

# Durchführung des SGB II - Grundsicherung für Arbeitssuchende

## Richtlinie zu § 22 SGB II – Kosten der Unterkunft und Heizung

### Gliederung:

#### Präambel

#### 1. Arten der Unterkunftskosten

- 1.1 Mietwohnung
- 1.2 Untermietverhältnis
- 1.3 Eigenheim/ Eigentumswohnung
- 1.4 Obdachlosenunterkünfte/ Übergangswohnungen
- 1.5 Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft an Auszubildende nach § 22 Abs. 7 SGB II
  - 1.5.1 Örtliche Zuständigkeit
  - 1.5.2 Ermittlung des Zuschusses

#### 2. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

- 2.1 Ermittlung des Richtwertes
  - 2.1.1 Abstrakt zulässige Quadratmeterzahl
  - 2.1.2 Angemessener Quadratmeterpreis für die Kaltmiete
- 2.2 Betriebskosten
- 2.3 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

#### 3. Zahlungsempfänger

#### 4. Heizung

- 4.1 Angemessenheit
- 4.2 Heizkosten als laufende Leistungen
- 4.3 Heizkosten als einmalige Leistungen

#### 5. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen

- 5.1 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen/ Betriebskostenabrechnungen
- 5.2 Nachzahlungen aus Heizkostenabrechnungen/ Betriebskostenabrechnungen

#### 6. Kostensenkungsverfahren

- 6.1 Beginn des Kostensenkungsverfahrens
- 6.2 Durchführung des Kostensenkungsverfahrens
- 6.3 Abschluss des Kostensenkungsverfahrens

#### 7. Wohnungswechsel/ Umzug

- 7.1 Zusicherungen
- 7.2 Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel
- 7.3 Pflicht des Trägers zur Zusicherung

#### 8. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen

- 8.1 Wohnungsbeschaffungskosten
- 8.2 Umzugskosten einschließlich Renovierung
- 8.3 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

#### 9. Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage

- 10. Gewährung der Hilfe als Darlehen**
  - 10.1 Gewährung des Darlehens
  - 10.2 Rückzahlung des Darlehens

- 11. Inkrafttreten**

## Präambel

Grundlagen dieser Richtlinie bilden die „Ersten Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II (§ 22 SGB II)“ vom Deutschen Verein (DV) für öffentliche und private Fürsorge e.V. vom 08. Juli 2008. Der DV entwickelte bundeseinheitliche Kriterien für die Leistungsgewährung für Kosten von Unterkunft und Heizung, um den verantwortlichen Trägern Anregungen für die Ausgestaltung ihrer Richtlinien zu geben und das Verfahren so transparent wie nur möglich zu gestalten. Um den regionalen Unterschieden gerecht zu werden, erfolgte auf Initiative des Landkreises OSL unter Mitwirkung der Vermieter eine Erfassung des regionalen Wohnungsbestandes und des örtlichen Mietpreinsniveaus. An der Erfassung des Wohnungsbestandes haben 17 Wohnungsunternehmen und 8 private Vermieter teilgenommen. Dabei wurden insgesamt 19.550 Wohnungseinheiten aus allen Ämtern und amtsfreien Gemeinden einbezogen. Diese Erfassung ist die Basis für die Festlegung der Nettokaltmieten, der Betriebskosten und der Heizkosten in dieser Richtlinie.

## 1. Arten der Unterkunftskosten

### 1.1 Mietwohnung

(1) Zu den Aufwendungen für die Unterkunft zählen bei den Bewohner und Bewohnerinnen von Mietwohnungen die vertraglich geschuldete Kaltmiete (= Grundmiete) sowie die Betriebs- und Nebenkosten. Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören Heizungskosten, auch soweit sie als Zuschlag zur Miete erhoben werden.

(2) Betriebskosten sind lt. Betriebskostenverordnung die Kosten, die dem/ der Eigentümer/in oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Ausgaben:

1. laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (Grundsteuern)
2. Kosten der Wasserversorgung
3. Kosten der Entwässerung
4. Kosten
  - a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage oder
  - b) Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten
5. Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
6. Kosten des Betriebs des Personen- und Lastenaufzugs
7. Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung
8. Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
9. Kosten der Gartenpflege
10. Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohner/ innen gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie z. B. Flure, Keller)
11. Kosten der Schornsteinreinigung
12. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung
13. Kosten für den Hauswart
14. Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage
15. Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege.

(3) Diese Aufzählung ist nicht abschließend; weitere Einzelheiten zu den Betriebskosten sind § 2 der Betriebskostenverordnung zu entnehmen.

(4) gestrichen

(5) Eine *Kabelanschlussgebühr*, die nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen (HB) steht, weil sie nach dem Mietvertrag nicht als Mietnebenkosten ausgeschlossen werden kann, gehört zu den Kosten der Unterkunft. Darüber hinaus gehende Kabelanschlussgebühren sind der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens zuzuordnen und deshalb folglich aus den Regelsatzleistungen zu decken (BVerwG, Urteil v. 28.11.2001- Az.: 5 C 9.01).

(6) Die Kosten für eine *Garage* oder einen Einstellplatz zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunfts-kosten. Sie sind daher nicht als Bedarf i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennen und demzufolge bei den zu übernehmenden Unterkunfts-kosten herauszurechnen. Etwas anderes gilt in Fällen, in denen der HB nicht in der Lage ist, die Kosten für die Garage /Einstellplatz vertraglich von den Mietnebenkosten auszuschließen. In diesen Fällen sind die Kosten zu übernehmen.

(7) Als Nachweis über die Höhe der Miete einschließlich der umlagefähigen Neben- bzw. Betriebskosten ist der Mietvertrag vorzulegen. Wenn und soweit aus diesem nicht alle erforderlichen Angaben ersichtlich sind, ist durch den Leistungsberechtigten die von der Vermieterin/ Vermieter auszufüllende Mietbescheinigung nachzureichen.

## 1.2 Untermietverhältnis

(1) Untervermietung ist die Überlassung des Gebrauchs einer gemieteten Sache (§ 549 BGB) gegen Entgelt. Die Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung ist schriftlich nachzuweisen.

(2) Einnahmen aus Untervermietung (Ausnahme Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung mit gewerblichem Hintergrund) sind im Regelfall kein Einkommen im Sinne des § 11, sondern mindern die Kosten der Unterkunft der gemieteten Sache (dazu auch Hinweise der BA 11.55).

Das Entgelt aus der Untervermietung ist in vollem Umfang ohne Absetzung von Aufwendungen für Erhaltung als Einnahme bedarfsmindernd bei den Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen.

(3) Nur in Fällen, in denen die Einnahmen aus Untervermietung die Kosten der Unterkunft der gemieteten Sache übersteigen, ist der übersteigende Anteil als Einkommen im Sinne des § 11 anzurechnen.

(4) Bei selbst genutztem Wohneigentum sind die Absätze 1 bis 3 analog anzuwenden.

(5) Ist der/ die Hauptmieter/in bzw. Wohnungseigentümer/in ein/e nicht hilfebedürftige/r Haushaltsangehörige/r, ist zu prüfen, ob im Einzelfall der leistungsberechtigten Person der Wohnraum unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird und Unterkunfts-kosten insoweit nicht entstehen.

(6) Aufwendungen für möblierte Zimmer können nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, soweit es sich um die Abgeltung des reinen Raumbedarfs handelt und das vereinbarte Entgelt ortsüblich und angemessen ist. Zur Prüfung der Angemessenheit ist in begründeten Einzelfällen Einsicht in den Hauptmietvertrag zu nehmen.

(7) Ist aus dem Mietvertrag nicht ersichtlich, welche Aufwendungen auf die Möblierung entfallen, sind als Vergütung für die Überlassung von Möbeln gemäß Wohngeldverordnung zum Wohngeldgesetz 20 von Hundert der auf den gemieteten Wohnraum entfallenen Miete abzuziehen. Die Angemessenheit anderer im Mietvertrag enthaltener Beträge für die Möblierung ist grundsätzlich zu prüfen.

### 1.3 Eigenheim/ Eigentumswohnung

(1) Grundsätzlich haben leistungsberechtigte Eigentümer und Eigentümerinnen von selbst genutztem Wohneigentum keine Privilegierung gegenüber Mietern. Die für Mieter geltenden Grundsätze zur Angemessenheit gelten somit auch für Eigentümer und Eigentümerinnen von selbst genutztem Wohneigentum (**BSG, Urteil vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R**). Darüber hinaus sind bei diesem Personenkreis zusätzlich nachfolgende Kriterien zu berücksichtigen:

- die Perspektive des Leistungsbezugs
- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit
- die Dauer der Restfinanzierung
- Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages
- Zustand der Immobilie/ zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

(2) Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist, dass der selbst genutzte Teil des Wohneigentums unter den Schutz des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II fällt (Urteil des SG Stade vom 30.01.2007 S 17 AS 230/06).

(3) Für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Hauslasten ist ein Vordruck zu verwenden.

(4) Die tatsächlichen und angemessenen Kosten sind als monatliche Belastung mit je einem Zwölftel der jährlichen Ausgaben als Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Diese sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln und durch den Leistungsberechtigten nachzuweisen.

(5) Die Kosten der Unterkunft ergeben sich beim Eigenheim oder bei einer Eigentumswohnung aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Danach gehören zu den Kosten u. a.:

- a) Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- b) Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
- c) der Erhaltungsaufwand
- d) ggf. Tilgungsraten
- e) sonstige Nebenkosten bzw. Betriebskosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

Die Aufzählung ist nicht abschließend.

#### a) *Schuldzinsen*

Schuldzinsen sind in angemessener Höhe zu übernehmen. Als Orientierungshilfe für die Angemessenheit kann der Zinssatz für Baudarlehen der öffentlichen und privaten Kreditinstitute zum Zeitpunkt der Aufnahme des Kredites zugrunde gelegt werden.

Es sind nur Zinsen für Darlehen zu berücksichtigen, die mit der Errichtung, der Instandhaltung und der Modernisierung des Gebäudes in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Ist aus dem Darlehensvertrag nicht eindeutig erkennbar, wofür der Kredit aufgenommen wurde, hat der HB schriftlich eine entsprechende Erklärung abzugeben.

#### b) *Versicherungsbeiträge*

Um die Kosten für die Reparatur von Wohneigentum aufgrund von Schäden gering zu halten, sind HB zu beraten, einen geeigneten Versicherungsschutz gegen Schäden, wie z. B. Sturm abzuschließen.

#### c) *Erhaltungsaufwand*

- Grundsätzlich können Erhaltungsaufwendungen nur für HB, die Leistungen nach den Bestimmungen des SGB II erhalten, im Rahmen der Unterkunftskosten übernommen werden.

- Zum Erhaltungsaufwand gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, nicht jedoch die Ausgaben für Verbesserungen. Eine Vermögensbildung oder Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II ist ausgeschlossen. Der Erhaltungsaufwand wird nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht, sondern bei Bedarf *auf Antrag* in tatsächlicher Höhe als einmalige Leistung übernommen, sofern dieser angemessen und zur Vermögenserhaltung erforderlich ist.
- Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten bei Eigentumswohnungen muss beachtet werden, dass in der Regel die Eigentümergemeinschaft über Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme entscheidet, an deren Beschluss der oder die hilfebedürftige Eigentümer/in einer Eigentumswohnung gebunden ist. Die nach den Beschlüssen der Eigentümerversammlung laufend zu leistenden Zahlungen für die Gebäudeinstandhaltungsrücklage ist nach Vorlage eines entsprechenden Nachweises in tatsächlicher Höhe monatlich im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen.
- Die vorrangige Kostendeckung durch Dritte, z. B. Wohngebäudeversicherung ist zu prüfen.
- Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten sind durch den hilfebedürftigen Eigentümer mindestens drei Kostenvoranschläge vorzulegen. Das kostengünstigste Angebot ist anzuerkennen. Für Instandhaltungskosten ab einem Wert von 2500 € ist die vorherige Zustimmung des Landkreises Oberspreewald-Lausitz unter Beifügung aller zur Entscheidungsfindung erforderlichen Unterlagen einzuholen.

#### d) Tilgungsraten

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nur ausnahmsweise in besonders gelagerten Einzelfällen übernommen werden, wobei alle Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Es muss sich um geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handeln, die Berücksichtigung muss gerechtfertigt, notwendig und zum Schutz des Wohnraums im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ und als räumlicher Lebensmittelpunkt unvermeidbar sein. Der HB muss vor Inanspruchnahme durch die Möglichkeit der Tilgungsaussetzung, -streckung oder Umschuldung alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten.

Tilgungsbeträge können nach § 22 Abs. 1 nur bis zu der Höhe übernommen werden, die auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen sind.

Eine Übernahme von über den angemessenen Kosten der Unterkunft liegenden Finanzierungskosten kommt lediglich im Ausnahmefall als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht.

#### **1.4 Obdachlosenunterkünfte/ Übergangswohnungen**

(1) Die für Obdachlosenunterkünfte oder andere durch die Ordnungsbehörden in Anspruch genommenen Wohnungen zu entrichtenden Nutzungsentgelte sind als Kosten der Unterkunft anzusehen und zu berücksichtigen.

(2) gestrichen

#### **1.5 Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft an Auszubildende nach § 22 Abs. 7 SGB II**

(1) Ein Zuschussanspruch besteht nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 7 SGB II nur dann, wenn die HB tatsächlich Leistungen der Ausbildungsförderung (BAföG, Berufsausbildungsbeihilfe > BAB < oder Ausbildungsgeld) erhalten. Mit § 22 Abs. 7 SGB II ist die Sicherstellung des Lebensunterhalts bei förderungsfähigen Ausbildungen beabsichtigt.

(2) Entsprechend dem Sinn und Zweck der Regelung in § 22 Abs. 7 SGB II sollte auch in dem Fall ein Zuschuss gezahlt werden, in dem die Zahlung einer Ausbildungsförderung ausschließlich an der Einkommensanrechnung scheitert. Damit wird auch in diesen Fällen der Lebensunterhalt während der Ausbildung sichergestellt.

### 1.5.1 Örtliche Zuständigkeit

(1) Für die Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II ist nach § 6 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 SGB II der kommunale Träger zuständig in dessen Bezirk der erwerbsfähige HB seinen gewöhnlichen Aufenthalt (GA) hat (§ 36 SGB II i. V. m. § 30 Abs. 3 Satz 2 SGB I). Den GA hat jemand dort, wo er sich unter Umständen aufhält, die erkennen lassen, dass er an diesem Ort oder in diesem Gebiet nicht nur vorübergehend verweilt.

(2) Kommt der BAB bzw. BAföG- Empfänger nicht aus dem Landkreis (LK) OSL, hat aber seine Ausbildung hier und nimmt seinen GA im LK OSL, so ist das Job Center OSL für die ungedeckten Kosten für Unterkunft und Heizung zuständig (eigener Haushalt). Dies gilt auch für die Auszubildenden, die aufgrund der Ausbildung nicht auf die elterliche Wohnung im LK OSL verwiesen werden können (§ 2 Abs. 1 a BAföG und § 64 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 SGB III). Begründet er in diesem Fall jedoch keinen GA im LK OSL ist das Job Center nicht zuständig. Hat der BAB bzw. BAföG- Empfänger seinen GA im LK OSL und ungedeckte Unterkunftskosten am Ausbildungsort, mangelt es an der örtlichen Zuständigkeit des LK OSL. Der Träger der Grundsicherung ist in derartigen Fällen nicht zuständig.

(3) Nimmt der HB seinen GA am Ausbildungsort (der HB hält sich „bis auf weiteres“ im Sinne eines zukunfts-offenen Verbleibs dort auf, also auch keine Bedarfsgemeinschaft mehr mit den Eltern), ist der LK OSL nicht zuständiger Träger der Grundsicherung.

(4) Der Wohnraum, für den der Unterkunfts- und Heizkostenzuschuss geltend gemacht wird, muss somit im LK OSL liegen.

### 1.5.2 Ermittlung des Zuschusses

(1) Der Zuschuss wird gewährt zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (22 Abs. 1 SGB II). Dies setzt voraus, dass dem HB überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen und dass diese ungedeckt sind. Es ist daher eine den Regeln des § 19 Satz 3 SGB II entsprechende Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen vorzunehmen. *Der Einkommensnachweis ist dem BAföG- Bescheid zu entnehmen.*

(2) § 22 Abs. 7 geht vom vollen Förderungsbetrag nach dem BAB bzw. BAföG aus. Der Förderungsbetrag nach dem BAB und BAföG ist Einkommen im Sinne von SGB II. Ergibt sich aus dem Leistungsbescheid über Ausbildungsförderung, BAB oder Ausbildungsgeld, dass wegen anzurechnendem Einkommen der Eltern/ eines Elternteils (Unterhaltsbetrag) nicht der volle Förderungsbetrag oder kein Förderungsbetrag bewilligt wird, bleibt dies bei der Berechnung des KdU- Zuschusses außer Betracht. In solchen Fällen ist der Auszubildende bzw. der Studierende auf die Möglichkeit der Vorausleistung nach dem SGB III bzw. nach dem BAföG zu verweisen. Die Anrechnung von Einkommen und Vermögen der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft erfolgt nach §§ 11, 12 ff SGB II.

(3) Ist die Bedarfsgemeinschaft hilfebedürftig im Sinne von SGB II, bemessen sich die Kosten der Unterkunft nach Kopfteilen. Führt der Auszubildende einen eigenen Haushalt, so erfolgt die Prüfung wie bei einem 1- Personen Haushalt.

## 2. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

(1) Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.

(2) Die Prüfung zur Angemessenheit von Unterkunftskosten hat auf der Grundlage des ermittelten Richtwertes (siehe Punkt 2.1) unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls und des auf dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnraums zu erfolgen.

## 2.1 Ermittlung des Richtwertes

(1) Der Richtwert bestimmt die abstrakte Angemessenheit. Er ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis für den jeweiligen Wohnort.

(2) Der Richtwert des Landkreises OSL wird folglich ermittelt, indem als abstrakt zulässige Quadratmeterzahl die Wohnflächenhöchstgrenzen gemäß § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung zugrunde gelegt werden und mit der festgesetzten Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> (entsprechend der aktuellen Datenerfassung aus 2008) multipliziert werden.

(3) Der Richtwert trifft keine Aussage zur konkreten Angemessenheit der Unterkunftskosten im Einzelnen. Er ist lediglich eine Orientierung für eine (abstrakte) Angemessenheitsgrenze.

(4) Leistungsberechtigte können wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.

### 2.1.1 Abstrakt zulässige Quadratmeterzahl

(1) Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden unabhängig vom Alter der Personen in der Regel nach Köpfen aufgeteilt. Es gibt jedoch Sonderfälle (z. B. Haushaltsgemeinschaften oder Untermietverhältnisse), in denen eine solche Aufteilung nicht angezeigt ist.

(2) Leben im Haushalt nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehörende Personen, ist deren Anteil an den Kosten der Unterkunft selbst zu tragen.

(3) Als Wohnflächenhöchstgrenzen sind auf der Grundlage der landesrechtlichen Vorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung als angemessen anzuerkennen für

- Alleinstehende: bis zu 50 m<sup>2</sup>
- Haushalt mit 2 Familienmitgliedern: bis zu 65 m<sup>2</sup>
- Haushalt mit 3 Familienmitgliedern: bis zu 80 m<sup>2</sup>
- Haushalt mit 4 Familienmitgliedern: bis zu 90 m<sup>2</sup>
- für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen zusätzlich bis zu 10 m<sup>2</sup>.

(4) Eine Überschreitung der Höchstgrenzen ist nur in besonders gelagerten Einzelfällen, wenn der/ dem HB oder ihren/ seinen Angehörigen wegen dauernder Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer/ in) besonderer Wohnraum (max. 15 m<sup>2</sup>) zuzubilligen ist, anzuerkennen.

(5) Ein zukünftiger, erkennbarer Bedarf beispielsweise bei Schwangerschaft ist im Vorfeld zu berücksichtigen.

(6) Wohngemeinschaften (keine Bedarfs- bzw. Haushaltsgemeinschaften) sind als Einzelhaushalte zu betrachten.

### **2.1.2 Angemessener Quadratmeterpreis für die Kaltmiete**

(1) Der angemessene Quadratmeterpreis für die Nettokaltmiete für den jeweiligen Wohnort ist der Anlage zu entnehmen.

(3) gestrichen

## **2.2 Betriebskosten**

(1) Betriebskosten als Kosten der Unterkunft sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, sofern sie angemessen sind.

(2) Eine Orientierung (nicht als feste Größe) für die Angemessenheit der Betriebskosten ab Januar 2009 gilt für alle Mietverhältnisse **1,10 € pro m<sup>2</sup>**, wobei zu berücksichtigen ist, dass mit Ausnahme des Wasserverbrauchs in der Regel die Kosten durch den Mieter nicht beeinflusst werden können. Sind augenscheinlich zu hohe Betriebskosten auf den Mieter umgelegt worden, ist die Ursache hierfür zu prüfen.

(3) Für den Wasserverbrauch ist ein Durchschnittswert von 30 bis 40 m<sup>3</sup> (Kubik) pro Jahr pro Person angemessen. Sollten sich im Einzelfall konkrete Hinweise auf unwirtschaftliches Verhalten ergeben, weil der Wasserverbrauch überdurchschnittlich vom Üblichen abweicht, wäre die Ursache hierfür genau zu prüfen.

## **2.3 Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten**

(1) Die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten im Einzelfall ist in drei Stufen zu prüfen:

1. Prüfung, ob die Kaltmiete den Richtwert übersteigt
2. Sofern der Richtwert überschritten wird, ist zu prüfen, ob im Einzelfall Gründe vorliegen, die eine Abweichung vom Richtwert rechtfertigen
3. Prüfung, ob auf dem Wohnungsmarkt Wohnraum vorhanden ist, der dem Richtwert entspricht

(2) Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Besonderheiten des Einzelfalls, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen, könnten beispielsweise sein:

- Lange Wohndauer bei älteren Menschen
- Schwere chronische Erkrankungen
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen (z. B. Rollstuhlfahrer)
- Besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)

- Kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)
- Veränderung der familiären Situation (z. B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft)
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen)
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z. B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).

(3) Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwertes verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.

### **3. Zahlungsempfänger**

(1) In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an den HB gezahlt. Sie sind jedoch direkt an den Vermieter zu zahlen, wenn nur so eine zweckentsprechende Verwendung sichergestellt werden kann.

(2) Die unmittelbare Zahlung an den Vermieter darf nur erfolgen, wenn tatsächlich Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der HB die Leistungen nicht für Unterkunft und Heizung einsetzen wird. Dies gilt u. a. dann, wenn der HB in der Vergangenheit bereits Mietschuldner war.

(3) Dies kann aber auch dann gelten, wenn prognostisch damit gerechnet werden kann, dass eine ordnungsgemäße Verwendung nicht erfolgen wird. Anhaltspunkte hierfür können sich z.B. durch die Inanspruchnahme von Leistungen nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 bis 4 SGB II ergeben. In diesem Fall soll darauf hingewirkt werden, dass der HB durch entsprechende Erklärung gegenüber dem Job Center der Überweisung an den Vermieter zustimmt.

## **4. Heizung**

### **4.1 Angemessenheit**

(1) Gemäß § 22 Abs. 1 SGB II werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Sind aufgrund § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II in der Schonfrist von 6 Monaten die unangemessenen Kosten für eine Wohnung zu tragen, so gehören dazu auch die Heizkosten (BSG, Urteil vom 19.09.2008-Az.: B 14 AS 54/07 R). Von den Heizkosten sind auch die Vorauszahlungen an den Vermieter oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst. Diese Vorauszahlungen sind aber zunächst nur der vom Vermieter/ Versorger vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums (in der Regel nach 12 Monaten) festgestellt werden können.

(2) gestrichen

(3) gestrichen

(4) gestrichen

(5) gestrichen

(6) Die Angemessenheit der Heizkosten ermittelt sich nach dem **Grenzwert**. Heizkosten sind nach dem Urteil des Bundessozialgerichts **B14 AS 36/08 R** vom 02.07.2009 grundsätzlich angemessen, wenn sie den vom Bundessozialgericht erstmals festgelegten Grenzwert nicht überschreiten. Der Grenzwert basiert auf der Tabelle des **bundesweiten Heizspiegels** [www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de), welcher jährlich neu erstellt wird.

Die vom Senat gewählte Grenze berücksichtigt bereits die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft bei Wohnungen im unteren Marktsegment, älteren Wohnraum mit einem unterdurchschnittlichen Energiestandard sowie unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten. Darüber hinausgehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht.

Wird der Grenzwert überschritten, obliegt es dem Hilfesuchenden darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizung über dem Grenzwert liegen und dennoch angemessen sind. Die erforderliche Einzelfallprüfung hat analog dem Kostensenkungsverfahren nach Punkt 6.1 für die Heizkosten zu erfolgen. Bei fehlender Mitwirkung kann die Leistung bis zum Höchstwert des bundesweiten Heizspiegels gekürzt werden.

In Ermangelung einer Erhebung über die Kosten für die Beheizung der Wohnung mit Brennstoffen wie: **Kohle, Holz, Strom, Biogas, Erdwärme etc.**, ist bei der Einzelfallprüfung auf die tatsächlichen Verhältnisse abzustellen.

(7) gestrichen

(8) gestrichen

(9) Sind die Heizkosten unangemessen hoch, sieht das Gesetz keine ausdrückliche Regelung zum Kostensenkungsmanagement vor. Dem HB ist daher ein Übergangszeitraum einzuräumen. Das ist der Zeitraum, in dem HB ihr Heizverhalten anpassen können. Eine Absenkung der Heizkosten darf folglich erst erfolgen, wenn HB darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten bzw. Verbrauchswerte unangemessen hoch sind. Das kann in Form eines Beratungsgesprächs oder auf schriftliche Weise ggf. mit Herausgabe eines Merkblattes zum „sparsamen Heizverhalten“ erfolgen.

(10) Es ist eine Folgenabschätzung durchzuführen. Dabei ist zu prüfen, ob die Kürzung auf die angemessenen Heizkosten die HB in Miet- und Energieschulden führt. Es sollte gerade in den Wintermonaten eine Unterbrechung der Heizenergieversorgung vermieden werden.

#### **4.2 Heizkosten als laufende Leistungen**

Laufende Leistungen für die Heizung sind

- als Bestandteil des Mietzinses (fester Betrag in der Warmmiete oder Vorauszahlung im Mietvertrag vereinbart) oder
- als Abschlagszahlungen an Versorgungsunternehmen

in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

#### **4.3 Heizkosten als einmalige Leistungen**

(1) Die Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen ist vor allem notwendig, wenn die Wohnung mit Kohle oder Öl beheizt wird (z. B. mit einer Etagenheizung oder mit Öfen). Wie bei den Unterkunftskosten kann auch bezüglich der Heizkosten bei Wohneigentum auf die genannten Kriterien verwiesen werden. Im Vordergrund steht auch hier immer die Einzelprüfung!

(2) Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung. Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen erst in der Folge der Lieferung von Heizmaterial. Es besteht daher im Regelfall keine Verpflichtung des Leistungsträgers, vor der Lieferung eine Kostenübernahmeerklärung abzugeben. Etwas anderes könnte indes dann gelten, wenn der Heizmittellieferant nur bereit wäre, gegen sofortige Barzahlung zu liefern. In diesem Fall wäre eine Kostenübernahmeerklärung bzw. eine „vorherige“ Leistung des Leistungsträgers zulässig.

(3) Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Die angemessene Menge des Heizmaterials ist auf den jeweiligen Bewilligungszeitraum abzustellen. Eine darüber hinaus gehende „Bevorratung“ kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II- Leistungsbezug wahrscheinlich ist. Ein Bedarf besteht nicht, wenn HB noch über Heizmittel verfügen (BSG vom 16. Mai 2007, Az: B 7b AS 40/06 R).

(4) Der Brennstoffbedarf ist anhand des Verbrauchs der vorangegangenen Heizperiode unter Berücksichtigung wirtschaftlichen Verhaltens und der Preisentwicklung zu ermitteln. Punkt 4.1 Abs. 3- 5 gilt entsprechend.

(5) Hat der HB bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, kann er diese Kosten nicht nach § 22 Abs. 1 SGB II erstattet bekommen, weil es sich hierbei nicht um aktuelle tatsächliche Aufwendungen handeln würde und ein Anspruch auf bereits früher getätigte Aufwendungen nicht besteht. Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Alg II- Bezugs noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt eine Schuldübernahme nur nach § 22 Abs. 5 SGB II (Richtlinie zu § 22 Abs. 5 SGB II) in Betracht.

## **5. Heiz- und Betriebskostenabrechnungen**

### **5.1 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen/ Betriebskostenabrechnungen**

(1) Ein Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen mindert die Aufwendungen für die Unterkunft bzw. Heizung im Monat nach der Rückzahlung.

(2) Übersteigt das Guthaben die Kosten der Unterkunft im Anrechnungsmonat, so ist es auf einen angemessenen Zeitraum zu verteilen und auf die Unterkunfts-kosten der Folgemonate anzurechnen. Eine Leistungsunterbrechung soll vermieden werden.

(3) Ein Guthaben reduziert auch dann den Unterkunftsbedarf, wenn der Vermieter das Guthaben mit bestehenden Mietforderungen oder mit Mietschulden verrechnet.

### **5.2 Nachzahlungen aus Heizkostenabrechnungen/ Betriebskostenabrechnungen**

(1) Eine nach Ablauf der Heizperiode vom Vermieter geforderte Nachzahlung von Heiz- oder Betriebskosten ist, wenn sie begründet und gerechtfertigt ist, zu übernehmen, soweit die tatsächlichen Betriebs- und Heizkosten im Einzelfall im Abrechnungszeitraum angemessen sind und die Bedarfsgemeinschaft zum Zeitpunkt der Nachforderung leistungsberechtigt nach dem SGB II ist oder durch die entsprechende Nachforderung leistungsberechtigt wird.

(2) Eine Nachzahlung von Betriebs- und Heizkosten ist keine Schuldenübernahme gemäß § 22 Abs. 5 SGB II, soweit der Antrag auf Übernahme der Nachzahlung vor dem Fälligkeitstermin gestellt wird.

(3) Führt die Betriebskostenabrechnung zu unangemessenen Kosten im Abrechnungszeitraum, sind die Kosten einmalig zu übernehmen. Gleichzeitig ist der HB aufzufordern, die Kosten zu senken. Eine erneute Übernahme von unangemessenen Betriebskosten ist nicht zulässig. Heizkostennachforderungen sind nur zu übernehmen, wenn die Aufwendungen angemessen sind.

## 6. Kostensenkungsverfahren

### 6.1 Beginn des Kostensenkungsverfahrens

(1) Übersteigen die Unterkunftskosten den nach den Besonderheiten des Einzelfalles angemessenen Umfang, so sind sie nur vorübergehend zu übernehmen, soweit eine Absenkung durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

(2) Die tatsächlichen Unterkunftskosten werden in der Regel bis zu 6 Monate übernommen. Nur in atypischen Fällen kann von der 6- Monatsfrist abgewichen werden.

**(3) Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht mit dem Beginn der 6- Monatsfrist gleichzusetzen. Erst nach Durchführung des Kostensenkungsverfahrens und mit der abschließenden Feststellung, dass die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die 6- Monatsfrist zu laufen!**

(4) Eine Anhörung des HB im Kostensenkungsverfahren soll nicht gleichzeitig mit der Aufforderung zur Kostensenkung verbunden werden. Die Anhörung sollte mit dem Musterinformationsschreiben erfolgen.

### 6.2 Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

(1) Dem Kostensenkungsverfahren geht das Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit im Einzelfall (Punkt 2.3) voraus.

(2) Soweit Tatsachen nach Aktenklage bereits bekannt sind, die Besonderheiten des Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen, sodass es erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt. Diese Anhörung des HB in einem persönlichen Gespräch sollte in einer Gesprächsniederschrift dokumentiert werden. Der Richtwert ist dann entsprechend des Einzelfalles zu korrigieren, sodass die Kosten der Unterkunft konkret angemessen sind.

(3) Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin (über die 6- Monatsfrist hinaus) die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

*Soziales Umfeld-* Ein Wohnortwechsel ist für den HB unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Insbesondere ist das soziale Umfeld für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind. Allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder macht einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar.

*Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit-* Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Es wird empfohlen, die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis genügt ein fachärztliches Attest, um für HB mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

(4) Der HB hat sich intensiv und ernsthaft um eine Kostensenkung zu bemühen. Er hat seine Aktivitäten systematisch zu dokumentieren. Hierzu gehören z.B. Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Reagieren auf Wohnungsannoncen. Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung sind zum Beispiel:

- das Verhandeln mit dem Vermieter über eine Mietsenkung oder
- die Untervermietung (wenn HB und die (Haupt-) Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen).

(5) Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. HB können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden!

(6) Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraums ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen. In die *Wirtschaftlichkeitsprüfung* sollten folgende Kosten einbezogen werden, wobei nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden (z.B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

### 6.3 Abschluss des Kostensenkungsverfahrens

(1) Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, sind die HB aufzufordern, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die 6- Monatsfrist zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. **Die schriftliche Aufforderung zur Senkung der Kosten ist nur ein Informationsschreiben und nicht ein Verwaltungsakt!** Es soll die Möglichkeiten der Kostensenkung aufzeigen und eine Belehrung enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis 6 Monate übernommen werden können.

(2) Zusätzlich sollte nach Möglichkeit ein Beratungsgespräch mit dem HB geführt werden. Darin muss dem HB deutlich gemacht werden, dass nach Ablauf der 6- Monatsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden. Ferner sollte geklärt werden, inwieweit die verbleibenden (ungedeckten) Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, befristeter Zuschlag, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit) finanziert werden können. Der HB ist über die Risiken und Folgen aufzuklären.

(3) Eine Verpflichtung zur Übernahme unangemessener Unterkunftskosten besteht nicht, wenn ein HB

1. eine unangemessen teure Wohnung anmietet, ohne die Zustimmung des Job Center OSL eingeholt zu haben,
2. einen zumutbaren möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbaren Maßnahmen trotz Rechtsfolgenbelehrung verweigert,
3. sich trotz Aufforderung in der 6- Monatsfrist nicht um eine angemessene Unterkunft bemüht.

## 7. Wohnungswechsel/ Umzug

### 7.1 Zusicherungen

(1) Vor einem Wohnungswechsel sollen HB folgende Zusicherungen einholen:

- die Zusicherung zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunftskosten,
- die Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/ oder der Umzugskosten sowie
- die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution.

(2) Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung. Holen HB diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft nicht aus.

(3) Das gilt nicht für Umzüge unter 25-jähriger HB. Ohne Zusicherung werden- soweit kein Ausnahmefall vorliegt- die Kosten nicht übernommen (Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2a SGB II, NDV 2007).

(4) Zur Erteilung der Zusicherung sind vom HB in der Regel 3 Wohnungsangebote einzuholen, sofern der örtliche Wohnungsmarkt hierzu die notwendigen Voraussetzungen vorhält.

(5) Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 22 Abs. 2 SGB II i. V. m. § 34 SGB X **schriftlich** erteilt werden. Gleiches gilt für die Ablehnung der Zusicherung.

### 7.2 Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

(1) Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Diese Entscheidung entfaltet für den zukünftigen Träger Bindungswirkung. Er ist so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess mit einzubeziehen, da nur er den Angemessenheitskriterien am zukünftigen Wohnort entsprechen kann.

(2) Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger.

(3) Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

### 7.3 Pflicht des Trägers zur Zusicherung

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist. Ein Umzug ist z.B. erforderlich:

- wenn er wegen einer Kostensenkung notwendig ist und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt
- bei baulichen Mängeln bzw. aus gesundheitlichen Gründen (z.B. starker Schimmelbefall der Wohnung). Zu beachten ist die vorrangige Verpflichtung des Vermieters.
- bei unzumutbaren Arbeitszeiten- und wegen bei Erwerbstätigkeit. Zu beachten sind die vorrangigen Leistungen (Mobilitätshilfen einschließlich Umzugskostenbeihilfe) gem. § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. §§ 53 ff. SGB III.
- bei Änderungen der Familiensituation (z.B. Anzahl der Bewohner). Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12.Schwangerschaftswoche Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum.
- bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus.

- bei schwerwiegenden sozialen Gründen (z.B. Haftentlassene, die nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können und sollten).
- bei drohender Wohnungslosigkeit und wenn der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist.
- bei bisheriger Unterbringung in Übergangseinrichtungen (z.B. Spätaussiedler).

## 8. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen

### 8.1 Wohnungsbeschaffungskosten

(1) Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung einer Wohnung verbunden sind z.B. eine Maklercourtage, die durch den Umzug übergangsweise entstehenden doppelten Mietbelastungen, Kosten für eine Wohnungsbesichtigung. Wohnungsbeschaffungskosten können nur übernommen werden, soweit sie *notwendig und unumgänglich* sind und wenn für die neue Wohnung angemessene Kosten entstehen.

(2) Auch Aufwendungen für den Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugesellschaft, die Voraussetzung für die Anmietung einer Wohnung sind, können zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören. Ist der Wohnbedarf unabweisbar und steht eine andere Wohnung nicht zur Verfügung, können diese Pflichtanteile entsprechend Punkt 8.3 übernommen werden.

### 8.2 Umzugskosten einschließlich Renovierung

(1) *Umzugskosten* sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Zu ihnen gehören der Transport des Hausrats, Versicherung, Benzinkosten sowie umzugsbedingte Aufwendungen. Kosten für das Packen des Hausrates können nur bei vorliegenden Behinderungen oder Krankheiten des HB übernommen werden.

(2) HB können, soweit sie dazu in der Lage sind, auf ihre Selbsthilfeverpflichtung verwiesen werden. Grundsätzlich ist anzustreben, dass ein HB den Umzug mit Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe selbst durchzuführen hat. Die notwendigen Kosten der Selbsthilfe (z.B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verpflegungsaufwand für Umzugshelfer) sind zu übernehmen.

(3) Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z.B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens). Zur Ermittlung der notwendigen Kosten sind *3 Kostenvoranschläge* von verschiedenen Umzugsunternehmen vom HB vorzulegen, wobei das günstigste Angebot zu übernehmen ist.

(4) Zu den Umzugskosten gehören auch die Kosten für eine wegen des Umzugs erforderliche *Renovierung* der neuen Wohnung, wenn das Job Center OSL dem Umzug entsprechend der Regelung nach Punkt 7.1 zugestimmt hat.

(5) Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Renovierung in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) selbst durchgeführt wird. In der Regel sind pauschal 3,00 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche (ausschließlich für Material) angemessen.

(6) Die Kosten der *Auszugsrenovierung* können nach Aufgabe der Wohnung nur dann übernommen werden, wenn im Mietvertrag eine entsprechende Verpflichtung enthalten ist und dem Umzug vom Job Center OSL zugestimmt wurde.

### 8.3 Mietkautionen und Genossenschaftsanteile

(1) Die *Mietkaution* ist eine Sicherheitsleistung gemäß § 551 BGB. Mietkautionen sollen in Form eines Darlehens (siehe Punkt 10.1) gewährt werden.

(2) Der Anspruch auf Übernahme einer Mietkaution kann grundsätzlich nur in Fällen begründet werden, in denen sowohl der Auszug aus der bisherigen als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig sind. Wurde die vom Vermieter geforderte Kautionszahlung bereits gezahlt, so ist der Bedarf gedeckt, eine Notlage nicht mehr vorhanden.

(3) Es ist zu prüfen, ob anderer geeigneter Wohnraum ohne Kautionszahlung für die Familie zugänglich ist. Hat der HB noch einen Anspruch auf Rückerstattung seiner aus eigenen Mitteln für die alte Wohnung hinterlegten Kautionszahlung, ist dieser Anspruch auf die neue Kautionszahlung anzurechnen. Andernfalls ist der Anspruch auf Rückerstattung abzutreten und bei Zahlung für die Tilgung des neuen Darlehens einzusetzen.

(4) Nach § 551 BGB darf die Mietkaution das 3-fache der monatlichen Grundmiete (ohne Betriebs- und Heizkosten) nicht übersteigen.

(5) Haben mehrere Personen, die die Wohnung gemeinsam beziehen, Ansprüche bei verschiedenen Leistungsträgern (sog. Mischhaushalte), richtet sich die Zuständigkeit für die volle Leistung nach dem Hauptmieter. Sind mehrere Hauptmieter vorhanden, bei denen einem Mieter Leistungen nach dem SGB II und dem anderen Leistungen nach dem SGB XII gewährt werden, so ist aufgrund des Vorrangs der Leistungen nach dem SGB II die Leistung vom Job Center OSL zu erbringen.

(6) Der Mietkaution insoweit gleichzusetzen sind bei Genossenschaftswohnungen der Erwerb von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft (Genossenschaftsanteile).

## 9. **Schuldenübernahme zur Sicherung der Unterkunft oder Behebung einer vergleichbaren Notlage**

siehe gesonderte Richtlinie zu § 22 Abs. 5 und 6 SGB II (Stand: 01.12.2007)

## 10. **Gewährung der Hilfe als Darlehen**

(analoge Anwendung für die Richtlinie zu § 22 Abs. 5 und 6 SGB II)

### 10.1. **Gewährung des Darlehens**

(1) Vor Gewährung eines Darlehens zur Begleichung von Schulden i.S.d. § 22 Abs. 5 ist **vorrangig** Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 einzusetzen. Ferner ist die tatsächlich erforderliche Höhe der Schulden/ Kautionszahlung durch entsprechende Nachweise durch den HB zu belegen.

(2) Das Darlehen ist durch Verwaltungsakt (Darlehensbescheid) zu bewilligen. Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (z.B. Mietschuldenübernahme/ Mietkaution für die Wohnung.....*Anschrift*.....).

(3) Im Darlehensbescheid sind Rückzahlungsverpflichtungen, Sicherungen sowie weitere Nebenbestimmungen zu definieren. Zum Beispiel:

- ausreichendes Einkommen.
- Erlangung von Vermögen,
- sofortige Fälligkeit bei unrichtigen Angaben und aus Gründen gem. Pkt. 10.2 Abs. 4,
- Abtretungserklärungen,
- Auszahlung an Gläubiger,
- Widerruf bei Verweigerung der Sicherheitsleistung
- Regelung der gesamtschuldnerischen Haftung.

(4) Die Auszahlung des Darlehens erfolgt erst dann auf das Konto des Gläubigers (Vermieter, Versorgungsunternehmen), wenn der Darlehensbescheid durch Ablauf der Rechtsbehelfsfrist oder schriftlichem Rechtsbehelfsverzicht (nach Erlass des Bescheides) bestandskräftig geworden und die Sicherheitsleistung (wie z.B. Vermögensnachweise, Abtretungserklärung) erbracht worden ist.

(5) Verweigert der HB die Zustimmung zur Sicherheitsleistung bzw. Auszahlung an den Gläubiger, ist der Darlehensantrag abzulehnen.

## 10.2 Rückzahlung des Darlehens

(1) Wird im Darlehensbescheid ein Termin zur Rückzahlung nicht bestimmt, ist ein gesonderter Rückforderungsbescheid (Leistungsbescheid) erforderlich. In ihm sind folgende Darlehensbedingungen zu regeln (keine abschließende Aufzählung!):

- Höhe der Rückzahlung,
- Fälligkeit,
- Ratenzahlung,
- Zahlungstermine,
- Regelung im Falle des Verzuges.

(2) Die Rückzahlung des Darlehens für Mietkautionen ist spätestens bei Rückfluss der Kautionen zu fordern. Zinsen, die durch Anlegung der Kaution erwirkt werden, stehen dem Darlehensgeber (kommunalen Träger) zu. Wegen der Zinsen muss der HB einen Freistellungsauftrag erteilen.

(3) Die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Darlehensnehmer) sind zur Rückzahlung des Darlehens verpflichtet, wenn die gesamtschuldnerische Haftung im Darlehensbescheid geregelt wurde. Vor Erlass des Rückforderungsbescheides sind sie gemäß § 24 SGB X anzuhören!

(4) Zur sofortigen Rückzahlung des gesamten Darlehens ist der HB verpflichtet, wenn

- er das Darlehen nicht zweckentsprechend verwendet oder
- mit der Rückzahlung von mehr als 2 Raten in Verzug gerät oder
- ein Dritter beantragt, über das Vermögen das Insolvenzverfahren zu eröffnen oder
- der HB verstirbt (siehe hierzu Punkt 10.2. Abs. 6)

(5) Ist der Rückforderungsbescheid unanfechtbar geworden, beträgt die Verjährungsfrist gemäß § 52 SGB X i. V. m. § 197 BGB 30 Jahre. Für das Darlehen werden in der Regel keine Zinsen und andere Kosten erhoben.

(6) Im Fall des Todes des HB vor vollständiger Rückzahlung des Darlehens soll der Darlehensrest gegenüber den Erben geltend gemacht werden. Der Rückzahlungsanspruch verjährt ebenfalls in 30 Jahren (§197 BGB).

## 11. Inkrafttreten

Diese Festlegungen treten mit Wirkung vom 01.01.2011 in Kraft.