

# **Verwaltungsvorschrift des IIm-Kreises 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**

**Gültig ab 01.05.2009**

## **Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1. Allgemeines	3
2. Rechtsgrundlagen	3
3. Kosten der Unterkunft und Heizung	3
3.1. Kosten für die Unterkunft	4
3.1.1. Betriebskosten	4
3.1.2. Heizkosten	4
3.1.3. Absetzung von den Kosten für die Unterkunft	6
3.2. Angemessenheit von Unterkunftskosten	6
3.3. Sonderfälle im SGB II	6
4. Kosten für die Unterkunft bei Mietwohnungen	7
4.1. Unterkunftskosten	7
4.1.1. Angemessene Wohnfläche	7
4.1.2. Angemessene Mietpreise	8
4.2. Angemessene Heiz- und Betriebskosten	9
4.3. Angemessene Heizkosten bei Einzelofenheizung in der Mietwohnung	9
5. Kosten für die Unterkunft bei Wohneigentum	10
5.1. Unterkunftskosten	10
5.1.1. Angemessene Wohnfläche	10
5.1.2. Kosten und Erhaltungsaufwand für Wohneigentum	11

5.2. Heizkosten bei Einzelheizung (feste Brennstoffe/Öl/Gas/Flüssiggas)	12
6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten	13
7. Umzug	14
7.1. Umzugsverlangen	14
7.2. Umzugskosten	15
8. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen	17
9. Zahlungsweise	17
10. Gültigkeit	17

**Verwaltungsvorschrift des IIm-Kreises  
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. Allgemeines**

(1) Für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der 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 Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) und des Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Durch die Verwaltungsvorschrift wird der Regelfall erfasst – in begründeten Einzelfällen ist eine abweichende Entscheidung möglich (und ggf. erforderlich).

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

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

## **2. 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 SGB II

## **3. Kosten der Unterkunft und Heizung**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind oder es dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten nicht möglich bzw. nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel dann jedoch längstens für sechs Monate.

### 3.1. Kosten für die Unterkunft

Unterkunftskosten sind:

- Bei Mietwohnungen: Grundmiete, Betriebskosten, Heizkosten.
- Bei Wohneigentum: monatliche Belastungen, soweit sie nicht der Vermögensbildung dienen, Heizkosten.
- Nutzungsentgelte und Gebühren für Notunterkünfte/Pensionen.

#### 3.1.1. Betriebskosten

Wenn vom Mieter zu übernehmen – sind z. B. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Gemeinschaftsantennen (nur wenn sie untrennbarer Bestandteil des Mietvertrages sind und nicht getrennt von diesem zu kündigen sind), Wasserschaden- und Haushaltshaftpflichtversicherung, laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B. Müllschlucker, Fahrstuhl oder Kosten des Erhaltungs- und Verschönerungsaufwandes; Straßenreinigungsgebühren, soweit der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen.

→ Reinigungspauschale

Immer häufiger kommt es vor, dass Vermieter Serviceunternehmen mit der Durchführung der „kleinen und großen Woche“ beauftragen. Für diese Serviceleistungen fallen Kosten an, die monatlich mit dem Nutzungsentgelt fällig sind.

Größtenteils schließen die Vermieter (vor allem Wohnungsbaugenossenschaften) Vereinbarungen über die Durchführung der Hausreinigung ab, die vom Mieter nicht separat gekündigt werden können. Stehen derartige Entgelte nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter ausschließen, sind sie als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. (Anlehnung an das Urteil des BVerwG 28.11.2001, FEVS Bd. 53 S. 300)

#### Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht:

Kosten der Verköstigung, Wohnraumbelichtung, Kabelerstanschluss, Warmwasser, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln, Garage/Stellplatz u.ä.

Bei Garage und Stellplatz ist eine Weitervermietung zumutbar.

Kosten im Zusammenhang mit der Nutzung eines Gartens können nicht als Betriebskosten berücksichtigt werden. Lediglich die Kosten für die Gartenpflege in Mehrfamilienhäusern sind umlagefähig.

Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten (Sachbezugsverordnung).

#### 3.1.2. 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 und konkret nachzuweisen (ggf. Prüfung durch den Sozialen Dienst des Landratsamtes/das Sonderleistungsteam der ARGE):

- 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. Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlung eine Vorauszahlung für Warmwasser bzw. Kochenergie, ist der Vorauszahlungsbetrag zu mindern.

Der für die Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) zuständige 14. Senat des Bundessozialgerichtes hat mit Urteil vom 27.02.2008 (Az: B 14/11b AS 15/07) entscheiden, dass Leistungen für die Warmwasserbereitung und Strom bereits in der Regelleistung enthalten sind. Ein Abzug für Kosten der Haushaltsenergie ist insgesamt nur insoweit zulässig, als diese bereits in der Regelleistung enthalten sind.

Sind in einem Haushalt technische Möglichkeiten zur isolierten Erfassung der Kosten der Warmwasserbereitung vorhanden, sind die so ermittelten konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft abzuziehen.

Insoweit keine konkreten Beträge genannt werden, ergeben sich die in den Tabellen aufgeführten Beträge.

#### Abzugsbeträge für Warmwasserbereitung

gültig ab	Abzugsbetrag für Alleinstehende/ Haushaltsvorstand (100 %)	Abzugsbetrag für zusammenlebende Ehegatten/Lebenspartner (90 %)	Abzugsbetrag bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres (60 %)	Abzugsbetrag ab Vollendung des 14. Lebensjahres (80 %)
01.07.2007	6,56 €	5,90 €	3,93 €	5,26 €
01.07.2008	6,64 €	5,97 €	3,99 €	5,31 €

#### Abzugsbeträge für Kochenergie

gültig ab	Abzugsbetrag für Alleinstehende/ Haushaltsvorstand (100 %)	Abzugsbetrag für zusammenlebende Ehegatten/Lebenspartner (90 %)	Abzugsbetrag bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres (60 %)	Abzugsbetrag ab Vollendung des 14. Lebensjahres (80 %)
01.07.2007	3,65 €	3,28 €	2,19 €	2,92 €
01.07.2008	3,69 €	3,32 €	2,21 €	2,95 €

Der Absetzbetrag ist somit für jede Bedarfsgemeinschaft bzw. Haushaltsgemeinschaft konkret zu berechnen und von den Heizkosten abzuziehen. Ein Abzug von der Regelleistung ist nicht zulässig.

Da die oben genannten Absetzbeträge an die jeweilige Regelsatzhöhe gebunden sind, wird bei Änderungen des Eckregelsatzes eine entsprechende Ergänzung zur Unterkunftsrichtlinie mit angepassten Absetzbeträgen erstellt. Diese Ergänzungen sind immer Bestandteil der Unterkunftsrichtlinie.

### 3.1.3. Absetzung von den Kosten für die Unterkunft

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld,
- Untermieteinnahmen,

- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nichtleistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, verringert um das Wohngeld, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (OVG Münster, Beschluss vom 30. 8. 1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1988, FEVS 37, 272).

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 Kochenergie = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 6,3 v. H., bei vollständiger Möblierung (zusätzlich) um 7,1 v. H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern. Bei Spätaussiedlern und jüdischen Emigranten im Übergangwohnheim ist keine Kürzung für Möblierung vorzunehmen. Ein Ausgleich erfolgt hier bei der Gewährung der Erstausrüstung der Wohnung nach Verlassen des Wohnheimes (Richtlinie des IIm-Kreises zur Gewährung von einmaligen Leistungen nach § 23 (3) SGB II und § 31 (1) SGB XII, Punkt 2.).

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie und Möblierung), zu übernehmen. Hierbei sind die Regelungen des § 36a SGB II zu beachten.

### **3.2. 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 Anzahl, Alter und die Besonderheiten der Personen der Haushaltsgemeinschaft, die Art ihres Bedarfes (anstehender Familiennachwuchs, Krankheit, Behinderung etc.) und die örtlichen Verhältnisse an. 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 Hilfeleistung, 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 Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten 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, BSG 7b AS 18/06 R, Urteil vom 07.06.2007).

### **3.3. Sonderfälle im SGB II**

(1) 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 (§ 22 Abs. 2 a SGB II). 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, insbesondere bei Gewalt in der Familie, Missbrauchsfällen, gestörtes Verhältnis zwischen Kindern und Eltern.

2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist.
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt (z. B. unter 25 mit Kind).

(2) Nach § 22 Abs. 7 SGB II erhalten abweichend von § 7 Abs. 5 SGB II bestimmte Gruppen von Auszubildenden einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft (KdU).

Da BAB und BAföG nur einen pauschalen KdU-Zuschuss enthalten, sind diese Leistungen hinsichtlich KdU i. d. R. nicht bedarfsdeckend, was wiederum zu Ausbildungsabbrüchen führen kann (BT-Drs. 16/1410, S. 61) – dies soll mit der gesetzlichen Neuregelung vermieden werden.

Die Leistung wird nicht als Darlehen (wie z. B. nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II), sondern als (verlorener) Zuschuss gezahlt, damit eine unbelastete Fortführung der Ausbildung ermöglicht wird (BT-Drs. 16/1410, S. 61).

Der mögliche Zuschuss kann nur gewährt werden, wenn Auszubildende

- Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) oder dem Dritten Buch (SGB III, Berufsausbildungsbeihilfe - BAB oder Ausbildungsgeld - ABG) tatsächlich beziehen **und**
- nicht als Härtefall nach § 7 Abs. 5 Satz 2 SGB II Leistungen nach dem SGB II erhalten bzw. erhalten könnten **und**
- Kosten für Unterkunft und Heizung tatsächlich aufbringen müssen (also nicht mietfrei wohnen) **und**
- der im BAföG/BAB enthaltene Mietkostenzuschuss für die aufzubringenden angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung nicht ausreicht **und**
- diese Mietkosten nicht aus anderem Einkommen oder Vermögen selbst aufbringen können **und**
- zu den in § 22 Abs. 7 SGB II abschließend genannten Personenkreis gehören.

Der Zuschuss kann nur für die Wohnung gewährt werden, für welche bereits eine Förderung durch BAB bzw. BAföG erfolgt

## 4. Kosten für die Unterkunft bei Mietwohnungen

### 4.1. Unterkunftskosten

#### 4.1.1. Angemessene Wohnfläche

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

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche Mietwohnungen in m <sup>2</sup>
1	45
2	60
3	75
4	90
Jede weitere Person	15

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, kann behinderungsbedingt 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 Hausgemeinschaft 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).

#### 4.1.2. Angemessene Mietpreise

(1) 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 Spalte 1 der nachfolgenden Tabelle. Dies gilt insbesondere für Neuanmietungen. Bei Umzug in angemessenen Wohnraum gilt ebenfalls die Spalte 1. Zur Vermeidung einer Vielzahl von Umzügen und unbilliger Härte im Sinne des Bestandsschutzes gelten bei erstmaligem Bezug von Leistungen nach SGB II und SGB XII die Höchstbeträge nach Spalte 2 als Obergrenze.

(2) Mietunterkunftskosten sind in anderen Fällen im Regelfall insbesondere bei Überschreitung der Mietkosten entsprechend der 2. Spalte als unangemessen anzusehen (s. Punkt 6.).

Angemessenheit von Mietkosten (Grundmiete)

Anzahl Personen	Spalte 1	Spalte 2
	Angemessenheit	Obergrenze
1	200,00 €	235,00 €
2	250,00 €	285,00 €
3	290,00 €	335,00 €
4	340,00 €	390,00 €
5	390,00 €	450,00 €
Für jede weitere Person	50,00 €	55,00 €

(3) Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i. d. 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 wesentlichen über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. BSG 7b AS 18/06 R, Urteil vom 07.11.2006).

#### 4.2. Angemessene Heiz- und Betriebskosten

(1) **Höchstbeträge Betriebskosten** **Höchstbeträge Heizkosten**

1 – 3 Personenhaushalt  
0,60 € bis 1,20 € pro m<sup>2</sup> Wfl./Monat und bis 1,20 € pro m<sup>2</sup> Wfl./Monat

4 und mehr Personen – Haushalte  
0,85 € bis 1,25 € pro m<sup>2</sup> Wfl./Monat und bis 1,20 € pro m<sup>2</sup> Wfl./Monat

Die oben genannten Werte sind bereits um den Anteil für die Warmwasserbereitung bereinigt (analog Punkt 3.1.2. Abs. 2).

Der Höchstwert für die Kosten der Unterkunft und Heizung setzt sich aus den unter Punkt 4.1.1., 4.1.2. und 4.2 genannten Einzelwerten zusammen.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunft und Heizung kommt es in der Regel auf den beanspruchten Gesamtaufwand an. Die Kostenbestandteile (Grundmiete, Betriebskosten, Heizkosten) können im Einzelfall in Anwendung des pflichtgemäßen Ermessens überschritten werden. Der Höchstwert der Gesamtkosten soll jedoch nicht überschritten werden.

### 4.3. Angemessene Heizkosten bei Einzelofenheizung in der Mietwohnung

(1) Gewährung ab 2009

Es werden die tatsächlich nachgewiesenen Heizkosten als monatlicher Betrag gezahlt – soweit sie angemessen sind (s. Tab. 1).

Tabelle 1 - Angemessene Höchstwerte für Heizkosten

	Feste Brennstoffe Mietwohnung	Öl
1 – 2 Personen	530,00 €	750,00 €
3 – 4 Personen	665,00 €	930,00 €
5 und mehr Personen	795,00 €	1.050,00 €

Werden keine tatsächlichen Heizkosten nachgewiesen, so sind folgende Beträge als Berechnungsgrundlage zu verwenden (aus diesen Beträgen ist ein monatlicher Betrag zu bilden und in die Berechnung der monatlichen Leistung aufzunehmen):

Tabelle 2 – Beträge für Heizkosten ohne Nachweis

	Feste Brennstoffe	Öl
1 – 2 Personen	454,00 €	590,00 €
3 – 4 Personen	568,00 €	730,00 €
5 und mehr Personen	681,00 €	820,00 €

(2) Angemessene Heizkosten werden wie folgt ermittelt:

- es werden die Rechnungen der letzten 24 Monate angefordert;
- aus den vorgelegten Rechnungen ist der tatsächliche Verbrauch zu ermitteln;
- der tatsächliche Verbrauch ist gegebenenfalls um die Kosten für Warmwasser zu bereinigen;
- der ermittelte Verbrauch ist mit den Preisen aus Tabelle 3 zu multiplizieren;
- aus diesem Ergebnis ist ein Jahreswert zu ermitteln und mit den angemessenen Werten aus Tabelle 1 zu vergleichen.

Tabelle 3 – Angemessene Preise für Heizkosten

Brennstoff	Öl	Kohle lose	Kohle gesackt
Einzelpreis	0,75 €/Liter	12,00 €/Zentner	14,00 €/Zentner

Die in den Tabellen 1 bis 3 angegebenen Werte sind bereits um den Anteil für Warmwasser (analog Punkt 3.1.2. Abs. 2) bereinigt.

(3) Überschreitungen der Werte in Tabelle 1 sind detailliert und substantiiert darzulegen und zu begründen. Sollten Abweichungen von mehr als 20 % nachgewiesen werden, ist eine

Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten durch den Sozialen Dienst des Landratsamtes/das Sonderleistungsteam der ARGE zu veranlassen und eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Punkt 3.1.2. ist in jedem Fall zu beachten.

(4) Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über den o. g. Beträgen, ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte unangemessene Verbrauchskosten verursacht (Wasser, Warmwasser, Heizungskosten). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten die durch den Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

(5) Bei der Beurteilung des angemessenen Wasserverbrauches wird ein Wert in Höhe von 30 m<sup>3</sup> pro Person pro Jahr als maximale Höchstgrenze akzeptiert.

(6) Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Betriebskostenabrechnung/Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Guthaben oder Rückzahlungen, sind diese wie folgt zu verrechnen:

- Abzug von KdU (Mietminderung) – nicht Betrachtung als Einkommen – aber erst ab Folgemonat der Rückzahlung oder Gutschrift (in Abhängigkeit von der Höhe des Guthabens ggf. auf bis zu 12 Monate aufteilen)
- Bei Mietschuldnern → zur Vermeidung weiterer Schulden Zahlungen der Miete in tatsächlicher Höhe an den Vermieter; Absetzung des Guthabens bei den Kosten der Unterkunft (in Abhängigkeit von der Höhe des Guthabens ggf. auf bis zu 12 Monate aufteilen); die tatsächliche Miete ist an den Vermieter zu zahlen.

## 5. Kosten für die Unterkunft bei Wohneigentum

### 5.1. Unterkunftskosten

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohneigentum usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen. 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).

#### 5.1.1. Angemessene Wohnfläche

(1) Als Wohnflächenhöchstgrenze gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m <sup>2</sup>
1	120	130
2	120	130
3	120	130
4	120	130
Jede weitere Person	20	20

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

(2) Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Hausgemeinschaft 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).

## 5.1.2. Kosten und Erhaltungsaufwand für Wohneigentum

(1) Neben den unter Punkt 3.1.1. 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 vom 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,
- Erbpachtzinsen,
- Wartungskosten der Heizungsanlage,
- Kosten der Fäkalschlamm Entsorgung,
- Erhaltungsaufwand für Kleinreparaturen (ohne Nachweis) in Höhe von 35,00 € pro Monat für ein Eigenheim/eine Eigentumswohnung.

(2) 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 (analog Tilgungsbeiträge für Kredite bei Um-, Ausbau und Sanierungsarbeiten). Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft. Nicht zum Erhaltungsaufwand zählen die Kosten für den Anschluss an eine zentrale Kläranlage und Straßenausbaubeiträge.

(3) Schuldzinsen sind anzuerkennen, soweit diese angemessen sind. Sie sind angemessen, wenn sie einen Betrag nicht überschreiten, welcher sich aus dem Produkt der tatsächlichen Wohnfläche (maximal jedoch der unter Punkt 5.1.1. Abs. 1 genannten Wohnfläche) und dem angemessenen Mietniveau ergibt. Für die Anerkennung von Schuldzinsen ist im IIm-Kreis als Richtwert monatlich 4,44 € pro Quadratmeter als angemessen zu betrachten.

(4) Eigentümer von Eigentumswohnungen leisten grundsätzlich einen Betrag für allgemeine Umlagen als Hausgeld oder Hausumlagen, die als notwendige Ausgabe anzuerkennen ist. Erhält diese Umlage auch Heizkosten und/oder Warmwasser, sind diese Kosten in Abzug zu bringen. Schon aus diesem Grund ist die Vorlage der letzten Hausgeldabrechnung erforderlich. Ein Kontoauszug als Nachweis für die Höhe der monatlich zu leistenden Umlage ist nicht ausreichend.

(5) Ein konkret entstandener größerer einmaliger Erhaltungsaufwand (z. B. Reparatur der Heizung, Dachreparatur, Außenanstrich der Fenster) kann im Einzelfall und unter enger Beschränkung auf das unbedingt Erforderliche in Form eines Darlehens mit entsprechender Sicherung übernommen werden.

(Hierzu gehören jedoch nicht die Ausgaben für Verbesserung, z. B. Heizungseinbau, Neueindeckung des Daches, Einbau von Isolierglasfenstern, sondern nur Instandhaltungsmaßnahmen).

Vor der Übernahme ist die Vorlage von 3 Kostenvoranschlägen erforderlich sowie eine Prüfung durch den Sozialen Dienst des Landratsamtes/das Sonderleistungsteam der ARGE.

Der Einsatz von Vermögensfreibeträgen gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II ist zu prüfen.

Bei größeren Reparaturen, bei denen sich auch eine Wertsteigerung nicht ausschließen lässt, ist der Einsatz auch anderer Vermögensteile gemäß § 12 SGB II zu prüfen.

Einzusetzende Vermögenswerte sind von den als unbedingt erforderlich anerkannten Kosten in Abzug zu bringen.

(6) Bei der Beurteilung des angemessenen Wasserverbrauches wird ein Wert in Höhe von 31 m<sup>3</sup> pro Person pro Jahr als maximale Höchstgrenze akzeptiert.

## 5.2. Heizkosten bei Einzelheizung (feste Brennstoffe/Öl/Gas/Flüssiggas)

(1) Gewährung ab 2009

Es werden die tatsächlich nachgewiesenen Heizkosten als monatlicher Betrag gezahlt – soweit sie angemessen sind (s. Tab. 1).

Tabelle 1 - Angemessene Höchstwerte für Heizkosten

	Feste Brennstoffe - Eigenheim	Öl/ Flüssiggas	Erdgas
1 – 2 Personen	684,00 €	975,00 €	1.110,00 €
3 – 4 Personen	924,00 €	1.200,00 €	1.390,00 €
5 und mehr Personen	1.080,00 €	1.350,00 €	1.505,00 €

Werden keine tatsächlichen Heizkosten nachgewiesen, so sind folgende Beträge als Berechnungsgrundlage zu verwenden (aus diesen Beträgen ist ein monatlicher Betrag zu bilden und in die Berechnung der monatlichen Leistung aufzunehmen):

Tabelle 2 – Beträge für Heizkosten ohne Nachweis

	Feste Brennstoffe	Öl/Flüssiggas
1 – 2 Personen	454,00 €	733,00 €
3 – 4 Personen	568,00 €	916,00 €
5 und mehr Personen	681,00 €	1.100,00 €

(2) Angemessene Heizkosten werden wie folgt ermittelt:

- es werden die Rechnungen der letzten 24 Monate angefordert;
- aus den vorgelegten Rechnungen ist der tatsächliche Verbrauch zu ermitteln;
- der tatsächliche Verbrauch ist gegebenenfalls um die Kosten für Warmwasser zu bereinigen;
- der ermittelte Verbrauch ist mit den Preisen aus Tabelle 3 zu multiplizieren;
- aus diesem Ergebnis ist ein Jahreswert zu ermitteln und mit den angemessenen Werten aus Tabelle 1 zu vergleichen.

Tabelle 3 – Angemessene Preise für Heizkosten

Brennstoff	Öl	Kohle lose	Kohle gesackt
Einzelpreis	0,75 €/Liter	12,00 €/Zentner	14,00 €/Zentner

(Für Flüssiggas richten sich die Preise nach den jeweiligen Vertragsbedingungen – der Wechsel zu einem anderen Anbieter ist i. d. R. nicht möglich – Vertrag einsehen!)

Die in den Tabellen 1 bis 3 angegebenen Werte sind bereits um den Anteil für Warmwasser (analog Punkt 3.1.2. Abs. 2) bereinigt.

(3) Überschreitungen der Werte in Tabelle 1 sind detailliert und substantiiert darzulegen und zu begründen. Sollten Abweichungen von mehr als 20 % nachgewiesen werden, ist eine Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten durch den Sozialen Dienst des Landratsamtes/das Sonderleistungsteam der ARGE zu veranlassen und eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Punkt 3.1.2. ist in jedem Fall zu beachten.

## 6. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

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

(2) Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten 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).

(3) Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) mitzuteilen. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß (Spalte 1 der Tabelle in Pkt. 4.1.2.) zu reduzieren, es sei denn, dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Maßnahmen zur Senkung der Aufwendungen werden in der Regel nicht zuzumuten sein bei

- lediglich **einmaligen Leistungen** oder absehbar **kurzfristigem Leistungsbezug**.
- bestehenden **Schwangerschaften**, wenn die angemessenen Kosten für die Unterkunft, unter Berücksichtigung der zukünftigen Anzahl der Personen in der Wohnung, nicht überschritten wird.
- **Heimaufnahme und bei Todesfällen** eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft innerhalb der ersten drei Monate; in diesen Fällen ist das persönliche Gespräch in Hinblick auf die Überschreitung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach drei Monaten zu führen. Die Fristen zur Senkung der Aufwendungen beginnen nach der im Gespräch getroffenen Entscheidung. Damit wird der psychischen Belastung der Hinterbliebenen aber auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Todesfälle für diese mit einem hohen Regelungsaufwand verbunden sind.

Ist die Unterkunft während der Dauer des Leistungsbezugs

- infolge Auszug oder Tod eines oder mehrerer Haushaltsangehöriger
- wegen Mietsteigerungen oder
- auf Grund von neu festgelegten Höchstwerten

nicht mehr angemessen, können im Einzelfall die Höchstwerte nach Spalte 2 entsprechende Anwendung finden.

(4) Weigert sich der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z. B. Untervermietung, Wohnungswechsel, sparsames Wirtschaften), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

(5) Macht ein Hilfebedürftiger/Leistungsberechtigter 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).

(6) Beträgt die Kündigungsfrist eines Mietvertrages mehr als 6 Monate, ist im Einzelfall zu entscheiden.

(7) Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte, 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).

(8) Dies gilt auch für Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte, die zum 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 Unter-kunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwG 75, 168).

(9) Bei einem Umzug von einer angemessenen in eine angemessene aber teurere Wohnung ohne Zustimmung zum Umzug (§ 22 Abs.1 Satz 2 SGB II) ist folgendermaßen zu verfahren:

In diesen Fällen sind grundsätzlich die einzelnen Kosten (Grundmiete, Heizkosten, Betriebskosten) zu vergleichen. Hierbei ist auch eine Angemessenheitsprüfung nach Punkt 4 der KdU-Richtlinie vorzunehmen. Eine Kürzung kann jedoch nur bei der Grundmiete erfolgen. Eine Kürzung erfolgt auf die Höhe der bisherigen Grundmiete. Die Heiz- und Betriebskosten sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit in tatsächlicher Höhe anzuerkennen. Die Möglichkeit der Gesamtbetrachtung nach der KdU-Richtlinie ist auch nach einem nicht genehmigten Umzug möglich.

## **7. Umzug**

### **7.1. Umzugsverlangen**

(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 Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten 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 Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten aufweist.

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

(3) In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug aus-

scheidet (z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung). Die Hoffnung eines Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes.

(4) Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

(5) 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.

Von Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten ist bei einem notwendigen und genehmigten Umzug im Vorfeld ein Mietangebot vorzulegen.

Sind in diesem Mietangebot die Nebenkosten nicht nach Heiz- und Betriebskosten getrennt oder weitere nicht anzuerkennende Nebenkosten in den Gesamtbeträgen enthalten (s. Pkt. 4.) ist der Vordruck - Mietbescheinigung/Wohnungsangebot - zu verwenden.

Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebs- und Heizungskostenvorauszahlungen angemessene Höchstbeträge nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen.

Es ist darauf hinzuwirken, dass eine ggf. erforderliche doppelte Mietzahlung auf maximal 2 Monate begrenzt wird.

## **7.2. Umzugskosten**

(1) 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 und notwendiger Kraftstoff).

(2) Ist es dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte hat hierzu zwei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen. Auf Unterstützungsleistungen von gemeinnützigen Vereinen des Ilm-Kreises kann verwiesen werden.

(3) Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt (Ersatzanspruch nach § 34 SGB II/ § 103 SGB XII prüfen!).
- 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 sicher zu stellen.
- berufliche Gründe den Umzug erfordern.
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung).
- die Voraussetzungen des § 22 Abs. 2 a SGB II vorliegen.

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 1903.1991, FEVS 41,422).

(4) Eine Zusicherung zu den Aufwendungen für eine neue Unterkunft ist unter 25-jährigen bei zu erwartender Entbindung grundsätzlich frühestens 3 Monate vor Entbindung zu erteilen. Abweichungen von dieser grundsätzlichen Regelung sind möglich, wenn es sich nach den Umständen des Einzelfalles als notwendig erweist. Dies kann z. B. unter anderem bei Risikoschwangerschaften, Beschäftigungsverboten notwendig sein. Diese Umstände sind von den Hilfebedürftigen konkret nachzuweisen.

In Fällen bei Anerkennung von KdU bei unter 25-jährigen, welche in den Hilfebezug kommen, ist die Betrachtung des zurückliegenden Zeitraumes ab Mietbeginn bzw. Auszug bei den Eltern notwendig. Die Hilfebedürftigen müssen nachweisen, warum sie Wohnraum angemietet haben. Hier können nur nachvollziehbare Gründe (z. B. bevorstehende Arbeitsaufnahme u. ä.) berücksichtigt werden. Bei der Beurteilung über die Notwendigkeit des Bezuges einer eigenen Wohnung ist analog einer Zustimmung zum Umzug von unter 25-jährigen zu verfahren.

Für die Unterstellung, dass ein Hilfebedürftiger eine Wohnung in der Absicht anmietet, um in den Bezug von SGB II Leistung zu kommen, müssen konkrete Anhaltspunkte vorhanden sein. Dies können unter anderem Miet- und Energieschulden seit Bezug der Wohnung sein, nur geringes Vermögen, von welchem der Lebensunterhalt und die Kosten der Unterkunft in der Vergangenheit bestritten wurden.

(5) Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte 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.

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 8. 6. 1999, FEVS 51, 127).

(6) Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunfts-kosten 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 leistungsrechtlich gerechtfertigt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95).

(7) 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.

(8) Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Hilfebedürftiger/Leistungsberechtigter 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).

(9) Hat der Leistungsträger die Zustimmung für die Aufwendungen einer neuen Unterkunft nicht vor einem Umzug erteilt, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen. Hierzu gehören unter anderem auch die Kosten für die Einzugsrenovierung.

## **8. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen**

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Maklerkosten, Ablösungsbeiträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. Die Hilfebedürftigen/ Leistungsberechtigten haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte 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.

Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

## **9. 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/Leistungsberechtigten 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 Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

## **10. Gültigkeit**

Diese Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 01.05.2009 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Unterkunftsrichtlinie des IIm-Kreises (Beschluss-Nr. 094-07/40/FSR vom 18. Dezember 2007) ausgefertigt mit Datum vom 18. Dezember 2007 außer Kraft. Die bis zum 30.04.2009 geltende Verwaltungsvorschrift des IIm-Kreises ist weiterhin für Bewilligungszeiträume, die vor dem 01.05.2009 beginnen, anzuwenden.

Arnstadt, 07. April 2009

Dr. B. Kaufhold  
Landrat des IIm-Kreises