

## Informationen zur Gewährung der Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß § 22 SGB II

---

### Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung
  2. Angemessenheitsregelung
  3. Arten der Unterkunft
  4. Zusammensetzung der Kosten der Unterkunft und Heizung
  5. Einzelfallprüfung zur Vermeidung von Härtefällen
  6. Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung
  7. Aufteilung der Kosten der Unterkunft
  8. Betriebskostennachzahlungen
  9. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten
  10. Zahlweisen der Kosten der Unterkunft und Heizung
  11. Schuldenübernahme
  12. Informationen
- 

### 1. Zielsetzung

Mit In-Kraft-Treten des SGB II zum 01. Januar 2005 ist die Landeshauptstadt Dresden als zuständiger kommunaler Träger der Kosten der Unterkunft (KdU), gemäß § 6 Abs. 1 Ziffer 2 SGB II gesetzlich verpflichtet, ermessenslenkende, den örtlichen Gegebenheiten angepasste Festlegungen zur Bestimmung der Angemessenheit zu treffen, da der Gesetzgeber von seiner Verordnungsermächtigung bisher keinen Gebrauch gemacht hat.

Bei der Entscheidung über die Bewilligung von angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Gesamtumstände der Betroffenen und die Situation am Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

Die Übernahme von Wohnkosten muss sich aber insgesamt wirtschaftlich gestalten. Ziel wird es dabei sein, durch eine weitestgehende Vermeidung von Umzügen und daraus folgenden Segregationserscheinungen einen größtmöglichen Beitrag zur Erhaltung des sozialen Friedens in der Landeshauptstadt Dresden zu leisten.

Dieser Zielstellung gerecht werdend wurde eine Angemessenheitsregelung geschaffen, die mit 6,4 % über dem bisher in der Sozialhilfe geltenden Richtwert liegt. Der angemessene Wohnraum für Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen entspricht damit laut dem aktuellen Dresdner Mietspiegel dem Durchschnittswert des Wohnungsbestandes der Baujahre 1946 - 1990 in der Ausstattungsklasse 3. Mit dieser Entscheidung wurde den Umständen des Nichtvorhandenseins von öffentlich geförderten Sozialwohnungen nach dem ersten Förderweg in Dresden und der geringen Anzahl von mietpreisgebundenem Wohnraum in unteren Mietpreissegmenten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Rechnung getragen.

## 2. Angemessenheitsregelung

Laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie angemessen und angesichts der Besonderheiten des Einzelfalls angezeigt sind.

Mit dem Beschluss des Dresdner Stadtrates vom 24. Januar 2008 definiert sich die Angemessenheit in der Landeshauptstadt Dresden nach folgenden Kriterien:

### 1. Erstmaliger Hauptwohnsitz

Für Personen, welche während des Leistungsbezuges innerhalb von Dresden umziehen möchten bzw. müssen, gelten die Obergrenzen der Angemessenheitsregelung nach Tabelle 1.

Tabelle 1:

Personenhaushalte	Bruttokaltmiete (EUR)	Heizkosten (EUR)
1-PHH	252,45	56,25
2-PHH	336,60	75,00
3-PHH	420,75	93,75
4-PHH	476,85	106,25
5-PHH	532,95	118,75
für jede weitere Person	56,10	12,50

Die selben Werte sind bei Anfragen von Dresdner Bürgerinnen und Bürgern, welche künftig in den Leistungsbezug des SGB II fallen, bei der Anmietung eines Wohnraumes für die Entscheidung zur Angemessenheit zu Grunde zu legen.

Bei Personen, welche nach Dresden verziehen möchten, ist zunächst abzu prüfen, ob sie erstmalig ihren Hauptwohnsitz in Dresden nehmen. Sollte der Betroffene den Nachweis (Auszug aus dem Melderegister o. ä.) erbringen, dass er bereits einmal seinen Hauptwohnsitz in Dresden hatte, kommt hinsichtlich der Angemessenheitsprüfung die Tabelle 1 zur Anwendung.

Wird kein entsprechender Nachweis erbracht, ist davon auszugehen, dass der Antragsteller erstmalig seinen Hauptwohnsitz in Dresden nimmt. Die Angemessenheit richtet sich dann nach den Obergrenzen der Tabelle 2.

Tabelle 2:

Personenhaushalte	Bruttokaltmiete (EUR)	Heizkosten (EUR)
1-PHH	240,75	56,25
2-PHH	321,00	75,00
3-PHH	401,25	93,75
4-PHH	454,75	106,25
5-PHH	508,25	118,75
für jede weitere Person	53,50	12,50

Zieht ein Leistungsberechtigter erstmalig nach Dresden und nimmt zusammen mit einem bereits in Dresden mit Hauptwohnsitz wohnenden Leistungsberechtigten eine gemeinsame Wohnung, gilt hinsichtlich der Angemessenheitskriterien Tabelle 1.

## 2. Personenhaushalte

Die Angemessenheitsregelungen stellen ab auf die Anzahl der Personen im Haushalt.

Bei der Prüfung der Angemessenheit auf der Grundlage des gültigen Stadtratsbeschlusses sind aber in Anlehnung an das Urteil des Bundessozialgerichts vom 18. Juni 2008 (Az.: B 14/11b AS 61/06 R) ausschließlich nur Personen, welche in einer **Bedarfsgemeinschaft (BG)** nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 SGB II in einer Unterkunft leben, zu berücksichtigen.

Der Wohnraum einer Person, welche in einer **Wohngemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft** zusammen mit anderen Personen lebt, wird für diese Person als angemessen im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II betrachtet, wenn die Kosten der Unterkunft und Heizung den Richtwert der Angemessenheit lt. gültigen Stadtratsbeschluss für einen 1-Personenhaushalt nicht übersteigt.

## 3. Obergrenzen

Maßgebend sind die in den Tabellen 1 und 2 beschlossenen jeweiligen Obergrenzen für die Mietpreisbestandteile Bruttokaltmiete *sowie Heizkosten*.

Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Grundmiete (Nettokaltmiete) und den kalten Betriebskosten (inklusive Kalt- und Warmwasserverbrauchskosten) zusammen.

Die *Heizkosten* sind die zur Heizung der Wohnung anfallenden Kosten. Energiekosten zur Warmwasseraufbereitung werden vom Regelsatz abgezogen.

Durch die Festsetzung der Obergrenzen von Bruttokaltmiete und Heizung sind dem Einzelnen bei der Anmietung einer Unterkunft Freiräume, was die Ausstattung und Größe betrifft, gegeben.

### Ermittlung der Angemessenheitsobergrenzen

Die Prüfung der Obergrenzen Bruttokaltmiete und Heizkosten ist zunächst getrennt vorzunehmen. Wird eine Obergrenze überschritten, gelten die Kosten der Unterkunft und Heizung auch dann noch als angemessen, wenn die Summe beider Obergrenzen eingehalten wird.

Die Überschreitung beider Obergrenzen bzw. deren Summe führt zur Unangemessenheit der KdU. Hier ist eine Härtefallprüfung (siehe Punkt 5) vorzunehmen.

Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung im Einzelfall die angemessenen Obergrenzen und will der Leistungsberechtigte die Differenz aus ihm zur Verfügung stehenden anrechnungsfreien Mitteln zahlen, können die angemessenen Kosten für die Unterkunft und Heizung berücksichtigt werden.

## 3. Arten der Unterkunft

Bei der Bewertung der Unterkunft und Heizung wird von folgenden Arten ausgegangen:

### Mietwohnungen / Genossenschaftswohnungen

Mietwohnungen / Genossenschaftswohnungen sind zurückzuführen auf Mietverhältnisse mit Mietvertrag oder auf Nutzungsverhältnisse mit Nutzungsvertrag (z. B. bei Genossenschaftswohnungen). In den Verträgen sind in der Regel Nettokaltmiete (Grundmiete), kalte und warme Betriebskosten aufgeführt, welche als Bedarf unter Beachtung der Angemessenheitsprüfung anzuerkennen sind.

### Eigenheime / Eigentumswohnungen

Hierbei handelt es sich um selbst genutztes Wohneigentum.

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen sind neben den Heizkosten, als Kosten der Unterkunft, die üblicherweise anfallenden kalten Betriebskosten zzgl.

- Versicherungsbeiträge für eine Gebäude- und Feuerversicherung; ausgenommen solche, die bereits bei den kalten Betriebskosten berücksichtigt wurden,
- Erbpachtzinsen

weiterhin anzuerkennen und auf Monatsbeiträge umzurechnen.

Des Weiteren werden als **Nettokaltmiete** anerkannt:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen und einen angemessenen Umfang nicht übersteigen; im Übrigen ist eine Einzelfallentscheidung herbeizuführen.

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb von Wohneigentum aufgenommen worden sind, **können nicht als Kosten der Unterkunft** berücksichtigt werden. Ebenso stellen Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes **keine Kosten der Unterkunft** dar.

### Übergangswohnheime / Obdachlosenunterkünfte/ Frauen- und Männerschutzhäuser

Von einem Leistungsempfänger auf Grund einer polizeilichen Einweisungsverfügung für eine Obdachlosenunterkunft zu entrichtende öffentliche Nutzungsgebühren bzw. die Kosten für dessen Unterbringung in einem Übergangswohnheim durch den kommunalen Träger sind in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen.

Die Kosten für einen vom Leistungsempfänger zu Wohnzwecken genutzten Raum eines Beherbergungsbetriebes (z. B. Pension) sind ebenfalls in vollem Umfang als Bedarf anzuerkennen, wenn und solange eine Umquartierung des Leistungsberechtigten aus den Räumen des Beherbergungsbetriebes nicht erfolgen kann oder ihm dies nicht zuzumuten ist.

Die Kosten für die Unterkunft in Frauen- und Männerschutzhäusern sind entsprechend des geltenden Kostensatzes der betreffenden Einrichtung anzuerkennen.

Bei einer Unterbringung in einer der o. g. Einrichtungen muss stets beachtet werden, dass die Kosten für die Warmwasserbereitung und den Energieaufwand an die jeweilige Einrichtung vom Leistungsempfänger selber zu entrichten sind.

## **4. Zusammensetzung der Kosten der Unterkunft und Heizung**

### Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der **Grundmiete** und den **Nebenkosten** (kalte Betriebskosten, inklusive Kalt- und Warmwasserverbrauch) zusammen.

Bei **den kalten Betriebskosten** handelt es sich insbesondere um:

Grundsteuer, Wasserversorgung, Regenwasserentsorgung, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung, Hausmeisterkosten, Straßenreinigungsgebühren, Kosten der Grubentleerung, Instandhaltungskosten von Personen- und Lastenaufzügen, Schornsteinreinigung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters, Kosten der Gemeinschaftsantennenanlage, laufende Kosten für Sondereinrichtungen (wie Einbaumöbel - diese müssen fest mit der Wand des Gebäudes verbunden sein und nur unter Zerstörung oder Beschädigung des einen oder anderen entfernt werden können - Kühlschränke gehören nicht dazu) usw.

Zur Bruttokaltmiete gehören **nicht** Kosten für Heizung, Beköstigung, Beleuchtung, Bedienung, Wäsche, Garagenstellplätze und Ähnliches.

Zum Bedarf gehören ebenso nicht die Übernahme der Gebühren für einen Kabelanschluss, da die Gebühren in der Regel der Bedarfsgruppe Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen sind. Stehen jedoch Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu seinen persönlichen Bedürfnissen, sondern sind Kosten der Unterkunft.

### Heizkosten

Kosten für Heizung werden als laufende Leistung monatlich anerkannt, wenn es sich um Abschläge handelt, die vom Energieversorger oder laut Miet-/Nutzungsvertrag monatlich wiederkehrend erhoben werden.

Kosten für Heizung können jedoch auch als einmalige Leistung erbracht werden, wenn es sich um andere Heizungsarten als Sammelheizung handelt und je nach Bedarf zur Bevorratung für die Heizperiode benötigt werden.

Bei anderen Heizungsarten handelt es sich um Einzelofenheizungen (Brikett, feste Brennstoffe), Ölheizung, Gas-/Flüssiggasheizung, Elektroheizung u. ä.

Für diese Heizungsarten gelten folgende angemessene Obergrenzen:

§ Brikett, feste Brennstoffe	0,7 Zentner / m <sup>2</sup>
§ Ölheizung	21 l / m <sup>2</sup>
§ Gas-/Flüssiggasheizung	21 m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup>
§ Elektroheizung	161 kWh / m <sup>2</sup>

Bei Kombination von Heizungsarten (z. B. Kohle/Gas) ist auf die Flächen (m<sup>2</sup>) abzustellen, die jeweils beheizt werden müssen und darauf der Bedarf zu ermitteln.

Als Heizperiode wird bei den anderen Heizungsarten der Zeitraum vom 1. Oktober des laufenden Jahres bis zum 30. April des Folgejahres angesehen. Bei Kombination von Heizungsarten (z. B. Kohle/Gas) ist auf die Flächen (m<sup>2</sup>) abzustellen, die jeweils beheizt werden müssen und darauf der Bedarf zu ermitteln.

Die Heizkosten bemessen sich an dem notwendigen Bedarf für Heizung der Wohnung ohne den Bedarf für Warmwasser und Kochenergie. Aus den Heizkosten sind daher Kosten für die Warmwasseraufbereitung herauszurechnen.

### Kosten für nicht regelmäßig anfallende Aufwendungen

Kosten der Schönheitsrenovierung sind von den SGB II-Leistungsempfangenden nicht aus den erhöhten Regelsätzen anzusparen. Die Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II umfasst nicht nur die regelmäßig anfallenden laufenden Kosten der Unterkunft, also die Mieten oder Zinsbelastungen, sondern darüber hinaus auch nicht regelmäßig anfallende Aufwendungen, wie z. B. für Schönheitsrenovierungen.

Die vom Gesetzgeber in der Vorschrift des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II verwendete Formulierung erlaubt die Einbeziehung von unterkunftsbezogenen einmaligen Bedarfen neben der ausdrücklichen Regelung in § 23 Abs. 3 SGB II. Diese Einbeziehung ist auch notwendig, da der im Regelsatz enthaltene geringe Betrag für Reparaturkosten bei weitem nicht ausreicht, um die mietvertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen - selbst bei Eigenvornahme - zu finanzieren (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen vom 11.09.2006, Az. L 9 AS 409/06 ER).

Die Kosten der Schönheitsrenovierung sind aber nur unter der Voraussetzung zu übernehmen, wenn der SGB II-Leistungsempfangende zu ihrer Vornahme vertraglich verpflichtet ist.

Die Kosten für eine Hilfskraft können bei kranken Hilfebedürftigen übernommen werden, wenn sie selbst oder Angehörige nicht in der Lage sind, die notwendigen Renovierungsarbeiten durchzuführen.

### Erhaltungsaufwendungen bei Wohneigentum

Erhaltungsaufwendungen bei selbstgenutzten Wohneigentum rechnen zu dem Zeitpunkt und in dem Umfang, wie sie zum Substanzerhalt oder zur Sicherung der Unterkunft erforderlich sind, zu den Kosten der Unterkunft gemäß § 22 SGB II. Diese Kosten sind nach Prüfung durch eine einmalige Leistung in Höhe der notwendigen tatsächlichen Aufwendungen als Zuschuss zu decken.

Dabei muss es sich um einen unaufschiebbaren und notwendigen Bedarf handeln, welcher durch Selbsthilfemöglichkeiten vorrangig nicht zu decken ist. Bei Versicherungsschäden ist die Regulierung vorrangig über die Gebäudeversicherung vorzunehmen.

Der unabweisbare Bedarf ist in Hinblick auf die Sicherung der Unterkunft für die erwerbsfähigen Hilfebedürftigen und deren zur Bedarfsgemeinschaft zählenden Angehörigen nach den Kriterien - sicher, trocken und warm - zu beurteilen.

Die Möglichkeiten der Selbsthilfe betreffen u. a.

§ nicht zu berücksichtigende Einkommensarten im Sinne des § 11 Abs. 1 und Abs. 3 SGB II,

§ nicht zu berücksichtigende Vermögenswerte im Sinne des § 12 Abs. 2 Ziffer 1 und Abs. 3 Ziffer 5 SGB II,

§ den Einsatz des Zuschlages nach § 24 SGB II

und / oder

§ die Beleihung des Grundstückes bzw. der Immobilie bei einem Kreditinstitut.

Eine Leistungsgewährung setzt seitens des Wohneigentümers zur Minderung des Risikos, dass die Kosten durch den Leistungsträger ganz oder teilweise nicht anerkannt werden, stets eine gesonderte rechtzeitige vorherige Antragstellung voraus.

Der Eigenheimbesitzer bzw. der Besitzer einer Eigentumswohnung hat vor Beseitigung der Notsituation und mit der Antragstellung den notwendigen unabweisbaren Bedarf und die fehlenden Selbsthilfemöglichkeiten durch Einreichung entsprechender Unterlagen nachzuweisen und gleichzeitig mindestens drei Kostenvoranschläge über die erforderlichen einzuleitenden Reparaturen einzureichen.

## 5. Einzelfallprüfung zur Vermeidung von Härtefällen

In Fällen, in denen die Obergrenzen gemäß des Stadtratsbeschlusses vom 24. Januar 2008 überschritten werden, ist generell eine Einzelfallprüfung vorzunehmen. Die Prüfung erfolgt unter Berücksichtigung von arbeitsmarktbezogenen Kriterien sowie unter sozialen Gesichtspunkten.

Unter arbeitsmarktbezogenen Kriterien sind alle Tatbestände zu verstehen, welche unmittelbar im Zusammenhang mit der Aufnahme einer sozialversicherungspflichtigen Tätigkeit, einer Ausbildung oder Arbeitsgelegenheit stehen und zur Unabhängigkeit vom Leistungsbezug nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) führen.

Zu den sozialen Gesichtspunkten zählen alle Sachverhalte, welche die individuelle Lebenssituation des Einzelfalles widerspiegeln, nicht ausschließlich arbeitsmarktrelevant sind, aber Berücksichtigung finden sollten, wie die Pflege und Erziehung minderjähriger im Haushalt lebender Kinder oder pflegebedürftiger und im Haushalt lebender kranker Angehöriger, bestehende dauerhafte Erkrankung und Behinderung, Alter der Hilfeempfänger, Schwangerschaft.

Beim Vorliegen folgender sozialer Gesichtspunkte ist grundsätzlich von einem Härtefall auszugehen:

### a) *Alter*

Die Dauer der Hilfebedürftigkeit nach SGB II und SGB XII wird nachweislich durch Renteneintritt in einem überschaubaren Zeitraum beendet.

### b) *Schwerbehinderung im Sinne des § 2 Abs.2 SGB IX*

Gehören zur Bedarfsgemeinschaft oder zum Haushalt eine oder mehrere Personen mit einer Behinderung, für welche ein Mehrbedarf an Wohnraum geltend gemacht werden kann, gelten für diese die Obergrenzen des jeweils nächst größeren Haushaltes als angemessen. Angemieteter behindertengerechter Wohnraum gilt in der Regel als angemessen, sofern dem Leistungsberechtigten und seinen im Haushalt lebenden Angehörigen nicht angemessener behindertengerechter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann

### c) *Pflegebedürftigkeit*

Leistungsempfänger mit pflegebedürftigen Angehörigen im Haushalt, welche auf Grund der Pflegebedürftigkeit (Vorliegen einer Pflegestufe im Sinne des SGB XI bzw. SGB XII) einen erhöhten Wohnraumbedarf haben, können ebenfalls KdU bis zur Obergrenze des nächst größeren Personenhaushaltes anerkannt bekommen.

Die Aufzählung der Kriterien ist nicht abschließend. Bei der Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens sind zur Beurteilung des Einzelfalles weitere von den Hilfebedürftigen vorgetragene Gründe in die Prüfung einzubeziehen.

Grundsätzlich sind Härtefallprüfungen unter Beachtung des Kosten-Nutzen-Verhältnisses vorzunehmen. Hierbei sollten zu erwartende Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten den für die prognostizierte Dauer der Hilfebedürftigkeit über den angemessenen Obergrenzen liegenden Kosten für Unterkunft und Heizung gegenübergestellt werden, wenn es keine anderen Alternativen zur Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung gibt.

Stehen die Aufwendungen für die Wohnungsbeschaffung und den Umzug in keinem Verhältnis zu der Überschreitung der Obergrenzen, sind die Kosten der Unterkunft und Heizung in vollem Umfang als Bedarf für die prognostizierte Dauer der Hilfebedürftigkeit anzuerkennen. Ist nach Ablauf des prognostizierten Zeitraumes weiterhin Hilfebedürftigkeit gegeben, ist erneut zu entscheiden.

## 6. Verfahren zur Senkung der Kosten der Unterkunft

### 1. Aufforderung zur Senkung der KdU

Grundlage für die Aufforderung zur Senkung der Kosten für Unterkunft und Heizung bildet die Festsetzung der Angemessenheit – hier der Stadtratsbeschluss zu den KdU – und das Verfahren zur Ausübung des Ermessens im Einzelfall. Mit Vorliegen beider Voraussetzungen kann eine Entscheidung über die Angemessenheit der KdU nach Vorlage der im Antrag getätigten Angaben vorgenommen werden.

Übersteigen die KdU des Leistungsempfängers die vom Stadtrat beschlossenen Angemessenheitskriterien und liegt auch nach Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens kein Härtefall vor, ist der Betroffene schriftlich aufzufordern, seine Wohnkosten in einer angemessenen Frist zu senken. Gleichzeitig ist er schriftlich auf die Rechtsfolgen hinzuweisen und ihm durch eine Anhörung die Möglichkeit der Stellungnahme einzuräumen.

Die Frist zur Senkung der Unterkunfts-kosten ist vom Gesetzgeber auf **längstens** sechs Monate festgeschrieben. Eine Frist weniger oder länger als sechs Monate ist damit nicht ausgeschlossen.

Von einer Verkürzung der Frist von sechs Monaten soll dann Gebrauch gemacht werden, wenn der Leistungsempfänger vor Beginn der Hilfebedürftigkeit eine unangemessene Unterkunft anmietet, obwohl er zum Zeitpunkt der Anmietung einschätzen konnte, dass er über nicht genügende Mittel zu deren Finanzierung verfügen wird (z. B. Kündigung des Arbeitsverhältnisses).

Ist es dem Leistungsempfänger objektiv nicht möglich, innerhalb der Frist der Aufforderung zur Senkung der KdU nachzukommen, ist diese entsprechend zu verlängern und die KdU zunächst in tatsächlicher Höhe weiter zu gewähren. Die Beweislast, dass entsprechender angemessener Wohnraum vorhanden ist, liegt beim zuständigen Träger (Rücksprache mit der Abt. Integration/Eingliederungsleistungen, Sachgebiet Wohnungsfürsorge des Sozialamtes unter den Telefonnummern 4 88 13 91/4 88 13 83).

Kommt er der Aufforderung, die KdU innerhalb der angegebenen Frist zu senken, nicht nach und sind objektiv keine Hinderungsgründe gegeben, so sind mit Ablauf der Frist nur noch die angemessenen Kosten innerhalb der festgesetzten Obergrenzen zu übernehmen.

Verzieht andererseits jemand während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II ohne Zustimmung des Trägers in eine andere Wohnung, die unangemessen ist, so ist in diesen Fällen von Beginn des Mietverhältnisses an der Bedarf auf die angemessenen Unterkunfts-kosten zu beschränken. Gleiches gilt, wenn jemand trotz Feststellung von Unangemessenheit durch den Träger in diese Wohnung zieht.

### 2. Möglichkeiten zur Senkung der KdU

Eine Senkung der unangemessenen Aufwendungen für die KdU kann durch den Leistungsempfänger erreicht werden durch:

- Untervermietung,
- auf andere Art und Weise,

oder auch durch

- Umzug.

Wird die Möglichkeit der Untervermietung wahrgenommen, ist Folgendes zu beachten:

- § Vorlage der schriftlichen Genehmigung des Vermieters,
- § Minderung der KdU durch die Einkünfte aus der Untervermietung.

Die Senkung der durch den Träger zu leistenden Aufwendungen für die KdU kann auf andere Art und Weise u. a. auch erreicht werden durch Einsatz

- § des Vermögens gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II,
- § von nicht zu berücksichtigendem Einkommen nach § 11 Abs. 1 und 3 SGB II,
- § von Einkommen, dessen Nichtanrechenbarkeit in anderen Gesetzlichkeiten geregelt ist (z. B. Erziehungsgeld),
- § des befristeten Zuschlages zum Arbeitslosengeld II,
- § des Einstiegsgeldes,
- § von Freibeträgen bei Erwerbstätigkeit, oder gegebenenfalls
- § von Mehrbedarfen.

Mietanpassung durch Verhandlung mit dem Vermieter kann ebenfalls zur Senkung der KdU führen.

### 3. Notwendigkeit eines Umzuges

Die Notwendigkeit eines Umzuges kann sich ergeben nach Aufforderung zur Senkung der KdU durch den Träger oder aus persönlichen Gründen.

Persönliche Gründe können u. a. sein:

- Änderung der bisherigen Anzahl der im Haushalt lebenden Personen bei Geburt, Tod, Auszug (Beim plötzlich eintretenden Tod eines oder mehrerer Angehörigen werden die im Haushalt lebenden hinterbliebenen Angehörigen im Falle der damit verbundenen unangemessen gewordenen KdU für einen Zeitraum von in der Regel sechs Monaten nach dem Ableben nicht zur Senkung der unangemessenen KdU aufgefordert. In diesen Fällen werden die bis zu diesem Zeitpunkt gewährten KdU übernommen).
- Mehrbedarf an Wohnfläche auf Grund von Behinderung, Pflegebedürftigkeit oder Krankheit einer Person im Haushalt (geeigneter Nachweis ist zu erbringen),
- Berücksichtigung familiärer Gegebenheiten, wie gravierende Altersunterschiede und/oder unterschiedliches Geschlecht der Geschwister, Schichttätigkeit,
- Aufnahme einer Tätigkeit an einem anderen Ort,
- nachweislich mangelhafter Bauzustand der Wohnung bzw. amtsseitig bestätigte hygienische Gründe.

Durch den Leistungsempfänger ist zur Abhilfe vorrangig die Inanspruchnahme des Vermieters zu prüfen.

Vor der Anmietung einer neuen Unterkunft soll sich der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zustimmung des zuständigen Trägers zu den Aufwendungen der zukünftigen Unterkunft und zur Erforderlichkeit des Umzuges einholen. Anderenfalls können gemäß § 22 Abs. 3 SGB II keine Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten übernommen werden.

## 7. Aufteilung der Kosten der Unterkunft

Für die Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten sind maßgebend:

- § die Anzahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften (BG) nach § 7 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 SGB II lebend,
- § die Anzahl der in einer Haushaltsgemeinschaft nach § 9 Abs. 5 SGB II bzw. Wohngemeinschaft lebenden Personen.

Die Höhe der tatsächlich anzuerkennenden Kosten für Unterkunft und Heizung ergibt sich immer aus dem Mietvertragsverhältnis/Nutzungsverhältnis, aus dem der oder die Antragsteller(-in) entsprechend § 421 des Bürgerlichen Gesetzbuches als Gesamtschuldner haftet.

Die Aufteilung von Unterkunfts- und Heizkosten ist grundsätzlich wie folgt vorzunehmen.

### a) In der Bedarfsgemeinschaft lebende Personen

In der Regel bestehen keine Bedenken dagegen, dass die Aufteilung der Kosten der Unterkunft und Heizung nach der Anzahl der zur BG gehörenden Personen vorgenommen wird, wenn keine besonderen Umstände zum Wohnbedarf einzelner Mitglieder der BG vorgetragen werden. Bei der Berechnung der Anteile ist von den Kosten der Unterkunft auszugehen, welche zunächst um Einnahmen aus Untervermietung, aus der subjektbezogenen Zusatzförderung und aus Wohngeld zu mindern sind.

In jedem Fall ist zu beachten, dass

- § auch bei Auszubildenden, die im Haushalt der Eltern oder eines Elternteiles wohnen und nur Leistungen im Rahmen der Ausbildungsförderung nach BAföG oder SGB III erhalten, die Kosten der Unterkunft anteilig auf alle im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen sind.
- § Angehörige einer BG, die nicht in die Bedarfsberechnung einbezogen sind, den auf sie entfallenden Anteil an den Kosten der Unterkunft und Heizung tragen müssen.
- § die Vermutung zu prüfen ist, ob nicht in die Bedarfsberechnung einbezogene verwandte oder verschwägerte Haushaltsangehörige die Kosten der Unterkunft für die ganze Haushaltsgemeinschaft voll tragen können (§ 9 Abs. 5 SGB II).

Ein Wehrdienstpflichtiger/Zivildienstpflichtiger ist, sofern das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet wurde, bei der Aufteilung der Kosten der Unterkunft als Mitglied der BG zu behandeln.

Reichen die über das Unterhaltssicherungsgesetz (USG), über das Wehrsoldgesetz und über das Zivildienstgesetz an die/den Wehrdienst-/Zivildienstleistenden vorrangig gewährten Leistungen nicht aus, sind ergänzend in Anrechnung der vorrangigen Leistungen (vor allem der Mietbeihilfe) Kosten der Unterkunft und Heizung über das SGB II, unter Beachtung der Angemessenheitskriterien, zu gewähren.

Die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung sind, sofern die Kosten für Unterkunft und Heizung unangemessen sind, in der Regel längstens für sechs Monate gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II als Bedarf anzuerkennen. Nach sechs Monaten sind nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu zahlen.

## b) In Wohngemeinschaft/Haushaltsgemeinschaft lebende Personen

Die Aufteilung der Kosten der Unterkunft ist abhängig von der Vertragsart.

Besteht ein Hauptmietvertrag, welcher zwischen allen potentiellen Mietern (allen in der Wohn- bzw. Haushaltsgemeinschaft lebenden Personen) und dem Vermieter ohne eine konkrete Aufteilung der Gesamtkosten abgeschlossen wurde, sind die Gesamtkosten für die Unterkunft und Heizung zu gleichen Teilen auf die in der Wohngemeinschaft lebenden Personen aufzuteilen (kopfteilig). Weist die/der Antragstellende nach, dass sie/er im Gegensatz zu den mit in der Unterkunft lebenden Personen andere Kosten für Unterkunft und Heizung zu entrichten hat (z. B. in Folge eines kleineren oder größeren Wohnraumes), sind die nachgewiesenen Kosten zu beachten.

Im Fall eines Untermietvertrages, welchen die antragstellende Person als einziger Untermieter abgeschlossen hat, ist von den im Untermietvertrag vereinbarten Kosten für Unterkunft und Heizung auszugehen.

Hinsichtlich der Senkung der Kosten für Unterkunft und Heizung in Folge unangemessener Kosten wird auf das Verfahren zur Senkung unangemessener Kosten für Unterkunft und Heizung im Punkt 6 verwiesen.

## 8. Betriebskostennachzahlungen

Zu den Kosten der Unterkunft und Heizung gehören auch Betriebskostennachzahlungen.

Sie stellen die Abrechnungen der tatsächlich verbrauchten kalten und warmen Betriebskosten aus einem abgelaufenen Zeitraum (Abrechnungszeitraum) im Verhältnis zu den gegenüber dem Vermieter oder Empfangsberechtigten (z. B. Versorgungsunternehmen, Behörde u. a.) vorgeleisteten Abschlägen dar. Im Ergebnis kann der Mieter oder Eigentümer über ein Guthaben verfügen oder mit einer Nachzahlung belastet werden.

Betriebskostennachzahlungen dürfen nur für einen Zeitraum rückwirkend ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes gegenüber dem Mieter eingefordert werden. Weiter zurückliegende Betriebskostennachzahlungen werden vom kommunalen Träger nicht übernommen. Ausgenommen davon sind Betriebskostennachzahlungen, die gemäß § 556 BGB rechtmäßig zu einem späteren Zeitpunkt seitens des Vermieters, aus Gründen die er nicht zu vertreten hat, geltend gemacht werden können.

Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen stellen in der Regel zweckbestimmtes Einkommen dar und mindern ausschließlich die Unterkunftskosten im Zuflussmonat.

## 9. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Umzugskosten

### 1. Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten stellen alle Aufwendungen dar, welche mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind, außer Mietkautionen, Umzugskosten oder Miet- und sonstige Schulden.

Wohnungsbeschaffungskosten sind nur unter der Bedingung als Bedarf anzuerkennen, wenn der Umzug notwendig und erforderlich ist.

**Einzelne Wohnungsbeschaffungskosten** können insbesondere sein:

- Maklergebühren, unter der Voraussetzung, dass auf dem Wohnungsmarkt keine hinreichenden maklerungebundenen Wohnungen verfügbar sind.
- Kosten für Wohnungsanzeigen, Übernahme von Kommunikationskosten für Kontakte mit möglichen Vermietern, Internetrecherchen, Beschaffung von Zeitungen mit Wohnungsmarktanzeigen u. a. sind nur unter Berücksichtigung des Einzelfalles zu übernehmen, wenn gleichzeitig keine andere Möglichkeit für die Anmietung eines Wohnraumes gegeben ist.
- Kosten für den Wohnberechtigungsschein bei der notwendigen Anmietung eines kommunal gebundenen Wohnraumes.
- Kosten für Wohnungsbesichtigungsfahrten, wenn der Umzug an einen anderen entfernten Ort erforderlich ist.
- Anfangsrenovierungskosten, wenn sonst keine andere verfügbare Unterkunft angemietet werden kann.
- Doppelte Mietzahlungen oder Abstandszahlungen für den Fall, dass innerhalb der angemessenen Frist keine andere bedarfsgerechte Wohnung angemietet werden kann (ggf. ist die Frist zur Senkung der KdU zu verlängern).

## 2. Mietkaution

Die Mietkaution stellt gemäß § 551 BGB eine Sicherheitsleistung des Mieters gegenüber dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf das Dreifache des auf den Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (kalte und warme Betriebskosten) unberücksichtigt bleiben.

Bei der Zahlung einer Mietkaution, als Geldleistung, ist der Mieter berechtigt, diese zu drei gleichen monatlichen Teilleistungen, wobei die erste Teilleistung zu Beginn des Mietverhältnisses fällig wird, zu entrichten.

Die Mietkaution ist nur dann als Bedarf anzuerkennen, wenn der Leistungsempfänger diese nicht aus eigenen Mitteln finanzieren und durch die Anmietung der Unterkunft Obdachlosigkeit vermieden werden kann. Auf dem Hintergrund dessen, dass die Mietkaution ausschließlich als Darlehen zu gewähren sein wird, ist das Vermögen gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 und 1 a SGB II und nicht zu berücksichtigendes Einkommen gemäß § 11 Abs. 1 und 3 SGB II der Leistungsempfänger und seiner im Haushalt lebenden Angehörigen mit zu berücksichtigen.

Bei Untermietverträgen ist keine Mietkaution zu übernehmen.

## 3. Umzugskosten

Umzugskosten sind Kosten, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Verzug aus einer bisherigen Unterkunft in eine neue Unterkunft entstehen. Umzugskosten sind nur unter der Bedingung als Bedarf anzuerkennen, wenn der Umzug notwendig und erforderlich ist und dies durch den Träger im Vorhinein bestätigt wurde.

Umzugskosten können sein:

- Kosten für einen aus eigenen Kräften organisierten Umzug, wie Kosten für die Anmietung eines Umzugsautos, einschließlich damit im Zusammenhang stehender notwendiger Aufwendungen. Diese Kosten sind vorrangig zu gewähren.
- Kosten für einen gewerblich organisierten Umzug durch eine Umzugsfirma. Dies kommt nur in Betracht, wenn dem Leistungsempfänger und seinen zur Bedarfsgemeinschaft gehö-

den Angehörigen die Durchführung eines Umzuges auf Grund von Alter, Krankheit oder Behinderung nicht zugemutet werden kann und Selbsthilfemöglichkeiten nicht gegeben sind.

## 10. Zahlweisen der Kosten der Unterkunft und Heizung

Die Kosten der Unterkunft und Heizung werden gemäß § 42 SGB II am Monatsbeginn auf das Konto des Anspruchsberechtigten überwiesen.

Der Gesetzgeber hat von dieser allgemeinen Regelung die folgenden zwei Ausnahmen getroffen:

a) Fälle gemäß § 22 Abs. 4 SGB II, in denen die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigten Personen nicht sichergestellt ist,

b) Fälle gemäß § 31 Abs. 5 bzw. § 32 SGB II, in denen in Folge einer Verletzung der Mitwirkungspflichten durch den Leistungsempfänger die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes sanktioniert wurden.

Die im Punkt a) genannte Ausnahme, eine nicht zweckentsprechende Verwendung der gewährten Leistungen für Unterkunft und Heizung durch den anspruchsberechtigten Personenkreis betreffend, kann insbesondere dann vermutet bzw. angenommen werden, wenn einer oder mehrere der nachfolgenden Tatbestände vorliegen:

- § Wohnungslosigkeit auf Grund von Mietschulden in der Vergangenheit vorgelegen hat,
- § seitens des Vermieters oder Empfangsberechtigten eine Mahnung oder/und Kündigung wegen Mietschulden an die ARGE Dresden (z. B. schriftlich, telefonisch, per Mail oder per Fax) herangetragen oder durch den Hilfebedürftigen oder Dritte der ARGE mitgeteilt wird,
- § offene Verbindlichkeiten, außer Mietschulden (z. B. Schulden gegenüber Dritten auch gegenüber öffentlichen Stellen, Ratenzahlungsvereinbarungen u. a.), welche hilfebedürftige Personen und der zur Bedarfsgemeinschaft (BG) gehörenden Personen haben, und wo vermutet werden kann, dass deren Tilgung vorrangig vorgenommen wird,
- § Aufrechnung von Leistungen der hilfebedürftigen Personen und der zur BG gehörenden Personen gemäß § 23 Abs. 1 SGB II ,
- § Vorliegen einer Kontopfändung gegen die hilfebedürftigen Personen und der zur BG gehörenden Angehörigen oder eine Versagung einer Kontoeröffnung bei einem Kreditinstitut,
- § unwirtschaftliches Verhalten in Folge von Drogen- und Alkoholabhängigkeit oder anderer Sachverhalte, welche eine Anwendung des § 23 Abs. 2 SGB II gerechtfertigen bzw. rechtfertigen würden,
- § Kürzung der Regelleistung im Sinne des § 31 Abs. 3 bei wiederholten Pflichtverletzungen im Sinne des § 31 Abs. 1 und 2 SGB II bzw. analoge Kürzung der Regelleistung beim Sozialgeld gemäß § 32 SGB II,
- § Wegfall des Anspruches auf Arbeitslosengeld II bzw. Sozialgeld, einschließlich Kosten der Unterkunft im Sinne des § 31 Abs. 3 und 5, wenn die Betroffenen Mitglied einer BG sind und für die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft weiterhin anteilig Kosten der Unterkunft und Heizung gewährt werden,
- § durch die hilfebedürftigen Personen oder eine zur BG gehörende Person Angst und berechtigte Bedenken über einen eventuellen Verlust der Unterkunft vorgetragen werden, da mit den geringen zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln nicht oder mit großen Zweifeln gewirtschaftet werden kann,

§ besondere Lebensverhältnisse mit umfangreichen sozialen Schwierigkeiten der hilfebedürftigen Person und der zur BG gehörenden Personen erkennbar sind, welche eine zweckentfremdete Verwendung der zu gewährenden Kosten für Unterkunft und Heizung bedeuten könnte.

Die in Punkt b) aufgezeigte Ausnahme betrifft die Absenkungen des Arbeitslosengeldes II auf Grund von Pflichtverletzungen im Sinne des § 31 Abs. 1 bis 4 SGB II. In diesen Fällen sollen Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II direkt an den Vermieter oder Empfangsberechtigten zu überwiesen werden. Dieser Umstand setzt einen Verwaltungsakt im Sinne des § 31 Abs. 6 SGB II voraus.

Dem Vermieter oder Empfangsberechtigten ist aber keine Zusicherung über fortlaufende Zahlung der zukünftigen Mietkosten oder -teile zu geben.

## **11. Schuldenübernahme**

Nach § 22 Abs. 5 SGB II können Mietschulden zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit übernommen werden, wenn ansonsten gleichzeitig die Aufnahme einer konkret in Aussicht stehenden Beschäftigung verhindert werden würde. Die Mietschulden sind ausschließlich als Darlehen zu übernehmen.

Gleiches gilt für vergleichbare Notsituationen, die Regulierung weiterer Schulden, wie Energie, Gas usw. betreffend, sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II gewährt werden.

Für Personen, welche keine Leistungen über das SGB II erhalten, ist der Sozialhilfeträger, das Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden, zuständig.

## **12. Informationen**

Weitere Informationen können bei der ARGE „SGB II – Arbeitsgemeinschaften Dresden“ für die Landeshauptstadt Dresden und die Agentur für Arbeit Dresden, Budapester Str. 30, 01069 Dresden und beim Sozialamt der Landeshauptstadt Dresden, Junghansstr.2, 01277 Dresden eingeholt werden.

gez. Martin Seidel  
Bürgermeister