



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 1

Verwaltungsvorschrift der Landeshauptstadt Magdeburg zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und der Grundsicherung für Arbeitssuchende - Unterkunftsrichtlinie -

Inhaltsübersicht:	Seite
1. Sinn und Zweck der Regelung _____	2
2. Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung _____	2
3. Unterkunfts- und Heizungskosten _____	2
3.1 Umfang des Bedarfs _____	2
3.1.1 kalte Nebenkosten (Betriebskosten) _____	4
3.1.2 warme Nebenkosten (Heizungs- und Warmwasserkosten) _____	4
3.1.3 Nachzahlung kalter und warmer Nebenkosten _____	5
3.1.4 Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten _____	6
3.1.5 Besonderheiten bei Untervermietung _____	6
3.1.6 Besonderheiten bei Inhaftierten _____	7
3.1.7 Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres _____	8
3.1.8 Besonderheiten bei selbst bewohnten Wohneigentum _____	9
3.1.9 Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften _____	12
3.1.10 Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften _____	13
3.1.11 Zahlungsweise _____	13
4. Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizungskosten _____	14
4.1 Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft für den Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg _____	14
4.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten _____	16
4.3 Erhöhung der Unterkunfts-kosten durch nicht notwendigen Umzug innerhalb der Spannweite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes _____	19
5. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten _____	20
5.1 Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten _____	21
5.2 Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen _____	22
5.3 Besonderheiten bei Umzugskosten _____	23
6. Leistungen für die Unterkunft an Auszubildende in einer geförderten Ausbildung _____	26
7. Leistungen an nicht laufende Empfänger _____	27
8. Befugnis zur Anpassung _____	27
9. Inkrafttreten _____	27



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 2

1. Sinn und Zweck der Regelung

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

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

Die nachstehenden Regelungen schließen ausdrücklich eine davon abweichende Leistungsentscheidung nicht aus, soweit in atypischen Einzelfällen besondere vom Regelfall abweichende Gründe diese erfordern. Die Gründe für eine von den Vorgaben abweichende Leistungsentscheidung sind im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. Soweit ein Sachverhalt in der Richtlinie überhaupt nicht geregelt ist, hat eine eigenständige Entscheidung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt **§ 35 SGB XII**
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung **§ 35 SGB XII i.V.m. § 42 Nr. 4 SGB XII**
- in der Grundsicherung für Arbeitssuchende **§ 22 SGB II**

Bei der Leistungsbewilligung sind daneben Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten, insbesondere dem Mietrecht (§§ 535 ff BGB) zu berücksichtigen.

3. Unterkunfts- und Heizungskosten

3.1 Umfang des Bedarfs

Der Leistungsträger hat den angemessenen Unterkunfts- und Heizungsbedarf finanziell sicherzustellen. Im Übrigen ist er über eine Beratung hinaus für die Beschaffung von Unterkünften und die sich ggf. daraus ergebende Probleme nicht zuständig.

Zum Unterkunfts- und Heizungsbedarf gehören außer der Grundmiete, die in der Unterkunft anfallenden kalten und warmen Nebenkosten (Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten) sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten. **Kosten, die durch die anderen Leistungsbestandteile bereits ganz oder teilweise abgegolten sind**, wie z.B. Kochenergie, Haushaltsenergie, Verköstigung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.a. **sind grundsätzlich in entsprechender Höhe vom Unterkunftsbedarf abzusetzen**. Kosten der Warmwasserbereitung waren bis 31.12.2010 als Bestandteil der Regelleistung ebenfalls abzusetzen, konkrete Vorgaben für diesen Leistungszeitraum trifft diese Richtlinie hierzu unter Pkt. 3.1.2.

In allen anderen Fällen ist im Einzelfall zu entscheiden, in welcher Höhe die in den Unterkunfts-kosten enthaltenen Regelleistungsbestandteile herauszurechnen sind, weil Aufwendungen erspart werden.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 3

Die laufenden Kosten der angemessenen Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt. Diese sind durch geeignete schriftliche Unterlagen (Verträge, Bescheid über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigung) nachzuweisen.

Soweit der Vermieter nur eine einheitliche Vorauszahlung für Betriebs- und Heizungskosten erhebt, ist die Aufteilung nach der letzten Nebenkostenabrechnung vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, erfolgt die Aufteilung mit 42,5 % auf die Heizungs- und Warmwasserkosten und 57,5 % auf die Betriebskosten (Quelle: Betriebskostenspiegel für Deutschland 2009 des Deutschen Mieterbundes e.V., Werte für Bundesländer Ost).

Eine **Minderung oder Aufrechnung der Miete** durch den Leistungsempfänger **mindert** die tatsächlichen **Aufwendungen für die Unterkunft**.

Wer bei Angehörigen **mietfrei wohnt**, hat **keinen Anspruch** auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten.

Kosten für eine **Garage oder einen Stellplatz** gehören grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Etwas anderes kann gelten, wenn bei insgesamt angemessener Miete die isolierte Kündigung oder Untervermietung der Garage oder des Stellplatzes nicht möglich ist.

Bei **vorübergehender Anstaltsunterbringung** (Krankenhaus, Heim u.a.) sind die Unterkunftskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberichtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann (gilt so nicht für Inhaftierte, siehe 3.1.6).

Für die sach- und fristgerechte Durchführung der **Schönheitsreparaturen** in Mietwohnungen bzw. **Innenrenovierungskosten** im Wohneigentum waren nach der bis zum 31.12.2004 geltenden Rechtslage (§ 21 Abs. 1a S. 1 Nr. 5 BSHG) einmalige Leistungen zu gewähren. In Mietwohnungen mit der Einschränkung, dass die Verantwortung hierfür wirksam auf den Mieter übertragen war. Dies betraf die notwendige Renovierung der bewohnten Wohnung sowie notwendige Auszugs- und Einzugsrenovierungen.

Die gesetzlichen Neuregelungen enthalten gegenüber den bisherigen Regelungen des BSHG eine neue Konzeption für die Regelsätze. Das bisherige Recht im BSHG ging von der systematischen Unterteilung der Hilfe zum Lebensunterhalt in laufende und einmalige Leistungen aus. Während der überwiegende Teil der laufenden Leistungen (für Ernährung, hauswirtschaftlicher Bedarf usw.) nach monatlichen Regelsätzen zu gewähren war, waren die einmaligen Leistungen (für Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Hausrat, Instandhaltung der Wohnung, besondere Anlässe usw.) einzeln zu beantragen und zu bewilligen.

Nach dem neuen Recht sind einmalige Bedarfe hingegen weitestgehend durch die Regelleistung abgegolten. Nicht einbezogen in die Regelleistung hat der Gesetzgeber lediglich die in § 24 Abs. 3 SGB II abschließend aufgeführten Bedarfe, nämlich Erstaussstattungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten, Erstaussstattungen für Bekleidung und Erstaussstattungen bei Schwangerschaft und Geburt sowie Anschaffung und Reparaturen von orthopädischen Schuhen, Reparaturen von therapeutischen Geräten und Ausrüstungen sowie die Miete von therapeutischen Geräten, da es nicht gerechtfertigt wäre, Leistungen für Bedarfe zu erbringen, die bei vielen bzw. dem überwiegenden Teil der Leistungsberechtigten überhaupt nicht entstehen.

Bei der Bemessung des Regelbedarfs wurden in Abteilung 04 (Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung) die Ausgaben für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung anerkannt (§§ 5,6 RBEG).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 4

Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft; insoweit ist kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für „Instandhaltung und Reparatur“ in Abzug zu bringen (vgl. BSG Urteil vom 19.03.08, B 11 b AS 31/06 R).

Entsprechend dieser Rechtsprechung kann es auch in Frage kommen, für die Durchführung von Schönheitsreparaturen im Rahmen mietvertraglich wirksam vereinbarter Renovierungsfristen (vergleiche Pkt. 5.3) nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII Kosten zu übernehmen. Die Kostenübernahme richtet sich nach den Pauschalen für die Eigenleistung (siehe Seite 27).

3.1.1 kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Hierzu gehören insbesondere:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses (nachfolgende Einschränkungen beachten).

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen - wie das Breitbandkabelnetz -, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen jedoch die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind Kosten der Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. 11. 2001 - 5 C 9.01, FEVS 53, 300; BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R, www.bundessozialgericht.de).

3.1.2 warme Nebenkosten (Heizungs- und Warmwasserkosten)

Heizungs- und Warmwasserkosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

Diese sind in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind, in der Regel in Form der monatlich zu entrichtenden Vorauszahlungen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 5

Zahlt der Mieter die Heizungs- bzw. Warmwasserkosten direkt an den Versorger, sind die dort zu zahlenden Abschläge anzuerkennen.

Werden keine laufenden Abschläge gezahlt sind einmalige Leistungen für den Heizungsbedarf zu gewähren. Näheres hierzu ist unter 3.1.8 ausgeführt.

Für Leistungszeiträume bis 31.12.2010, in denen die Kosten der Warmwasserbereitung im Regelbedarf enthalten waren, ist gem. der Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 15.12.2010 zu verfahren.

3.1.3 Nachzahlung kalter und warmer Nebenkosten

Auch eine nach Ablauf des Vorauszahlungszeitraumes aufgrund der Schlussrechnung des Vermieters mietvertraglich geschuldete Nachzahlung für kalte und warme Nebenkosten gehört zu den Leistungen für die Unterkunft. Der Bedarf entsteht hierbei im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Es ist hierbei unerheblich, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB II/SGB XII bezogen wurden oder ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird. Maßgeblich ist nach dem fürsorgerechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip vielmehr ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist.

Über die Vorauszahlungen für Nebenkosten ist vom Vermieter jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Nicht ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnungen des Vermieters brauchen nicht übernommen werden. Der Leistungsträger hat, falls er die Übernahme ablehnt, jedoch im Gegenzug die Verpflichtung, den Leistungsempfänger bei der Abwehr der unberechtigten Forderung - abhängig von dessen eigener Handlungskompetenz - zu unterstützen und ggf. für den Hilfeempfänger selbst anfallende Kosten zu tragen. Hier gegenüber vorrangig ist die Inanspruchnahme von Prozesskostenhilfe durch den Leistungsempfänger. Denkbar ist bei Notwendigkeit auch die Absetzung des Beitrags zum Mieterverein vom Einkommen (§ 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII).

Soweit Nachzahlungsbeträge auf der Nichtzahlung von laut Mietvertrag zu erbringenden Vorauszahlungen beruhen, sind diese **nicht** zu übernehmen. Als Guthaben ist der Betrag anzusetzen, der sich bei vollständiger Zahlung der als Unterkunftsbedarf bereits berücksichtigten Vorauszahlung ergäbe.

Eine im Nachzahlungsbetrag ggf. enthaltene Nachzahlung für Kosten der Warmwassererwärmung wird für Leistungszeiträume bis 31.12.2010 in der Regel mit zu übernehmen sein, da der Hilfeempfänger für die Warmwassererwärmung nicht mehr als die unter Punkt 3.1.2 aufgeführten Anteile im Regelbedarf/ in der Regelleistung bereits mit diesem/dieser erhalten hat. Für Leistungszeiträume ab 01.01.2011 ist eine Nachzahlung für Kosten der Warmwassererwärmung zu übernehmen, soweit die Kosten angemessen sind.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 6

Mit dem Antrag auf Leistungen nach dem SGB II/SGB XII beantragt der Hilfesuchende gleichzeitig auch die Übernahme seiner künftigen Nebenkostennachzahlungen durch den Leistungsträger. Voraussetzung für eine Übernahme ist die laufende Gewährung von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II/SGB XII im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung und zudem die aktuelle Bedürftigkeit des Antragstellers im Zeitpunkt der Einreichung der Abrechnung. Eine zeitliche Begrenzung für die Einreichung der Abrechnung ergibt sich aus der notwendigen entsprechenden Anwendung des § 44 Abs. 4 SGB X (vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R, www.bundessozialgericht.de). Die Regelung gilt nicht für Fälle, in denen Personen, die im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung keine laufenden Leistungen erhalten haben, nachträglich deren Übernahme beantragen. In solchen Fällen handelt es sich um Schuldverpflichtungen aus der Vergangenheit, die bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nur nach § 22 Abs. 8 SGB II übernommen werden können. Beantragt ein nicht laufender Leistungsempfänger die Übernahme des Nachzahlungsbetrages im Zeitpunkt der Fälligkeit gilt Abschnitt 7 dieser Richtlinie.

3.1.4 Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten

Guthaben bzw. Rückzahlungen aus der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten sind nach der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen.

Danach mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Sie sind demnach unmittelbar vom Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen. Die Absetzung erfolgt hierbei bis zur vollen Höhe der Rückzahlung oder der Gutschrift (ggf. über mehrere Monate).

Nicht abzusetzen sind Rückzahlungen oder Gutschriften, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen (z.B. Guthaben aus der Jahresabrechnung des Stromversorgers). Guthabenanteile für eingesparte Warmwasserkosten sind nicht aus dem Guthaben herauszurechnen. Als Guthaben ist der Betrag anzusetzen, der sich bei vollständiger Zahlung der als Unterkunftsbedarf bereits berücksichtigten Vorauszahlung ergäbe.

Für Leistungsfälle nach dem SGB XII gilt diese Regelung nicht. Ein Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung fließt hier im Monat der Auszahlung oder Verrechnung durch den Vermieter dem Leistungsberechtigten direkt als Einkommen zu bzw. mindert die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft entsprechend.

Es ist dabei wegen des sozialhilferechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzips grundsätzlich unerheblich, ob der Leistungsberechtigte im gesamten Abrechnungszeitraum bedürftig war. Bei zuvor nicht laufend geltend gemachten Bedarf (z.B. einmaligen Heizungsbedarf) sind auch einmalig - sofern enthalten - Warmwasseranteile abzusetzen (nur bis 31.12.2010).

3.1.5 Besonderheiten bei Untervermietung

Soweit der Leistungsempfänger Teile seiner Unterkunft untervermietet, sind die **Untermiet-einnahmen** direkt vom **Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen**. Nur die danach tatsächlich beim Leistungsempfänger verbleibenden Kosten sind für die Angemessenheitsprüfung maßgeblich.

Besteht der Verdacht, dass ein Untermietverhältnis nur vorgetäuscht wird, um eine günstigere Leistungsgewährung (z.B. Vorteile bei der angemessenen Wohnfläche) zu erreichen, ist



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 7

ein Hausbesuch zu veranlassen. Vor allem bei Untermietverträgen unter Verwandten, ist Vorsicht geboten und zu prüfen, ob die Vereinbarung den tatsächlichen Umständen entspricht oder als Scheingeschäft beurteilt werden muss, weil z.B. eine Mietzahlung tatsächlich nicht erfolgt oder die Miete völlig überhöht ist. Ein tatsächliches Untermietverhältnis setzt voraus, dass eine klare Trennung der Wohnbereiche zwischen Mieter und Untermieter – so wie vertraglich vereinbart - auch tatsächlich erfolgt.

Eine Wohngemeinschaft, in der die Nutzung der Wohnung insgesamt gemeinschaftlich erfolgt, kann leistungsrechtlich nicht als Untermietverhältnis anerkannt werden.

Ist ein Hilfeempfänger Untervermieter ist er gehalten den untervermieteten Wohnungsteil kostendeckend zu vermieten, d.h. der Anteil der untervermieteten Fläche zuzüglich anteiliger Bad- und Küchennutzung muss dem Anteil der Mietkosten für diese Fläche zumindest entsprechen.

3.1.6 Besonderheiten bei Inhaftierten

Mit Inkrafttreten der Änderungen in § 7 Abs. 4 SGB II zum 01.08.2006 entfällt grundsätzlich ein Leistungsanspruch auf Leistungen nach dem SGB II für Personen die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung befinden.

Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung liegt insbesondere vor bei dem Vollzug von Strafhaft, Untersuchungshaft, Maßregeln der Besserung und Sicherung, einstweiliger Unterbringung, der Absonderung nach dem Bundesseuchengesetz, Geschlechtskrankheitengesetz, der Unterbringung psychisch Kranker und Suchtkranker nach den Unterbringungsgesetzen der Länder sowie dann, wenn nach § 1666 BGB das Vormundschaftsgericht die erforderlichen Maßnahmen zum Wohl des Kindes trifft. Der richterlich angeordneten Freiheitsentziehung steht es gleich, wenn der Vormundschaftsrichter nach den §§ 1631b, 1800, 1906 BGB die Unterbringung genehmigt.

Unterkunftskosten für Personen in richterlich angeordneter Freiheitsentziehung können demnach ab 01.08.2006 nur im Ermessenswege vom Sozialhilfeträger übernommen werden. Grundlage für eine entsprechende Leistungsmöglichkeit bildet vorrangig § 36 Abs. 1 S. 1 SGB XII. Bei der Prüfung einer Leistungsbewilligung ist zu beachten, dass ein Inhaftierter grundsätzlich alle erforderliche Hilfe vom Träger der Vollzugsanstalt erhält. In der Vollzugsanstalt hat der Gefangene - gleichgültig ob freiwillig oder unfreiwillig - auch seine tatsächlich bewohnte Unterkunft i.S.d. § 35 SGB XII. Eine weitere Unterkunft benötigt der Inhaftierte grundsätzlich nicht zum wohnen und sie gehört deshalb auch nicht zum Kern eines fürsorgerechtlichen Bedarfs an einer Unterkunft (vgl. VG Magdeburg, Urteil vom 27.04.2000, n.V.).

Das BVerwG hat sich vor allem in seinem Urteil vom 4. 11.1976 (BVerwGE 51, 280, FEVS 25, 1) zu den Voraussetzungen geäußert, unter denen ein Inhaftierter Sozialhilfe beanspruchen kann. Danach ist die Frage, ob einem Gefangenen eine Fürsorgeleistung zu gewähren ist oder nicht gewährt werden kann, im Einzelfall zu entscheiden: Zum einen danach, ob der Zweck des Vollzugs der Freiheitsstrafe oder die Eigenart des Vollzugs die Hilfeleistung ausschließt; zum anderen danach, ob der mit der Hilfe verfolgte Zweck während des Vollzugs der Freiheitsstrafe erreicht werden kann und schließlich unter dem Aspekt des Nachrangs von Fürsorgeleistungen danach, ob der Bedarf, dessentwegen Hilfe gewährt wird, bereits anderweitig gedeckt ist, etwa gerade im Rahmen des Vollzugs der Freiheitsstrafe (vgl. auch VGH München, Beschluss vom 9. 6. 1999 – 12 ZC 98.3518, FEVS 51, 316).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 8

Es ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber an diesen Grundsätzen mit der Einführung des SGB XII etwas verändern wollte oder geändert hat. Dementsprechend kommt die Übernahme von Kosten einer weiteren Unterkunft nur dann in Betracht, wenn es für den Inhaftierten im Einzelfall unzumutbar ist eine vor der Haft bewohnte Unterkunft bei einer kurzen Haftdauer (bis zu 6 Monaten) aufzugeben.

Im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung ist insbesondere zu berücksichtigen, ob auf den Inhaftierten bzw. den Leistungsträger vermutlich höhere Kosten im Zusammenhang mit der Anmietung und Einrichtung einer neuen Wohnung zukommen würden, als beim Erhalt der vor Haftantritt bewohnten Wohnung (vgl. Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 22.09.2005 - L 8 AS 196/05 ER, www.sozialgerichtsbarkeit.de).

Eine Hilfe zur Erhaltung der Wohnung kann auch als Hilfe nach §§ 67 ff SGB XII unter Umständen präventiv während der Inhaftierung im Hinblick auf eine bevorstehende, konkret abzusehende Entlassung in Betracht kommen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 6. 1. 2000 - 4 Bs 413/99, FEVS 52, 9). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Leistungen nach § 36 Abs. 1 S. 1 SGB XII, soweit sie rechtlich möglich sind, gem. § 67 S. 2 SGB XII vorrangig gegenüber Hilfen nach dem 8. Kapitel sind.

Bei **nicht alleinstehenden Inhaftierten** stellt sich diese Frage regelmäßig so nicht. Der Inhaftierte zählt dann vielmehr nicht mehr zu den tatsächlichen Bewohnern der Unterkunft mit der Folge, dass die Verteilung der Unterkunftskosten entsprechend zu verändern ist. Wird die Wohnung dadurch unangemessen ist wie unter Punkt 4.2 dargestellt zu verfahren.

3.1.7 Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

Durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze wurde mit Wirkung ab 01.04.2005 vom Gesetzgeber klargestellt, unter welchen Voraussetzungen Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres Anspruch auf eigenen Wohnraum haben.

Nach § 22 Abs. 5 SGB II erhalten Jugendliche, die umziehen, Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur, **wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.**

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei diesen Fallgestaltungen kann vom Erfordernis der Zusicherung nachträglich abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Der Gesetzgeber verweist zur Auslegung des Begriffes „schwerwiegende soziale Gründe“ auf die Rechtsprechung zu Berufsausbildungsbeihilfe und BAföG. Bei den „sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen“ handelt es sich um Einzelfälle wie etwa eine Schwangerschaft, bei denen der Leistungsträger einen Entscheidungsspielraum haben soll (vgl. BT-Drucksache 16/688).

Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 9

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. Jugendlicher war seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht),
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),
- wenn Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) erhalten haben oder in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) untergebracht waren oder individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (Betreuung besonders gefährdeter Jugendlicher durch spezielle Dienste) erhalten haben,
- der Jugendliche verheiratet ist und mit seinem Ehepartner zusammen lebt/leben will.

Die bloße gegenseitige Erklärung - nicht mehr miteinander Leben zu können – reicht zur Glaubhaftmachung eines schwerwiegenden sozialen Grundes jedenfalls nicht aus.

Es sind in jedem Fall die Einzelheiten des Konfliktes darzulegen, um dem Leistungsträger eine Prognose für die Zukunft zu ermöglichen, ob ein Zusammenleben von Eltern und Kind objektiv weiter möglich ist. **Hierzu sind auch die Eltern anzuhören.** Den Eltern ist zu verdeutlichen, dass eine Verweisung des grundsätzlich unterhaltsberechtigten Jugendlichen auf eine eigene Wohnung bei eigener Leistungsfähigkeit dazu führen wird, dass dann ggf. zu gewährende SGB II Leistungen von ihnen zu erstatten sind. Bei nicht zusammenlebenden Eltern kommt grundsätzlich eine Verweisung auf die Wohnung des anderen Elternteils in Betracht.

Gemäß § 68 Abs. 2 SGB II **gilt § 22 Abs. 2a Satz 1 SGB II (neu § 22 Abs. 5 S. 1 SGB II, wurde im Gesetz wohl fehlerhaft nicht geändert) nicht für Jugendliche, die am Stichtag 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten. In diesen Fällen sind jedoch vorrangige Unterhaltsansprüche zu prüfen und zu realisieren (§ 33 SGB II).**

Soweit Leistungen für eine eigene Wohnung bis zum 17.02.2006 nicht gewährt wurden, hat der Antragsteller nachzuweisen, dass er zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörte.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden an Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 5 S. 4 SGB II). Diese Ergänzung soll sicherstellen, dass Jugendliche die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

3.1.8 Besonderheiten bei selbst bewohnten Wohneigentum

Als Anspruchsgrundlage für Leistungen zur Deckung des Unterkunftsbedarfs im Wohneigentum kommen allein § 35 SGB XII/§ 22 SGB II in Betracht. Das Gesetz unterscheidet nicht danach, ob der Unterkunftsbedarf durch Anmietung einer Wohnung oder durch Selbstnutzung von Wohneigentum gedeckt wird. In beiden Fällen sind Leistungen in Höhe der tatsächlichen angemessenen Aufwendungen zu erbringen.

Aus dem Vermögensverwertungsschutz folgt kein Anspruch darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das verwertungsgeschützte Vermögen



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 10

auch in der Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer auch bei unangemessenen Kosten sicherzustellen. Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der sozialhilferechtlichen Angemessenheit wie für Mietwohnungen.

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/eine Eigentumswohnung unangemessen hoch hat der Leistungsträger nach Ablauf von 6 Monaten grundsätzlich nur noch die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. Sozialgericht Augsburg, Urteil vom 04.10.2005, Az.: S 1 AS 365/05; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47, 23; Prof. Dr. Berlit in NDV 01/06 S. 17).

Die Regelungen des SGB XII/SGB II zum Vermögensschutz eines angemessenen Hausgrundstücks und zu der Berücksichtigung von Unterkunfts- und Heizungskosten entsprechen denen des alten BSHG. Auch aus den Gesetzesmaterialien lässt sich nichts entnehmen, was eine Änderung der bisherigen Rechtsanwendung veranlassen könnte. Aus der Tatsache, dass der Gesetzgeber bei der Gewährung von Fürsorgeleistungen das oftmals als eine Lebensleistung erworbene und bewohnte Hausgrundstück von der Vermögensverwertung ausnimmt und zumindest seit Geltung des BSHG auch in der Vergangenheit ausgenommen hat, kann nicht geschlossen werden, dass er dem Leistungsberechtigten dieses auch über Fürsorgeleistungen fortlaufend finanzieren wollte, wenn dadurch leistungsrechtlich unangemessene Kosten entstehen. Gerade in diesen Fällen hat das Eigenheim/die Eigentumswohnung oftmals überhaupt keinen realisierbaren Vermögenswert für den Leistungsberechtigten, da die Belastung den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigt oder im Angesicht des Preisverfalls der letzten Jahre sogar unterschreitet. Es ist hier auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung aller Leistungsempfänger nicht gerechtfertigt, dem Besitzer eines Eigenheimes/einer Eigentumswohnung deutlich mehr zuzubilligen als dem Mieter.

Es ist hier - vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen zu erhöhten Heizungskosten im Wohneigentum - wie bei unangemessenen Mietwohnungen zu verfahren.

Als **Unterkunftsbedarf** sind bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen zunächst die **Schuldzinsen, soweit sie mit der Errichtung, Modernisierung oder Instandsetzung des Wohneigentums in Verbindung stehen**, anzuerkennen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden.

Daneben sind ein **Erbpachtzins** und **alle als Nebenkosten bei Mietwohnungen anzuerkennenden Ausgaben** zu berücksichtigen. Hinsichtlich dessen, was im Einzelnen als Nebenkosten zu berücksichtigen ist wird auf 3.1.1 und 3.1.2 verwiesen.

Die Belastungen können **monatlich in tatsächlicher Höhe oder als monatlicher Durchschnittswert aus der Jahresbelastung** berücksichtigt werden.

Zur Höhe der zu leistenden Heizungsbeihilfen zur Beschaffung von Brennmaterial können derzeit mangels empirisch ermittelter belastbarer Erfahrungswerte **keine verbindlichen Vorgaben getätigt** werden. **Als Orientierung dienen die in Anlage 1 aufgeführten Werte**, die von der Stadt Chemnitz übernommen wurden, im Streitfall aber nicht durch empirisch ermittelte Erfahrungswerte belegt werden können.

Bei **nicht laufenden Heizungskosten** (z.B. Öl- und Kohleheizung) erfolgt eine **einzelfallbezogene Bewilligung aufgrund von Kostenvoranschlägen und unter Auszahlung bei Vorlage der Rechnung**. Der Leistungsempfänger hat keinen Rechtsanspruch, dass ihm die Heizungsbeihilfen schon vor dem Zeitraum gewährt werden, in dem der Bedarf für die Be-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 11

heizung tatsächlich anfällt. Er hat auch keinen Rechtsanspruch auf eine Vorausbewilligung für die gesamte Heizperiode. Dies ergibt sich aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip. Soweit eine sukzessive Bewilligung erfolgt ist auf denkbare Mindestabnahmemengen zu achten.

Andererseits ist es dem Leistungsträger nicht verwehrt die Brennstoffbeihilfe in einem Betrag im Voraus zu bewilligen, wenn dies wirtschaftlich zweckmäßig ist und hierdurch die Leistungsgewährung insgesamt kostengünstiger ist. Dies setzt jedoch voraus, dass ein Ausscheiden des Leistungsempfängers aus dem Leistungsbezug prognostisch nicht absehbar ist.

Besteht ein akuter Bedarf an Heizungsbeihilfen **nicht**, weil z.B. der Heizöltank vor dem Bekanntwerden oder Einsetzen der Hilfebedürftigkeit aus eigenen Mitteln des Hilfeempfängers gefüllt wurde, **kann** hierfür **ein nachträglicher Ausgleich nicht gewährt werden**. Ein anzuerkennender Bedarf tritt dann erst bei der nächsten notwendigen Befüllung des Tanks auf. Auch dies ergibt sich zwingend aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip.

Soweit sich der Leistungsträger allerdings gegenüber dem Leistungsempfänger entscheidet die Kosten nur sukzessive zu erstatten, kann er diesem nicht verwehren etwa unter Einsatz seines Schonvermögens einen größeren Brennstoffvorrat anzulegen. In diesem Fall sollte die „Vorleistung“ des Leistungsempfängers diesem nicht als Bedarfsdeckung entgegeng gehalten werden.

Soweit die warmen Nebenkosten aufgrund der Größe des Wohneigentums das für entsprechende Mietwohnungen vergleichbare Maß übersteigen ist im Einzelfall, ggf. unter Überprüfung der Verhältnisse vor Ort, zu entscheiden, inwieweit eine Übernahme erfolgt. So ist zu prüfen, ob die Beheizung - außerhalb eines Frostschutzes - nicht auf eine angemessene Quadratmeterzahl beschränkbar ist.

Insgesamt sollte die Bewilligung unter dem Aspekt erfolgen, dass im Regelfall niemand sein als Vermögen geschütztes Wohneigentum wegen zu hoher notwendiger Heizungskosten aufgeben muss, wenn die Mehrkosten sich noch im vertretbaren Rahmen bewegen, andererseits aber alle Einsparmöglichkeiten vom Leistungsempfänger ausgenutzt werden.

Spielraum besteht auch wenn Leistungsempfänger im Wohneigentum zwar höhere Heizungskosten haben, die Kosten insgesamt jedoch angemessen sind. Gerade bei gering belasteten älteren Häusern ist dies oft der Fall. Hier wäre es widersinnig, den Leistungsempfänger wegen unangemessener Heizungskosten aus seinem Haus zu drängen, wenn für eine angemessene Mietwohnung dann im Ergebnis noch höhere Gesamtkosten anfielen.

Tatsächliche aktuelle Instandhaltungskosten sind grundsätzlich **berücksichtigungsfähig**. **Nicht** jedoch in Form einer **Erhaltungspauschale**, da dies dem sozialhilferechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip widerspräche. Einzige Ausnahme ist eine nach den Beschlüssen der Eigentümerversammlung laufend zu leistende Zahlung für die **Gebäudeinstandhaltungsrücklage** (vgl. Prof. Dr. Berlitz in NDV 01/06 S. 18).

Ebenso fremd ist dem Fürsorgerecht ein Ausgleich für Wertverlust durch Abnutzung.

Nicht wesentlich werterhöhende, notwendige und aktuelle Instandhaltungskosten am Wohneigentum rechnen zu den Unterkunfts-kosten und sind bei Notwendigkeit als einmalige Leistung zuschussweise in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu decken. Der Leistungsträger hat das Recht Notwendigkeit und Umfang der Instandhaltungsarbeiten zu prüfen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 12

Von einer nicht wesentlichen Werterhöhung kann ausgegangen werden wenn der geltend gemachte **Instandhaltungsaufwand 500 € im Kalenderjahr** nicht übersteigt. **Bei einem höherem Aufwand ist im Einzelfall zu prüfen, ob auch eine wesentlich wertsteigernde Verbesserung vorliegt.** Die **Innenrenovierung und Kleinreparaturen** sind ebenso wie bei Mietwohnungen mit dem **Regelbedarf abgegolten**, da die entsprechenden Ausgaben bei der Bemessung des Regelbedarfs voll berücksichtigt wurden.

Als Instandhaltungsaufwendungen sind Kosten **nicht** zu berücksichtigen, die neben der Wert- bzw. Funktionserhaltung, auch eine **wesentlich wertsteigernde Verbesserung beinhalten.** **Wird eine derartiger auch wesentlich wertsteigernder Instandhaltungsaufwand beantragt ist der Vorgang zur Entscheidung nach § 36 Abs. 1 SGB XII/§ 22 Abs. 8 SGB II an den kommunalen Träger abzugeben.**

Bei Wohneigentum leistungsrrechtlich **nicht anerkennungsfähig sind:**

- **Tilgungsbeträge** für Darlehen, da deren Übernahme zur Vermögensbildung beim Leistungsempfänger führen würde. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten von Stundung, Zahlungsaufschub oder Umschuldung bei seiner Bank sowie auf die Beratungsangebote der Schuldnerberatungsstellen hingewiesen werden.
- **Leibrenten** als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheimes.

Ausnahmen von diesem Grundsatz sind bei Notwendigkeit nur nach § 36 Abs. 1 SGB XII/§ 22 Abs. 8 SGB II denkbar und vom kommunalen Träger zu entscheiden.

Durch § 22 Abs. 2 SGB II werden die Kosten für Instandhaltung und Reparatur bei selbst genutztem Wohneigentum auf einen angemessenen Betrag begrenzt. Die Angemessenheit wird dabei unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen ermittelt. Dies bedeutet letztlich nichts anderes, als das die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung bei selbstgenutztem Wohneigentum plus der Kosten für Reparatur und Instandhaltung die gesamten angemessenen jährlichen Kosten vergleichbarer Mieter nicht überschreiten darf (Gleichbehandlung). Nur bis zu dieser Grenze werden entsprechende Leistungen als Zuschuss erbracht.

Leistungen oberhalb dieser Grenze können im Ermessen des Leistungsträgers als Darlehen erbracht werden. Das Darlehen soll dinglich gesichert werden.

3.1.9 Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften

Bei als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

In Obdachlosenunterkünften sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf zu übernehmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 03.08.1994, FEVS 45, 428). Das gleiche gilt bei Wiedereinweisungen in die bisherige Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1995, FEVS 46, 311).

Sollten Hilfeempfänger zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Hotels oder Pensionen eingewiesen werden, sind die anfallenden Unterkunfts-kosten in Abstimmung mit dem Sozial- und Wohnungsamt zu übernehmen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 13

3.1.10 Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften

In einigen Leistungsfällen wird Wohnraum von Personen gemeinsam bewohnt, die keine Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII bzw. Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 SGB II bilden. Zu beachten ist hier bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten* zunächst die Regelung des § 39 SGB XII/ § 9 Abs. 5 SGB II. Kann von den Verwandten oder Verschwägerten* danach erwartet werden, dass sie die Unterkunft kostenlos zur Verfügung stellen, sind Unterkunftskosten bei der leistungsberechtigten Person grundsätzlich **nicht** zu übernehmen (*§ 36 SGB XII erfordert nicht, dass andere Mitbewohner Verwandte oder Verschwägere sind).

Ansonsten sind Kostenanteile der in der Wohnung/dem Wohneigentum wohnenden, nicht nach dem jeweiligen Gesetz leistungsberechtigten Personen herauszurechnen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen jeweils zuzüglich Nebenkosten, 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 (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30.08.1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1988, FEVS 37, 272). Dies gilt auch für Wohneigentum.

Für tatsächliche Untermietverhältnisse trifft diese Regelung naturgemäß nicht zu, da hier kein gemeinsames Bewohnen von Wohnraum erfolgt.

Ein gemeinsames Bewohnen liegt nicht vor, wenn der Auszubildende über eine eigene Unterkunft am Ausbildungsort verfügt und die Wohnung der Eltern lediglich besuchsweise an Wochenenden aufsucht, hier ist ein Kostenanteil nicht herauszurechnen. Umgekehrt kann ein nur besuchsweiser Aufenthalt grundsätzlich nicht bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt werden (vgl. 4.1).

In anderen Fällen kommt eine Aufteilung der Unterkunftskosten abweichend von Kopfteilen grundsätzlich nur in Betracht, wenn der Mietvertrag eine andere Kostenverteilung vorgibt, indem er den Mietern bestimmte Wohnungsteile konkret zuordnet und die tatsächliche Nutzung diesen Vorgaben entspricht.

3.1.11 Zahlungsweise

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II).

Dies ist **insbesondere** der Fall, wenn

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden, oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 14

Die Aufzählung des § 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II ist nicht abschließend.

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

4. Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizungskosten

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen.

Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungspflichtig angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln.

Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis (vgl. z. B. BVerwG, FEVS 45, 363 und FEVS 47, 97).

4.1 Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft für den Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg

Aufgrund eigener Erhebungen zu den Mietpreisen und zum verfügbaren Wohnraum in Magdeburg trifft die Landeshauptstadt Magdeburg die nachfolgenden Festlegungen zu Obergrenzen für angemessenen Wohnraum:

Anzahl der Bewohner	angemessene Wohnungsgröße in m ²	angemessene pro m ² in EUR	angemessene Kosten der Grundmiete in EUR
1	50	4,60	230,00
2	60	4,60	276,00
3	75	4,60	345,00
4	85	4,60	391,00
5	95	4,60	437,00

Jede weitere Person 10 m² zusätzlich.

Die aufgeführten Werte ermöglichen dem durchschnittlichen Leistungsberechtigten ein menschenwürdiges Wohnen in Magdeburg. **Die aufgeführten Werte sind Höchstwerte und keine Mindestwerte**, d.h. eine nicht erhebliche Unterschreitung der Werte indiziert keine Wohnraumunterversorgung.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 15

Die Werte gelten auch für Haushaltsgemeinschaften außerhalb einer Bedarfsgemeinschaft (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 16. 6. 2004 - 12 LC 67/04, FEVS 55, 501). Bei **bloßen Wohngemeinschaften** ist bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft auf die o.g. Werte jeweils pro in der Wohnung lebender Haushaltsgemeinschaft abzustellen (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R, www.bundessozialgericht.de).

Soweit Mitbewohner dieser Wohngemeinschaften nicht hilfebedürftig i.S.d. SGB XII/ SGB II sind bleibt es diesen natürlich unbenommen, den insoweit unangemessenen Teil der Kosten zu tragen.

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

Sind Richtwerte für angemessene Unterkunfts- und Heizungskosten durch Arbeitsanweisung festgelegt, kann nur aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalles gegenüber dem Regelfall ohne Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz von den vorgegebenen Richtwerten abgewichen werden (vgl. BVerwG, FEVS 55, 121).

Abweichungen vom Regelfall können insbesondere erforderlich sein bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind und behinderungsbedingt einen Rollstuhl und/oder Rolllator benötigen. Als Richtwert sollten hier 15 m² mehr an Wohnraum zuerkannt werden.

Zuschläge beim Mietpreis sind abhängig von der Verfügbarkeit von für diesen Personenkreis zugeschnittenem Wohnraum denkbar. Auch andere Behinderungen oder Pflege können einen Flächenmehrbedarf indizieren, müssen es aber nicht, da z.B. dem pflegebedingten Raummehrbedarf der Wegfall eines anderen Raumbedarfs entgegenstehen kann.

Weitere Gründe, die ein Abweichen von den vorgegebenen Richtwerten rechtfertigen, sind denkbar. Es bedarf dann jedoch einer einzelfallbezogenen Begründung im Verwaltungsvorgang, wodurch sich gerade dieser Fall, von anderen unterscheidet und warum eine Wohnraumversorgung zu den vorgegebenen Werten nicht möglich war.

Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, die der Entscheidung des Sachgebietsleiters/Teamleiters obliegt.

Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i.d.R. auf **den beanspruchten Gesamtaufwand (angemessene Grundmiete x angemessene Quadratmeterzahl)** an, d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis entsprechend überschreiten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29. 4. 1999, FEVS 51, 116).

Die kalten und warmen Nebenkosten können bei der Angemessenheitsprüfung nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Keinesfalls kann bei der Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum ein Gesamtrahmen aus Grundmiete + Richtwert für kalte und warme Nebenkosten x Quadratmeterzahl gebildet werden, der dann höhere Grundmieten zulässt, wenn die Nebenkostenvorauszahlungen vom Vermieter entsprechend niedrig ange-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 16

setzt sind. Die ergibt sich daraus, dass die Vorauszahlungen für kalte und warme Nebenkosten vom Vermieter weitestgehend beliebig angesetzt werden können und die Festsetzung letztlich keine Garantie dafür bildet, dass die Wohnung tatsächlich mit diesen Nebenkosten bewohnt werden kann. Hier kann sich nach der ersten Abrechnung mit hohen Nachzahlungsbeträgen ein gänzlich anderes Bild ergeben.

Bei der Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum ist demnach **nebeneinander** auf die Einhaltung des Faktors aus Grundmiete x Quadratmeterzahl und die Einhaltung eines **Richtwertes** von **2,30 EUR/m² für Betriebs- und Heizungskosten** zu achten. Der Richtwert beinhaltet die gesamten kalten und warmen Nebenkosten. Der Anmietung von **mehr als 5 m² über den vorgegebenen Quadratmeterzahlen** liegenden Wohnungen soll im Regelfall **nicht zugestimmt** werden, auch wenn der Faktor aus Grundmiete x Quadratmeterzahl eingehalten wird.

Gegenüber Vermietern sind grundsätzlich keine Kostenübernahmeerklärungen abzugeben. Gem. der Regelung in § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II (vgl. 4.3) sind Mietangebote bei fehlender Notwendigkeit eines Umzuges nicht zu bestätigen.

Ist bei bestehenden Mietverhältnissen die Wohnung nachgewiesen besonders sparsam zu bewohnen - die Nebenkosten wurden bereits abgerechnet und liegen unter dem Richtwert - **ist abweichend** von den vorherigen Festlegungen zur Neuankmietung von Wohnraum **die Wohnung als insgesamt angemessen anzusehen, wenn ein Gesamtrahmen aus Grundmiete + Richtwert für kalte und warme Nebenkosten x Quadratmeterzahl nicht überschritten wird.**

4.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

unangemessene Betriebs- und Heizungskosten

Die **Angemessenheit der verbrauchsabhängigen Aufwendungen für Betriebs- und Heizungskosten** ist bereits bei Einsetzen der Leistungen nach dem SGB II/SGB XII zu prüfen. Hierzu ist die letzte aktuelle Nebenkostenabrechnung vom Leistungsempfänger abzufordern.

Hat der Leistungsempfänger **unangemessene Verbrauchskosten verursacht, ist er unverzüglich zur Kostensenkung aufzufordern und konkret und nachweislich zu belehren, wo er sein Verbrauchsverhalten zu ändern hat.**

Ein **angemessener Wasserverbrauch** liegt hierbei bei maximal **40 m³ pro Person und Jahr.**

Die **Heizungskosten sind unangemessen hoch**, wenn sie den **Durchschnittswert des Wohnhauses um mehr als 10% übersteigen**, ohne dass hierfür besondere anerkanntswerte Gründe vorliegen. **Ändert der Leistungsempfänger sein Verhalten im Folgezeitraum nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.** Dies ergibt sich direkt aus § 35 SGB XII/§ 22 Abs. 1 SGB II. Ein Rückgriff auf die Sanktion des § 26 Abs. 1 S. 1 SGB XII/ § 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II wegen „unwirtschaftlichen Verhaltens“ ist deshalb daneben nicht angezeigt.

unangemessene Grundmiete bzw. unangemessene Gesamtkosten

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 17

zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 35 Abs. 2 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich eine angemessene Unterkunft innerhalb von 6 Monaten zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist. Den Leistungsempfänger trifft insoweit eine „Dokumentationslast“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).

Unangemessen können Unterkunftskosten auch dann sein, wenn sie zwar im Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung angemessen waren, sich aber später als unangemessen darstellen, weil infolge einer entspannten Wohnungsmarktlage die Mietpreise gesunken sind (vgl. BayVG, Beschluss vom 23. 9. 1998, FEVS 49, 397/401).

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

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

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

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

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

Bei an der Lage der bisherigen Unterkunft anknüpfenden Gründen gegen einen Umzug (z.B. Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, Betreuungsmöglichkeiten und Schulwechsel für Kinder, Verkehrsanbindung u.a.) ist für die Zumutbarkeitsbetrachtung eine Abwägung des Gewichts dieser Gründe mit der Höhe der Kostenüberschreitung erforderlich. Diese ist im



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 18

Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. In diesen und weiteren denkbaren - hier nicht genannten Fällen - ist eine Entscheidung des Sachgebietsleiters/Teamleiters einzuholen.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Es ist unzumutbar einen Umzug wegen geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegendem Wohnraum zu fordern, wenn dieser Umzug im Ergebnis voraussichtlich nicht zu einer finanziellen Entlastung des kommunalen Trägers führt.

Die „Unterkunftsrichtlinie“ in der bis 31.05.2008 gültigen Fassung enthielt mit der sog.13-Prozent- Regelung für bei Beginn der Bedürftigkeit nach dem SGB XII/SGB II bereits bewohnten Wohnraum, eine verwaltungsvereinfachende Pauschalregelung zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges bei mit den Unterkunfts-kosten geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegendem Wohnraum.

Diese Regelung ist seit der Fassung der „Unterkunftsrichtlinie“ vom 01.06.2008 weggefallen und wird durch eine zwingend durchzuführende einzelfallbezogene Prüfung unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges ersetzt.

Bevor eine Aufforderung an den Leistungsempfänger zur Senkung seiner unangemessenen Unterkunfts-kosten ergeht, ist nach Aktenlage zu prüfen, ob bei einem Umzug in anderen Wohnraum die voraussichtlich für den kommunalen Träger anfallenden Transaktionskosten (Umzugskosten [unter Berücksichtigung der Frage, ob der Umzug kostengünstig in Selbsthilfe durch den Leistungsempfänger wird erfolgen können], Schönheitsreparaturen [unter Berücksichtigung der Frage, ob diese kostengünstig in Selbsthilfe vom Leistungsempfänger werden erfolgen können], Mietkaution, Genossenschaftsanteile, u.a.) in absehbarer Zeit durch die Unterkunfts-minderkosten in angemessenem Wohnraum ausgeglichen werden.

Soweit keine einzelfallbezogenen Erkenntnisse für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges vorliegen, ist bei uneingeschränkt erwerbsfähigen Leistungsempfängern ein Zeitraum nach der durchschnittlichen Verweildauer dieses Personenkreises im Leistungsbezug des SGB II anzunehmen. Diese ist vom Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg aus den dort vorliegenden Daten zu bestimmen.

Trägt der Leistungsempfänger nach Erhalt der Aufforderung zur Senkung seiner unangemessenen Unterkunfts-kosten neue Tatsachen vor, die eine Änderung der gestellten Prognose erfordern, ist die Wirtschaftlichkeit erneut zu prüfen.

Der Leistungsempfänger ist über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft, die vorliegend angemessenen Unterkunfts-kosten und die Regelung des § 35 Abs. 2 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. In diesem Zusammenhang ist er schriftlich zu belehren, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll. Er ist im Weiteren schriftlich zu belehren, dass eine Verlängerung der Frist von 6 Monaten nur möglich ist, wenn er:

- unverzüglich mit der Suche nach angemessen Wohnraum beginnt,
- seine Bemühungen zur Wohnraumsuche substantiiert darlegt, hierzu sind z.B. alle erhaltenen Mietangebote aufzubewahren und es ist zu dokumentieren wann bei welchem Vermieter mit welchem Ergebnis vorgesprochen wurde,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Stadtgebiete beschränkt, es sei denn, dies ist aus zwingenden und schwerwiegenden Gründen erforderlich,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 19

- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Vermieter beschränkt, insbesondere sind alle großen Wohnungsgesellschaften/genossenschaften aufzusuchen,
- alle für ihn in Frage kommenden Wohnungen in die Suche einbezieht, dies sind ausdrücklich auch Wohnungen, die die maximal angemessene Wohnungsgröße zwar nicht erreichen jedoch in der Spannweite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes
- liegen.

Nach Ablauf von 6 Monaten sind - bis auf die genannten Ausnahmen - nur noch die angemessenen Unterkunftskosten anzuerkennen.

Sonderfälle

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen haben, von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft.

Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 35 Abs. 2 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

Dergleichen gilt für Leistungsempfänger die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch bösgläubig - also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II/SGB XII-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Unterkunftskosten - anmieteten (vgl. BSG, Urteil vom 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R, Rz. 21).

4.3 Erhöhung der Unterkunftskosten durch nicht notwendigen Umzug innerhalb der Spannweite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes

§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II trifft folgende Regelung: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.“

Mit dieser Regelung werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in den Fällen auf die bisherigen angemessenen Unterkunftskosten begrenzt, in denen Hilfebedürftige unter Ausschöpfung der durch den kommunalen Träger festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum in eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten ziehen. Diese Begrenzung gilt insbesondere nicht, wenn der Wohnungswechsel zur Eingliederung in Arbeit oder aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich ist.

Bei Leistungsberechtigten, die ohne Notwendigkeit innerhalb der Spannweite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes umziehen (zur Notwendigkeit von Umzügen vgl. 5.) sind demnach auch nach dem Umzug nur die bisherigen Unterkunfts- und Heizungskosten als Bedarf anzuerkennen.

Diese Grundsätze gelten auch im SGB XII entsprechend (§ 9 Abs. 2 S.3 SGB XII).

Die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II greift nicht, wenn der Hilfesuchende während des Leistungsbezugs von außerhalb nach Magdeburg zieht (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010, B



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 20

4 AS 60/09 R). In diesem Fall sind die in der Richtlinie festgelegten angemessenen Kosten bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen.

Sofern der Hilfesuchende im Monat der Anmietung der Wohnung nicht hilfebedürftig ist (vgl. BSG, Urteil vom 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R) gelten die allgemeinen Festlegungen in Ziffer 4.2, wonach unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft nur so lange als Bedarf anzuerkennen sind, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 35 Abs. 2 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

Wenn jemand bösgläubig - also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II/SGB XII-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Unterkunftskosten - einen Mietvertrag abschließt, gilt von Beginn des erneuten Leistungsbezuges an die Beschränkung auf die angemessenen Unterkunftskosten.

5. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 35 Abs. 2 S. 5 und 6 SGB XII/ § 22 Abs. 6 SGB II).

Die Regelung entspricht im Wesentlichen der des § 3 Abs. 1 der Regelsatzverordnung im bis zum 31.12.2004 geltenden Sozialhilferecht. Sie wurde ohne weitere inhaltliche Begründung in das neue Recht überführt. Die zur Rechtslage nach dem BSHG ergangene Rechtsprechung bleibt deshalb anwendbar.

Bedarfsdeckende Leistungen nach SGB XII und SGB II stehen immer unter dem Vorbehalt einer Notlage. Dementsprechend sind **Leistungen für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten nicht zu gewähren, wenn eine leistungsrechtliche Notwendigkeit und Erforderlichkeit nicht besteht.**

Die explizit aufgeführten Gründe des **durch den Leistungsträger veranlassten Umzugs** oder der ansonsten **fehlenden Möglichkeit eine Unterkunft zu beziehen** sind zwei Fallgestaltungen, in denen eine Übernahme der erforderlichen Kosten leistungsrechtlich notwendig ist.

Eine Übernahme der erforderlichen Kosten ist leistungsrechtlich **im Übrigen notwendig, wenn:**

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und durch die Mietschuldnerberatung bestätigt wird, dass Obdachlosigkeit nur durch den Umzug in eine andere Wohnung vermieden werden kann,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- konkrete berufliche Gründe den Umzug erfordern (nicht ausreichend ist die vage Hoffnung auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktposition - vgl. SG Schwerin, Gerichtsbescheid vom 19.10.2005, Az.: S 11 AS 286/05), bei einem Umzug wegen der



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 21

- Aufnahme einer Beschäftigung ist vorrangig auf die sachnäheren Mobilitätshilfen nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 SGB III zu verweisen,
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson).

Die Aufzählung ist **nicht abschließend**. Andere dringende persönliche Gründe sind denkbar. Die Notwendigkeit ist hierbei jedoch nach einem strikten leistungsrechtlichen Maßstab zu beurteilen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine **leistungsrechtliche Notwendigkeit** schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41, 422).

Die Zustimmung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten kann **nicht** erteilt werden, wenn der **Bezug einer leistungsrechtlich unangemessenen Wohnung** beabsichtigt ist.

Die Kostenübernahme steht neben dem Kriterium der leistungsrechtlichen Notwendigkeit jeweils unter dem Vorbehalt, dass die **einzelnen Kosten nach Grund und Höhe erforderlich sind**, um den Wohnungswechsel durchzuführen.

Ansprüche auf Übernahme dieser Kosten bestehen **nicht**, wenn die Zahlungsverpflichtung vertraglich begründet worden ist, **bevor der zuständige Träger zugestimmt** hat. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Leistungsempfänger die Leistung rechtzeitig geltend gemacht hat, der Leistungsträger jedoch ohne sachlichen Grund nicht rechtzeitig entscheidet.

In sonstigen Fällen kommt eine nachträgliche Übernahme allenfalls unter den Voraussetzungen des § 34 SGB XII/ § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht. Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 8 SGB II liegt beim kommunalen Träger und wurde nicht auf das Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg übertragen.

Für den Fall eines notwendigen **Umzuges in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers** schafft § 22 Abs. 6 SGB II Rechtsklarheit.

Der für die bisherige Unterkunft zuständige Leistungsträger ist für die Bewilligung von Leistungen für einen notwendigen Umzug in eine konkrete Wohnung - mit Ausnahme einer ggf. notwendigen Mietkaution - und die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II zuständig. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft arbeiten der bisherige kommunale Träger und der für die neue Unterkunft zuständige kommunale Träger zusammen.

5.1 Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten

Der Begriff kann grundsätzlich alle Aufwendungen mit einem Wohnungswechsel erfassen, die nicht Umzugskosten oder Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile sind.

Bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage in Magdeburg ist jedoch die Übernahme vieler, in diesem Zusammenhang denkbarer Kosten, **nicht erforderlich und damit nicht bewilligungsfähig**.

So kann eine Wohnung ohne Einschaltung eines Maklers ohne weiteres gefunden werden. Auch ist die Aufgabe eigener Annoncen nicht erforderlich. Ebenso wenig bedarf es der



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 22

Übernahme einer Anfangsrenovierung und von Abstandszahlungen regelmäßig nicht, da anderer Wohnraum angemietet werden kann.

Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R, www.bundessozialgericht.de) können Kosten der Einzugsrenovierung Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II sein. Voraussetzung ist, dass nach den örtlichen Verhältnissen renovierte Wohnungen nicht zur Verfügung stehen. Die Kosten sind dann zu übernehmen, wenn die Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich und auch ansonsten angemessen ist. Soweit ein Einzugsrenovierungsbedarf nachgewiesen ist, gelten die Pauschalen nach Nr. 5.3 entsprechend.

Soweit ein wegen **Einzugsrenovierung** durch den Vermieter **gewährter einmaliger Mietnachlass** die Renovierungskosten nach Nr. 5.3 nicht deutlich übersteigt, hat dieser als für die Renovierung zweckgebundene Einnahme außer Betracht zu bleiben. In diesem Fall sind die Kosten der Einzugsrenovierung mit dem Mietnachlass abgegolten.

Sind Wohnungsbeschaffungskosten erforderlich erfolgt die Gewährung bei laufenden Leistungsbeziehern als nicht rückzahlbarer Zuschuss.

5.2 Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen

Kann der Leistungsempfänger eine Wohnung bei einem Vermieters anmieten, der keine Mietkautionen und Genossenschaftsanteile fordert (z.B. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH) ist die Übernahme von Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteilen nicht erforderlich.

Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236). Dies ergibt sich nunmehr auch direkt aus § 22 Abs. 6 S. 3 SGB II. Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen ist erst bei Rückzahlung von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen bzw. nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu tilgen. Auf freiwilliger Basis ist auch eine sofort beginnende ratenweise Tilgung möglich.

Mietkautionen

Das BGB verwendet anstelle des Ausdrucks "Mietkaution" den Ausdruck "Mietsicherheit". Beide Bezeichnungen werden synonym gebraucht. Der Mieter ist gesetzlich nicht verpflichtet, eine Mietsicherheit zu zahlen. Sie ist zwischen den Parteien zu vereinbaren. Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die den Vermieter dagegen absichern soll, dass der Mieter seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nachkommt (z. B. Entrichtung der Miete, Renovierungsverpflichtungen usw.). Sie ist nicht Bestandteil der Miete.

Ist aber eine Mietkaution vereinbart, sind die gesetzlichen Beschränkungen des § 551 BGB zu beachten:

Die Mietsicherheit ist in der Höhe auf das Dreifache der sog. Kaltmiete, d.h. der Miete ohne Nebenkosten, begrenzt. Der Mieter ist berechtigt, die Summe zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu zahlen, wobei die erste Teilzahlung mit Beginn des Mietverhältnisses fällig wird. Grundlage der Berechnung ist die vereinbarte Miethöhe. Der Vermieter die Mietsicherheit bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist übli-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 23

chen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Unterbleibt die Zahlung der Mietsicherheit, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht fristlos kündigen. Er muss die Kautionsleistung gerichtlich geltend machen. Mit der Beendigung des Mietverhältnisses entsteht - sofern die Mietsicherheit nicht zur Befriedigung berechtigter Ansprüche des Vermieters benötigt wird - der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionsleistung. Dem Vermieter ist aber eine angemessene Frist zur Feststellung evtl. bestehender Ansprüche zu gewähren. Im Allgemeinen ist von einem Zeitraum von bis zu sechs Monaten auszugehen, der sich aber in Einzelfällen auch nach hinten verschieben kann.

Genossenschaftsanteile

Für das Wohnen in Genossenschaftswohnungen (Miet- oder Nutzungsverhältnis) gelten grundsätzlich die gleichen rechtlichen Bestimmungen wie bei einem sonstigen Wohnraummietverhältnis auch.

Das Verhältnis zur Genossenschaft (Genossenschaftsverhältnis) richtet sich nach dem Genossenschaftsgesetz sowie dem Statut der Genossenschaft. Insbesondere ist ein Genossenschaftsanteil zu leisten. Die Entrichtung einer Mietkaution entfällt. Nach dem Ende des Genossenschaftsverhältnisses fließt der Genossenschaftsanteil zurück.

5.3 Besonderheiten bei Umzugskosten

Umzugskosten sind in erster Linie die Kosten für die **Beförderung des Umzugsgutes**. Bei Umzügen nach außerhalb auch **erforderliche Reisekosten** der Bedarfsgemeinschaft zum Umzugsort. Daneben sind **unvermeidliche doppelte Mietzahlungen** Umzugskosten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 8. 6. 1999, FEVS 51, 127). Umzugskosten sind auch die **umzugsbedingten Kosten von Schönheitsreparaturen**. Weitere Umzugskosten sind nicht ausgeschlossen und im Einzelfall zu entscheiden.

Als Umzugskosten werden nur tatsächliche umzugsbedingte entstehende Mehrkosten berücksichtigt. Ein Ausgleich für mögliche Vermögensnachteile und Entschädigung für eigene Anstrengungen bzw. kostenlose Helfer wird nicht gewährt.

Den Umzug hat der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst zu organisieren. Es besteht **im Regelfall kein Anspruch** darauf, den **Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen** durchführen zu lassen. Dies kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Leistungsempfänger wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen anerkannterwürdigen Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 29.05.1986, Az.: 4 A 53/82, FEVS 35, 362; SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, Az.: S 23 AS 692/05 ER).

Der Leistungsträger ist berechtigt den Hilfesuchenden auf ihm bekannte **kostengünstige Umzugsmöglichkeiten** zu verweisen. Erfolgt ein solcher Hinweis nicht, hat der Leistungs-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 24

empfänger sich selbst um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und **drei Kostenvorschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen** einzureichen.

Die Kosten einer **Auszugsrenovierung** gehören im nachfolgend dargestellten Umfang zu den Kosten eines notwendigen Umzuges.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen obliegt grundsätzlich dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Vermieter kann diese Pflicht unter Beachtung der rechtlich Vorgaben (z.B. § 307 BGB) vertraglich auf den Mieter übertragen. Hiervon wird durch die Vermieter regelmäßig Gebrauch gemacht.

Grundsätzlich sind dann die Mietvertragsparteien an diese Vereinbarung gebunden, soweit sie nicht gegen das Gesetz verstößt. Bei Formularverträgen können einzelne Formulklauseln unwirksam sein. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Grundsätze entwickelt:

- Bei Vermietung einer renovierten Wohnung ist grundsätzlich eine Vereinbarung zulässig, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen hat.
- Für die Durchführung der Schönheitsreparaturen können im Mietvertrag folgende Fristen vereinbart werden: Küchen, Bäder und Duschen alle 3 Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre andere Nebenräume alle 7 Jahre. Diese Fristen sind auch ein Anhaltspunkt, wenn keine konkreten Fristen vereinbart wurden.
- Zulässig ist eine Kostenbeteiligung an späteren Schönheitsreparaturen, wenn der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfrist auszieht. Unwirksam ist jedoch eine formularmäßige Vereinbarung, dass der Mieter beim Auszug ohne jede Rücksicht darauf, ob die üblichen Fristen schon abgelaufen sind, auf seine Kosten renovieren muss.
- Bei Vermietung einer nicht renovierten Wohnung ist die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes wirksam, wenn die Renovierungsverpflichtung des Mieters erst nach Ablauf der üblichen Fristen während der Mietzeit einsetzt. Unwirksam ist dagegen die formularmäßige Vereinbarung einer Anfangsrenovierung.
- Haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt ohne den Umfang der Schönheitsreparaturen näher zu erläutern, so umfassen die Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen. Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählt dagegen z. B. das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden. Die Übernahme dieser Arbeiten kann nur individuell vereinbart werden.
- Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, so muss er beim Auszug renovieren, wenn die Schönheitsreparaturen nach dem vereinbarten Fristenplan ohnehin fällig wären oder Beschädigungen vorliegen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen.
- Der Mieter kann die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchführen. Er ist nicht verpflichtet die Renovierung durch Handwerker vornehmen zu lassen.

Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang der Übernahme von Schönheitsreparaturen als Umzugskosten zugestimmt wird, ist deshalb folgendes zu beachten:

1. Besteht eine vertragliche Verpflichtung bei Auszug Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen? Wenn ja - weiter bei 2; wenn nein - keine Übernahme.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 25

2. Hat der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen vertragsgemäß durchgeführt? Wenn nein - hat er insoweit zusätzlich entstehenden Kosten selbst zu tragen, da diese mit der Regelleistung abgegolten sind. Weiter bei 3.
3. Sind die Forderungen des Vermieters unter Beachtung der obigen mietrechtlichen Ausführungen berechtigt? Macht dieser die Forderung unter Beachtung der vom Mieter durchgeführten laufenden Schönheitsreparaturen geltend? (So ist eine Regelung in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag, die den Mieter von Wohnraum verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne jede Einschränkung und unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zurück zu geben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam). Wenn ja - weiter unter 4.; wenn nein - gilt, für unberechtigte Forderungen des Vermieters können Sozialleistungen nicht gewährt werden.
4. Umzugsbedingte Schönheitsreparaturen werden für den Mieter danach regelmäßig in einer je nach dem Grad der Abnutzung anteiligen Kostentragung entsprechend der abgewohnten Mietzeit seit der letzten vertraglich durchgeführten Schönheitsreparatur entstehen. Der Mieter kann sich hierbei regelmäßig entscheiden, ob er dem Vermieter einen entsprechenden prozentualen Anteil an Renovierungskosten aufgrund von Kostenvoranschlägen von Handwerksbetrieben zahlt oder ob er seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch nachkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt, wobei er hier mangels der Teilbarkeit von selbst ausgeführten Schönheitsreparaturen nicht umhin kommen wird, alle teilweise abgewohnten Räume zu renovieren.

Der Hilfesuchende hat bei einem erforderlichen Umzug und der vorherigen Zustimmung des Leistungsträgers demnach Anspruch auf einmalige Leistungen für die Materialkosten zur Durchführung der von ihm zu leistenden Schönheitsreparaturen bei Auszug in Eigenarbeit oder auf die Erstattung eines prozentualen Anteil an Renovierungskosten gemäß der nachgewiesenen Forderung des Vermieters.

Die Renovierung in Eigenleistung erfordert weder besondere handwerkliche Kenntnisse noch besondere Geschicklichkeit. Die Arbeiten müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte durchgeführt werden. Renovierungen in Eigenleistung sind auch in finanziell besser gestellten Haushalten allgemein üblich. Die Hilfe durch Verwandte, Bekannte oder Nachbarn gilt ebenfalls als Eigenleistung.

Bei Leistungsberechtigten nach SGB II ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese notwendige Renovierungen in Eigenleistung erbringen. Da dieser Personenkreis als erwerbsfähig i.S.d. § 8 SGB II eingestuft ist, sind insofern Hinderungsgründe wegen Krankheit, Behinderung u.ä. regelmäßig nicht anzunehmen.

Sofern in einzelnen begründeten Ausnahmefällen der Hilfeempfänger die Renovierung in seiner Wohnung nicht in Eigenleistung erbringen kann (z.B. Alter, Krankheit/Behinderung, keine Hilfe durch Angehörige, Nachbarn oder Bekannte möglich) kann auch an einen gemeinnützigen freien Träger verwiesen werden, der diese Leistung erbringt.

Ist dies nicht möglich oder kostengünstiger ist der prozentuale Anteil an Renovierungskosten gemäß der Forderung des Vermieters anzuerkennen. Es ist vom Vermieter zu verlangen, dass er die veranschlagten Kosten durch Kostenvoranschläge nachweist.

Hat der Hilfesuchende die laufenden Schönheitsreparaturen nicht vertragsgemäß durchgeführt und erhöhen sich dadurch die Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug besteht insoweit kein Leistungsanspruch. Keine Kostenübernahme erfolgt auch für Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache. Diese gehören nicht zum Un-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 26

terkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters. Eine Gewährung von Fürsorgeleistungen kann hierfür nicht erfolgen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

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.

Pauschalen für die Eigenleistung:

	Überstreichen*	komplette malermäßige Instandhaltung **
Eigenleistung des HE ***	2,15 €/m ² <u>Grundfläche</u>	3,35 €/m ² <u>Grundfläche</u>

* umfasst das Streichen der Decken-, Wand-, Tür- und Fensterflächen, Heizkörper einschließlich Heizrohre

** umfasst daneben folgende Leistungen:

- Entfernen der alten Tapete,
- Ausbesserung kleinerer Putzschäden mit Gips,
- Tapezierung mit Raufasertapete.

*** bei der Berechnung der Pauschalbeträge für die Eigenleistung wurden Material (Raufasertapete, Kleister, Wandfarbe, Vorstreichfarbe, Lackfarbe, Verdünnung) und Arbeitsmittel (Farbroller, Pinselset) berücksichtigt Die Renovierungspauschale bei Eigenleistung wurde auf der Grundlage der Einzelhandelspreise (Baumärkte) im Niedrigpreissektor ermittelt.

6. Leistungen für die Unterkunft an Auszubildende in einer geförderten Ausbildung

Durch das Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20. Juli 2006 (BGBl. I S. 1706) wurde in § 22 Abs. 7 SGB II eine Unterkunfts-kostenzuschuss für bestimmte Empfänger von Leistungen der Ausbildungsförderung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) und der Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) nach dem SGB III eingeführt. Die Neureglung trat zum 01.01.2007 in Kraft. Nach Änderung des SGB II zum 01.01.2011 ist diese Regelung in § 27 Abs. 3 SGB II zu finden, ein. Ein Leistungsanspruch besteht nun mit der Neuregelung auch, wenn die Ausbildungsförderung wegen zu berücksichtigendem Einkommen nicht gewährt wird.

Die Regelung dient dazu Ausbildungsabbrüche zu vermeiden, wenn die in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Leistungen für Unterkunft und Heizung zusammen mit den ggf. nach § 27 Abs. 4 SGB II möglichen Härtefallleistungen nicht für eine Existenzsicherung ausreichen. Der Zuschuss setzt voraus, dass dem Auszubildenden selbst überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen, und dass diese nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt sind. Unangemessen hohe Kosten werden nicht - auch nicht für eine Übergangszeit - berücksichtigt. Für Auszubildende, die wegen der Nichterfüllung sonstiger Voraussetzungen **dem Grunde nach** keinen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben sowie für Auszubildende, die zur Kostendeckung auf einen Zuverdienst im Rahmen der Ausbildungsförderung verwiesen werden können, verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage, nach der in besonderen Härtefällen eine Darlehensgewährung möglich ist. Durch die Zu-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 08.11.2011

Seite 27

schussgewährung tritt keine Sozialversicherungspflicht ein. (vgl. Bundestagsdrucksache 16/1410).

Die Zuständigkeit für die Leistung liegt gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II bei der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Aufgabenwahrnehmung wurde nicht auf das Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg übertragen.

Notwendige Hinweise zur Leistungsgewährung werden außerhalb dieser Richtlinie vom Sozial- und Wohnungsamt durch interne Verfügung getroffen.

7. Leistungen an nicht laufende Empfänger

Leistungen für Nebenkostennachzahlungen bzw. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten kommen auch in Betracht, wenn die Leistungsberechtigten keine Regelleistungen benötigen, den einmaligen Bedarf jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken können.

Im SGB XII/SGB II ist nicht geregelt, wie mit diesen Fällen umzugehen ist.

Einzig sachgerecht ist hierbei die entsprechende Anwendung von § 31 Abs. 2 S. 2 SGB XII / § 24 Abs. 3 S. 4 SGB II (vgl. die Arbeitsanweisung hierzu).

Da es sich um einen längerfristigen Bedarf handelt, für den angespart werden muss, ist im Regelfall der Einsatz von sieben übersteigenden Einkommen zu verlangen.

8. Befugnis zur Anpassung

Die Befugnis zur Anpassung der Richtlinie an gesetzliche Änderungen, die aktuelle Preisentwicklung und die aktuelle Rechtsprechung wird auf das Sozial- und Wohnungsamt übertragen.

9. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt in dieser Fassung mit Wirkung zum 08.11.2011 in Kraft.

Magdeburg, den 08.11.2011

Borris

Amtsleiterin