

§ 22 SGB II Unterkunft und Heizung

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für 6 Monate. Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzurechnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

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

(2a) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

(3) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(4) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

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

(6) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundversicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist, mit. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

(7) Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs.1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs.3, § 105 Abs. 1 Nr.1, § 105 Abs. 1 Nr. 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs.1 Nr. 2 Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr.1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

Inhaltsübersicht

1. Leistungen für Unterkunft und Heizung
 - 1.1 Kosten der Unterkunft (Mietwohnungen)
 - 1.2 Kosten der Unterkunft bei selbstgenutztem Eigentum (Wohnung/Haus)
 - 1.3 Heizkosten
 - 1.4 Mietanteile
 - 1.5 Erhöhung der angemessenen KdU bei nicht erforderlichem Umzug

2. Leistungen für Wohnraumbeschaffung, Mietkautionen
 - 2.1 Genossenschaftsbeiträge/Geschäftsanteile/Maklergebühren
 - 2.2 Kautions
 - 2.2.1 Höhe der Kautions
 - 2.2.2 Umzüge außerhalb Dortmunds
 - 2.3 Doppelmieten
 - 2.4 Renovierungsbeihilfen

3. Aufforderung zur Senkung der KdU
 - 3.1 Senkung der KdU bei unangemessenen KdU
 - 3.2 Regelung, wie in Bestandsfällen zu verfahren ist
 - 3.3 Umzug ohne Zustimmung

4. Übernahme von Umzugskosten
 - 4.1 Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten
 - 4.2 Besonderheiten bei U25
 - 4.3 Verweisen auf möblierten Wohnraum bei U25
 - 4.4 Höhe der Umzugskosten
 - 4.5 Umzug wegen Aufnahme einer Beschäftigung

5. Übernahme von Mietschulden oder Schulden bei vergleichbarer Notlage
 - 5.1 Voraussetzung für die Übernahme von Mietschulden
 - 5.2 Zuständigkeit für Leistungsgewährung, Leistungserbringung, Widersprüche
 - 5.3 Bewilligung als Darlehen
 - 5.4 Leistungsgewährung nach SGB XII
 - 5.5 Vorrang des Vermögenseinsatzes
 - 5.6 Zahlung an Vermieter/Versorgungsunternehmen
 - 5.7 Hilfen, wenn Erhalt der Wohnung nicht möglich ist

6. Zuschuss für Auszubildende
 - 6.1 Anspruchsberechtigter Personenkreis
 - 6.2 Nicht Anspruchsberechtigte
 - 6.3 Angemessenheitskriterien
 - 6.4 Höhe des Zuschusses
 - 6.5 Bedürftigkeitsprüfung
 - 6.6 Verfahren

Hinweise des kommunalen Trägers (in Kraft treten ab 01.12.2008 bzw. Ziffer 2.4 ab 01.11.2008)

1.

Gewährung von Leistungen gem. § 22 Abs. 1 bis 5 SGB II

Leistungen für
Unterkunft und Heizung

1.1

- (1) Voraussetzung für die Leistung der Kosten der Unterkunft ist die Angemessenheit der Größe und des Preises des Wohnraumes.
- (2) Mietverträge, in denen der Name und die Anschrift des Vermieters geschwärzt sind, können nicht anerkannt werden.
- (3) Es besteht kein Anspruch auf eine bestimmte Wohnungsgröße. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnung unter Berücksichtigung des Wohnungszuschnittes angemessen, aber auch ausreichend für die zu der Bedarfsgemeinschaft gehörenden Personen ist.
- (4) Folgende Werte sind bei der Prüfung der angemessenen Größe des Wohnraumes zugrunde zu legen:
- | | |
|------------------------------------|--------------------|
| 1 Personenhaushalt | 45 m ² |
| 2 Personenhaushalt | 60 m ² |
| 3 Personenhaushalt | 75 m ² |
| 4 Personenhaushalt | 90 m ² |
| 5 Personenhaushalt | 105 m ² |
| 6 Personenhaushalt | 120 m ² |
| 7 Personenhaushalt | 135 m ² |
| Für jede weitere Person zusätzlich | 15 m ² |
- (5) Für Personen, die auf die Benutzung eines Rollstuhles angewiesen sind, ist eine Überschreitung der angemessenen Wohnungsgröße um 15 m² zulässig.
- (6) Ansonsten sind Abweichungen von der angemessenen Wohnungsgröße nur zulässig, wenn die angemessene Miethöhe nach Ziffer 1.2 trotz der erhöhten Quadratmeterzahl nicht überschritten wird.
- (7) Folgende Werte sind bei der Prüfung der Kosten des Wohnraumes als angemessen zugrunde zu legen:
- 5,24 €/ m² Nettokaltmiete bei einer Wohnfläche bis 50 m²
 - 4,86 €/ m² Nettokaltmiete bei einer Wohnfläche üb. 50 m²
- Verzieht jemand ohne Zustimmung während des Leistungsbezuges in eine unangemessene große und/oder zu teure Mietwohnung, so sind von Beginn des Mietverhältnisses an nur die angemessenen Mietkosten anzuerkennen.
- (8) Beim Zusammenleben in einer reinen Wohngemeinschaft, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II darstellt, ist ausschließlich der Anspruch des Hilfebedürftigen, der als „allein stehend“ anzusehen ist, maßgebend. Es ist daher zu prüfen, ob eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt, oder lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.
- (9) Sonderregelungen bzgl. der Miethöhe für möblierte Zimmer oder Appartements gibt es nicht. Die in der Miete enthaltenen Beträge für die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen und Möbel sind ohne Absetzung anzuerkennen. **Die Miete einschl. Möblierungszuschlag darf aber die angemessene**

Kosten der Unterkunft
(Mietwohnungen)

Vorlage des Mietvertrages

Prüfung der angemessenen
Größe des Wohnraumes

Überschreitungen

Abweichungen von der
WohnungsgrößePrüfung der angemessenen
Kosten des Wohnraumes

Wohngemeinschaften

Möblierte Zimmer oder
Appartements

Nettokaltmiete nicht überschreiten. Eine Kürzung ist nicht vorzunehmen, obwohl in der Regelleistung Kosten für Instandhaltung und Ersatzbeschaffung von Hausrat enthalten sind (so Bay. LSG, Urteil v. 17.02.06 –L 7 AS 6/06), da durch die Anmietung eines möblierten Zimmers eine Erstausstattungsbeihilfe nicht zu gewähren ist.

- (10) Garagenmieten sind in der Regel nicht zu übernehmen – es sei denn, eine Garage gehört lt. Mietvertrag zu der Wohnung, der Vermieter ist mit einer Untervermietung nicht einverstanden und die Miete incl. Garagenmiete ist angemessen. Garagenmiete
- (11) Eine Zustimmung zu der Anmietung einer Wohnung mit Staffelmieten ist grundsätzlich zu versagen; es sei denn auch die nach dem Vermietvertrag vereinbarte Höchstmiete überschreitet nicht die unter Ziffer 1.1 aufgeführten Höchstgrenzen. Staffelmietverträge
- (12) Angemessenheit liegt auch dann vor, wenn zwar die angemessene Wohnungsgröße überschritten wird, jedoch die Miethöhen die nachfolgenden Beträge nicht überschreiten: Volumentheorie

Personenzahl angemessene Kosten der Unterkunft

1	235,80 € Nettokaltmiete
2	291,60 € Nettokaltmiete
3	364,50 € Nettokaltmiete
4	437,40 € Nettokaltmiete
5	510,30 € Nettokaltmiete
6	583,20 € Nettokaltmiete
7	656,10 € Nettokaltmiete

Für jede weitere Person weitere 72,90 € Nettokaltmiete

- (13) Dies gilt auch, wenn der Vermieter bei größeren Wohnungen nicht nur die Nettokaltmiete gesenkt, sondern auch die Betriebs- und Heizkosten auf die angemessene Wohnungsgröße heruntergebrochen hat.

1.1.1

- (1) Vom Vermieter geforderte Betriebs-/Nebenkosten werden in der tatsächlichen Höhe akzeptiert; dies gilt **nicht** für unangemessene Betriebs-/Nebenkosten. Diese sind zunächst zu übernehmen und danach ist im Einzelfall zu prüfen, wodurch die hohen Kosten verursacht wurden. Neben-/Betriebskosten
- (2) **Dazu gehören auch die mietvertraglich geschuldeten Instandhaltungspauschalen für vom Vermieter übernommene Schönheitsreparaturen.** Pauschale für Schönheitsreparaturen

1.1.1.1

Betriebskostenrückzahlungen bzw. Gutschriften mindern nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift die Betriebskosten.

Betriebskostenguthaben

1.2

(1) Soweit im Rahmen der Bedürftigkeitsprüfung festgestellt wurde, dass das Haus-/Wohneigentum zum nicht zu berücksichtigenden Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II gehört, ist die Angemessenheit nach Ziffer 1.1 zu prüfen.

Kosten der Unterkunft bei Haus- bzw. Wohnungseigentum

(2) Als monatliche anzuerkennende Belastungen sind 1/12 der jährlichen Ausgaben nach § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII (mit Ausnahme der Pauschale nach S. 2) zugrunde zu legen. **Tilgungsbeträge können nur übernommen werden, wenn die Voraussetzungen nach Ziffer 1.1 und 1.2.2 vorliegen.**

(3) Zu den Ausgaben im Sinne des § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII gehören u.a. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Reinigungs- u. Treppenaufzugsgebühr, Verwaltungskosten, Hausmeisterkosten, Straßenreinigungskosten, Wasserschaden- u. Haushaftpflichtversicherung, Grundsteuer, Hausversicherungen (Gebäudefeuerversicherung), Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen, Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für die Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe.

1.2.1

Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks, **Beiträge zu Lebensversicherungen für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs sowie Anschlussbeiträge Wasser, Abwasser und Straßen gehören** nicht zu den Kosten der Unterkunft.

Leibrenten / Anschlussbeiträge für Wasser, Abwasser und Straßen

1.2.2

Die Höhe der maximal anererkennungsfähigen Zins- **und Tilgungsbelastungen** richtet sich nach der berücksichtigungsfähigen Wohnungsgröße (Ziffer 1.2) sowie einer

Angemessenheit der Zins und Tilgungsbelastungen

- Nettokaltmiete von 4,86 € pro m² bei Wohnungen (Häusern) über 50 m²
- Nettokaltmiete von 5,24 € pro m² bei Wohnungen bis 50 m² (Ziffer 1.1).

1.2.2.1

(1) Liegen die Zinsaufwendungen über den anererkennungsfähigen Kosten nach Ziffer 1.2.2, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, seine Belastungen innerhalb von 6 Monaten zu senken und darauf hinzuweisen, dass nach 6 Monaten nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft nach Ziffer 1.1 der Hinweise anerkannt werden.

Berücksichtigung der angemessenen KdU

(2) Die pauschale Abgeltung des Erhaltungsaufwandes für das selbst genutzte Eigenheim (nicht Eigentumswohnung) ist nicht möglich. Als angemessene Kosten der Unterkunft sind nur die tatsächlich entstehenden Kosten anzusehen. Die Gewährung einer Pauschale für einen fiktiven Erhaltungsaufwand einer selbstgenutzten Immobilie würde dazu führen, dass dem Leistungsbezieher aus öffentlichen Mitteln Kapital zur Verfügung gestellt wird, dessen Verwendung weder nach Art noch nach Umfang zweckentsprechend gesichert ist. Darüber hinaus würde eine derartige

Instandhaltungskosten bei selbst genutztem Eigentum, Erhaltungsaufwand

Kapitalbildung aus öffentlichen Mitteln dem Sinne des Gesetzes, nämlich der Sicherung des Lebensunterhaltes, nicht entsprechen. Die Gewährung einer solchen Pauschale ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

- (3) Zum Erhaltungsaufwand zählen deshalb im Einzelfall nur tatsächlich anfallende unabweisbare Instandhaltungen. Soweit sie zu einer erheblichen Wertverbesserung führen (Dach wird neu gedeckt, Heizung und Fenster werden voll ausgewechselt), kommt in der Regel nur die Gewährung eines Darlehens in Betracht.
- (4) Soweit bei Wohneigentum in dem vertraglich geschuldeten Hausgeld auch eine Instandhaltungsrücklage enthalten ist, sind diese Beträge auch als tatsächlich anfallender Bedarf anzuerkennen.

1.3

Heizkosten

- (1) Wenn die Heizkosten in Form von Pauschalen/Vorauszahlungen zu entrichten sind, sind die von den Energielieferanten bzw. Vermietern festgelegten Beträge grundsätzlich zu akzeptieren. Dies gilt **nicht** für unangemessen hohe Heizkosten. Diese sind zunächst zu übernehmen und danach ist im Einzelfall zu prüfen, worauf der hohe Verbrauch zurückzuführen ist.

Heizkosten

Angemessenheit von Pauschalen bzw. Vorauszahlungen

- (2) Stromkosten für den Betrieb von Gaskesselthermen (Gasetagenheizungen) sind ab 01.11.2008 auf Antrag in Höhe von monatlich 4,11 € als Heizkosten zu berücksichtigen. Kosten für die Zählergebühr sind auch anteilig nicht berücksichtigungsfähig, da solche Kosten ausnahmslos bei Abnahme von Allgemeinstrom anfallen.

Stromkosten für den Betrieb von Gasetagenheizungen

- (3) Nach § 9 Abs. 2 Satz 5 der Heizkostenverordnung sind (soweit die Warmwasserkosten nicht gesondert aufgeführt sind) in den jeweiligen Pauschalen Kosten für Warmwasserbereitung (Wwb) 18 % der Heizkosten enthalten. In der Regelleistung sind jedoch nur die nachfolgend aufgeführten Beträge enthalten:

Kosten für Warmwasserbereitung

- (4) Für den Zeitraum 01.07.2007 bis 30.06.2008 sind folgende Beträge für die Wwb zu berücksichtigen:

RL 347 €	Anteil Wwb 100 %	6,56 €
RL 312 €	Anteil Wwb 90 %	5,90 €
RL 278 €	Anteil Wwb 80 %	5,25 €
RL 208 €	Anteil Wwb 60 %	3,93 €

- (5) Für den Zeitraum ab 01.07.2008 erhöhen sich die Beträge wie folgt:

RL 351 €	Anteil Wwb 100 %	6,63 €
RL 316 €	Anteil Wwb 90 %	5,97 €
RL 281 €	Anteil Wwb 80 %	5,31 €
RL 211 €	Anteil Wwb 60 %	3,98 €

- (6) In einem ersten Schritt sind die Warmwasserbereitungskosten nach der Heizkostenverordnung zu ermitteln. In einem zweiten Schritt ist festzustellen, in welchem Umfange Wwb-Anteile in der Regelleistung aller Mitglieder der BG enthalten sind. Der für den/die LB jeweils günstigere Betrag ist abzusetzen.

Berechnungsmodus

- (7) Soweit in den Pauschalen/Vorauszahlungen für die Heizkosten Beträge für Kochfeuerung enthalten sind, wurde bisher davon ausgegangen, dass 10 % auf die Kochfeuerung entfallen. In der Regelleistung sind jedoch nur die nachfolgend aufgeführten Beträge enthalten:

Kochfeuerung

RL 351 €	Anteil Kochfeuerung 100 %	3,69 €
RL 316 €	Anteil Kochfeuerung 90 %	3,32 €

RL 281 € Anteil Kochfeuerung 80 % 2,95 €
RL 211 € Anteil Kochfeuerung 60 % 2,21 €

(8) In einem ersten Schritt sind 10 % der Pauschalen als Kochfeuerungskosten zu ermitteln. In einem zweiten Schritt ist festzustellen, in welchem Umfang Kosten für Kochfeuerung in der Regelleistung aller Mitglieder der BG enthalten sind. Der für den/die LB jeweils günstigere Betrag ist abzusetzen.

Berechnungsmodus

(9) Soweit bereits in vollem Umfang die in der Regelleistung enthaltenen Kosten für Warmwasserbereitung / Kochfeuerung bei den Pauschalen / Vorauszahlungen berücksichtigt wurden, ist eine weitere Absetzung bei der Jahresendabrechnung nicht mehr möglich.

Jahresendabrechnungen

1.3.1

Heizkostenrückzahlungen bzw. Gutschriften mindern nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift die zukünftig zu gewährenden Heizkosten. Die Kosten für Warmwasser **und Kochfeuerung**, die in der Rückzahlung oder Gutschrift enthalten sind, sind herauszunehmen (Ziffer 1.3).

Berücksichtigung von Rückzahlungen oder Gutschriften

1.3.2

Bei Beheizung mit Einzelöfen bzw. Heizungen, für die der Leistungsberechtigte den Brennstoff nicht lfd. geliefert bekommt, sondern selbst beschaffen muss (z. B. Kohle, Öl), verteilt sich der Bedarf auf die Heizperiode vom 01.10. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres. Wird die Leistung nicht für den gesamten Zeitraum von 7 Monaten beantragt (z. B. Antragstellung erst im Dezember), ist die Beihilfe anteilig für die verbleibende Heizperiode zu gewähren.

Höhe der Heizbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen (Einzelöfen oder Zentralheizungen)

1.3.2.1

Wird die Wohnung mit Kohle beheizt, ist für die gesamte Heizperiode eine einmalige Brennstoffbeihilfe in Höhe von 418,00 € (Kaufpreis für 22 Zentner Nusskohle) zu gewähren. **Im begründeten Einzelfall (z.B. sehr kalter Winter) kann die Beihilfe erhöht werden.**

Kohlenbeihilfen

1.3.2.2

Soweit Häuser und Wohnungen mit Öl beheizt werden, ist unter Berücksichtigung eines Verbrauchsmittelwertes eine Beihilfe von **15,54 €** pro qm und Jahr zu gewähren. Dieser Anspruch wird auf maximal 90 m² begrenzt, da bei größeren Wohnungen oder Häusern den Leistungsberechtigten zugemutet werden kann, nicht alle Räume gleichzeitig zu beheizen.

Ölbeihilfen

1.3.2.3

Soweit Wohnungen oder Häuser mit Flüssiggas (Propangas) beheizt werden, ist unter Berücksichtigung eines Verbrauchsmittelwertes eine Beihilfe von 16,24 € pro qm und Jahr zu gewähren. Dieser Anspruch wird ebenfalls auf maximal 90 m² begrenzt, da bei größeren Wohnungen oder Häusern, den Leistungsberechtigten zugemutet werden kann, nicht alle Räume gleichzeitig zu beheizen.

Flüssiggas/
Propangasbeihilfen

1.3.2.4

Soweit Wohnungen oder Häuser mit Koks beheizt werden, ist für die gesamte Heizperiode eine einmalige Brennstoffbeihilfe in Höhe von 555,00 € (Kaufpreis für 30 Zentner Nusskohle) zu gewähren.

Koksheizungen

1.3.2.5

Sonderregelung für Nachspeicherheizungen

Soweit der Stromanbieter die Kosten wegen eines fehlenden Nacht-tarifes nicht separat ausweist, sind nach den Erfahrungswerten der Energieversorger 75 Prozent der Stromkosten als Heizkosten anzusetzen.

1.3.2.6

Die Brennstoffbeihilfe bei eigengesteuerten Heizanlagen ist einmal jährlich zu Beginn der Heizperiode (01.10. eines jeden Jahres) zu zahlen. Bei späterer Antragstellung siehe Ziffer 1.3.2.

Auszahlungsweise

1.3.2.7

Gem. § 22 Abs. 4 SGB II sind die Kosten der Unterkunft und die Heizkosten direkt an die Drittzahlungsempfänger (Vermieter, Energielieferanten etc.) zu überweisen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungs-berechtigten nicht sichergestellt ist. In diesen Fällen ist keine Zustimmung des Leistungsberechtigten erforderlich. Er ist aber nach § 24 SGB X vorher anzuhören.

Direktüberweisung an Drittzahlungsempfänger

1.4

Anrechnung von Mietanteilen

Anrechnung von Mietanteilen

- (1) Für Personen, die selbst keinen Anspruch nach dem SGB II haben und im Haushalt einer BG leben, die Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II hat, ist bei den Leistungen für Unterkunft und Heizung ein nach der Anzahl der im Haushalt/in der Wohnung lebenden Personen zu bemessener Mietanteil anzurechnen (Kopf-Anteil).
- (2) Leben Leistungsberechtigte im Haushalt von Angehörigen/ Verwandten, die keine Leistungen erhalten, ist ein nach der Anzahl der im Haushalt/in der Wohnung lebenden Personen ein Mietanteil zu errechnen und zu gewähren (Kopfanteil).
- (3) Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage berücksichtigungsfähiger Kosten der Unterkunft (Kaltmiete zzgl. Nebenkosten) und der Heizkosten.
- (4) Die Heizkosten sind vorab um evtl. in den zu zahlenden Pauschalen enthaltene Kosten für Warmwasserbereitung und Kochfeuerung lt. Ziffer 1.3 zu bereinigen.

Berücksichtigung von Mietanteilen

1.4.1

Auch für Auszubildende mit Bafög- (einschl. Schüler-Bafög oder BvB-Leistungen) oder BAB-Ansprüchen ist der Mietanteil kopfanteilig anzusetzen. Sie sind jedoch auf die Möglichkeit hinzuweisen, einen Zuschuss zur Miete nach § 22 Abs. 7 SGB II zu beantragen.

Keine Ausnahmen für Auszubildende mit Bafög-Anspruch im Haushalt der Eltern

1.5

Erhöhen sich nach einem Umzug die tatsächlichen, aber noch angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung, sind die Unterkunfts- und Heizkosten direkt an den Vermieter bzw. Energielieferanten zu überweisen. Auf der Bedarfseite ist eine Erhöhung bis zur tatsächlichen Höhe nicht durchzuführen. Danach ist in jedem Einzelfall eine Prüfung der Notwendigkeit des Umzuges vorzunehmen. Stellt sich nach Abschluss der Prüfung heraus, dass ein Umzug erforderlich war, sind die Unterkunftskosten in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen.

Erhöhung der angemessenen KdU bei nicht erforderlichem Umzug (§ 22 Abs. 2 S. 2)

2.

Gewährung von Leistungen gem. § 22 Abs. 2 SGB II

– Leistungen für die Wohnraumbeschaffung, für Mietkautionen –

Wohnraumbeschaffung,
Mietkautionen, Genossen-
schaftsanteile

2.1

- (1) Die Übernahme von Genossenschaftsbeiträgen/ Geschäftsanteilen kommt in Betracht, wenn unter Beachtung leistungsrechtlicher Kriterien seitens des kommunalen Trägers ein Interesse daran besteht, die Anmietung einer Wohnung zu ermöglichen. Der Genossenschaftsbeitrag/der Geschäftsanteil ist direkt an den Vermieter/die Genossenschaft zu zahlen.
- (2) Die Gewährung des Genossenschaftsbeitrages/ Geschäftsanteiles ist ausnahmslos als Darlehen zu gewähren. In dem zu fertigenden Darlehensbescheid ist darauf hinzuweisen, dass das Darlehen fällig wird, wenn der Leistungsberechtigte aus dem Leistungsbezug ausscheidet oder aus der Wohnung auszieht. Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, gegenüber der Genossenschaft/dem Vermieter zu erklären, dass der Geschäftsanteil/ Genossenschaftsbeitrag sowie die Dividenden und Zinsen an die ARGE zu Gunsten des kommunalen Trägers überwiesen werden und das Geschäftsanteilsbuch an die ARGE übersandt wird.
- (3) Nach Übersendung eines Formblattes „Kündigung des Geschäftsanteiles/ Genossenschaftsbeitrages durch den Vermieter/die Genossenschaft“ ist der Leistungsberechtigte verpflichtet, dieses Formblatt zu unterschreiben. Das Kündigungsschreiben sowie das Geschäftsanteilsbuch ist von der ARGE entsprechend aufzubewahren. Sie sind der Genossenschaft/dem Vermieter vorzulegen, wenn der Leistungsberechtigte aus der Wohnung auszieht, damit der Geschäftsanteil/Genossenschaftsanteil an die ARGE ausgekehrt werden kann.
- (4) Sollte das Darlehen wegen Einstellung der Leistungen vorher zurückgezahlt worden sein, ist das Geschäftsanteilsbuch dem ehemaligen Leistungsberechtigten wieder auszuhändigen. Die Genossenschaft/der Vermieter ist entsprechend zu unterrichten.
- (5) Die Gewährung einer Beihilfe kommt ausnahmslos nicht in Betracht, da der Genossenschafts-/Geschäftsanteil eine Kapitalbildung darstellt.

Genossenschaftsbeiträge/
Geschäftsanteile

2.1.1

- (1) Dividenden, die aufgrund des als Darlehen gewährten Genossenschaftsanteiles/Geschäftsanteiles von der Genossenschaft gezahlt werden, mindern nicht das Darlehen, sondern stehen dem Darlehensgeber zu.
- (2) In Höhe der von der Genossenschaft zu zahlenden Dividenden ist das Darlehen zu verzinsen.
- (3) Maklergebühren sind als absolute Ausnahme nur zu übernehmen, wenn der Umzug vom Leistungsträger gefordert wird oder der Umzug aus anderen Gründen erforderlich ist (s. Ziffer 4). Voraussetzung ist jedoch, dass auf andere Weise kein geeigneter Wohnraum gefunden werden kann. Den objektiven Nachweis über vergebliche Bemühungen, angemessenen geeigneten Wohnraum zu finden, hat der Leistungsberechtigte zu erbringen.

Verzinsung

Maklergebühren

2.2

- (1) Die Übernahme von Kautionen kommt in Betracht, wenn unter Beachtung leistungsrechtlicher Kriterien seitens des kommunalen

Kaution

Trägers ein Interesse daran besteht, die Anmietung einer Wohnung zu ermöglichen. Die Kautionszahlung ist direkt an den Vermieter zu zahlen. Dieser hat sich zuvor zu verpflichten, die Kautionszahlung bei Auszug aus der Wohnung an die Arbeitsgemeinschaft zurückzahlen, soweit er aus mietrechtlichen Gründen (z. B. Mietrückstand, Nichteinhaltung Kündigungsfrist) nicht aufrechnen kann.

- (2) Die Mietkaution stellt gem. § 551 BGB eine Absicherung für den Vermieter für den Fall dar, dass der Mieter seine vertraglichen Pflichten verletzt. Wird das Vertragsverhältnis ordnungsgemäß beendet, muss der Vermieter dem Mieter die volle Kautionszahlung ersetzen. Aus dem Sinn und Zweck der Mietkaution als im Grundsatz rückzahlbare Sicherheitsleistung folgt zugleich, dass sie anders zu bewerten ist als andere Notlagen. Bei der Frage der Übernahme einer Mietkaution ist insbesondere zu bedenken, dass die Kautionszahlung bei vertragsgrechtem Verhalten des Mieters zurückzahlen ist. Insoweit kann eine Kautionszahlung regelmäßig nur als Darlehen gewährt werden, um sicherzustellen, dass die Kautionszahlung bei ordnungsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses, also bei Wegfall des Sicherungszweckes, an die Arbeitsgemeinschaft zurückfließt.
- (3) In dem zu fertigenden Darlehensbescheid ist darauf hinzuweisen, dass das Darlehen fällig wird, wenn der Leistungsberechtigte aus dem Leistungsbezug ausscheidet oder aus der Wohnung wieder auszieht.
- (4) Verletzt der Leistungsberechtigte seine vertraglichen Verpflichtungen und kann der Vermieter rechtmäßig die Rückzahlung der Kautionszahlung verweigern, trifft die Rückzahlungspflicht den Mieter.

Rückforderung vom Leistungsberechtigten

2.2.1

- (1) Kautionszahlungen können bis zu einer 3-fachen Nettokaltmiete übernommen werden (§ 551 BGB). Die Kautionszahlung ist vom Vermieter auf einem Treuhandkonto anzulegen. In Höhe der vom Vermieter zu zahlenden Zinsen ist das Darlehen zu verzinsen. Die bei Auszug und Rückzahlung der Kautionszahlung fälligen Zinsen mindern also nicht die Darlehenssumme, sondern stehen dem Darlehensgeber zu.
- (2) Vom Vermieter ist zu bestätigen (§ 551 Abs. 3 BGB), dass die Kautionszahlung auf einem gesonderten Sparbuch (Sparbuchinhaber darf nicht der Vermieter sein), also getrennt von seinem Vermögen, angelegt wird. Hierdurch soll vermieden werden, dass Gläubigern des Vermieters die Möglichkeit eingeräumt wird, auf die Kautionszahlung zurückzugreifen (zu pfänden).

Höhe der Kautionszahlung / Verzinsung

2.2.2

Umzüge außerhalb Dortmunds

Verfahren bei Umzügen außerhalb Dortmunds

2.2.2.1

Eine Zustimmung kann nur gegeben werden, wenn der Umzug notwendig ist und die neuen Unterkunftskosten angemessen sind. Die Angemessenheit ist durch eine Rückfrage beim nach dem Umzug zuständigen kommunalen Träger (ARGE oder Optionsgemeinde) zu klären.

Zustimmung zum Umzug

2.2.2.2

Nach Abs. 2 sind Kautionszahlungen von dem für den Zuzugsort zuständigen kommunalen Träger zu übernehmen. Die Antragsteller sind an die ARGE oder optierende Gemeinde des Zuzugsortes zu verweisen.

Übernahme von Kautionszahlungen bei Umzügen

2.2.2.3

Wohnungsbeschaffungskosten sowie Umzugskosten können bei Vorliegen der Voraussetzungen nach Ziffer 2.1 von der ARGE Dortmund übernommen werden

Übernahme von Umzugs- und Wohnbeschaffungskosten

2.3

Die Übernahme von Mieten für die bisher bewohnte und die neu bezogene Wohnung für den gleichen Zeitraum ist nicht möglich. Der Wohnungsmarkt lässt es zur Zeit zu, dass Anmietungen so vorgenommen werden können, dass es nicht erforderlich wird, Mieten für 2 Wohnungen (Doppelmieten) für den gleichen Zeitraum zu zahlen.

Keine Übernahme von Doppelmieten

2.4

Übernahme von Renovierungskosten

Renovierungskosten

2.4.1

Grundsatz

(1) Ein Anspruch auf Gewährung einer Renovierungsbeihilfe besteht nur, wenn der Leistungsberechtigte (Mieter) mietvertraglich zur Renovierung verpflichtet ist. Eine Renovierungsverpflichtung kann bestehen,
- während des laufenden Mietverhältnisses (so genannte Schönheitsreparaturen)
- bei Auszug (Auszugsrenovierung)
- bei Einzug (Einzugsrenovierung)

(2) Nach Auffassung des BSG (Urteil vom 19.03.2008) sind die Kosten für solche Wohnungsrenovierungen nicht in der Regelleistung enthalten; vielmehr fallen solche Aufwendungen unter die Kosten der Unterkunft.

2.4.2

Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB obliegt es dem Vermieter, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen gehen deshalb grundsätzlich zu Lasten des Vermieters. Dieser kann aber diese Verpflichtung durch Vertrag auf den Mieter übertragen.

Übertragung vom Vermieter auf Mieter

2.4.2.1

Altmietverträge

(1) Der VIII. Senat des BGH hatte in mehreren Urteilen festgestellt, dass Mietvertragsklauseln, durch die die Mieter verpflichtet wurden, zu bestimmten Fristen (unabhängig von der Notwendigkeit) zu renovieren, **unwirksam** sind mit der Folge, dass die Renovierungspflicht nicht auf den Mieter übertragen wurde. Betroffen sind (formulärmäßige) Mietverträge bis ca. Ende 2005. Der Vermieter kann gegen den Willen des Mieters eine vertragliche Änderung nicht vornehmen.

(2) Ein Anspruch auf die Gewährung einer Renovierungsbeihilfe besteht dann nicht. Dies gilt auch für Auszugsrenovierungen. In diesen Fällen muss der Mieter die Wohnung nur besenrein übergeben (nach Auffassung des BGH grobe Verschmutzungen beseitigen).

2.4.2.2

Mietverträge ab 2006

In den neuen Formularymietverträgen werden die Mieter verpflichtet, nur noch, wenn erforderlich, Schönheitsreparaturen auszuführen. Allgemein vorgegebene Zeitabstände, in denen Schönheitsreparatu-

ren erforderlich sein könnten, führen nicht zur Unwirksamkeit. Enthält dagegen der Mietvertrag Formulierungen wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“, so weisen diese auf das Vorliegen von starren Fristenplänen hin und sind daher unwirksam.

2.4.2.3

Nach der Rechtsprechung (z.B. LSG Niedersachsen-Bremen) haben Leistungsempfänger keinen Anspruch auf Zustimmung zum Bezug einer renovierten Wohnung. Es ist ausreichend, dass die neu angemietete Wohnung sich in einem bewohnbaren Zustand befindet.

Einzugsrenovierung

2.4.3

Verfahren

Verfahren

2.4.3.1

(1) Eine Beihilfe für eine Einzugsrenovierung ist nur dann zu gewähren, wenn nach Angaben des Vermieters die Wohnung unrenoviert vermietet wird, dies ortsüblichen Gegebenheiten entspricht und renovierter Wohnraum nicht angeboten wird.

Bezug einer neuen Wohnung / Einzugsrenovierung

(2) Da in Dortmund üblich ist, dass Vermieter Wohnungen unrenoviert vermieten, ist, soweit dies vom Vermieter bestätigt wird, eine Beihilfe zu gewähren. In einem solchen Fall hat der Leistungsbe-rechtigte aber mietvertraglich zu regeln oder sich nachträglich vom Vermieter bescheinigen zu lassen, dass keine Auszugsrenovierung verlangt wird.

(3) Wird dies **nicht** bestätigt, ist eine Renovierungsbeihilfe **nicht** zu gewähren, da der Leistungsempfänger nur einen Anspruch auf Bezug einer bewohnbaren Wohnung hat.

2.4.3.2.1

(1) Ausnahmslos ist anhand des bestehenden Mietvertrages zu prüfen, ob die Renovierungsverpflichtung **wirksam** auf den Leistungsempfänger (Mieter) übertragen wurde. Befindet sich der komplette Mietvertrag nicht in der Akte, ist er vom Leistungsbe-rechtigten vorzulegen.

Regelungen während des laufenden Mietverhältnisses

(2) **Unwirksam** ist ein Mietvertrag immer dann, wenn vom Vermieter starre Renovierungsfristen vorgegeben wurden (z.B. Küche alle 3 Jahre, Wohnzimmer alle 5 Jahre). Auch ein Zusatz „und bei Bedarf“ führt nicht zur Wirksamkeit der Regelung. Zur Wirksamkeit siehe auch Ziffer 2.4.2.2

(3) Der Antrag ist dann abzulehnen. Dies gilt auch für eine beantragte Auszugsrenovierung.

2.4.3.2.2

(1) Enthält der Mietvertrag keine starren Fristen (sondern schlägt nur mögliche Renovierungsintervalle vor), so wurde die Renovierungsverpflichtung wirksam auf den Mieter übertragen.

Neue Regelungen während des laufenden Mietverhältnisses

(2) Es besteht dann ein Anspruch auf Gewährung einer Renovierungsbeihilfe, wenn der Zustand der Wohnung oder einzelner Räume eine Renovierung **erfordert**. Um den Verwaltungsaufwand so gering wie möglich zu halten, ist davon auszugehen, dass Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeitabständen erforderlich sind:

- in Küchen/Bädern/Duschen/Toiletten alle 3 Jahre
- Innenanstrich der Fenster, Türen und Heizkörper alle 10 Jahre,
- in Wohn- und Schlafräumen einschl. Kinderzimmern. Dielen alle 5 Jahre

Abnutzungszeiten

(3) Sind diese Abnutzungszeiten abgelaufen, ist eine Renovierungsbeihilfe zu gewähren.

(4) Sind nach Auffassung des Leistungsberechtigten die Räume derart abgenutzt, dass sie schon vor Ablauf dieser Abnutzungszeiten renoviert werden müssen, ist der Ermittlungsdienst zur Bedarfsprüfung einzuschalten.

Abweichungen

(5) Eine Auszugsrenovierung ist auch bei diesen Konstellationen vom Mieter nicht durchzuführen, wenn er seinen vertraglichen Verpflichtungen, die Wohnung bei Bedarf zu renovieren, nachgekommen ist. Dies ist der Fall, wenn die letzte Schönheitsrenovierung nicht mehr als 2 Jahre zurückliegt

Auszugsrenovierung

(6) Dies gilt auch, wenn der Mieter die Wohnung im unrenovierten Zustand angemietet und die Einzugsrenovierung vorgenommen hat; es sei denn, die Auszugsrenovierung wurde vertraglich abgeschlossen.

2.4.4

Höhe der Renovierungsbeihilfe

2.4.4.1

Erwerbsfähige Hilfebedürftige sind in der Regel in der Lage, die Renovierung in Eigenhilfe durchzuführen. In solchen Fällen können nur die Materialkosten übernommen und als Beihilfe nach § 22 SGB II gewährt werden.

Grundsatz

2.4.4.1.1

Ist der Leistungsberechtigte nachweislich (z.B. aus gesundheitlichen Gründen) nicht in der Lage die Renovierung durchzuführen, ist er auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Verwandte oder Freunde zu verweisen. In diesen Fällen kann eine Beihilfe für Bewirtung etc. von 50 € gewährt werden.

Fremdhilfe durch nahe Angehörige

2.4.4.1.2

(1) Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen kann die Inanspruchnahme Dritter in Betracht kommen, die für ihr Tätigwerden eine Entlohnung verlangen. Die Beauftragung von Malerfirmen kommt grundsätzlich nicht in Betracht.

Fremdhilfe durch sonstige Dritte

(2) Die Leistungsberechtigten sind regelmäßig an die Werkstatt „Passgenau“ des Diakonischen Werkes sowie „Ein Team für alle Fälle“ des Caritas – Verbandes zu verweisen und aufzufordern, von beiden Anbietern Kostenvoranschläge einzuholen. Dem günstigeren Anbieter kann nach Beauftragung durch die LB eine Kostenzusage erteilt werden.

(3) Sollten Nachbarn oder Freunde die Renovierung nur gegen Entlohnung durchführen wollen, ist die Gewährung einer Beihilfe davon abhängig zu machen, dass ein Festpreis genannt wird (dieser sollte die Stundenzahl und den Stundenlohn enthalten) und eine Anmeldung für diese Tätigkeit bei der Mini-Jobzentrale erfolgt. Die Versicherungsbeiträge für die Mini-Jobzentrale sind dann zusätzlich zu übernehmen.

2.4.4.2

(1) Materialkosten werden pauschaliert gewährt (Berechnung siehe Anhang 1):

Materialkosten

42,00 € Wohnzimmer ca. 24 m²
37,00 € Schlafzimmer ca. 12 m²
32,00 € Kinderzimmer 1 Kind ca. 10 m²
37,00 € Kinderzimmer 2 Kinder ca. 14 m²
32,00 € Küche ca. 8 m²
32,00 € Diele ca. 5 m²
15,00 € Bad ca. 6 m² (nur Anstrich)
8,00 € Farbe pro Tür
8,00 € Farbe für Holzfenster (alle Fenster)
8,00 € Farbe pro Heizkörper

(2) Im begründeten Einzelfall ist ein Nachweis über die zweckent-
sprechende Verwendung zu verlangen.

Verwendungsnachweis

3.
Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

Aufforderung zur Senkung
der KdU

3.1

Liegen die Aufwendungen für Mietwohnungen bzw. selbstgenutzte Eigentumswohnungen oder Eigenheime ab dem 01.09.2006 über den unter Ziffer 1.1. genannten Beträgen, sind die betroffenen Leistungsberechtigten aufzufordern, innerhalb eines halben Jahres die Kosten der Unterkunft auf die angemessene Höhe zu senken.

3.2

Zumutbar ist eine Senkung der Unterkunftskosten (Nettokaltmiete) und damit verbunden ein Umzug **nicht**;

Gründe, von der Senkung
der KdU abzusehen

3.2.1

wenn die tatsächlich gezahlten Unterkunftskosten (Nettokaltmiete) die Beträge nach Ziffer 1.1 um nicht mehr als 15 Prozent, mindestens 50 €, übersteigen,

3.2.2

wenn eine konkrete Arbeitsaufnahme ansteht, die den Leistungsbezug beendet,

3.2.3

wenn der Renteneintritt nach den aktuellen Rentenregelungen für die gesetzliche Rentenversicherung innerhalb von zwei Jahren ansteht und die erwartete Rente zur Sicherung des Lebensunterhaltes ausreicht. Die Höhe der zu erwartenden Rente(n) ist durch einen Nachweis des Rentenversicherungsträgers zu belegen,

3.2.4

bei einer Schwangerschaft ab **der 12. Schwangerschaftswoche**, wenn die Angemessenheitskriterien nach der Geburt erfüllt sind,

3.2.5

bei akut oder chronisch kranken Leistungsberechtigten/ Haushaltsangehörigen, wenn der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde,

3.2.6

bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Veränderung einhergehen **und** sich dadurch die Fähigkeiten zu gesellschaftlicher Teilhabe

messbar **oder** die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde,

3.2.7

bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet ist und die neue Unterkunft diesen Anforderungen nicht entspricht oder nur mit einem größeren finanziellen Aufwand umzubauen wäre,

3.2.8

bei Bedarfsgemeinschaften mit schulpflichtigen Kindern innerhalb des laufenden Schulhalbjahres; bei grundschulpflichtigen Kindern innerhalb des laufenden Schuljahres. Dies gilt nur dann, wenn mit dem Wohnungswechsel auch ein Schulwechsel verbunden wäre,

3.2.9

bei sonstigen schwerwiegenden sozialen Gründen im Einzelfall.

3.3

Umzugskosten werden in diesen Fällen nach § 22 Abs. 3 SGB II übernommen. Hat der Leistungsberechtigte aber **während** des Leistungsbezuges **ohne** Zustimmung des kommunalen Trägers eine zu große/zu teure Wohnung bezogen, können die Umzugskosten in eine räumlich und preislich angemessene Wohnung **nur** als Darlehen übernommen werden, da dieser Umzug von dem Leistungsberechtigten selbst veranlasst wurde.

4.

Übernahme von Umzugskosten

4.1

Die Gewährung einer Umzugskostenbeihilfe erfolgt regelmäßig im Wege einer Beihilfe. Ausnahmen siehe Ziffer 3.3 und 4.1.2.1

Voraussetzung für die Übernahme von Umzugskosten für über 25jährige

4.1.1

Die Übernahme von Umzugskosten nach § 22 SGB II in Form einer Beihilfe kommt nur dann in Betracht, wenn der begehrte Wohnungswechsel unabweisbar notwendig ist, weil z. B.

Übernahme als Beihilfe

4.1.1.2

- (1) die bisherige Wohnung zu klein ist. Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße können die unter Ziffer 1.1. genannten Werte zugrunde gelegt werden. Auch eine kleinere Wohnung kann durchaus zumutbar sein.
- (2) Hier sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche, der Zahl der Räume, der Personenzahl sowie des Alters und Geschlechts der Bewohner Erwägungen anzustellen.

4.1.1.2.1

Dies ist auch der Fall bei einer bestehenden Schwangerschaft ab **der 12. Schwangerschaftswoche**, wenn nach der Geburt die bisherige Wohnungsgröße nicht mehr den Größenkriterien nach Ziffer 1.1 entspricht.

4.1.1.3

der Zustand der bisherigen Wohnung unzumutbar ist.

- (1) Der Ausstattungszustand der Wohnung kann in diesem Fall grundsätzlich keine Rolle spielen. Bestehende Wohnungsmängel wie z. B. Feuchtigkeit, defekte Strom-, Gas-, Wasser- und Sanitärinstallationen, undichte Fenster oder Türen müssen gesundheitsschädlich sein oder eine Gefahr darstellen und durch den Vermieter nicht innerhalb angemessener Frist abgestellt werden können. Zur Durchsetzung der Ansprüche aus dem Mietvertrag sind die Leistungsberechtigten grundsätzlich an den Vermieter zu verweisen. Beseitigt der Vermieter bestehende Mängel nicht und sind alle Möglichkeiten der Durchsetzung ausgeschöpft, kommt ggf. auch eine Übernahme der Kosten zu Lasten des kommunalen Trägers in Betracht. Die Ansprüche gegen den Vermieter sind in diesem Fall von der ARGE / kommunalen Träger zu verfolgen (§ 116 SGB X).

4.1.1.4

weiteres Wohnen wegen Krankheit oder Behinderung nicht mehr zumutbar ist.

- (1) Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn der Leistungsberechtigte oder die im Haushalt lebenden Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft wegen der gesundheitlichen Verfassung auf eine barrierefreie Wohnung angewiesen sind oder in der neuen Wohnung Betreuung/Pflege/ hauswirtschaftliche Versorgung erstmals durch Angehörige und auch ehrenamtlich tätige Personen ganz oder wesentlich sichergestellt werden kann.

4.1.1.5

weiteres Wohnen bei Eltern, Ehegatten, getrennt oder in Scheidung lebenden Ehegatten, Lebenspartnern oder sonstigen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

4.1.1.6

wenn die Wohnung vom Vermieter wegen Eigenbedarf gekündigt wird; in diesem Fall ist das schriftliche Kündigungsschreiben vorzulegen.

Kündigung wegen Eigenbedarf

4.1.1.7

Bei Vorliegen sonstiger vergleichbarer schwerwiegender Umstände,

4.1.1.8

in allen übrigen Fällen, in denen aus Sicht des kommunalen Trägers ein Umzug erforderlich ist; es sei denn, es liegen die Voraussetzungen der Ziffer 4.1.2.1 vor.

4.1.2.1

In den Fällen, in denen der Leistungsberechtigte **während** des Leistungsbezuges **ohne** Zustimmung des kommunalen Trägers eine zu große / zu teure Wohnung bezogen hat, können die Umzugskosten in eine räumlich und preislich angemessene Wohnung **nur** als Darlehen übernommen werden, da dieser weitere Umzug von dem Leistungsberechtigten selbst zu vertreten ist.

Übernahme als Darlehen

4.1.2.2

in den Fällen, in denen der Verlust der Wohnung durch Zwangsräumung droht (Fälle von Wohnungslosigkeit) und Möglichkeiten zum

Erhalt der bisherigen Wohnung nicht bestehen bzw. wenn keine Wohnung vorhanden ist. Darunter fällt auch die Zwangsräumung aufgrund einer Ordnungsverfügung des Bauordnungsamtes.

4.2

Die Übernahme von Umzugskosten sowie die Übernahme von Miet- und Heizkosten nach § 22 SGB II kommt nur dann in Betracht, wenn der begehrte Wohnungswechsel unabweisbar notwendig ist und vor Abschluss des Mietvertrages die Zustimmung eingeholt wurde, weil z. B.

Voraussetzung für die Übernahme von Miet- und Heizkosten sowie Umzugskosten für unter 25jährige

4.2.1

ein Verbleiben im elterlichen Haushalt aus Sicht eines unter 25-jährigen Leistungsberechtigten aus objektiven Gründen nicht möglich ist. Solche Gründe können sein:

4.2.1.1

der Leistungsberechtigte verfügt in der Wohnung der Eltern über kein eigenes Zimmer,

4.2.1.2.1

das soziale Gefüge der Gemeinschaft ist zerrüttet,

4.2.1.2.2

es ist bereits zu Gewalttätigkeiten (körperlich oder psychisch) oder zu sexuellem Missbrauch gekommen,

4.2.1.2.3

ein weiteres Zusammenleben zwischen Stiefvater/ Stiefmutter und Stieftochter/ Stiefsohn objektiv nicht möglich ist,

Die Bestätigung des Jugendamtes des kommunalen Trägers zu den Ziffern 4.2.1.2.1 – 4.2.1.2.3 ist einzuholen (soweit dort Erkenntnisse vorliegen), da bereits während der Minderjährigkeit solche Probleme aufgetreten sein müssten. Der Leistungsberechtigte hat in diesen Fällen das Jugendamt von der Schweigepflicht zu entbinden.

4.2.2

die Leistungsberechtigte schwanger ist und aus diesem Grunde ein weiteres Verbleiben im elterlichen Haushalt aufgrund der Größe der Wohnung oder aufgetretener zwischenmenschlicher Probleme nicht möglich ist,

4.2.3

der Bezug einer eigenen Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist,

4.2.4

ein sonstiger nicht von den Ziffern 4.2.1 bis 4.2.3 erfasster ähnlich schwerwiegender objektiver Grund vorliegt. Ein solcher Grund könnte vorliegen, wenn

4.2.4.1

der Leistungsberechtigte nachweislich von seinen Eltern aus der Wohnung gewiesen wird oder wurde,

(1) Erhalten die Eltern selbst Leistungen nach dem SGB II, ist eine Angemessenheitsprüfung nach Ziffer 1.1 vorzunehmen.

4.2.4.2

die Eltern des Leistungsberechtigten eine neue kleinere Wohnung beziehen oder bezogen haben und ein Mitziehen des Leistungsberechtigten von den Eltern abgelehnt wird.

4.3

- (1) Ist der Umzug unabweisbar notwendig und sind keine eigenen Möbel und kein eigener Hausrat vorhanden, ist der Leistungsrechte in erster Linie auf die Anmietung von möbliertem Wohnraum (möblierte Zimmer) zu verweisen. Möblierter Wohnraum
- (2) Die Höhe der Kosten der Unterkunft einschl. Heizkosten richtet sich nach Ziffer 1.1, 1.2 und 1.4; die Höhe der Umzugskostenbeihilfe nach Ziffer 4.4, die Voraussetzungen sowie die Höhe einer zu gewährenden Erstausrüstungsbeihilfe für Hausrat nach Ziffer 1 der Hinweise des kommunalen Trägers zu § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II.

4.4

- (1) Sofern die Voraussetzungen zur Übernahme von Umzugskosten vorliegen, kann grundsätzlich erwartet werden, dass der Umzug – wie in weiten Kreisen der Bevölkerung und insbesondere in unteren Einkommensschichten die Regel – mittels Leihwagen und mit kostenloser Hilfe von Verwandten und Bekannten durchgeführt wird. Höhe der Umzugskosten
- (2) Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, die Umzugskosten so gering wie möglich zu halten.
- (3) Im Wege einer Beihilfe oder eines Darlehens können Kosten eines Leihwagens (einschl. Benzinkosten, **Versicherungsbeiträge**), **Kosten für eine eventuelle Sperrmüllentsorgung** übernommen sowie zu zahlende Beträge an die Umzugshelfer (damit sind nicht die oben genannten Verwandten oder Freunde – sondern weitläufige Bekannte, aber nicht professionelle Helfer gemeint) in Höhe von 50,00 € pro Person, max. für 3 Helfer, berücksichtigt werden.
- (4) Ist der Leistungsberechtigte objektiv nicht in der Lage, den Umzug wie beschrieben zu organisieren, können die angemessenen Kosten ausnahmsweise für ein Umzugsunternehmen als Beihilfe oder Darlehen übernommen werden.
- (5) Ein solcher Ausnahmefall ist allerdings eingehend zu begründen. Von dem Leistungsberechtigten sind **3** Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzureichen.
- (6) Über die Übernahme der Kosten ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu informieren. Die Kosten sind dann nach Eingang der Rechnung an die Mietwagen- bzw. Umzugsfirma direkt zu überweisen.

4.5

Ist ein Umzug wegen Aufnahme einer Beschäftigung erforderlich, sind diese Kosten nach den §§ 53, 54 SGB III zu übernehmen. Eine Übernahme nach § 22 SGB II ist dann nicht möglich.

5.

Übernahme von Mietschulden oder von Schulden zur Behebung einer den Mietschulden vergleichbaren Notlage:

Übernahme von Mietschulden oder Schulden bei vergleichbarer Notlage

5.1

Voraussetzung für die Übernahme von Mietschulden ist die drohende Wohnungslosigkeit. Die Übernahme solcher Schulden kommt nach § 22 Abs. 5 SGB II aber nur in Betracht, wenn Leistungen für Unterkunft und Heizung laufend gewährt werden.

Voraussetzung

5.2

Zuständig für die Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 5 SGB II ist der Fachdienst „Wohnen“ des kommunalen Trägers. Die Leistungserbringung erfolgt unter der Firmierung „JobCenterARGE Dortmund“. Über Widersprüche entscheidet die Rechtsstelle der ARGE; dies gilt auch für die Vertretung vor den Sozialgerichten.

Zuständigkeit

5.2.1

- (1) Die Zuständigkeit des kommunalen Trägers setzt ein, wenn die Wohnung gekündigt oder eine Räumungsklage anhängig ist.
- (2) Soweit Mietschulden oder Heizkostenrückstände bestehen, die aber noch nicht zu einer Kündigung oder Versorgungsunterbrechung durch das Versorgungsunternehmen geführt haben, gewährt die ARGE im Jobcenter Dortmund die entsprechenden Hilfen nach § 22 Abs. 5 SGB II.

5.2.1.1

Dies gilt nicht, wenn die Leistungen nach § 7 Abs. 4a SGB II versagt wurden. In diesen Fällen entscheidet ausnahmslos der Fachdienst „Wohnen“ des kommunalen Trägers.

Mietrückstände aufgrund der Versagung der Leistung nach § 7 Abs. 4a

5.2.2

- (1) Eine vergleichbare Notlage im Sinne des § 22 Abs. 5 SGB II ist eine Notlage im Rahmen des notwendigen Lebensunterhalts, die in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleichkommt.
- (2) Darunter fallen Schulden für rückständigen Haushaltsstrom sowie Heizkosten (Gas, Strom, Fernwärme), wenn ohne eine Schuldentilgung die Energiestelle abgeschaltet oder bei einem Umzug ein Neuanschluss abgelehnt würde.
- (3) Bei Vorliegen einer vergleichbaren Notlage ist die Zuständigkeit des kommunalen Trägers gegeben, wenn die Versorgung mit Allgemeinstrom bzw. Kochgas durch das Versorgungsunternehmen eingestellt wurde.
- (4) In den übrigen Fällen werden bestehende Strom- oder Gasschulden im Wege eines Darlehens von der ARGE im Jobcenter Dortmund übernommen.

Notlage im Sinne des § 22 Abs. 5 SGB II

5.3

Mietschulden sollen nach § 22 SGB als Darlehen (Regel) übernommen werden.

Bewilligungsvoraussetzung als Darlehen

5.4

In den Fällen, in denen keine laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, sind die erforderlichen Hilfen vom kommunalen Träger als örtlicher Träger der Sozialhilfe nach § 34 SGB XII zu gewähren.

Leistungsgewährung nach dem SGB XII

5.5

Ein Anspruch des Leistungsberechtigten nach § 22 Abs. 5 SGB II ist ausgeschlossen, wenn die Notlage durch den Einsatz von (auch ge-

Vorrang des Vermögens-einsatzes

schützem) Vermögen nach § 12 Abs.2 Nr. 1 SGB II beseitigt werden kann.

5.6

- (1) Mietrückstände und mit der Kündigung, Klage oder Räumung verbundene Kosten sind direkt an den Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten zu überweisen.
- (2) Das gleiche gilt für die Zahlung von Strom- und Gasschulden (keine Heizkosten).

Zahlung an Vermieter/ Versorgungsunternehmen

5.6.1

- (1) Die laufenden zukünftigen Miet- und Heizkosten sind direkt an den Vermieter bzw. an das Versorgungsunternehmen zu überweisen.
- (2) Soweit Strom- und Gaspauschalen vom Leistungsberechtigten aus der Regelleistung zu begleichen sind, muss sich der Leistungsberechtigte damit einverstanden erklären, dass laufende Pauschalen direkt von der Regelleistung einbehalten und an das Versorgungsunternehmen überwiesen werden. Die Übernahme der Rückstände wird hiervon abhängig gemacht.

Laufende Miet- und Heizkosten, Strom- und Gaspauschalen

5.7

Sofern ein Erhalt der Wohnung nicht möglich ist (Vermieter hat Räumungsurteil erwirkt und besteht auf Räumung, Unangemessenheit der Miethöhe bzw. Wohnungsgröße, Höhe der Mietschulden inkl. Kosten etc.), sind mögliche Hilfen zur alternativen Wohnraumbeschaffung (Anmietung einer anderen Wohnung) zu prüfen.

Hilfen, wenn Erhalt der Wohnung nicht möglich

6.

Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II

Zuschuss für Auszubildende

6.1

Leistungsberechtigt sind nur die in der Anlage 1 der Hinweise zu § 22 SGB II aufgeführten Auszubildenden, soweit sie gem. § 7 Abs. 5 SGB II vom generellen Leistungsausschluss erfasst werden und nicht als Härtefälle nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II anerkannt sind. Auch Leistungsberechtigte, die ausschließlich Leistungen für einen nicht ausbildungsgeprägten Bedarf erhalten (z.B. Alleinerziehende § 21 Abs. 3 SGB II) unterfallen dem generellen Leistungsausschluss und sind somit für den Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II leistungsberechtigt. Die Zugehörigkeit zum jeweiligen Personenkreis ist für die jeweilige Dauer des Bewilligungszeitraumes durch Vorlage des Bewilligungsbescheides über BAB bzw. BAföG nachzuweisen und aktenkundig zu machen, d.h. **Voraussetzung ist der tatsächliche Bezug von BAföG bzw. BAB.**

Anspruchsberechtigter Personenkreis

6.2

Nicht anspruchsberechtigt sind:

Nicht Anspruchsberechtigte

6.2.1

Studierende, die außerhalb des elterlichen Haushalts leben.

6.2.2

Auszubildende oder Studierende, bei denen die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 2a SGB II ausgeschlossen ist.

6.2.3

Bezieher von Wohngeld nach dem Wohngeldgesetz

6.3

Angemessenheitskriterien

Angemessenheitskriterien

6.3.1

Unangemessen hohe Kosten der Unterkunft und Heizung können **nicht** – auch nicht für eine Übergangszeit – übernommen werden.

6.3.2

Angemessen sind Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie die unter Ziffer 1.1 und 1.3 genannten Beträge nicht übersteigen. Dies gilt auch für Mietanteile.

6.4

Höhe des Zuschusses

Höhe des Zuschusses

6.4.1

Den Anspruchsberechtigten müssen tatsächlich Unterkunfts- und Heizkosten entstehen; kostenfrei wohnende Auszubildende haben keinen Anspruch.

6.4.2

- (1) Der Zuschuss wird in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen tatsächlichen angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung bzw. des angemessenen Mietanteiles und den in der Berufsausbildungsbeihilfe bzw. Ausbildungsgeld enthaltenen Mietanteil gewährt (**Anhang 2**).
- (2) Einkommen nach Ziffer 6.5.2 ist auf den Zuschuss anzurechnen.
- (3) Die Höhe der in den jeweiligen Leistungen enthaltenen Warmmietanteile ergibt sich aus Anhang 2 der Hinweise zu § 22 SGB II.

6.4.3

Übersteigt der in der Ausbildungsförderung enthaltene Warmmietanteil die angemessenen KdU, ist ein Zuschuss nicht zu gewähren.

6.5

Bedürftigkeitsprüfung

Bedürftigkeitsprüfung

6.5.1

Der Zuschuss unterliegt dem Nachranggrundsatz des § 9 Abs. 1 SGB II. Das bedeutet, dass der Gesamtbedarf des Auszubildenden (Regelleistung, Mehrbedarf, KdU bzw. Mietanteil) nicht aus dem ihm zur Verfügung stehenden anzurechnenden Einkommen und Vermögen gedeckt werden kann.

6.5.2

Ein den Regel- und Mehrbedarf übersteigendes zur Verfügung stehendes Einkommen incl. der Ausbildungsförderung (vermindert um den in der Ausbildungsförderung enthaltenen Warmmietanteil) ist auf den verbleibenden Unterkunfts- und Heizbedarf anzurechnen.

6.5.3

Es ist davon auszugehen, dass bei Bewilligung der Ausbildungsför-

derung die Einkommens- und Vermögensverhältnisse geprüft wurden.

6.5.4

Soweit Kindergeld für den Auszubildenden gewährt wird, ist es als Einkommen bei der Bedürftigkeitsprüfung zu berücksichtigen.

6.5.5

Werden auf die Ausbildungsförderung Unterhaltsleistungen angerechnet, die tatsächlich nicht fließen, ist auf die Möglichkeit der Vorausleistung nach § 72 SGB III bzw. § 36 BAföG hinzuweisen. Der angerechnete Unterhalt ist wie geleistete Ausbildungsförderung als anzurechnendes Einkommen zu berücksichtigen.

6.5.6

Tatsächlich zur Verfügung stehendes zusätzliches Einkommen des Auszubildenden (z.B. aus Erwerbstätigkeit, Unterhalt der Eltern) ist als Einkommen zu berücksichtigen.

6.5.7

Danach sind alle übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen, soweit die Auszubildenden unter 25 Jahre alt sind.

6.5.7.1

Besteht die Bedarfsgemeinschaft des Auszubildenden nur aus Beziehern von Leistungen zum Lebensunterhalt, so ist nur das Einkommen des Auszubildenden zu berücksichtigen.

6.5.7.2

(1) In den anderen Fällen ist für die übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft (ohne den Auszubildenden) der Bedarf nach dem SGB II zu berechnen und dieser dem anzurechnenden Einkommen und Vermögen gegenüberzustellen. Das diesen Bedarf übersteigende Einkommen und Vermögen wird als Einkommen des Auszubildenden angesetzt.

(2) Die weitere Berechnung erfolgt nach Ziffer 6.5.2.

6.6

Verfahren

[Verfahren](#)

6.6.1

Die Gewährung des Zuschusses ist von einer Antragstellung abhängig und für einen festzulegenden Bewilligungszeitraum zu gewähren, der sich am Bewilligungszeitraum der Ausbildungsförderung orientiert.

6.6.2

Leben Auszubildende im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils und erhalten diese Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende, so ist der nach § 22 Abs. 7 SGB II zu zahlende Zuschuss als neben dem bereits in der Ausbildungsförderung enthaltenem (erhöhten) Mietanteil bei den Eltern/dem Elternteil zu berücksichtigen.

6.6.3

Es ist der von der Bundesagentur zur Verfügung gestellte Antrag zu benutzen.

6.6.4

Widersprüche, Klagen und Eilverfahren sind der Rechtsstelle vorzulegen.