

## Neufassung der Verfügung „Kosten der Unterkunft“

Vorbemerkung (Ziel und Umfang der Verfügung; „Kein Ersatz des Gesetzes“; etc.)

- 1 Leistungen für die Unterkunft
  - 1.1 Begriffsinhalt
  - 1.2 Abgrenzung zum Regelsatz (Strom)
  - 1.3 Warmwasserversorgung (SGB XII) bzw. Warmwassererzeugung (SGB II)
- 2 Allgemeines
  - 2.1 Grundsatz Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen
    - 2.1.1 Übernahme der tatsächlichen Heizkosten
    - 2.2 Bestimmung angemessenen Umfang
      - 2.2.1 Mietobergrenzen (MOG)
      - 2.2.2 Besonderheit des Einzelfalls/ Auslegungshinweise
        - 2.2.2.1 Sonderregelung für Leistungsempfänger Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
  - 2.3 Übersteigende Aufwendungen
    - 2.3.1 Unmöglichkeit der Senkung (Auslegungshinweise)
    - 2.3.2 Unzumutbarkeit der Senkung (Auslegungshinweise)
    - 2.3.3 Regelübernahme
      - 2.3.3.1 Grundsatz
      - 2.3.3.2 Ausnahmen vom Regelfall der Übernahme
      - 2.3.3.3 zeitlich erweiterte Ausnahme bei SGB II - Leistungsberechtigten
    - 2.3.4 Konkrete Bezeichnung des unangemessenen Teils
    - 2.3.5 Kostensenkung durch Dritte
  - 2.4 Abrechnungen der Nebenkosten
    - 2.4.1 Zeitpunkt der Überprüfung
    - 2.4.2 Verfahren der Übernahme von Nachzahlungen
      - 2.4.2.1 Nachforderungen für Zeiträume vor Leistungsgewährung
    - 2.4.3 Berücksichtigung von Guthaben
  - 2.5 Heizkosten

- 3 Besonderheiten
  - 3.1 Abschluss neuer Verträge über eine Unterkunft
    - 3.1.1 Mitteilungspflichten
    - 3.1.2 Zustimmung für unangemessenen Wohnraum (Auslegungshinweise; Beispiele)
  - 3.2 Zusicherungsverfahren bei wechselnder Zuständigkeit (Ortswechsel)
    - 3.2.1 Angemessenheit bei Ortswechsel
  - 3.3 Vollmöblierung einer Wohnung durch Vermieter
    - 3.3.1 Angemessenheitsgrenzen
    - 3.3.2 Auswirkung auf andere Leistungen
  - 3.4 Besonderheit Wohneigentum
    - 3.4.1 Angemessenes Hausgrundstück bzw. Wohnung / nur FB 50 Wohneigentümern gegenüber Mietern.
      - 3.4.1.1 Verfahrenshinweise bei einzusetzendem unangemessenem Wohneigentum / nur FB 50
    - 3.4.2 Berechnungshinweise zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft
      - 3.4.2.1 Dauer der Berücksichtigung
    - 3.4.3 Sonderregelung Instandhaltung und Reparatur/ nur Jobcenter AGL
  - 3.5 Darlehenweise Gewährung der Kosten der Unterkunft
    - 3.5.1 Allgemeine Hinweise zu möglichen Fallgestaltungen
  - 3.6 doppelte Mietzahlungen
- 4 Wohnungsbeschaffungskosten/ Beihilfe
  - 4.1 Begriffsinhalt
  - 4.2 Renovierungskosten
- 5 Mietkautionen - *Platzhalter*
- 6 Umzugskosten
  - 6.1 Ermittlung notwendiger Umzugskosten
- 7 Erstausstattungsbeihilfen
- 8 Mietstreitigkeiten
- 9 Inkrafttreten

## Neufassung der Verfügung „Kosten der Unterkunft“

### Vorbemerkung

Die folgende Neufassung ist überwiegend bedingt durch das Gesetz zur Ermittlung von Regelbedarfen und zur Änderung des Zweiten und Zwölften Buches Sozialgesetzbuch vom 24.03.2011.

Die Gesetzesänderung beinhaltet auch eine neue Verortung der rechtlichen Grundlagen insbesondere im Anwendungsbereich des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch SGB XII; Sozialhilfe).

Dies bedingt viele Änderungen in der Quellenangabe der Verfügung.  
Daher bietet sich eine komplette Neufassung der Verfügung an.

Weitere Änderungen ergaben sich durch Hinweise der Mitarbeiter seit der 6. Änderungsverfügung.

**Bei der vorliegenden Neufassung handelt es sich um Verfügungsregelungen unter bewusster Ausklammerung aller im Kontext mit Kautionen ebenfalls notwendiger Bestimmungen.**

**Diese Ausklammerung ist dem weiterhin bestehenden Abstimmungsbedarf zwischen Jobcenter Arbeit und Grundsicherung Leverkusen (Jobcenter AGL) und Stadt Leverkusen geschuldet.**

Kerninhalte dieser Verfügung sind die nähere Bestimmung unbestimmter Rechtsbegriffe im Kontext der Leistungsgewährung für Kosten der Unterkunft nach den Bestimmungen SGB XII und des Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II; Grundsicherung für Arbeitsuchende) für den Zuständigkeitsbereich der Stadt Leverkusen.

Hierbei sollen insbesondere den Sachbearbeitern durch die näheren Ausgestaltungen der unbestimmten Rechtsbegriffe ein „Werkzeug“ anhand gegeben werden, welches die möglichst eigenständige und sichere Bearbeitung verbessert, sowie einen allgemein gültigen Maßstab zur Sicherstellung weitgehender einheitlicher Verfahrensweisen bilden soll.

Dabei erweitert diese Verfügung nicht die gesetzlichen Regelungen!

Soweit aufgrund künftigen Gesetzesänderungen oder Rechtssprechungen Inhalte dieser Verfügung dem Gesetz widersprechen sollten, gilt der unbedingte Vorrang der gesetzlichen Bestimmung bis diese neuen Entwicklungen durch Aktualisierungen in die Verfügung eingearbeitet sind.

Schließlich kann diese Verfügung Ihre Zielsetzung nur erfüllen, wenn die durch diese Verfügung in Ihrer Tätigkeit betroffenen Kollegen selber ihre Erkenntnisse und Erfahrungen einbringen und somit an der Fortentwicklung dieser Verfügung mitwirken. Ich bitte daher eindringlich um Mitarbeit an der Fortentwicklung dieser Verfügung.

Soweit in dieser Verfügung ausdrücklich einige Aufgaben der Sachgebietsleitung vorbehalten sind, kann die Wahrnehmung dieser Aufgaben abweichend delegiert werden.

Soweit Unterschiede in den Anwendungsbereichen SGB XII und SGB II bestehen, wird hierauf gesondert hingewiesen.

## 1 Leistungen für die Unterkunft

### 1.1 Begriffsinhalt

Der notwendige Lebensunterhalt umfasst die verschiedenen bei jedem Menschen vorhandenen allgemeinen Bedürfnisse. Hierbei unterscheidet das Gesetz im Groben bei diesen Bedürfnissen zwischen dem Regelbedarf und Bedarfe für Unterkunft und Heizung. Letztere werden in einer gesonderten gesetzlichen Bestimmung (§ 35 SGB XII; § 22 SGB II) berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht nur im Sinne eines Merksatzes festhalten, dass „was Unterkunftskosten ist, kann nicht Regelbedarf sein“, sondern darüber hinaus beinhalten die (Anspar-) Anteile im Regelbedarf keine zu berücksichtigenden Mittel des Leistungsberechtigten für die in den gesetzlichen Vorschriften § 35 SGB XII und § 22 SGB II näher ausgestalteten Ansprüche.

### 1.2 Abgrenzung zum Regelbedarf (Strom)

Der umgangssprachliche Begriff der Unterkunftskosten umfasst sicherlich einen größeren Bereich der einzelnen detaillierten Bedarfslagen als der sich aus den Vorschriften der § 35 SGB XII und § 22 SGB II ergebende Inhalt des hier gegenständlichen Rechtsbegriffes der „Leistungen für die Unterkunft“.

Im Besonderen besteht für Vermieter keine Veranlassung Stromkosten gesondert auszuweisen, soweit der Mieter keinen eigenen Energieliefervertrag unmittelbar mit einem Energielieferer hat und diese Kosten über den Vermieter abgerechnet werden.

Gerade der Kostenpunkt „Stromkosten“ ist jedoch dem Inhalt des Regelbedarf zuzuordnen und daher auch über diesen Bedarfsteil abgegolten.

Konkret finden der vorgenannten Kostenpunkt seine Berücksichtigung in den regelbedarfsrelevanten Verbrauchsausgaben der Einpersonenhaushalte (§ 5 Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz – RBEG) bzw. der Familienhaushalte (§ 6 RBEG) in der Abteilung 4 der Sonderauswertung.

Mithin sind die vom Bürger vorgetragene Aufwendungen für Unterkunft vor einer weitergehenden rechtlichen Bewertung den Kostenstellen zuzurechnen, die nicht Leistungen für Unterkunft und Heizung im Sinne der § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II sind.

Im Sinne einer zielorientierten effizienten Verwaltungsarbeit ist dabei Augenmaß insoweit zu wahren, dass es um grobe Abgrenzungen von Aufwendungen geht, die sich auch in einer Bezifferung leicht und transparent abgrenzen lassen. Eindeutig zu den Unterkunftskosten im Sinne der gesetzlichen Bestimmung zurechenbar sind die Kosten für Gemeinschaftsbeleuchtung im Flur und Keller, die üblicherweise Bestandteile der Betriebskosten bzw. Nebenkosten einer Wohnung sind.

### 1.3 Warmwasserversorgung (SGB XII) bzw. Warmwassererzeugung (SGB II)

Die Bedarfe für die im Folgenden zusammenfassend lediglich Warmwasserversorgung genannten Kosten werden je nach Art der installierten Vorrichtung berücksichtigt.

Zu unterscheiden ist hierbei zwischen der zentralen Warmwasserversorgung und den in der Unterkunft installierten Vorrichtungen (dezentrale Warmwasserversorgung).

Im Falle der zentralen Warmwasserversorgung sind die tatsächlichen Aufwendungen in den Leistungen für Unterkunft und Heizung berücksichtigt, soweit diese angemessen sind (§ 35 Abs. 4 SGB XII/ § 22 Abs. 1 SGB II).

Im Falle der dezentralen Warmwasserversorgung wird ein Mehrbedarf anerkannt (§ 29 Abs. 7 SGB XII/ § 21 Abs. 7 SGB II). Hierbei geht der Gesetzgeber zunächst von einer prozentualen Berechnung ausgehend vom Regelbedarf aus, eröffnet aber die abweichende Leistungsberechnung im Einzelfall.

In beiden Fällen ist somit zu bestimmen, bis zu welchem Betrag Warmwasserversorgung im Einzelfall angemessen ist.

Ein allgemeingültiger Betrag kann unmöglich mittels einer Verfügung festgelegt werden, weil dies eine hinreichende Würdigung der Umstände des Einzelfalls ausschließen würde.

Demzufolge beschreiben die nachfolgend aufgeführten Beträge eine sogenannte „Nichtprüfungsgrenze“. Dies bedeutet, dass maximal bis zu diesen Beträgen allgemein angenommen bzw. unterstellt wird, dass die insoweit im Einzelfall geltend gemachten Aufwendungen angemessen sind.

Personenanzahl	Bedarfe Warmwasserversorgung
1	15,00 €
2	19,00 €
3	24,00 €
4	29,00 €
5	34,00 €
6	39,00 €
7	44,00 €
8	49,00 €
9	53,00 €
10	58,00 €

Diese vorgenannten Beträge ersetzen jedoch keinesfalls die gesetzlichen Vorgaben zur prozentualen Mehrbedarfsberechnung.

Sie dienen lediglich der Verwaltungsvereinfachung.

Hierbei hat sich die Berechnung wie folgt ergeben:

Der Betriebskostenspiegel für Nordrhein-Westfalen (Deutscher Mieterbund e.V.) führt durchschnittliche Ausgaben von 0,27 € pro m<sup>2</sup> pro Monat auf.

Diese wurden mit der zutreffenden Wohnflächenobergrenze aus der Arbeitshilfe des Ministeriums für Arbeit, Integration und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen multipliziert. Das Ergebnis wurde mit dem Faktor 1,2 multipliziert, um mittels einer 20 % Erhöhung einen hinreichenden Abstand zu den allein als durchschnittlichen Kosten im Betriebsspiegel aufgeführtem Wert zu erhalten.

Im letzten Rechenschritt wurde das Ergebnis auf volle €-Beträge gerundet.

Zwecks einheitlicher Rechtsanwendung wird festgelegt, dass bei Warmwasserversorgung über Strom immer von in der Unterkunft installierten Vorrichtungen auszugehen ist und daher die Gewährung eines Mehrbedarfes indiziert ist.

Erfolgt hingegen die Warmwasserversorgung über die Heizung wird der entsprechende Bedarf mit der Leistungsgewährung gemäß § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II berücksichtigt.

Soweit der Leistungsberechtigte in einem Mehrpersonenhaushalt wohnt, in dem nicht alle Personen einen Leistungsanspruch haben, sind die gesamten Aufwendungen der Warmwasserversorgung durch die Personenanzahl zu teilen und das Ergebnis mit der vorgenannten Nichtprüfungsgrenze zu vergleichen.

## 2 Allgemeines

In der Masse der Fälle wird der Leistungsberechtigte zu Beginn seiner Leistungsbeziehung nach dem SGB XII oder SGB II bereits über eine Wohnung verfügen.

Diesem Umstand folgend bezieht sich dieser Abschnitt des allgemeinen Teiles auf einen solchen Lebenssachverhalt.

Die Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Vertrages über eine neu anzumietende Unterkunft sind Gegenstände des Abschnittes 3.1.

### 2.1 Grundsatz Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen

Die tatsächlichen Aufwendungen im Sinne von § 35 SGB XII bzw. § 22 SGB II ergeben sich nach der Bereinigung von unterkunftsfremden Bestandteilen (vgl. 1.2) unmittelbar aus der für den Leistungsberechtigten bestehenden Verpflichtungsgrundlage, die im Regelfall ein schriftlicher Mietvertrag bildet.

Diese Aufwendungen sind bei der Aufnahme eines Leistungsfalles SGB XII bzw. SGB II zu übernehmen.

Zeitgleich ist darauf zu achten, dass ein aktenkundiger Hinweis an den Leistungsberechtigten erfolgt, sich ohne schuldhafte Verzögerung um eine Senkung der Unterkunfts- und Heizungskosten zu bemühen, soweit diese Kosten nicht angemessen sind.

Es ist zwingend sicherzustellen, dass dem Leistungsberechtigten in diesem Kontext auch die regelmäßige Folge mangelnder Bemühungen - im Sinne von Beschränkung der Leistungen auf den angemessenen Umfang - bekannt gemacht wird.

### 2.1.1 Übernahme der tatsächlichen Heizkosten

Die tatsächlichen Heizkosten bilden im Regelfall zugleich den angemessenen Umfang der Heizkosten.

Die notwendigen Heizkosten schwanken entsprechend dem baulichen Zustand und der Lage der Wohnung erheblich, so dass bei gleichem vernünftigem Heizverhalten dennoch erheblich unterschiedliche Kosten anfallen können.

Durch eine Verfügung wird sich bei bereits vorhandenem Wohnraum jegliche Besonderheit nicht erfassen lassen und damit können sachgerechte allgemeingültige Richtwerte unmöglich beziffert werden.

Deshalb sind im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen, wenn nicht konkrete Anhaltspunkte für ein unvernünftiges Heizverhalten vorliegen, welches zu unangemessen Heizkosten führt.

Inwieweit unvernünftiges Heizverhalten vorliegt, ist jedoch durch die Sachbearbeitung aktenkundig zu prüfen, soweit die allgemeine Obergrenze für Heizkosten überschritten wird; Beträge siehe Nr. 2.2.1.

Im Falle von Warmwasserversorgung über die Heizung, ist die Obergrenze Heizkosten um den Wert aus der Tabelle unter Nr. 1.3 zu erhöhen.

Es kann jedoch von einer weitergehenden aktenkundigen Prüfung abgesehen werden, wenn für die konkrete Wohnung unter Anwendung des bundesweiten Heizspiegels (siehe [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)) sich im Einzelfall ergibt, dass die Heizkosten noch mit dem Maximalbetrag aus der dort aufgeführten Spalte „erhöht“ gedeckt ist.

Sobald die tatsächlichen Heizkosten nach erfolgter erstmaliger Heizkostenabrechnung während des Leistungsbezuges SGB XII bzw. SGB II den entsprechenden Betrag der Obergrenze für Heizungen übersteigen (vgl. 2.2.1), ist der Leistungsberechtigte zur Erläuterung der Höhe seiner Heizkosten aufzufordern.

Die entsprechende Obergrenze für Heizkosten beinhaltet insoweit eine sogenannte „Nichtprüfungsgrenze“. Danach wird allgemein für die Heizkosten, die bis maximal zu dieser Obergrenze reichen, allgemein angenommen bzw. unterstellt, dass dies insoweit angemessene Heizkosten im Sinne des Gesetzes sind.

Soweit der Leistungsberechtigte nachvollziehbar darzulegen vermag, warum die höheren Aufwendungen für seine Heizkosten nicht durch ihn im Sinne eines unvernünftigen Heizverhaltens zu vertreten sind, sind diese weiterhin zu übernehmen.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Mitwirkung bzw. Folgen fehlender Mitwirkung.

## 2.2 Bestimmung angemessenen Umfang

### 2.2.1 Mietobergrenzen (MOG)

Personenanzahl	Rohmiete	Betriebskosten	Heizkosten ohne Warmwassererwärmung
1	311,00 €	94,00 €	47,00 €
2	383,00 €	124,00 €	62,00 €
3	470,00 €	154,00 €	77,00 €
4	535,00 €	184,00 €	92,00 €
5	623,00 €	214,00 €	107,00 €
6	710,00 €	244,00 €	122,00 €
7	797,00 €	274,00 €	137,00 €
8	885,00 €	304,00 €	152,00 €
9	972,00 €	334,00 €	167,00 €
10	1059,00 €	364,00 €	182,00 €

Die Obergrenzen beschreiben den angemessenen notwendigen Umfang, für welchen entsprechender Wohnraum in einem angemessenen Zeitraum im Stadtgebiet ständig verfügbar ist.

Die Werte der Rohmiete wurden auf Basis des örtlichen Mietspiegels ermittelt. Basis im örtlichen Mietspiegel ist die angegebenen Preisspanne für den Quadratmeter Wohnraum in einfacher Lage.

Die Produkttheorie ist anzuwenden. Danach ist es der Entscheidung des Leistungsberechtigten überlassen, eine kleinere Wohnung zu einem höheren Rohmietenpreis anzumieten. Ebenfalls ist es möglich, dass für eine kleinere Wohnung höhere Neben- bzw. Heizkosten als angemessen gewertet werden, da die unmittelbare Bindung der Angemessenheit an die Wohnfläche entfällt und einzige Bezugsgröße zur Feststellung der Angemessenheit die Personenanzahl im Haushalt bildet.

Abweichend von den allgemeinen Mietobergrenzen sind für Leistungsberechtigte gemäß § 3 AsylbLG folgende MOG zugrunde zu legen.

Personenanzahl	Rohmiete
1	249,00 €
2	306,00 €
3	376,00 €
4	428,00 €
5	498,00 €
6	568,00 €
7	638,00 €
8	708,00 €
9	778,00 €
10	847,00 €

## 2.2.2 Besonderheit des Einzelfalls/ Auslegungshinweise

Die Mietobergrenzen (MOG) legen die allgemeine Fallgestaltung zugrunde ohne die Besonderheiten, die eine Abweichung im Einzelfall bedingen, zu berücksichtigen.

Für die Verwaltungspraxis - insbesondere im Kontext eines transparenten für den Bürger nachvollziehbaren Verwaltungshandelns - liefert die Mietobergrenze die Bezifferung an denen sich alle beteiligten Personen im Rahmen der Leistungsgewährung Sozialhilfe oder Grundsicherung für Arbeitsuchende orientieren müssen.

Sozialhilfe und auch Grundsicherung für Arbeitsuchende ist jedoch auch immer eine Leistung, die sich an den Besonderheiten des Einzelfalls zu orientieren hat. Vor diesem Hintergrund ist, soweit die Kosten der Unterkunft die allgemeinen Werte der Mietobergrenzen übersteigen, in jedem Fall, in dem dies nach umsichtiger Sachbearbeitung angezeigt erscheint, zu prüfen, ob im konkret gegenständlichen Fall eine Abweichung geboten ist.

Bevor eine Abweichung von den Mietobergrenzen erfolgt, ist jedoch zwingend eine Rücksprache mit der Sachgebietsleitung aktenkundig zu dokumentieren. Für Eilfälle in denen die kurzfristige Erreichbarkeit der Leitung nicht sichergestellt ist, sollen die Sachgebiete in eigener Zuständigkeit Regelungen über das Verfahren treffen; das „Vier-Augen-Prinzip“ ist jedoch zwingend sicherzustellen.

Die Gründe, die eine Abweichung im Einzelfall berechtigen, werden überwiegend in der Person des Leistungsberechtigten selbst liegen. Dies sind insbesondere gesundheitliche Bedürfnisse oder auch durch hohes Lebensalter bedingte besondere Ansprüche an den Wohnraum.

Andere Gründe können beispielsweise die nachgewiesene Pflege Dritter sein für die Pflegegeld gewährt wird.

### 2.2.2.1 Sonderregelung für Leistungsempfänger Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Die Leistungsberechtigten nach dem IV. Kapitel SGB XII haben oftmals besondere Ansprüche an ihren Wohnraum, deren Berücksichtigung im Rahmen der Leistungsgewährung gerechtfertigt ist, weil diese Bedürfnisse einen objektiv notwendigen Bedarf beschreiben.

Dennoch gelten grundsätzlich die unter 2.2.1 genannten Mietobergrenzen.

Aufgrund der Vielzahl der möglichen Parameter, die eine Abweichung von den Mietobergrenzen rechtfertigen, wird auf eine abschließende Regelung in dieser Verfügung verzichtet.

Soweit die Kosten der Unterkunft im Einzelfall die Mietobergrenzen übersteigen, ist aktenkundig durch einfachen Vermerk festzuhalten, welche Umstände diese Abweichung rechtfertigen. Diese Entscheidung ist durch Sachbearbeiter sowie Sachgebietsleitung zu unterschreiben und bei der Bewilligung von Folgeanträgen neu zu überprüfen. Bei der Überprüfung ist jedoch ein kurzer Hinweis, dass die vorgenannten Umstände immer noch die die Entscheidung tragenden Gründe sind, vollkommen ausreichend.

Ohne eine abschließende Aufzählung möglicher Gründe hier vornehmen zu können, wird jedoch besonders auf die Dauer der Zugehörigkeit zum sozialen Umfeld des Wohnraums hingewiesen.

Regelmäßig werden auch höhere Kosten der Unterkunft zu übernehmen sein, wenn der jeweilige Wohnraum bereits mindestens 15 Jahre bewohnt wird.

Übersteigen die Kosten der Unterkunft den individuell angemessenen Betrag, der sich aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls gerade in dieser Personengruppe besonders zu berücksichtigen ist, wird – wie in allen anderen Fällen – bei Übersteigen der Mietobergrenze nach den Hinweisen der Nr. 2.3. verfahren.

### 2.3 Übersteigende Aufwendungen

Übersteigende Aufwendungen der Unterkunft sind die Kosten, die allgemein – *d.h. durch Mietobergrenzen bestimmt* – und im Einzelfall – *trotz Berücksichtigung des individuellen Leistungsanspruches* – nicht zum angemessenen Bestandteil der Unterkunftskosten gerechnet werden können.

Die übersteigenden Aufwendungen sind immer erst nach der Bezifferung der angemessenen Kosten festzustellen.

Allgemein sind neben den angemessenen Unterkunftskosten zusätzlich die übersteigenden Aufwendungen durch die Leistungsgewährung SGB XII/ SGB II zu übernehmen. Letztere Übernahme ist jedoch an ganz besondere Bedingungen zwingend geknüpft.

Gemäß § 35 Abs. 2 SGB XII oder § 22 Absatz 1 SGB II muss für die Übernahme des übersteigenden Anteils der Unterkunftskosten entweder die Senkung bis zum Wegfall dieser Kostenanteile unmöglich oder unzumutbar für den Bürger sein.

Daneben ist eine Übernahme der übersteigenden Unterkunftskosten selbst bei Vorliegen dieser vorstehend gesetzlich genannten Bedingung regelmäßig längstens für 6 Monate möglich, **soweit zugunsten des Leistungsberechtigten aus dem Interesse des kommunalen Trägers nicht § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II Anwendung findet (siehe hierzu näher Nr. 2.3.3.3).**

#### 2.3.1 Unmöglichkeit der Senkung (Auslegungshinweise)

Die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten bis zu deren Wegfall ist beispielsweise unmöglich, wenn kein Wohnraum tatsächlich zur Verfügung steht, der den objektiv notwendigen - und damit unabdingbaren - Bedürfnissen des Leistungsberechtigten genügt.

Nachweispflichtig ist hierbei zur Verwaltungsvereinfachung bis zur Erhebung eines Widerspruches der Leistungsberechtigte selber.

Im Rechtsbehelfverfahren sind dann Feststellungen über eine konkrete auf dem Wohnungsmarkt für den Leistungsberechtigten verfügbare Wohnung zu treffen.

Dies gilt nicht, wenn die Beschaffung einer Wohnung bisher daran scheiterte, dass der Leistungsberechtigte sich nicht um eine angemessene Wohnung bemüht hat. Diese Feststellungen beinhalten neben den Angaben zur Angemessenheit der Wohnung und uneingeschränkter Eignung für den Leistungsberechtigten, insbesondere auch die ausdrückliche Bestätigung des Vermieters, dass er auch dem konkreten Leistungsberechtigten die Wohnung vermieten würde.

Im Kontext mit von dem Leistungsberechtigten selbst genutzten Wohneigentum ist für diesen Punkt zu beachten, inwieweit überhaupt eine realistische Möglichkeit besteht, dass Wohneigentum am Wohnungsmarkt veräußert werden kann; hierzu aber Ausführungen 3.4 umfassender.

### 2.3.2 Unzumutbarkeit der Senkung (Auslegungshinweise)

Die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten bis zu deren Wegfall ist beispielsweise unzumutbar, bei einmaliger oder vorübergehender Hilfeleistung.

Seitens der Sachbearbeitung muss aktenkundig eine Einschätzung verfügt werden, soweit die Erwartung besteht, dass der Leistungsbezug SGB XII/ SGB II nur vorübergehend bestehen wird. Diese schriftliche Einschätzungsverfügung ist zwingend bei Aufnahme der Leistung zu verfügen bzw. zumindest unverzüglich nachzuholen.

Erscheinen die Unterkunftskosten nur für kurze Zeit unangemessen hoch, kann einem Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden, zur Vermeidung des dadurch entstehenden Sozialhilfeaufwandes einen Umzug auf sich zu nehmen, der erfahrungsgemäß erhebliche Kosten und Unannehmlichkeiten mit sich bringt, ganz abgesehen davon, dass die Umzugskosten unter Umständen ebenfalls von der Behörde zu übernehmen sein werden (OVG Nds. FEVS 29,78).

Ein anderer Grund der Unzumutbarkeit liegt regelmäßig vor, wenn ein älterer oder suchtfgefährdeter Mensch bei Aufgabe der Wohnung auch seinen gewachsenen vertrauten Lebenskreis aufgeben müsste.

Die Maßstäbe sind hierfür jedoch restriktiv auszulegen und nachweispflichtig ist der Leistungsberechtigte.

Bei dieser Regelung in der Verfügung handelt es sich um die Eröffnung eines ggf. notwendigen Entscheidungsfreiraumes für die Sachbearbeitung im Einzelfall.

Die Feststellungen sind in diesen Ausnahmefällen von der Sachgebietsleitung aktenkundig zu dokumentieren und von der Abteilungsleitung gegenzuzeichnen.

## 2.3.3 Regelübernahme

### 2.3.3.1 Grundsatz

In allen Fällen, in denen ein übersteigender Anteil an Unterkunftskosten entsteht, erfolgt die Übernahme dieser Kosten im Rahmen der Leistungsgewährung SGB XII/ SGB II immer für 6 Monate.

Die Frist wird weder unterbrochen bei Wechseln der Leistungsart, noch wenn die Frist durch von dem Leistungsberechtigten zu vertretende Gründe unterbrochen wird. Solche zu vertretende Gründe liegen beispielsweise dann vor, wenn der Leistungsberechtigte untertaucht und nur deshalb eine Leistungsgewährung unterbrochen wird.

### 2.3.3.2 Ausnahmen vom Regelfall der Übernahme

Die zeitliche Befristung ist zu verlängern, solange die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten objektiv betrachtet unzumutbar oder unmöglich ist oder in dem Einzelfall eine gravierende besondere Schwierigkeit besteht, die sie deutlich von den allgemeinen Fallgestaltungen heraushebt.

Solche Verlängerungen sind in Absprache mit der Sachgebietsleitung vorzunehmen und aktenkundig zu dokumentieren. In jedem Fall ist eine solche Verlängerung mit Angabe eines Datums zu befristen.

### 2.3.3.3 zeitlich erweiterte Ausnahme bei SGB II - Leistungsberechtigten

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II wurde dem kommunalen Träger die Möglichkeit eröffnet, abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II auch unangemessene hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu übernehmen.

Die Vorschrift dient ausschließlich den Interessen der kommunalen Träger und begründet keine subjektiven Rechte zugunsten des Leistungsberechtigten (vergleiche Bundestagsdrucksache 17/3404 Seite 161).

In Ausgestaltung des kommunalen Gestaltungsspielraums soll eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht gefordert werden, wenn erwartet wird, dass der Leistungsberechtigte und seine Bedarfsgemeinschaft in Kürze aufgrund eines konkreten Arbeitsangebotes aus dem Leistungsbezug oder innerhalb von 12 Monaten aufgrund Rentenbezuges aus dem Leistungsbezug ausscheiden werden.

Im Falle des bevorstehenden Rentenbezuges gilt dies nur soweit prognostiziert wird, dass die zu erwartende Rente einen Anspruch auf Leistungen der Sozialhilfe (SGB XII) ausschließt.

Ändern sich die Verhältnisse nach erfolgter Prognose derart, dass diese nicht erneut abgegeben würde, ist in Umsetzung der veränderten Prognose direkt eine Kostensenkungsaufforderung durch den Leistungsbereich zu fertigen.

### 2.3.4 Konkrete Bezeichnung des unangemessenen Teils

Gegenüber den Leistungsberechtigten ist genau im Sinne einer Konkretisierung zu bezeichnen, welche Teile der Kosten der Unterkunft unangemessen sind (z.B. Heizkosten). Ein pauschaler Hinweis, dass die Kosten der Unterkunft unangemessen sind, wird einer gerichtlichen Überprüfung alleine nicht standhalten können. Der Grundsicherungsträger ist jedoch nicht verpflichtet über die Angabe des von ihm angemessenen Mietpreises hinaus den Leistungsempfänger „an die Hand zu nehmen“ und ihm im Einzelnen aufzuzeigen, auf welche Weise er die Kosten der Unterkunft senken bzw. welche Wohnungen er anmieten kann; in diesem Sinne Feststellung des Bundessozialgerichtes in seinem Urteil vom 27.02.2008; Az.: B 17/7b AS 70/06 R.

### 2.3.5 Kostensenkung durch Dritte

Gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II wird dem Leistungsberechtigten im Falle unangemessener Unterkunfts-kosten als Handlungsalternative eingeräumt, diese Kosten „auf andere Weise“ zu senken.

Unter diesem Begriff fällt jede rechtlich zulässige Form, durch die Unterkunfts-kosten gesenkt werden.

Insbesondere hervorzuheben ist die Möglichkeit, dass Dritte sich unmissverständlich glaubhaft verbindlich verpflichten, den die angemessenen Unterkunfts-kosten übersteigenden Betrag zu verbürgen und diesen dauerhaft übernehmen zu wollen; Sozialgericht Frankfurt am Main vom 20.02.2007 – Az.: S 56 SO 15/07 ER.

Mithin ist entsprechender Mittelzufluss von Dritten an den Leistungsbedürftigen nicht als Einkommen, sondern vorrangig als Senkung der Unterkunfts-kosten zu bewerten ist.

Entsprechende Verpflichtungserklärungen Dritter sollen in den Leistungsakten ausreichend dokumentiert werden.

## 2.4 Abrechnungen der Nebenkosten

Die Nebenkosten bzw. Betriebskosten sind rechtssystematisch zu den Leistungen für die Unterkunft zu zählen; Leistungen für Heizkosten sind hiervon begrifflich zu trennen.

Zu den Nebenkosten bzw. Betriebskosten gehören alle Kosten, die nach § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden können.

Mithin sind folgend genannte einzelne Aufwendungen als Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne einer abschließenden Aufzählung zu werten:

- Müllabfuhr- und Abwassergebühren
- Kosten für die Gemeinschaftsbeleuchtung
- Aufwendungen für einen Aufzug
- Gebäude-, Fußweg und Schornsteinreinigung
- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters
- Zählergebühren
- Waschmaschinenbenutzung
- Kosten für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser

Andere Aufwendungen (z.B. Hauswart, Gartenpflege) sind auch als Nebenkosten anzuerkennen, soweit diese der Mieter nicht abwenden kann.

Kosten einer Zwischenablesung z.B. auf Grund eines Mieterwechsels vor Ablauf der Abrechnungsperiode sind hingegen nicht auf den Mieter umlagefähig.

Es handelt sich hierbei um Verwaltungskosten und keine Betriebskosten, die alleine dem Vermieter als Verwaltungskosten zuzurechnen sind; vgl. Urteil BGH vom 14.11.2007, Az.: VIII ZR 19/07.

#### 2.4.1 Zeitpunkt der Überprüfung

Bei der Aufnahme eines Leistungsfalles SGB XII/ SGB II ist festzustellen, zu welchem Zeitpunkt zuletzt die Abrechnung der Nebenkosten erfolgte, um hieraus den voraussichtlichen Termin der nächsten Abrechnung zu ermitteln.

Eine entsprechende Wiedervorlage ist zu verfügen und spätestens im Folgemonat der erwarteten Abrechnung die Berücksichtigung der Aufwendungen für Nebenkosten bzw. Betriebskosten als Bestandteil der Kosten der Unterkunft zu versagen, soweit keine aktuelle Abrechnung zur Verfügung gestellt wird bzw. nachweislich die mangelnde Abrechnung nicht durch den Leistungsberechtigten zu vertreten ist.

#### 2.4.2 Verfahren der Übernahme von Nachzahlungen

Grundsätzlich sind Nachzahlungen nur insoweit im Rahmen der Leistungsgewährung zu übernehmen, wenn die Summe der bereits gezahlten Abschläge und des nachgeforderten Betrages maximal die maßgebende Obergrenze erreicht.

Bereits bei Aufnahme des Leistungsfalles sind die Leistungsberechtigten ohnehin darauf hinzuweisen, dass sie ihre Aufwendungen hinsichtlich der Unterkunft auf einem angemessenen Maß halten. Dieses Maß drücken die Obergrenzen aus. Soweit also der Leistungsberechtigte einen Nachzahlungsbetrag, der als unangemessen zu beurteilen ist, verursacht hat, ist er diesem Hinweis nicht gefolgt und hat daher die Folgen seines Handelns selbst zu vertreten.

Hiervon werden jedoch die Fälle zu unterscheiden sein, bei denen die Abrechnung der Nebenkosten kurzfristig nach der erstmaligen Leistungsaufnahme SGB XII/ SGB II erfolgen.

Eine nähere Eingrenzung ist durch diese Verfügung nicht zu leisten, da auch weitere Faktoren eventuell nicht von dem Leistungsberechtigten so kurzfristig beeinflussbar sind, dass er zügig seine tatsächlichen Kosten auf das durch die Mietobergrenzen ausgedrückte angemessene Maß senken kann.

Mithin ist ggf. in Absprache mit der Sachgebietsleitung eine abweichende Regelung im Einzelfall zu treffen, wenn es unter objektiven Umständen dem Leistungsberechtigten nicht möglich war, seine Nebenkosten bzw. Betriebskosten kurzfristig zu senken.

Somit gilt, dass nach der ersten Abrechnung die Berücksichtigung der monatlichen Abschlagszahlungen maximal auf den angemessenen Umfang zu begrenzen sind, in Ausnahmefällen nach Entscheidung durch die Sachgebietsleitung diese Reduzierung auch nach der 2. Abrechnung.

Die besonderen Umstände des Einzelfalls sind jedoch auch hier immer ausreichend zu berücksichtigen. Daher kann es geboten sein, höhere Kosten als ursprünglich angenommen oder im Grundsatz unterstellt im Einzelfall als angemessenen Kosten bei Vorlage der Abrechnung anzuerkennen.

Diese Entscheidung erfolgt immer in Absprache mit der Sachgebietsleitung.

#### 2.4.2.1 Nachforderungen für Zeiträume vor Leistungsgewährung

Nebenkostennachforderungen aus Zeiträumen vor dem Leistungsbezug sind Kosten der Unterkunft.

#### 2.4.3 Berücksichtigung von Guthaben

Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Dies ist für den Bereich SGB II ohnehin explizit gesetzlich bestimmt und wird für den Anwendungsbereich SGB XII hiermit bestimmt; es findet mithin eine unmittelbare Verrechnung statt.

#### 2.5 Heizkosten

Es gelten die Ausführungen unter 2.4 entsprechend.

Im Falle von Warmwasserversorgung über die Heizung ist Nr. 2.1.1 in Verbindung mit Nr. 1.3 zu beachten.

### 3 Besonderheiten

#### 3.1 Abschluss neuer Verträge über eine Unterkunft

Vor dem Abschluss eines neuen Vertrages über eine Unterkunft soll (SGB II) bzw. hat (SGB XII) der Leistungsberechtigte die für die Leistungsgewährung zuständige Behörde zu unterrichten.

Der Aufbau der gesetzlichen Vorschriften (SGB II, SGB XII) ist in diesem Punkte geringfügig unterschiedlich.

Unterrichtet der Leistungsberechtigte die Behörde nicht vor Abschluss eines Vertrages über eine Unterkunft, so hat dies insbesondere Auswirkung auf die Höhe der anzuerkennenden Unterkunftskosten.

Soweit Leistungsberechtigte mithin die Behörde nicht im Vorfeld über einen Vertrag unterrichten, wird deshalb regelmäßig die auch vorübergehende Übernahme erhöhter Aufwendungen für die Unterkunft ausgeschlossen.

Über Ausnahmen bzw. die nachträgliche Anerkennung von erforderlichen Umzügen, entscheidet zur Sicherstellung eines einheitlichen Maßstabes die Sachgebietsleitung.

Weiterhin bleibt die Gewährung von Leistungen ausgeschlossen, die zwingend gesetzlich eine vorherige Zusicherung verlangen.

Dies trifft auf Mietkautionen zu, weil sich die Verpflichtung zur Zahlung unmittelbar aus dem Mietvertrag ergibt.

##### 3.1.1 Mitteilungspflichten

Der Leistungsberechtigte hat die Behörde im Einzelnen vor Abschluss eines neuen Vertrages über folgende Umstände zu informieren:

- 1) Beweggründe für den Umzug
- 2) Anschrift der neuen Wohnung
- 3) Kosten der Unterkunft  
(Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten, ggf. Kabelgebühren)
- 4) Anschrift des Vermieters
- 5) geplantes Umzugsdatum
- 6) notwendige im Zusammenhang mit dem Umzug entstehende weitere Kosten  
(z.B. Mietkaution)

Soweit nicht schriftlich oder zur Niederschrift Angaben zu allen vorgenannten Punkten gemacht werden, ist die Erklärung einer Zusicherung durch die Sachbearbeitung ausgeschlossen.

### 3.1.2 Zustimmung für unangemessenen Wohnraum (Auslegungshinweise; Beispiele)

Die Zustimmung für unangemessenen Wohnraum bei Abschluss neuer Verträge über eine Unterkunft kann im Einzelfall notwendig werden.

Dies ist dann der Fall, wenn gravierende Umstände es dem Leistungsberechtigten nicht erlauben, in angemessener Zeit (regelmäßig 6 Monate) einen angemessenen Wohnraum zu finden.

Diesen Fällen ist gemein, dass hier eine besondere objektive Dringlichkeit zum Auffinden einer neuen Unterkunft der Leistungsberechtigten besteht, die sie nicht zu vertreten haben.

Zur Verdeutlichung einige Beispiele:

- a) Schäden in der Wohnung bedingt durch höhere Gewalt, die diese unbewohnbar macht
- b) Kurzfristige extreme Verschlechterung des Gesundheitszustandes der einen Umzug bedingt
- c) Notwendige Pflege enger Familienangehöriger
- d) Bei Suchtkranken bei denen nach medizinischem Gutachten des Amtsarztes ein Umzug kurzfristig notwendig ist.

Die Zustimmung erfolgt durch die Sachgebietsleitung.

### 3.2 Zusicherungsverfahren bei wechselnder Zuständigkeit (Ortswechsel)

Die Beteiligung des Sozialhilfeträgers bzw. Grundsicherungsträgers, der für den Ort der neuen Unterkunft zuständig ist, ist eine materiell zwingende Vorschrift.

Dementsprechend ist die Übernahme übersteigender Aufwendungen ausgeschlossen, soweit eine Zustimmung des Sozialhilfeträgers vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft nicht eingeholt wurde.

#### 3.2.1 Angemessenheit bei Ortswechsel

Die Angemessenheit der neuen Unterkunft richtet sich nach dem am Ort der neuen Unterkunft von der jeweils zuständigen Behörde verfügbaren Angemessenheitskriterien.

### 3.3 Vollmöblierung einer Wohnung durch Vermieter

Durch die Vollmöblierung einer Wohnung ist die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen finanziert aus den Anteilen der Regelsätze regelmäßig nicht erforderlich.

#### 3.3.1 Angemessenheitsgrenzen

Die Kosten einer Vollmöblierung erhöhen nicht die Angemessenheitsgrenzen aus Ziffer 2.2.1 dieser Verfügung.

In Fallgestaltungen, in denen bis zur 4. Änderung der Vorgängerverfügung gesondert angemessene Kosten für Vollmöblierung anerkannt wurden, bleibt es bei den getroffenen Entscheidungen.

Diese Regulierung berücksichtigt die besonderen Erfordernisse des Vertrauensschutzes in die bereits getroffenen behördlichen Entscheidungen.

#### 3.3.2 Auswirkung auf andere Leistungen

Für den Anwendungsbereich SGB II trifft das Jobcenter AGL eine eigene Regelung.

Für den Anwendungsbereich SGB XII ist der Regelbedarf um den Betrag im Falle von Vollmöblierung bis maximal zu dem Betrag von 10,11 € zu senken, soweit der Leistungsberechtigte die Vollmöblierung unentgeltlich zur Verfügung gestellt bekommt.

Der zutreffende Senkungsbetrag staffelt sich in Abhängigkeit zur zutreffenden Regelbedarfsstufe:

Regelbedarfsstufe 1	10,11 €
Regelbedarfsstufe 2	9,10 € (90 % der Regelbedarfsstufe 1)
Regelbedarfsstufe 3	8,09 € (80 % der Regelbedarfsstufe 2)
Regelbedarfsstufe 4	6,02 €
Regelbedarfsstufe 5	5,03 €
Regelbedarfsstufe 6	5,02 €

Die vorgenannten Beträge sind der Ermittlung des regelbedarfsrelevanten Gesamtbetrages der Abteilung 05 aus der Bundestagsdrucksache 17/3404 entnommen.

### 3.4 Besonderheit Wohneigentum

Im Falle des selbstgenutzten Wohneigentum ist zunächst die Frage zu klären, inwieweit die jeweilige Unterkunft geschontes Vermögen oder aber einzusetzendes Vermögen im Sinne von § 90 SGB XII bzw. § 12 SGB II ist.

Nur wenn das Wohneigentum zum geschonten Vermögen im Sinne vorgenannter Vorschriften zu rechnen ist, sind Kosten der Unterkunft berücksichtigungsfähig.

#### 3.4.1 Angemessenes Hausgrundstück bzw. Wohnung / nur FB 50

Die Ausführungen unter dieser Ziffer sind ausschließlich für den FB 50 und nicht für den Anwendungsbereich SGB II.

Für das Jobcenter AGL gelten die Hinweise der BA.

Gemäß § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII darf die Sozialhilfe nicht von einem angemessenen Hausgrundstück abhängig gemacht werden.

Für die Auslegung des Begriffs Angemessenheit bestimmt bereits der Gesetzestext selber, dass verschiedene Faktoren wie z.B. auch der Wert eines Grundstückes in die Bewertung mit einfließen.

Insbesondere wird im Zuständigkeitsbereich der Stadt Leverkusen zur Gewährleistung eines einheitlichen Maßstabes auf die Größe der Wohnfläche bei Eigentumswohnungen abgestellt.

Hierbei werden in Anlehnung an das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R folgende Grenzen für die Angemessenheit einer Eigentumswohnung bei der Prüfung der Vermögensgrenze gezogen:

1-2 Personen	bis 80 qm <sup>2</sup>
3 Personen	bis 100 qm <sup>2</sup>
4 Personen	bis 120 qm <sup>2</sup>

Für jede weitere berücksichtigungsfähige Person (d.h. Angehöriger i.S.v. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) zusätzlich 20 qm<sup>2</sup>

Bei Hauseigentum ist einheitlich bis zu 130 qm Wohnfläche geschütztes Vermögen, soweit nicht gesetzliche Gründe im Einzelfall eine Abweichung bedingen (z.B. Wert des Hauses, mehr als 4 Personen).

Die Heranziehung unterschiedlicher Wohnflächengrenzen zur Festlegung der Angemessenheit für selbstgenutzten Wohneigentum einerseits und für Mietwohnung andererseits wird durch die unterschiedlichen Ziele, denen die Prüfung der Angemessenheit jeweils dient, gerechtfertigt und bedeutet auch im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz keine unzulässige Besserstellung von Wohneigentümern gegenüber Mietern.

#### 3.4.1.1 Verfahrenshinweise bei einzusetzendem unangemessenem Wohneigentum / nur FB 50

Die Ausführungen unter dieser Ziffer sind ausschließlich für den FB 50 und nicht für den Anwendungsbereich SGB II.

Für das Jobcenter AGL gelten die Hinweise der BA.

Kann Verwertung verlangt werden, besteht kein Anspruch auf Freilassung eines Betrages, mit dem ein kleineres Hausgrundstück erworben werden könnte (OVG Hamburg 13.12.1985, FEVS 35,229).

Sofern Vermögenseinsatz gefordert werden kann, wird in den Fällen des Wohneigentums die sofortige Verwertung im Regelfall nicht möglich sein.

In jedem Falle ist in solchen Fallgestaltungen nur die Gewährung eines Darlehens als Leistungsform der Sozialhilfe möglich.

Für einen Übergangszeitraum von 6 Monaten wird regelmäßig von einer dinglichen Sicherung abgesehen, sofern der Leistungsberechtigte glaubhaft versichert, die Veräußerung seines Wohneigentums betreiben zu wollen.

#### 3.4.2 Berechnungshinweise zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft

Nur die reinen Zinsen sind neben Betriebs- und Heizkosten als Kosten der Unterkunft anerkennungsfähig. Weiterhin sind die zwingend mit dem Wohneigentum verbundenen Belastungen (z.B. Grundsteuer) sowie die üblichen notwendigen Versicherungen (z.B. Gebäudehaftpflicht) zu berücksichtigen.

Liegen diese Zinsen in einer unangemessenen Höhe, sind die tatsächlichen Zinsen nur für einen Zeitraum von 6 Monaten als tatsächliche Kosten anzuerkennen.

Danach erfolgt nur eine Anerkennung im Rahmen der Mietobergrenzen.

Im Übrigen ist der Leistungsberechtigte zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufzufordern.

Im Einzelfall kann in Absprache mit der Sachgebietsleitung auch höhere Kosten als in den Mietobergrenzen bei Wohneigentum weiterhin berücksichtigt werden, soweit aufgrund einer Prognose zu erwarten ist, dass der Leistungsberechtigte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nur vorübergehend im Leistungsbezug stehen wird.

##### 3.4.2.1 Dauer der Berücksichtigung

Solange die Unterkunft angemessen ist und die Zinsen nicht die Mietobergrenzen übersteigen besteht keine zeitliche Befristung der Übernahme dieser Kosten als Kosten der Unterkunft.

#### 3.4.3 Sonderregelung Instandhaltung und Reparatur/ nur Jobcenter AGL Leverkusen

Auf die gesetzliche Regelung gemäß § 22 Abs. 2 SGB II wird für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohnten Wohneigentum hingewiesen.

### 3.5 Darlehenweise Gewährung der Kosten der Unterkunft

Die darlehenweise Gewährung der Kosten der Unterkunft kommt insbesondere in Betracht, soweit Vermögenswerte des Leistungsberechtigten vorhanden sind, die das Schonvermögen übersteigen, deren kurzfristige Verwertung jedoch nicht möglich ist.

#### 3.5.1 Allgemeine Hinweise zu möglichen Fallgestaltungen

Die Leistungsberechtigten sind bereits bei Aufnahme des Falles ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Verwertung Ihres Vermögens vorrangig ist und gefordert wird. Es muss zwingend in allen Verfahrensschritten deutlich gemacht werden, dass die Leistungsgewährung selber nur in Form eines rückzahlpflichtigen Darlehens erfolgt.

### 3.6 doppelte Mietzahlungen

Eine Anspruchsgrundlage für die Bedarfsberücksichtigung umzugsbedingter Doppelmieten ist in der Rechtsprechung umstritten.

Teilweise wird die Rechtsauffassung vertreten, solche Kosten als Wohnungsbeschaffungskosten anzusehen.

Zwecks einheitlicher Bewertung wird durch Verfügung festgelegt, dass ausnahmsweise ein Anspruch nur aus § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII/ § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II anerkannt werden kann.

Diese Ausnahme tritt dann ein, wenn festgestellt wird, dass keine hinreichende Zeit bestand, Wohnraum ohne doppelte Mietverpflichtung zu suchen.

Entsprechende Feststellungen werden in Absprache mit der Sachgebietsleitung getroffen.

## 4 Wohnungsbeschaffungskosten/ Beihilfe

### 4.1 Begriffsinhalt

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen insbesondere unabwendbare Maklergebühren und nachgewiesene Kosten im Zusammenhang mit der Besichtigung von Wohnungen. Weiterhin ist hierunter der Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu subsumieren; hierzu jedoch ausführlich Nr. 5.1.1

### 4.2 Renovierungskosten

Kosten für Einzugsrenovierungen können im unten aufgeführten Umfang als Beihilfe gewährt werden.

Kosten für Auszugsrenovierung (sofern Ausführung der Renovierung vertraglich vereinbart) können bei vorheriger Zusicherung in folgendem Umfang als Beihilfe gewährt werden

- bzw. Auszugsrenovierungen können bei vorheriger Zusicherung in folgendem Umfang als Beihilfe gewährt werden:

	bis 2,5 m Deckenhöhe		ab 2,5 m Deckenhöhe	
	normale Räume*	/ kl. Räume*	normale Räume	/ kl. Räume
Tapete	40,00 €	20,00 €	50,00 €	25,00 €
Raufaser	30,00 €	15,00 €	40,00 €	20,00 €
Farbe	20,00 €	10,00 €	25,00 €	15,00 €
Kleister	8,00 €	4,00 €	10,00 €	6,00 €
Heizkörperlack			je Raum	7,50 €
Türlack				
Lack für Fußleisten				
Spachtelmasse			je Raum	5,00 €
Abbeizer für Türen			je Raum	12,50 €
Schimmelentferner			je Raum	7,50 €
Malerset (Abdeckfolie, Schmirgelpapier, Klebeband, Terpentin, Quast, Rolle, Pinsel, Abstreifgitter, Tapetenbürste etc.)			einmalig	20,00 €

Hinweise zur obigen Aufstellung siehe folgende Seite

Hinweise:

- \* normale Räume: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- \* kleine Räume: Küche, Diele, Bad

Die Bewilligung von Farbe ist nur im Zusammenhang mit Raufaser möglich, da bei Verwendung von Tapeten ein Anstrich nicht erforderlich ist.

Die Bewilligung von Trittleitern und Tapeziertischen hat regelmäßig **nicht** zu erfolgen, sollten Anträge hierauf gestellt werden, so sind 3 Kostenvoranschläge von Baumärkten für Leihgebühren anzufordern.

## 5 Mietkautionen

*[Regelungen werden aufgrund von Abstimmungsprozessen nicht getroffen; vergleiche Vorbemerkungen. Die Ziffer wird alleine als Platzhalter hier aufgeführt.]*

## 6 Umzugskosten

Angemessene Umzugskosten können nach § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII und § 22 Abs. 6 SGB II als Bedarf anerkannt und übernommen werden.

Im Interesse der Allgemeinheit sind nur solche Umzugskosten zu übernehmen, die als notwendig bewertet werden können. Umzüge, die ohne sozialrechtlichen Hintergrund erfolgen und nur dem „Wunschdenken“ der hilfebedürftigen Person entspringen, sind nicht auf Kosten der Allgemeinheit zu finanzieren und können nicht übernommen werden. Die Unterkunftskosten in die neu zu beziehende Unterkunft müssen natürlich ebenfalls angemessen sein.

Sozialrechtlich anerkennungswürdige Gründe für einen Umzug könnten z.B. sein:

-Umzug in eine größere Wohnung wegen Vergrößerung der Bedarfsgemeinschaft (z.B. durch Geburt eines Kindes oder Bildung einer Partnerschaft)

-Umzug in eine kleinere/günstigere Wohnung wegen entsprechender Vorgabe des Sozialleistungsträgers oder Verkleinerung der Bedarfsgemeinschaft (z.B. Auszug anderer Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, Todesfall)

-Umzug in die Nähe des Arbeitsplatzes, wenn dieser mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht oder nur unter unzumutbaren Bedingungen erreicht werden kann

- Umzug in die unmittelbare Nähe von Betreuungspersonen oder zu betreuenden Personen, um beispielsweise die Pflegemöglichkeiten für pflegebedürftige Menschen sicher zu stellen bzw. überhaupt zu erreichen oder um die Kinderbetreuung sicher zu stellen.

In diesen Fällen sind vorab die Angaben der hilfebedürftigen Personen zu prüfen und anhand geeigneter Nachweise belegen zu lassen (z.B. Pflegegutachten). Außerdem ist zu hinterfragen, wie die Betreuung vorher gesichert war.

## -Räumungsklage

Liegt ein sozialrechtlich anzuerkennender Umzugsgrund vor, ist dies anhand eines Vermerkes in der Akte zu dokumentieren und die angemessenen Umzugskosten sind als Bedarf anzuerkennen.

Sozialrechtlich nicht anerkennungswürdige Gründe für einen Umzug könnten z.B. sein:

-Umzug wegen Mängel an der Mietsache (z.B. Schimmel, defekte Fenster, Türen etc.). Hier muss der Mieter vorrangig mit dem Vermieter Kontakt aufnehmen, um die Mietmängel beseitigen zu lassen. Die Notwendigkeit eines Umzuges ist zunächst zu verneinen.

-Umzug wegen persönlicher Probleme mit dem Vermieter oder anderen Hausbewohnern

-Umzug wegen zu lautem Wohnumfeld (z.B. Straßenlärm, Geräuschbelästigung durch Hausbewohner)

-Umzug in eine „bessere Wohngegend“

In den vorgenannten Fällen ist einem Umzug nicht zuzustimmen. Sämtliche Kosten, auch Kautionen, die mit einem sozialrechtlichen nicht akzeptablen Umzug entstehen, sind nicht als Bedarf anzuerkennen.

### 6.1 Ermittlung notwendiger Umzugskosten

Angemessen sind grundsätzlich nur die Kosten eines Umzuges in Eigeninitiative, d.h. mittels Leihwagen und Freunden, Bekannten oder Familienangehörigen. Der Hinweis auf die vorgenannten Personengruppen ist im Rahmen der Ausnutzung sämtlicher Selbsthilfemöglichkeiten absolut zumutbar und hat Priorität.

Voraussetzung für die Zusage einer Kostenübernahme für einen Leihwagen ist die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen.

Nur in Fällen, in denen glaubhaft versichert wird, dass ein Umzug nicht alleine durchgeführt werden kann, können ausnahmsweise die Einschaltung eines Möbelunternehmers und die Übernahme der damit verbundenen höheren Kosten erfolgen. In diesen Fällen sind mindestens drei Kostenvoranschläge vorlegen zu lassen. Diese Fälle sind sorgfältig zu prüfen und wegen der hohen Kosten und der Außenwirkung restriktiv zu handhaben.

Insbesondere bei jüngeren Menschen ist davon auszugehen, dass genügend Kontakte zu anderen Personen bestehen und Mithelfer vorhanden sind.

Denkbar sind solche Kostenübernahmen in den Fällen älterer Hilfebedürftiger, die selbst keine Angehörigen haben, die beim Umzug helfen könnten, und die kontaktarm sind (Fallkenntnis notwendig).

Werden die Kosten für ein Möbelunternehmen als Bedarf anerkannt, ist hierüber ein ausführlicher Vermerk in der Akte zu dokumentieren.

## 7 Erstausstattungsbeihilfen

Nach § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII bzw. § 24 Abs. 3 SGB II werden von der Regelleistung bestimmte Leistungen nicht umfasst und sind daher gesondert zu erbringen. Hierzu zählen u.a. auch die Kosten für die Erstausstattung einer Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten.

Mit Verfügung vom 03.01.2005 wurde festgelegt, dass für den Erstbezug einer Wohnung oder einer analogen Situation (z.B. nach Wohnungsbrand bei fehlender Versicherung, Trennung, Obdachlosigkeit) Pauschalen je Person der Bedarfsgemeinschaft gewährt werden.

Diese Pauschalen sind wie folgt:

-1-Personen-Haushalt	1.500,00 €
-2-Personen-Haushalt	1.800,00 €
-3-Personen-Haushalt	2.100,00 €
-jede weitere Person im Haushalt	300,00 €

Die Pauschalen sind im Rahmen einer Beihilfe zu gewähren.

Für den Personenkreis der Auszubildenden sind bei Anwendung des SGB II – Jobcenter AGL Leverkusen - die einen Anspruch einschränkenden Vorschriften gemäß §§ 27, 7 Absätze 5 und 6 SGB II im Einzelfall zu beachten.

## 8 Mietstreitigkeiten

Bestehen in laufenden Fällen Mietstreitigkeiten mit dem Vermieter oder liegen berechnete Zweifel an Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vor, sind die Kunden an das Amtsgericht zu verweisen.

Hier können Leistungen nach dem Beratungshilfegesetz, bzw. Prozesskostenhilfe beantragt werden.

Die Übernahme von Mitgliedsbeiträgen für den Mieterverein ist grundsätzlich nicht möglich.

## 9 Inkrafttreten

Die Verfügung tritt zum 01.07.2011 in Kraft.