



Verwaltungsvorschrift des Landkreises Sonneberg zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende

– Unterkunftsrichtlinie –

vom 01. November 2010

1.0.0 Allgemeines

- 1) Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende Leistungen zu erbringen.
- 2) Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und die Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt und unbestimmte Rechtsbegriffe einheitlich ausgelegt werden. Die Pflicht zur konkreten Einzelfallprüfung soll verhindern, dass nicht miteinander vergleichbare Sachverhalte sachwidrig gleich behandelt werden.
- 3) Der Landkreis Sonneberg beauftragt das Jobcenter Arbeitsgemeinschaft Landkreis Sonneberg, bei der Bestimmung der Kosten der Unterkunft nach dieser Verwaltungsvorschrift zu verfahren.
- 4) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

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

2.0.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind SGB II und SGB XII sowie SGB X in der jeweils gültigen Fassung; insbesondere die Regelungen

- zur Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII
- zur Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII i.V.m. § 29 SGB XII
- zur Grundsicherung für Arbeitsuchende § 22 und § 23 SGB II
- zum Verwaltungsverfahren und Sozialdatenschutz SGB X

3.0.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

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

3.1.1 Kosten der Unterkunft in der Mietwohnung

Zu den Kosten der Unterkunft gehören, wenn sie vom Mieter zu übernehmen sind, neben der Miete auch Nebenkosten, z.B. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Gemeinschaftsantennen, Kabelgebühren, Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes, laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z.B. Müllschlucker oder Fahrstuhl; Straßenreinigungsgebühren, soweit der Hilfebedürftige aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen.

Monatliche Grundgebühren für die Nutzung eines Breitbandkabelanschlusses sind zu übernehmen, wenn der Hilfebedürftige sie kraft Mietvertrags zu tragen hat, nicht jedoch, wenn das Fernsehen bereits anderweitig technisch gewährleistet ist.

3.1.2 Nebenkosten und Nachzahlungsbeträge für Nebenkosten

Sind Nebenkosten in einer Summe fällig (z.B. Abfallgebühren), so sind sie in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen. Nachzahlungsbeträge gemäß Nr. 3.1.1 im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von Nr. 4.0.0 der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfs bestehen. Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen.

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Die jährlichen Abrechnungen hat der Hilfebedürftige i.R. der ihm obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

Der Bewilligungsbescheid ist mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X, bezogen auf das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen, zu versehen. Es ist im Bescheid zu bestimmen, dass bei Wegfall dieser Anspruchsvoraussetzungen überzahlte Beträge zurückge-

fordert werden. Der Hilfebedürftige ist auf seine ihm diesbezüglich obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten hinzuweisen.

3.1.3 Garagenkosten

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anwendung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden.

Die Übernahme der Garagen- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend in Zusammenhang mit der Unterkunft steht.

In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3.1.4 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten (Mieter)

Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht die Kosten für:

- Verköstigung,
- Haushaltsenergie, insbesondere Energiekosten für Kochfeuerung, Warmwasserbereitung und Beleuchtung, Kabeleranschluss, Kabelgebühren es sei denn, diese sind zwingend vom Mieter zu übernehmen, dann gilt Nr. 3.1.1,
- Bedienung,
- Wäsche.

3.1.5 Kosten der Unterkunft im Regelsatz

Sind in den Kosten der Unterkunft (z.B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen.

Sind die Kosten für Haushaltsenergie nicht exakt ausgewiesen, so sind die Kosten der Unterkunft um 6,3 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen.

Fallen im Rahmen des Mietvertrages Kosten für Gebrauchsüberlassung (für Möblierung, für Gerätenutzung) an, so gehören diese zu den Aufwendungen für die Unterkunft mit der Einschränkung, dass die Angemessenheitsgrenze nach Nr. 10.0.0 nicht überschritten wird.

3.1.6 Frauenhäuser, Notunterkünfte

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u.ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten zu übernehmen (vgl. Nr. 3.1.5).

3.2.0 Unterkunftskosten von Eigenheimbesitzern

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw., soweit es sich um ein nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschütztes Hausgrundstück oder geschützte Eigentumswohnung handelt, zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen (siehe Nr. 3.1.1).

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen.

3.2.1 Berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim)

Neben den unter Nr. 3.1.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Grundsteuer
- Versicherungsbeiträge, sofern sie angemessen und gesetzlich vorgeschrieben und nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 2 SGB XII)
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb oder der Errichtung des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen und keine günstigeren zu erzielen sind (siehe 3.2.4). Hierbei sind die besonderen Umstände des Einzelfalles zu würdigen. Beschaffenheit und Zuschnitt der Immobilie ebenso wie die Finanzierungsmodalitäten können zu einer Unangemessenheit der anfallenden Kosten führen.
- Erbpachtzinsen
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Gewinnabgabe.

3.2.2 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim)

1. Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, sind in der Regel nicht als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.

Eine **Ausnahme** besteht nur dann, wenn bei der Verweigerung der Tilgungsraten der Verlust der Wohnung droht und die sich hieraus ergebenden Folgekosten größer sind als die Kosten, die bei einer Übernahme der Til-

gungsraten und einer damit einhergehenden Vermögensbildung beim Hilfebedürftigen entstehen. Erforderlich ist zum einen, dass die Übernahme der Tilgungsbeiträge zum Erhalt der Wohnung unvermeidbar ist. Daher ist der Hilfebedürftige vor der Inanspruchnahme staatlicher Leistungen auch verpflichtet, alles zu unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs der staatlichen Leistungen so gering wie eben möglich zu halten. Zum anderen können die Finanzierungskosten (einschließlich der Tilgungsleistungen) nur bis zu der Höhe der Angemessenheit – siehe Nr. 3.2.4 – übernommen werden. Ist dies zu bejahen, bleibt kein Raum für eine darlehnsweise Gewährung. Andernfalls kann der die Angemessenheit übersteigende Teil als Darlehen übernommen werden (BSG, 18.06.2008 - B 14/11b AS 67/06 R).

2. Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind keine Kosten der Unterkunft.

3.2.3 Kosten für unabdingbaren Erhaltungsaufwand

Neben den unter Nr. 3.1.1 genannten Kosten sind außerdem Kosten für den unabdingbaren Erhaltungsaufwand anzuerkennen.

1. Berücksichtigungsfähig sind tatsächliche Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheimes führen und sie angemessen sind.

Notwendig sind Instandsetzungs- und -haltungsmaßnahmen, wenn ohne sie die Bewohnbarkeit des Eigenheims nicht erhalten werden kann. Hinnehmbar ist jedoch ein Absinken der Wohnqualität auf einen auch Mietern zugemuteten einfachen Wohnstandard. Wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen zählen nicht zu den Kosten der Instandhaltung und -setzung.

Für die Frage der Angemessenheit von Instandsetzungs- und -haltungsmaßnahmen sind verschiedene Faktoren zu berücksichtigen, wie etwa das bevorstehende Ende des Leistungsbezugs, das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität, der Gesamtzustand der Immobilie, der künftig zu erwartende Instandhaltungsaufwand sowie die ansonsten aufzubringenden Unterkunftskosten.

Der unabdingbare Erhaltungsaufwand umfasst nicht die Beseitigung der in Folge jahrelangen Instandsetzungstaus entstandenen grundhaften Schädigung der Bausubstanz von Gebäudeteilen oder des gesamten Hauses. Bei der Beurteilung der Angemessenheit ist nur ein existentiell notwendiger Bedarf sicherzustellen.

2. Je nach Lage des Einzelfalles soll vom Hilfebedürftigen vorhandenes Eigenmaterial eingesetzt werden und es ist die Zumutbarkeit von Eigenleistungen zu prüfen.

Sofern im Rahmen des unabdingbaren Erhaltungsaufwandes Reparaturen in Eigenleistung durchgeführt werden, kann das dazu erforderliche Material – nach vorheriger Beantragung beim Leistungsträger – mit Quittungsnachweis bis zu einer Bagatellgrenze in Höhe von 20 EUR vom Leistungsträger ohne Einhaltung des nachfolgend beschriebenen Verfahrens bewilligt werden.

3. Soweit Fremdleistungen erforderlich werden, ist vor Bewilligung und Reparaturausführung durch Preisvergleiche von mindestens drei Kostenvoranschlägen das günstigste Preis-Leistungs-Verhältnis zu ermitteln, alle Kostenvoranschläge sind beim Leistungsträger vorzulegen.

Der Antragsteller hat nachzuweisen, dass er sich auf dem Kapitalmarkt vergeblich um anderweitige Finanzierung seines unabdingbaren Erhaltungsaufwandes bemüht hat.

Die Entscheidung über einen tatsächlich vorliegenden Bedarf an unabdingbarem Erhaltungsaufwand trifft der Leistungsträger nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und Vor-Ort-Prüfung durch einen von ihm beauftragten Fachmann.

Die Entscheidung über den zu erstattenden Erhaltungsaufwand ist immer eine Einzelfallentscheidung.

4. Vor Auszahlung der bewilligten Mittel stellt der Leistungsträger mittels Kontrolle durch einen von ihm beauftragten Fachmann fest, ob die Maßnahme wie bewilligt auch durchgeführt wurde. Dazu hat der Hilfebedürftige dem Leistungsträger die Erledigung der Maßnahme anzuzeigen und die Rechnung einzureichen.

5. Der Rechnungsbetrag soll an den Gläubiger direkt gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

3.2.4 Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum

Soweit der Hilfebedürftige die Übernahme von Schuldzinsen nach Nr. 3.2.1 durch den Leistungsträger geltend macht, hat er beim Leistungsträger Folgendes vorzulegen:

- Darlehensvertrag mit Grundbuchauszügen
 - Jahreskontoauszug über Kreditbelastung mit Folgeänderungen.
- Als noch angemessen werden für eine Eigentumswohnung/ein Eigenheim monatliche Zinsbelastungen bis zur Höhe der Nettokaltmiete nach Nr. 10.0.0 entsprechend der zu berücksichtigenden Personenzahl übernommen.
- Ergeben sich nach Prüfung der Bedingungen des Einzelfalles und der vorgelegten Unterlagen Hinweise darauf, dass die Schuldzinsen unangemessen hoch sind, hat der Hilfebedürftige auf Anforderung des Leistungsträgers seine Bemühungen zur Zinssenkung nachzuweisen durch:
- Vorlage des Umschuldungsversuches bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
 - Vorlage des Stundungsantrages bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
 - Erklärung, dass eine Untervermietung aufgrund der baulichen Belange nicht möglich ist.

3.3.0 Abzusetzende Kosten

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld,
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, verringert um das Wohngeld, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, auch wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt.

3.4.0 Darlehensgewährung

Soweit der Leistungsträger eine darlehnsweise Leistungsgewährung beabsichtigt, hat er das Darlehen durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Darlehensvertrages zu gewähren.

Das Darlehen ist grundsätzlich angemessen zu sichern, z.B. durch Bestellung einer Sicherungshypothek (dingliche Sicherung), durch Sicherungsübereignung oder durch Abtretung von Ansprüchen des Darlehensnehmers auf später fällig werdende Leistungen.

Bei Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Darlehensvertrages ist eine Vollstreckungsklausel nach § 60 SGB X aufzunehmen.

4.0.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach dem Produkt aus der angemessenen Wohnfläche für Mietwohnungen (Nr. 4.1.1) und dem angemessenen Preis je Quadratmeter Wohnfläche (Nr. 10.0.0).

4.1.0 Angemessene Wohnungsgröße

4.1.1 Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in qm	Angemessene Wohnungsfläche Eigentumswohnungen in qm	Angemessene Wohnungsfläche Eigenheim in qm
1	bis zu 45	bis zu 80	bis zu 90
2	bis zu 60	bis zu 80	bis zu 90
3	bis zu 75	bis zu 100	bis zu 110
4	bis zu 90	bis zu 120	bis zu 130
5	bis zu 105	bis zu 140	bis zu 150
je weitere Person	bis zu 15	bis zu 20	bis zu 20

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

4.1.2 Gerechtfertigter Mehrbedarf

Bei einer Einzelfallbetrachtung kann sich zusätzlicher Wohnraumbedarf insbesondere aus der persönlichen Situation der Betroffenen ergeben (Behinderung, Gesundheitszustand, Alter). Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen.

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 qm gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehilfe).



4.2.0 *Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten*

4.2.1 *Befristete Anerkennung*

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Hilfebedürftigen 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 längstens jedoch für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

4.2.2 *6 – Monatsfrist*

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

4.2.3 *Pflichten des Hilfebedürftigen*

Hat der Hilfebedürftige eine Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten nach Nr. 4.2.2 erhalten, hat der Hilfebedürftige binnen eines Monats schriftlich mitzuteilen, welche Maßnahmen er zur Reduzierung der unangemessenen Kosten ergreifen will.

Solche Maßnahmen betreffen:

- soweit der Hilfebedürftige Mieter ist, Prüfung eines Umzuges in eine kostengünstigere Wohnung. Dazu hat der Mieter außerdem monatlich bei mindestens zwei Vermietern vom örtlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg Mietangebote einzuholen und diese unaufgefordert dem Leistungsträger vorzulegen.
- Reduzierung der Heizkosten durch Senkung des Verbrauchs oder Verwendung von preiswerteren Brennstoffen, sofern deren Einsatz technisch möglich ist.
- Aufnahme von Mietern bzw. Untermietern, soweit bauliche Belange nicht entgegenstehen
- Reduzierung der Nebenkosten.

4.2.4 *Folgen der fehlenden Mitwirkung des Hilfebedürftigen*

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

4.2.5 *Darlegungspflicht des Hilfebedürftigen*

Macht ein Hilfebedürftiger geltend, es sei ihm wegen der Situation am öffentlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg nicht möglich, innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war.

4.2.6 *Feste Laufzeit des Mietvertrages*

Die 6-Monatsfrist nach Nr. 4.2.2 gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist

4.2.7 *Zumutbarkeit eines Umzuges*

Von der Zumutbarkeit eines Umzuges kann im Regelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II gerecht wird.

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

Unzumutbarkeit liegt nur bei einer von den typischen Belastungen, die üblicherweise mit einem Umzug verbunden sind, erheblich abweichenden, besonderen Belastungssituation vor.

4.2.8 *Fallbeispiele zu Nr. 4.2.7*

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

- Es ist konkret absehbar, dass der Hilfebedürftige 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 Hilfebedürftigen auf den Erfolg seiner Arbeitsuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

tion, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfebedürftigen auf den Erfolg seiner Arbeitsuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes.
- Es ist eine Behinderung des Hilfebedürftigen oder eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft vorhanden oder eingetreten (Vorlage des Ausweises nach dem Schwerbehindertengesetz), aufgrund deren ein Umzug unzumutbar ist.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit (z.B. Geringfügigkeit der Überschreitung der Mietobergrenze) ergeben.

5.0.0 *Heizkosten*

5.0.1 *Angemessene Heizkosten*

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten ist unabhängig von der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu beurteilen. Liegen die Heizkosten im Einzelfall über einem aus dem bundesweiten Heizspiegel zu ermittelnden Grenzwert, so sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten. Hinsichtlich des Grenzwertes ist auf die Werte für „zu hohe“ Heizkosten im bundesweiten Heizspiegel abzustellen. Im Fall der Überschreitung dieses Grenzwertes obliegt es dem Hilfebedürftigen im konkreten Einzelfall Umstände darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizkosten gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind.

Übersteigen diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Hilfebedürftigen nur anzuerkennen, solange es diesen Personen 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.

Verbrauchsbeeinflussende Faktoren, die nicht verhaltensbedingt sind, wie z.B. unzureichende Wärmeisolierung oder veraltete Heizungsanlagen können nur dann zu einer Unangemessenheit der Heizkosten führen, wenn sie durch einen wirtschaftlich vernünftigen Umzug in eine modernere Wohnung beseitigt oder gemindert werden könnten.

Zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges ist eine Gesamtbetrachtung insbesondere von Heizkosten, Kaltmiete und Umzugskosten erforderlich.

5.0.2 *Inhalt der Heizkosten*

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

5.0.3 *Nachzahlungsbeträge*

Nachzahlungsbeträge im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von Nr. 5.0.1 der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfes bestehen. Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen. Die jährlichen Abrechnungen hat der Hilfebedürftige im Rahmen der ihm obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

Der Bewilligungsbescheid ist mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X, bezogen auf das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen, zu versehen. Es ist im Bescheid zu bestimmen, dass bei Wegfall dieser Anspruchsvoraussetzungen überzahlte Beträge zurückgefordert werden. Der Hilfebedürftige ist auf seine ihm diesbezüglich obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten hinzuweisen.

5.1.0 *Kosten für Warmwasserbereitung und Kochenergie*

Soweit die Kosten für Warmwasserbereitung separat von Heizkosten ausgewiesen sind, werden diese in tatsächlicher Höhe von den Leistungen für Heizung abgezogen.

Beinhalten andernfalls die Heizkostenvorauszahlungen keine Vorauszahlung für Warmwasser bzw. die Kochenergie, ist der Vorauszahlungsbetrag um folgende Werte zu mindern:

- um 1,8029 v. H. des gültigen Regelsatzes für die Kosten der Warmwasserbereitung (vgl. BSG, Urteile vom 27.02.2008, AZ: B 14/11b AS 15/07 R und vom 22.09.2009, AZ: B 4 AS 8/09 R).
- um 1,05 v. H. des gültigen Regelsatzes für die Kosten der Kochenergie.

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

5.2.0 Pauschale Verbrauchsmengen für Heizkosten bei Einzelheizung

Für die Gewährung von Heizungshilfen für feste Brennstoffe und Heizöl gelten die pauschalen Verbrauchsmengen (in EUR) entsprechend den jährlichen Empfehlungen des Thüringer Ministeriums für Soziales, Familie und Gesundheit.

5.3.0 Zahlungsweise

In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Hilfebedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, ist die Leistung in einer Summe vor der Heizperiode bzw. im Monat des Kaufes zusammen mit den Kosten der Unterkunft zu überweisen.

In diesem Fall ist der Bewilligungsbescheid mit einem Widerrufsvorbehalt nach § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X, bezogen auf das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen, zu versehen. Es ist im Bescheid zu bestimmen, dass bei Wegfall dieser Anspruchsvoraussetzungen überzahlte Beträge zurückgefordert werden. Der Hilfebedürftige ist auf seine ihm diesbezüglich obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten hinzuweisen.

6.0.0 Sonderfälle

1. Hilfebedürftige, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen.
2. Dies gilt auch für Hilfebedürftige, die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkuftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen.

7.0.0 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution

Bei vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist.

Die Hilfebedürftigen haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Soweit dies nicht möglich ist, hat der Leistungsträger zunächst zu prüfen, ob die Zahlung einer Mietkaution durch Übernahme einer Bürgschaftserklärung seitens des Landkreises Sonneberg abgewendet werden kann. Erst wenn der zukünftige Vermieter sich nicht mit der beabsichtigten Bürgschaft einverstanden erklärt, ist ein Darlehen zu gewähren. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinslose Darlehen zu gewähren, weil der Hilfebedürftige unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat. Das Darlehen ist in angemessenen monatlichen Raten zurückzuzahlen. Nr. 3.4.0 der Unterkuftsrichtlinie ist anzuwenden.

8.0.0 Umzugskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges und die damit in Zusammenhang stehenden Renovierungskosten. Grundsätzlich sind Umzug und Renovierung in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen, Materialkosten).

8.1.0 Kostenübernahme

Ist es dem Hilfebedürftigen nicht möglich und zumutbar, den Umzug/die Renovierung selbst durchzuführen, kann die Übernahme der Kosten durch ein Handwerks- bzw. Umzugsunternehmen in Betracht kommen. Der Hilfebedürftige hat hierzu in der Regel drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist die vorherige Zusicherung des Leistungsträgers.

8.2.0 Notwendiger Umzug

1. Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:
 - ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und den Mieter kein Verschulden an der Räumung der Wohnung trifft (z.B. bei Abriss), die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen

Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht.

- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
 - die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
 - berufliche Gründe den Umzug erfordern,
 - andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).
2. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit schon dann besteht, wenn ein plausibler, nach vollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41, 422).
 3. Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Hilfebedürftige eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendung für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein.

8.3.0 Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt.
2. Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.
3. Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkuftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkuftsbedarf, der dem Hilfebedürftigen bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Hilfebedürftiger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

9.0.0 Zahlungen direkt an den Vermieter

1. Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 SGB II). Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für Miete, Energieablässe u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen). Dies ist auch dann der Fall, wenn der Mieter mit mindestens 2 Monatsmieten in Verzug ist.
2. Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

10.0.0 Höchstbeträge für Kosten der Unterkunft

Die Angemessenheit einer Wohnung ist nicht nur durch deren Größe bestimmt, sondern auch durch Ausstattung, Lage und Bausubstanz, die nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und keinen gehobenen Lebensstandard aufweisen. Die Wohnung muss im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im Landkreis Sonneberg liegen. Die Angemessenheit bestimmt sich dann aus dem Produkt von Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.

Diese zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit Hilfebedürftige ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe im Sinn des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bewohnen. Es sind daher für die Angemessenheit der Kosten eines Eigenheims die anerkannte Wohnungsgröße nach Nr.4.1.1 und die Aufwendungen für eine Wohnung dieser Größe mit unterem Wohnstandard zu Grunde zu legen.



Für den Landkreis Sonneberg werden folgende Höchstbeträge für monatlich angemessene Aufwendungen für die Unterkunft im Anwendungsbe-
reich nach § 22 SGB II, § 29 und § 42 SGB XII festgelegt:

Anzahl der Personen im Haushalt (alle Personen der Bedarfsgemeinschaft/ Wohngemeinschaft)	Angemessene Wohnungsfläche in Mietwohnungen in qm	Angemessener Mietzins pro qm ohne Nebenkosten	Angemessene Kaltmiete ohne Nebenkosten Nettokaltmiete	Angemessene Unterkunfts-kosten einschließlich kalte Nebenkosten (+ 1,05 €/qm) Bruttokaltmiete
1	bis zu 45	4,10 €	bis zu 184,50 €	bis zu 231,75 €
2	bis zu 60	4,10 €	bis zu 246,00 €	bis zu 309,00 €
3	bis zu 75	3,90 €	bis zu 292,50 €	bis zu 371,25 €
4	bis zu 90	3,90 €	bis zu 351,00 €	bis zu 445,50 €
5	bis zu 105	3,80 €	bis zu 399,00 €	bis zu 509,25 €
je weitere Person	bis zu 15	3,80 €		

11.0.0 Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift

Der Kreistag des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 26.10.2010 mit Beschluss Nr.: 108/10/2010 dieser Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - zugestimmt.

Die Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - tritt am 01.01.2011 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - vom 12. November 2008 außer Kraft.

Sonneberg, den 01. November 2010

Zitzmann
Landrätin