

**Verwaltungsvorschrift des Landkreises Gotha  
zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe  
zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei  
Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung  
für Arbeitssuchende  
- Unterkunftsrichtlinie -**

## **1.0 Allgemeines**

**1)** Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind beider Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen.

**2)** Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

**3)** Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

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

## **2.0 Rechtsgrundlagen**

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 SGB XII i.V.m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII
- in der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) § 22 SGBII

## **3.0 Kosten für Unterkunft und Heizung**

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

**3.1 1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören** - wenn sie vom Mieter zu übernehmen sind - neben der Miete auch Nebenkosten, z. B. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschlussgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherung, laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B. Müllschlucker, Fahrstuhl oder Kosten des Erhaltungs- und Verschönerungsaufwandes; Straßenreinigungsgebühren.

**2)** Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden Die Übernahme der Garage- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit

der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

**3.2 1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht** Kosten für: Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Kabelerstanschluss, Warmwasser, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.ä.. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

**2)** Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbeleuchtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 7,7 v. H., bei vollständiger Möblierung (zusätzlich) um 8,0 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.

**3)** Die bisherige Praxis, den Regelsatz und nicht die Kosten der Unterkunft zu kürzen, kann im Rahmen des SGB II, aufgrund der getrennten Kostenträgerschaft von Agentur für Arbeit und Kommune nicht aufrecht erhalten werden.

**3.3 1) Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum** usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen (siehe Nr. 3.1). Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).

**2)** Neben den unter 3.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits von Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII)
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen; Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft,
- Erbpachtzinsen
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe.

**3)** Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.

**3.4 Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä.** sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltene Kosten (z. B. Haushaltsenergie), zu übernehmen (vgl. Nummer 3.2 Abs. 2, 3).

**3.5** Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld,
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, verringert um das Wohngeld, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunfts-kosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopf-teilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30. B. 1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1988, FEVS 37, 272).

#### **4.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten**

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis. (vgl. z. B. BVerwG, FEVS 45, 363 und FEVS 47, 97).

**4.1.1 1)** Als **Wohnflächenhöchstgrenzen** gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m <sup>2</sup>
1	45	120	130
2	60	120	130
3	75	120	130
4	85	120	130
Jede weitere Person	10	20	20

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

**2)** Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind oder bei schwerer Pflegebedürftigkeit kann im Einzelfall insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m<sup>2</sup> gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

**3)** Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35, 93).

**4)** Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es W.R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Grundmiete pro m<sup>2</sup> x angemessene Quadratmeterzahl), d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis pro m<sup>2</sup> entsprechend überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29. 4. 1999, FEVS 51, 116).

**5)** Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebs- und Heizungskostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von 2,00 EUR/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen.

**6)** Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über dem Betrag von 2,00 EUR/m<sup>2</sup>, ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (Wasser, Warmwasser, Heizungskosten). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind., besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten. (Siehe auch Punkt 5.0)

**4.2** Steht ein Mietpreisspiegel o.ä. zur Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten nicht zur Verfügung, können Kosten der Unterkunft unbeschadet besonderer Regelungen nach den örtlichen Verhältnissen im Regelfall noch als

angemessen angesehen werden, wenn sie nicht höher sind, als die Höchstbeträge nach § 8 Abs. 1 WoGG für Wohnraum, der ab dem 01.01.1966 bis zum 31.12.1991 bezugsfertig geworden ist (dritte Spalte der Tabelle) für die im Bereich des kommunalen Trägers maßgeblichen Mietstufe (siehe Anlage 1). Dies gilt insbesondere für Neuanmietungen. Mietunterkunftskosten sind in anderen Fällen im Regelfall insbesondere bei Überschreitung der Unterkunftskosten entsprechend der vierten Spalte nach § 8 Abs. 1 WoGG als unangemessen anzusehen.

#### **4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten**

**1)** Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

**2)** Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

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

**4)** Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).

**4.4** Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

**4.5 1)** Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

**2)** So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.8. 2000, FEVS 53, 65).

**4.6 1)** In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der. Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

**2)** Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

**3)** Wenn eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird, soll sich der Leistungsträger zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

## **5.0 Heizkosten**

**1)** Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- vorhandene Heizmöglichkeiten
- Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

**2)** Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für Heizung der Wohnung ohne den Bedarf für Warmwasser und die Kochenergie.

**3)** Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Überzahlungen, sind diese zu verrechnen.

**5.1 1)** Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser bzw. die Kochfeuerung, ist der Vorauszahlungsbetrag um folgende Werte zu mindern:

um 18 % für Warmwasser, um 5 % für Kochfeuerung.

**2)** Dies ist erforderlich, da die Kosten der Warmwasserbereitung und die Kosten der Kochfeuerung mit den Regelleistungen (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II) abgegolten sind.

**5.2 1)** Bei Einzelheizungen (z. B. Kohle- und Ölheizung) sind die Kosten für Brennstoffe auf der Basis der Rechnung des vorangegangenen Jahres festzusetzen und monatlich mit einem Zwölftel im Bewilligungszeitraum bis zum angemessenen Betrag zu berücksichtigen.

2) Bei der Bewilligung der Heizkosten sind die in Anlage 2 aufgeführten angemessenen Verbrauchsmengen zugrunde zu legen. Die angemessenen Verbrauchsmengen sind jährlich zu überprüfen und wenn erforderlich, anzupassen. Dabei ist auf einen durchschnittlichen Heizungsbedarf in einem durchschnittlichen Winter abzustellen.

## **6.0 Sonderfälle**

**1)** Leistungsempfänger die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

**2)** Dies gilt auch für Leistungsempfänger die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwGE 75, 168).

## **7.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen**

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236). Zur Sicherung des

Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

- 7.1** Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Leistungsempfänger Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

## **8.0 Umzugskosten**

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges. Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen).

- 8.1** Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

- 8.2 1)** Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

**2)** Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluß vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41,422).

**3)** Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein.

- 8.3** Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt (vgl. OVG Lüneburg, Beschluß vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluß vom B. 6. 1999, FEVS 51, 127).

**8.4 1)** Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf; wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95).

**2)** Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

**3)** Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (vgl. BVerwG, Beschluß vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

**8.5** Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundene Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

## **9.0 Zahlungsweise**

**1)** Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 SGB II). Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen).

**2)** Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

Datum:

V.i.A. Gießmann  
Landrat

## Anlage 1

## § 8 WoGG (Höchstbeträge für Miete und Belastung)

(1) Bei der Leistung des Wohngeldes wird die Miete oder Belastung insoweit nicht berücksichtigt, als sie monatlich folgende Höchstbeträge übersteigt:

bei einem Haushalt mit	in Gemeinden mit Mieten der Stufe	für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist			
		bis zum 31. Dezember 1965		ab 1. 1. 1966 bis zum 31. 12. 1991	ab 1. 1. 1992
		sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum		
		Euro			
einem Alleinstehenden	I	160	200	215	265
	II	170	210	230	280
	III	180	225	245	300
	IV	195	245	265	325
	V	210	260	285	350
	VI	225	280	305	370
zwei Familienmitgliedern	I	215	265	290	320
	II	225	285	310	345
	III	240	300	330	365
	IV	260	325	355	395
	V	280	350	380	425
	VI	300	375	405	455
drei Familienmitgliedern	I	255	320	345	385
	II	270	340	365	410
	III	290	360	390	435
	IV	310	390	420	470
	V	335	420	455	505
	VI	360	445	485	540
vier Familienmitgliedern	I	295	370	400	445
	II	315	395	425	475
	III	335	420	455	505
	IV	360	455	490	545
	V	390	485	525	590
	VI	415	520	565	630
fünf Familienmitgliedern	I	335	420	455	510
	II	360	450	485	545
	III	380	480	520	580
	IV	415	515	560	625
	V	445	555	600	670
	VI	475	595	640	715
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	I	40	50	55	60
	II	45	55	60	65
	III	45	60	65	70
	IV	50	65	70	75
	V	55	70	75	80
	VI	60	75	80	90

(2) Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietstufe richtet sich nach dem Mietniveau von Wohnraum der Hauptmieter und der vergleichbar mietähnlich Nutzungsberechtigten, die Wohngeld nach Maßgabe des § 2 beziehen.

(3) Als Mietniveau ist zu Grunde zu legen die durchschnittliche prozentuale Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum in Gemeinden (Absatz 4 Satz 1) vom Durchschnitt der Quadratmetermieten vergleichbaren Wohnraums im Bundesgebiet. Zu berücksichtigen sind nur Quadratmetermieten von Wohnraum im Sinne des Absatzes 2. Maßgebend ist das

Mietenniveau, das auf der Grundlage der Ergebnisse der Wohngeldstatistik (§ 35) zum 31. Dezember des dem Tage des Inkrafttretens einer Anpassung der Höchstbeträge nach Absatz 1 vorausgehenden vorletzten Kalenderjahres festgestellt wird. Kann das Mietenniveau nicht nach Satz 3 festgestellt werden, so sind der Feststellung die letzten verfügbaren Ergebnisse der jährlichen Wohngeldstatistik zu Grunde zu legen.

(4) Das Mietenniveau wird festgestellt für Gemeinden mit

1. 10 000 und mehr Einwohnern gesondert,
2. weniger als 10 000 Einwohnern und gemeindefreie Gebiete nach Kreisen zusammengefasst.

Maßgebend ist die Einwohnerzahl, die das Statistische Landesamt auf der Grundlage des § 5 des Gesetzes über die Statistik der Bevölkerungsbewegung und die Fortschreibung des Bevölkerungsstandes zum 30. Juni des dem Tage des Inkrafttretens einer Anpassung der Höchstbeträge nach Absatz 1 vorausgehenden vorletzten Kalenderjahres festgestellt hat.

(5) Den Mietenstufen nach Absatz 1 sind folgende Mietenniveaus zugeordnet:

Mietenstufe	Mietenniveau
I	niedriger als minus 15 vom Hundert
II	minus 15 vom Hundert bis niedriger als minus 5 vom Hundert
III	minus 5 vom Hundert bis niedriger als 5 vom Hundert
IV	5 vom Hundert bis niedriger als 15 vom Hundert
V	15 vom Hundert bis niedriger als 25 vom Hundert
VI	25 vom Hundert und höher

## Mietstufen in Thüringen

Gemeinde	Mietenstufe	Gemeinde	Mietenstufe
Altenburg	3	Meuselwitz	2
Apolda	2	Mühlhausen/Thüringen	2
Arnstadt	2	Nordhausen	2
Bad Langensalza	2	Pößneck	2
Bad Salzungen	2	Rudolstadt	2
Eisenach	3	Saalfeld/Saale	2
Eisenberg	3	Schmalkalden	1
Erfurt	3	Schmölln	2
Gera	2	Sömmerda	2
Gotha	2	Sondershausen	2
Greiz	2	Sonneberg	2
Heilbad Heiligenstadt	2	Suhl	2
Hildburghausen	2	Waltershausen	1
Ilmenau	2	Weimar	2
Jena	3	Zella-Mehlis	2
Leinefelde	1	Zeulenroda	2
Meiningen	2		

Kreis	Mietenstufe	ohne die Gemeinden
Altenburger Land	2	Altenburg, Meuselwitz, Schmölln
Eichsfeld	1	Heilbad Heiligenstadt, Leinefelde
Gotha	2	Gotha, Waltershausen
Greiz	2	Greiz, Zeulenroda
Hildburghausen	1	Hildburghausen
I Im-Kreis	2	Arnstadt, Ilmenau
Kyffhäuserkreis	1	Sondershausen
Nordhausen	1	Nordhausen
Saale-Holzland-Kreis	2	Eisenberg
Saale-Orla-Kreis	2	Pößneck
Saalfeld-Rudolstadt	2	Rudolstadt, Saalfeld/Saale
Schmalkalden-Meiningen	1	Meiningen, Schmalkalden, Zella-Mehlis
Sömmerda	2	Sömmerda
Sonneberg	1	Sonneberg
Unstrut-Hainich-Kreis	1	Bad Langensalza, Mühlhausen/Thüringen
Wartburgkreis	1	Bad Salzungen
Weimarer Land	2	Apolda

**Angemessene Verbrauchswerte bei Heizkosten für die Heizperiode 2005/2006**

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten gemäß Punkt 5.0. - 5.2 der Unterkunftsrichtlinie ist 1 € pro Quadratmeter anzusetzen.

Bei der Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizung insbesondere bei Eigenheimen gelten folgende angemessene Verbrauchswerte:

Anzahl der Personen im Haushalt	feste Brennstoffe	Gas/ Heizöl
1	340 €	670 €
2	454 €	800 €
3	568 €	905 €
4	642 €	1020 €
5 und mehr	718 €	1200 €