ev. Landeskirche Dessau e.V. Georgenstr. 13-15	Frau Cwojdzynski Tel: (0340) 2605536	Mo: 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:00 Uhr - 16:00 Uhr Di: 9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 13:30 Uhr - 18:00 Uhr Do: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr und nach Vereinbarung
→ Verein für Straffälligen- u. Gefährdetenilfe e.V. Friedrich-Naumann-Str. 12	Herr Grabner Tel: (0340)	Di: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr Do: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr und nach Vereinbarung

Weitere Beratungsstellen (z.B. Suchtberatung, Erwerbslosenberatung) werden von unterschiedlichen Vereinen vorgehalten. Diesbezügliche Kontaktadressen können im Sozialamt erfragt werden.