

Angemessenheit der Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II und §§ 29 Abs. 1 und 42 S. 1 Ziff. 2 SGB XII

Richtlinien des Landkreises Starnberg für den Fachbereich 22
Sozialwesen und für das Jobcenter Landkreis Starnberg für die
Grundsicherung Arbeitsuchender

1. Grundlagen

- (1) Der Landkreis Starnberg ist gemäß § 6 Abs. 1 Ziff. 2 SGB II Träger der Leistungen für Unterkunft und Heizung (§ 19 Satz 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 SGB II).
- (2) Der Landkreis ist gemäß § 3 Abs. 1 und 2 SGB XII ebenso örtlicher Träger der Sozialhilfe. Die Hilfen nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) umfassen gemäß § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1 sowie § 42 S. 1 Ziff. 2 SGB XII auch die angemessenen Kosten der Unterkunft.
- (3) Für die Ausgestaltung der Leistungen nach Abs. 1 sieht § 27 SGB II eine Verordnungsermächtigung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit (BMWA) vor. Nach jetzigem Kenntnisstand plant das BMWA derzeit nicht, von dieser Verordnungsermächtigung Gebrauch zu machen. Es überlässt die Beurteilung dem zuständigen kommunalen Leistungsträger, der zugleich als örtlicher Sozialhilfeträger über gute Kenntnisse des örtlichen Wohnungsmarktes verfügt.

2. Kriterien für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft

- (1) Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach SGB II und SGB XII auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. des § 29 Abs. 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.
- (2) Bei der Prüfung, welche Kosten der Unterkunft angemessen sind, kommt es darauf an, dass das Produkt aus Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt, der Angemessenheit entspricht (s. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47). Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich also nach zwei Kriterien:



- nach dem Wohnstandard
- nach der Wohnfläche.

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.04.2011

2.1 Wohnstandard

Als Wohnstandard ist lediglich ein einfacher und im unteren Segment liegender Ausstattungsgrad der Wohnung zuzubilligen.

2.2 Wohnfläche

- (1) Die Höhe der Aufwendungen für die Unterkunft wird wesentlich durch die Wohnfläche bestimmt. Bei der Frage der Angemessenheit der Wohnfläche orientiert sich die Rechtsprechung an den Verwaltungsvorschriften zur Förderungswürdigkeit im sozialen Wohnungsbau. Nach Ziff. 5.7 der Verwaltungsvorschriften zum Vollzug des Wohnungsbindungsrechts (VWoBindR) und Ziff. 20.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (WFB 2008) bemisst sich der anzuerkennende Wohnflächenbedarf in Bayern wie folgt:

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum
1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ²
2-Personen-Haushalt	bis zu 65 m ²
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ²
4-Personen-Haushalt	bis zu 90 m ²
jede weitere Person	bis zu 15 m ²

- (2) Eine zusätzliche Wohnfläche bis zu 15 m² ist für Menschen mit Behinderungen (z.B. Rollstuhlfahrer) zu gewähren, die wegen ihrer Behinderung/Erkrankung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind (s. Nr. 20.2 S. 3 der WFB 2008).
- (3) Kinder, die sich nicht ausschließlich aber regelmäßig an den Wochenenden und während der Ferien im elterlichen Haushalt aufhalten, sind grundsätzlich zu berücksichtigen.

3. Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten

- (1) Der Begriff der "angemessenen" Unterkunftskosten ist im SGB II und SGB XII nicht näher bestimmt. Als Vergleichsmaßstab der Unterkunftskosten sind die Besonderheiten des Einzelfalles zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ist von Wohnungsmieten auszugehen, die am Wohnort des Leistungsbeziehers im unteren Preissegment marktüblich sind, nicht aber vom örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mieten (s. BSG, Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47, BVerwG, Urteil vom 17.11.1994, FEVS Bd. 45, 363).
- (2) Die für den Landkreis Starnberg anzusetzenden "angemessenen" Unterkunftskosten werden anhand der vom Fachbereich Sozialwesen laufend fortgeschriebenen Auswertungen der Anzeigen des örtlichen freien Wohnungsmarktes ermittelt. Als angemessen werden die

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.04.2011

Kosten der Unterkunft dann akzeptiert, wenn sie eine Obergrenze nicht überschreiten, die sich aus dem Durchschnitt aller Mieten im unteren Marktsegment errechnet.

- (3) Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, wie das BSG in seinem Urteil vom 7.11.2006 (B 7b AS 10/06 R) dargelegt hat, in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann von ihm im Regelfall nicht verlangt werden.

Die Mietobergrenzen stellen deshalb auf den jeweiligen Wohnort des Hilfebedürftigen und nicht auf den gesamten Landkreis als Vergleichsmaßstab ab (vgl. auch Urteil des SG München v. 26.05.2008, S 52 AS 990/08 ER).

4. Obergrenzen für angemessene Kaltmieten

Aufgrund der Auswertungen der 2009 und 2010 veröffentlichten Wohnungsanzeigen und unter Beachtung der angemessenen Wohnflächen und des angemessenen Wohnstandards (s. Ziff. 2.1 und 2.2) ergeben sich folgende Obergrenzen für Kaltmieten (ohne Betriebs-, Warmwasser- und Heizkosten):

1- Personenhaushalt	Angemessener Wohnraum bis zu m²	Angemessene Kaltmiete/m²	Angemessene Kaltmiete
Andechs, Gilching, Inning, Tutzing, Weßling	50 m ²	9,00 €	450 €
Gauting, Herrsching, Pöcking, Seefeld	50 m ²	9,40 €	470 €
Berg, Feldafing, Krailling, Starnberg, Wörthsee	50 m ²	10,10 €	505 €
2- bis 4- Personenhaushalte	Angemessener Wohnraum bis zu m²	Angemessene Kaltmiete/m²	Angemessene Kaltmiete
Andechs, Inning, Pöcking, Seefeld, Tutzing, Weßling, Wörthsee	65 m ² / 75 m ² / 90 m ²	8,40 €	546 € / 630 € / 756 €
Feldafing, Gilching, Herrsching	65 m ² / 75 m ² / 90 m ²	8,80 €	572 € / 660 € / 792 €
Berg, Gauting, Krailling, Starnberg	65 m ² / 75 m ² / 90 m ²	9,40 €	611 € / 705 € / 846 €

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.04.2011

Jede weitere Person	Zuschlag	Angemessene Kaltmiete/m ²	Zuschlag
Andechs, Inning, Pöcking, Seefeld, Tutzing, Weßling, Wörthsee	15 m ²	8,40 €	126 €
Feldafing, Gilching, Herrrsching	15 m ²	8,80 €	132 €
Berg, Gauting, Krailling, Starnberg	15 m ²	9,40 €	141 €

5. Angemessene Betriebskosten

- (1) Die Unterkunftskosten umfassen auch die Mietnebenkosten (sog. umlagefähige Betriebskosten nach § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung, wie Wasser- und Abwassergebühren, Müllgebühren, Hausbeleuchtung, Kaminkehrergebühren, Grundsteuer, Betriebskosten für einen Aufzug, Kosten für Straßenreinigung, Hausreinigung, Gartenpflege etc.). Umfassen die Mietnebenkosten auch Antennen- bzw. Kabelanschlussgebühren oder vergleichbare andere Kosten, gelten nachstehende Betriebskosten auch bei einer Überschreitung von 25 % als angemessen (s. hierzu Urteil des SG Aurich vom 12.10.2005, Nr. S 15 AS 159/05, info also 2006, Heft 1, S. 27). Kosten der Warmwasserbereitung zählen nicht zu den anerkannten Betriebskosten. Sie sind im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung oder als Mehrbedarf zu übernehmen.
- (2) Als angemessene Betriebskostenpauschale wird ein Betrag von 1,50 € je m² anerkannt.

Haushaltsgröße Personen	Angemessener Wohnraum	Betriebskosten
1-Personen-Haushalt	bis zu 50 m ²	75,00 €
2-Personen-Haushalt	bis zu 65 m ²	97,50 €
3-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ²	112,50 €
4-Personen-Haushalt	bis zu 90 m ²	135,00 €
jede weitere Person	bis zu 15 m ²	22,50 €

- (3) Bei Sozial- und Genossenschaftswohnungen sind die Betriebskosten grundsätzlich als angemessen anzuerkennen, sofern die jeweilige Wohnung den Flächenvorgaben nach Ziff. 2.2 entspricht.

6. Angemessene Heizkosten

Nach den Bestimmungen des SGB II und SGB XII sind die tatsächlichen Kosten für Heizung und Warmwasser zu übernehmen, so lange sie angemessen sind. Die zunächst vom Vermieter oder dem Versorgungsunternehmen festgesetzten monatlichen Abschlagszahlungen stellen insoweit keinen tatsächlichen Verbrauch, sondern nur einen vermuteten Verbrauch dar. Erst die Abrechnung des zurückliegenden Verbrauchszeitraums gibt Aufschluss über den tatsächlichen Verbrauch, der dann nach den Umständen des Einzelfalles, die auch die Lage, Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung mit einbeziehen muss, zu bewerten ist. Erst dann kann unter Umständen das Verbrauchsverhalten kritisiert und Gelegenheit zur Anpassung gegeben werden. Die Beweispflicht, dass die Heiz- und Warmwasserkosten nicht angemessen sind, trifft hierbei stets den Sozialleistungsträger. Dieser Beweis ist gerade angesichts steigender Energiekosten in der Regel nur schwer zu führen. Gerichtlichen Bestand könnten nur solche Einzelfälle haben, in denen konkret eklatant verschwenderisches Verbrauchsverhalten nachgewiesen werden kann. Bei einer Kürzung unangemessen hoher Heiz- und Warmwasserkosten ist außerdem zu beachten, dass das SGB II und SGB XII ein Kostensenkungsverfahren für Heiz- und Warmwasserkosten nicht vorsehen.

Nachdem der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge e.V. in seinen Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II vom 18.06.2008 sowohl eine Pauschalierung als auch die Verwendung von Richtwerten als Kappungsgrenzen mit der derzeitigen Rechtslage für nicht vereinbar und daher für unzulässig hält, wird davon abgesehen, pauschale Höchstbeträge für Heiz- und Warmwasserkosten vorzusehen. Um die Angemessenheit der Heiz- und Warmwasserkosten zu prüfen, bedarf es in jedem Einzelfall konkreter Feststellungen. Es sind hierbei sowohl bauliche Kriterien (Art und Güte der Isolierung der Fenster, Qualität der Wärmedämmung, Zustand und Alter der Heizungsanlage, die Lage der Wohnung im Haus, Raumhöhe) als auch subjektive Kriterien (gesundheitlicher Zustand der Hilfebedürftigen, spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen) heranzuziehen.

7. Obergrenzen bei Haus- oder Wohnungseigentum

Die Obergrenzen für die Angemessenheit der Unterkunftskosten (Zinsbelastungen für Haus- oder Wohnungsdarlehen und Hauslasten) sind auch bei Hauseigentümern oder Wohnungseigentümern auf der Grundlage der Haushaltsgröße anzusetzen (s. Ziff. 4 und Ziff. 5 Abs. 2). Zu den Heizkosten siehe Ziff. 6 Abs. 2.

8. Kürzung der Unterkunftskosten

Nach § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II und § 29 Abs. 1 S. 2 und 3 SGB XII sind Unterkunftskosten, auch wenn sie unangemessen hoch sind, in tatsächlicher Höhe so lange zu berücksichtigen, wie es 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. Sie sind, auch wenn sie unangemessen sind,

Interne Dienstanweisungen Nr. 08

Stand: 01.04.2011

solange zu übernehmen, als es dem Leistungsberechtigten nicht möglich ist, die Aufwendungen zu senken.

9. Aufgaben der Gemeinden

Zu den gesetzlichen Pflichtaufgaben der Gemeinden (Art. 57 Abs. 1 GO) zählt die Bereitstellung einer menschenwürdigen Unterkunft bei Obdachlosigkeit. Bei Bereitstellung oder Unterbringung durch die Gemeinde bei Obdachlosigkeit werden auch in diesen Fällen die in der Tabelle angegebenen Unterkunfts-kosten bis zur Obergrenze übernommen. Entstehen bei der Unterbringung des Obdachlosen höhere Kosten, so sind diese von der Gemeinde zu tragen.

10. Übergangsregelung

Bei Wohnungen, die vor dem 01.04.2009 bzw. 01.04.2011 angemietet wurden, ist ein Umzug nicht zu verlangen, wenn zwar die ab 01.04.2009 bzw. ab 01.04.2011 geltenden Obergrenzen für Kaltmieten (s. Ziff. 3) überschritten werden, jedoch die Nettomiete nach den bis 31.03.2009 bzw. 31.03.2011 geltenden Mietobergrenzen als angemessen bewertet wurde.

11. Überprüfung und In-Kraft-Treten

- (1) Die mit diesen Richtlinien festgelegten Obergrenzen für Kaltmieten- und Betriebskosten werden alle zwei Jahre überprüft und gegebenenfalls den veränderten Verhältnissen angepasst.
- (2) Die Richtlinien treten am 01. April 2011 in Kraft.

Hilfen nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII

(Übernahme von Miet- und Energieschulden/Wohnungshilfen)

Richtlinien des Fachbereichs 22 Sozialwesen

§ 1

Problembeschreibung

- (1) Die Wohnsituation vieler Hilfebedürftiger/Leistungsberechtigter wird geprägt durch unzureichenden Wohnraum, unangemessen hohe Mieten, Miet- und Energieschulden und Schwierigkeiten mit dem Vermieter und der Hausgemeinschaft.
- (2) Miet- und Energieschulden und Schwierigkeiten mit der Hausgemeinschaft führen häufig zum Verlust der Wohnung und zu Obdachlosigkeit.
- (3) Die Unterbringung in Notunterkünften führt bei den Betroffenen, insbesondere bei Familien mit Kindern, zu erheblichen Problemen.

§ 2

Ziel

Ziel der Wohnungshilfe ist es, dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten den Erhalt seiner angemessenen Normalwohnung zu ermöglichen oder - bei Verlust der Wohnung - das Anmieten einer angemessenen Unterkunft zu ermöglichen.

§ 3

Grundsätze

Die Vermeidung von Obdachlosigkeit erfordert sowohl den Einsatz von persönlichen als auch von wirtschaftlichen Hilfen und eine spezifische Vorgehensweise. Da der Landkreis über langjährige Erfahrungen mit Hilfen bei Miet- und Energieschulden und über entsprechend erfahrenes und qualifiziertes Personal verfügt, wurde die Gewährung von Hilfen nach § 22 Abs. 8 SGB II (Übernahme von Miet- und Energieschulden bei laufenden Leistungen nach SGB II) nicht auf das Jobcenter Landkreis Starnberg übertragen. Diese Aufgabe wird, wie auch die sonstigen Hilfen zur Sicherung der Unterkunft (§ 36 SGB XII), vom Fachbereich 22 Sozialwesen wahrgenommen. Bei Anträgen auf Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II für Personen, die laufende Leistungen beziehen ist deshalb eine enge Zusammenarbeit mit dem Jobcenter unerlässlich. Personen, die zwar dem Grunde nach leistungsberechtigt nach SGB II, aber nicht Hilfebedürftig nach § 9 SGB II sind, können nach § 21 Satz 2 SGB XII Leistungen nach § 36 SGB XII erhalten. Im Einzelfall sind der Fachbereich 23 Jugend und Sport, der Fachbereich 43 Sozialer Wohnungsbau, die Gemeinden und weitere Stellen in die Zusammenarbeit einzubeziehen.

§ 4

Vermeidung von Miet- und Energieschulden

- (1) Im Interesse einer wirksamen Leistungsgewährung ist sicherzustellen, dass Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. Sozialhilfeleistungen, soweit sie für die Deckung des Unterkunfts- und Energiebedarfs bestimmt sind, zuverlässig und rechtzeitig an den Vermieter bzw. an den Energieversorger überwiesen werden und Miet- und Energieschulden dadurch nicht entstehen können. Die Miete und die Mietnebenkosten sind deshalb vom Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. dem Träger der Sozialhilfe unmittelbar an den Vermieter zu überweisen, wenn Anhaltspunkte für eine zweckfremde Verwendung durch den Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten vorliegen. Mutmaßungen genügen nicht, solange keine Tatsachen feststehen, die erwarten lassen, dass der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte seiner Pflicht nicht nachkommen wird. Solche Tatsachen liegen nicht nur vor, wenn der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte sich bereits einmal pflichtwidrig verhalten hat, sondern z.B. auch dann, wenn er die zweckwidrige Verwendung ankündigt, z.B. anlässlich einer Leistungskürzung, oder bei Überschuldung des Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten.
- (2) Ist nicht sichergestellt, dass der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte seiner Zahlungsverpflichtung gegenüber dem Vermieter oder dem Strom- oder Gaslieferanten nachkommt, darf das Jobcenter bzw. die Sozialhilfeverwaltung auch die Leistung für den/die jeweils anderen Empfangsberechtigten nicht mehr an den Hilfebedürftigen auszahlen. Dies gilt auch dann, wenn der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte nachweisen kann, dass er in der Vergangenheit seiner Verpflichtung diesem gegenüber stets nachgekommen ist und dies auch für die Zukunft versichert (s. auch Kommentar Haufe, Rz. 129 zu § 22 - 2.9 Zahlung an Dritte).
- (3) Dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten ist die Abzweigung der Unterkunfts- und Energiekosten an den Empfangsberechtigten schriftlich mitzuteilen. Änderungen in der Höhe der Abzweigungsbeträge oder die Einstellung der Zahlungen sind dem Berechtigten umgehend schriftlich mitzuteilen.

§ 5

Verfahrensablauf bei Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII

- (1) Sowohl eingehende Mietkündigungen und Räumungsklagen als auch Anträge auf Übernahme von Miet- und Energieschulden werden vom Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe dahingehend überprüft, ob Daten beim Jobcenter, der Sozialhilfeverwaltung oder der Wohngeldstelle bezüglich des Schuldners vorliegen. Er teilt das Ergebnis unter Beifügung der Kündigung, der Räumungsklage oder des Antrages auf Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II (Hilfebedürftigkeit nach § 9 SGB II) und § 36 SGB XII, gegebenenfalls in Verbindung mit § 21 S. 2 SGB XII, dem zuständigen Sozialarbeiter für persönliche Sozialhilfe mit (Vordruck verwenden!).
- (2) Vom Sozialarbeiter für persönliche Sozialhilfe wird der Schuldner unter Hinweis auf seine Mitwirkungspflichten aufgefordert, innerhalb einer möglichst kurz bemessenen Frist Fragen zu seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zu beantworten und persönlich im Amt vorzusprechen (Vordruck verwenden!). Kommt der Schuldner dieser Aufforderung nicht nach, wird vom Sozialarbeiter für persönliche Sozialhilfe die Gewährung von Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII wegen fehlender Mitwirkung abgelehnt. Wenn der Schuldner selbst den Termin zur Feststellung von Hilfebedürftigkeit absagt (z.B. weil er die Schulden selbst begleicht), genügt ein entsprechender Aktenvermerk. Ein Ablehnungsbescheid muss nicht erlassen werden. Bei offensichtlichen Mietnomaden, bei denen bereits ein Ablehnungsbescheid erlassen wurde und der Schuldner Kenntnis über die Maßnahmen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII erlangt hat, erfolgt keine Vorladung und auch kein neuer Ablehnungsbescheid.
Wenn die Voraussetzungen nach § 6 Abs. 1 a Nr. 3 und § 6 Abs.1 b Nr. 1 dieser Richtlinien

nicht erfüllt sind, nimmt der Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe nicht an dem gemeinsamen Gespräch teil.

- (3) Aufgabe des Sachbearbeiters für wirtschaftliche Sozialhilfe ist die Prüfung, ob für die Gewährung von Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. nach § 36 SGB XII (gegebenenfalls i. Verb. mit § 21 Satz 2 SGB XII) die wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Prüfung, ob der Hilfestellung Umstände entgegenstehen, die in der Person des Hilfesuchenden begründet liegen, nimmt der Sozialarbeiter für persönliche Sozialhilfe vor. Der Sachbearbeiter für wirtschaftliche Sozialhilfe teilt dem Schuldner in Form eines Bescheides die Entscheidung unverzüglich mit, wobei die Gründe, die der Entscheidung zugrunde liegen, nachvollziehbar zu erläutern sind. Der Entwurf ist vom Sozialarbeiter für persönliche Sozialhilfe unter Angabe des Datums mitzuzeichnen. Die zuständige Obdachlosenbehörde, in der Regel die Wohnsitzgemeinde des Schuldners, erhält einen Abdruck des Bescheides.
- (4) Da nach Zustellung der Räumungsklage eine Wohnungskündigung bei Zahlungsverzug grundsätzlich nur dann unwirksam wird, wenn bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Mieter alle fälligen Mietforderungen bezahlt hat oder eine öffentliche Stelle (z.B. ein Sozialhilfeträger) sich zur Zahlung verpflichtet (s. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB), ist in diesen Fällen unbedingt auf folgendes zu achten:
 - sind die Voraussetzungen für eine Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II oder § 36 Abs. 1 SGB XII erfüllt, ist dem Vermieter gegenüber schriftlich die Übernahme der fälligen Mietschulden zu erklären. Bitte hierbei den Verwendungszweck detailliert angeben.
 - Das Amtsgericht erhält Abdruck dieser Erklärung.
 - Wird Widerspruch innerhalb der vorstehenden 2 Monate gegen die Entscheidung des Sozialhilfeträgers eingelegt, muss vor Ablauf der 2 Monate über eine Abhilfe oder Vorlage an die Regierung entschieden werden.
- (5) Sollte vor Ablauf der 2 Monatsfrist ein Räumungsurteil ergehen, besteht für den Mieter die Möglichkeit, bei zwischenzeitlicher Begleichung der Mietschulden eine Vollstreckungsabwehrklage einzulegen.
- (6) In Fällen, in denen die Voraussetzungen nach § 6 der Richtlinien nicht erfüllt sind, die zuständigen Bearbeiter aber gleichwohl eine Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 8 SGB II oder § 36 Abs. 1 SGB XII für notwendig erachten, entscheidet FL 22 über die Leistung.

§ 6

Voraussetzungen für die Übernahme von Miet- und Energieschulden

- (1) Miet- und Energieschulden sollen übernommen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a) wirtschaftliche Kriterien

1. Bedürftigkeit des Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft (z.B. keine Vermögenswerte oder Hilfemöglichkeiten durch Angehörige),
2. keine Möglichkeit der Ratenzahlung,
3. Angemessenheit der Miete und der Aufwendungen für Energie,
4. Sicherheit, dass Miete und Energiekosten auf Dauer durch Einkommen oder Leistungen nach SGB II bzw. SGB XII aufgebracht werden.

b) persönliche Kriterien

1. keine unverhältnismäßig hohen Miet- und Energieschulden,
2. erstmaliges Entstehen der Miet- und Energieschulden,
3. keine sonstige Überschuldung,
4. Bereitschaft, an der umfassenden Beseitigung der Ursachen, die zum Entstehen der Miet- und Energieschulden beigetragen haben, aktiv mitzuwirken.

(2) Angemessenheit der Miete

- a) bei Antragstellern, die laufende Leistungen nach § 19 SGB II bzw. §§ 27 oder 42 SGB XII beziehen:

In jedem Einzelfall ist die Angemessenheit Miete zu bestimmen (s. auch Urteil des BVerwG vom 17.11.1994, FEVS Bd.45,363, und Urteil des OVG Hamburg vom 30.4.1996, NDV-RD 1996,97-100). Zu den Angemessenheitsgrenzen s. Interne Dienst-anweisung Nr. 8.

- b) bei Antragstellern, die entweder keine oder nur vorübergehend (bis zu 3 Monate) laufende Leistungen nach § 19 SGB II bzw. §§ 27 oder 42 SGB XII beziehen:

Die Miete ist angemessen, wenn die vom Landkreis festgelegten Obergrenzen zuzüglich eines Aufschlages von 10% nicht überschritten werden. Abweichend hiervon ist ein Aufschlag von 20% zu berücksichtigen

■ bei Familien mit einem Kind, das einen Kindergarten besucht oder sich in Schul- oder Berufsausbildung befindet,

■ bei Familien, mit pflegebedürftigen Angehörigen,

■ bei Antragstellern über 65 Jahre.

- (3) Unverhältnismäßig hoch sind Miet- und Energieschulden dann, wenn sie mehr als 3 Monatsmieten bzw. mehr als 3 Abschlagszahlungen betragen und der Antragsteller keine realitätsbezogenen Selbsthilfebemühungen nachweisen kann.

- (4) Für Energieschulden von Hilfebedürftigen, die Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende beziehen, bleibt die Bundesagentur für Arbeit zuständig, wenn sie auf Mehrverbrauch zurückzuführen sind (§ 6 Abs. 1 Ziff. 1 SGB II i. Verb. mit § 24 Abs. 1 S. 1 SGB II). Das Jobcenter erbringt für die Bundesagentur den Bedarf als Geldleistung und gewährt dem Hilfebedürftigen ein entsprechendes Darlehen.

Wenn die Stromschulden nicht auf Mehrverbrauch, sondern auf die Nichtabführung von Abschlagszahlungen zurückzuführen sind, ist der Landkreis für die Hilfestellung zuständig (§ 6 Abs. 1 Ziff. 2 i. Verb. mit § 22 Abs. 8 SGB II).

§ 7

Vermeidung unverhältnismäßig hoher Mietschulden

Um keine unverhältnismäßig hohen Mietrückstände entstehen zu lassen, die eine Leistungsgewährung ausschließen oder erheblich erschweren, sollte sichergestellt sein, dass der Fachbereich 22 Sozialwesen spätestens nach einem Rückstand von zwei Monatsmieten vom drohenden Verlust der Wohnung informiert wird. Mit dem Verband Wohnen im Kreis Starnberg wurde deshalb folgendes Verfahren abgesprochen: Sobald der Mieter mit zwei Monatsmieten in Rückstand ist, versucht der Verband Wohnen im Kreis Starnberg in einem persönlichen Gespräch mit dem Schuldner, Regelungen zur Tilgung der Mietschulden zu vereinbaren. Nimmt der Mieter innerhalb eines Monats das Gesprächsangebot nicht an oder erfüllt er die Vereinbarungen nicht, kündigt der Verband Wohnen im Kreis Starnberg den Mietvertrag umgehend und informiert den Fachbereich 22 Sozialwesen.

§ 8

Maßnahmen bei Bewohnen einer unangemessen teuren Wohnung

- (1) Im Interesse einer möglichst sparsamen und wirtschaftlichen Mittelverwendung ist darauf zu achten, dass Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte, die in einer unangemessen teuren Wohnung leben, sich unverzüglich um eine angemessene Wohnung bemühen. Vorrangig kommt die Anmietung einer Sozialwohnung in Betracht, die Beantragung ist gegenüber dem Jobcenter bzw. der Sozialhilfeverwaltung nachzuweisen.
- (2) Hat der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte die Wohnung vor seiner Hilfebedürftigkeit bzw. vor Kenntnis seiner voraussichtlichen Hilfebedürftigkeit angemietet, sind die unangemessen hohen Unterkunftskosten so lange als Bedarf anzuerkennen, als es ihm nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen, z.B. durch einen Wohnungswechsel, zu senken (§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 1 bis 2 SGB XII). Für den Wohnungswechsel ist dem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten eine angemessene Frist einzuräumen. Angemessen ist in der Regel eine Frist von 3 bis 6 Monaten. Ist eine zumutbare Möglichkeit zum Umzug, zur Vermietung o.ä. gegeben und die Frist abgelaufen, ist die Leistung für die Unterkunft auf den angemessenen Betrag zu kürzen.
- (3) Der Nachweis, dass eine angemessene und zumutbare Wohnung zur Verfügung steht, wird dadurch geführt, dass
 - a) konkret eine Wohnung (z.B. Sozialwohnung), die der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte anmieten kann, oder
 - b) mehrere zur Vermietung angebotene Wohnungen (z.B. im Anzeigenteil der Tagespresse) benannt werden.
- (4) Die Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII für die vorübergehende Übernahme unangemessen hoher Kosten für Wohnungen liegen u.a. dann nicht mehr vor, wenn der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte die Senkung der Unterkunftskosten ausdrücklich ablehnt.
- (5) Während des Bezugs laufender Leistungen nach § 19 SGB II bzw. §§ 27 oder 42 SGB XII kann eine zunächst angemessene Wohnung durch Änderung der Verhältnisse unangemessen werden (z.B. durch Mieterhöhung, Änderungen des Mietniveaus, Verringerung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen). Soweit der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte wünscht, in der bisherigen Wohnung zu bleiben, sollen Unterkunftskosten in der tatsächlichen Höhe als angemessen anerkannt werden, wenn dies nach der Besonderheit des Einzelfalles geboten ist.

Angemessen ist der Wunsch des Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten dann, wenn für das Verbleiben in der bisherigen Wohnung ein verständlicher und nachvollziehbarer Grund vorliegt, von dem sich auch Personen mit geringem Einkommen, die jedoch keine Leistung nach § 19 SGB II bzw. §§ 27 oder 42 SGB XII beziehen, in vergleichbarer Lage leiten lassen würden (z.B. gesundheitliche und familiäre Gründe).

Unverhältnismäßig sind die durch Vergleich mit einer angemessenen Unterkunft festzustellenden Mehrkosten dann, wenn sie höher sind als der Aufschlag von 20% gem. § 6 Abs. 2 Buchst. b Satz 2 der Richtlinien.

- (6) Wird während des Bezugs laufender Leistungen nach § 19 SGB II bzw. §§ 27 oder 42 SGB XII von einem Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten eine unangemessen teure Unterkunft angemietet und ist er seiner Pflicht nach § 22 Abs. 4 S. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII vorwerfbar nicht nachgekommen, besteht keine Verpflichtung zur Übernahme der unangemessen hohen Kosten (§ 22 Abs. 4 SGB II und § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII). Die Übernahme der Differenz zwischen den tatsächlichen (unangemessen hohen) Aufwendungen und den angemessenen Aufwendungen ist auch für eine Übergangszeit in der Regel ausgeschlossen.

§ 9

Anmietung einer Sozialwohnung; Verfahren

- (1) Bei einer unangemessen teuren Wohnung, insbesondere bei Kürzung der berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten, werden die Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten mit der höchsten Dringlichkeit für eine Sozialwohnung vorgemerkt (§ 2 Abs.6 DVWoBindG). Hilfebedürftigen/Leistungsberechtigten, die aufgefordert wurden, sich eine preiswertere Unterkunft zu suchen oder deren Unterkunftsbedarf wegen unangemessen hoher Miete gekürzt wurde, sind deshalb Fachbereich 43 Sozialer Wohnungsbau schriftlich bekannt zu geben, z.B. durch Zusendung des diesbezüglichen Bescheidabdruckes.
- (2) Dem Vermieter werden vom Fachbereich 43 Sozialer Wohnungsbau für die Belegung von Sozialwohnungen mindestens 3 wohnberechtigte Wohnungssuchende zur Auswahl benannt. Dieser Auswahlvorschlag wird vor der vorzunehmenden Benennung mit der Gemeinde, in deren Gebiet die zu belegende Wohnung liegt, abgestimmt. Die Auswahl aus dem Dreivorschlag trifft der Vermieter. In der Regel folgt er dabei einer Empfehlung der Gemeinde (insbesondere, wenn für den Bau der zu überlassenden Wohnung Mittel einer Gemeinde oder eines Gemeindeverbandes eingesetzt wurden). Um dem Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe die Möglichkeit zu geben, gegenüber der Gemeinde und dem Vermieter auf die Dringlichkeit des Falles hinzuweisen, erhält er vom Fachbereich 43 Sozialer Wohnungsbau einen Abdruck des Auswahlvorschlages.
- (3) Wird der vorgeschlagene Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte vom Vermieter abgelehnt, ist der Vermieter vom Jobcenter/Sozialhilfeverwaltung zu den Ablehnungsgründen zu befragen. Bei Ablehnungsgründen, die in der Person des Hilfeempfängers liegen, können eventuell Hilfen nach §11 Abs.2 der Richtlinien gewährt werden.
- (4) Der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte hat sich gegenüber dem Fachbereich 43 Sozialer Wohnungsbau zum Auswahlvorschlag zu erklären, Abdruck dieser Erklärung geht dem Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe zu. Wenn der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte sich zum Auswahlvorschlag nicht äußert, wird der Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe ebenfalls vom Fachbereich 43 Sozialer Wohnungsbau informiert. Vom Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe ist der Unterkunftsbedarf zu kürzen, wenn der Hilfebedürftige/Leistungsberechtigte ohne zureichenden Grund die Annahme der angebotenen Sozialwohnung ablehnt. Als Unterkunftsbedarf ist insoweit nur noch die Miete der angebotenen Sozialwohnung zu berücksichtigen.

§ 10

Anmietung einer freifinanzierten Wohnung

Die Anmietung einer freifinanzierten Wohnung wird vom Jobcenter bzw. vom Träger der Sozialhilfe durch Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten, einer Mietkaution und von Umzugskosten nur ermöglicht, wenn für den Umzug die vorherige Zusicherung bzw. Zustimmung nach § 22 Abs. 6 S. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII eingeholt wurde. Die Zusicherung/Zustimmung soll erteilt, wenn der Umzug aus einem schwerwiegenden Grund erforderlich ist, keine Sozialwohnung zur Verfügung steht und die Miete angemessen ist (§ 6 Abs. 2 der Richtlinien).

§ 11

Hilfen zur Beschaffung einer Wohnung

- (1) Bei Anmietung einer Wohnung gem. §§ 9 und 10 dieser Richtlinien können die damit verbundenen Kosten für Umzug, Mietkaution und Genossenschaftsanteile übernommen werden.
- (2) Wenn der Vermieter die erneute Vermietung von der Tilgung von Mietschulden oder von der Erfüllung anderweitiger Auflagen und Bedingungen (z.B. sozialpädagogische Betreuung) abhängig macht, können in begründeten Einzelfällen entsprechende Hilfen gewährt werden. Die Entscheidung liegt, soweit die Hilfen vom Fachbereich 22 Sozialwesen zu erbringen sind, bei FL 22.
- (3) Beihilfen für Maklerkosten werden aufgrund des entspannten Wohnungsmarktes nur in begründeten Ausnahmefällen gewährt.
- (4) Für Umzüge werden nur die Kosten übernommen, die nach Ausschöpfung der Selbsthilfemöglichkeiten des Hilfeempfängers unabweislich anfallen. Reichen die Selbsthilfemöglichkeiten des Hilfeempfängers nicht aus, einen Umzug in Eigenregie abzuwickeln, sind vorrangig die vom Caritasverband Starnberg angebotenen Umzugshilfen in Anspruch zu nehmen.
- (5) Beihilfen für Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind als verzinsliche Darlehen auszugeben (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II und § 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII).

§ 12

Inkrafttreten

Diese Dienstanweisung tritt am 01.01.2011 in Kraft.

Starnberg, .06.06.2011

Textor

Heizungshilfen 2011 in der Sozialhilfe (SGB XII), in der Kriegsopferfürsorge und in der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II)**I.**

Der Sozialausschuss des Landkreises Starnberg hat in seiner Sitzung am 06.07.2011 die Gewährung von Heizungshilfen in folgender Höhe beschlossen:

Haushalt	Jahrespauschale	Monatspauschale
a) Ein-Personenhaushalte	756,00 €	63,00 €
b) Zwei-Personenhaushalte	1.142,00 €	95,17 €
c) Drei-Personenhaushalte	1.563,00 €	130,25 €
d) Vier-Personenhaushalte	1.984,00 €	165,34 €
e) Fünf- und Mehr-Personenhaushalte	2.405,00 €	200,42 €
f) Untermieter	529,00 €	44,09 €

II.

Der Berechnung der Heizungshilfe liegt der Zeitraum 01.10.2011 bis 30.04.2012 (7 Monate) zugrunde.

III.

Anspruchsberechtigt ist, wer

laufende Leistungen zum Lebensunterhalt im Rahmen der Sozialhilfe (SGB XII), der Kriegsopferfürsorge oder der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) außerhalb von Anstalten, Heimen oder gleichartigen Einrichtungen erhält und den Brennstoff für die Heizung selbst beschaffen muss. Soweit der Leistungsberechtigte laufende Abschlagszahlungen für die Heizung zu entrichten hat (z.B. bei Anschluss an eine Sammelheizung), werden diese im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bzw. der Grundsicherung für Arbeitsuchende in tatsächlicher Höhe – soweit sie angemessen sind – monatlich erbracht.

IV.

Für Leistungsberechtigte nach SGB XII (Sozialhilfe) und in der Kriegsopferfürsorge (KOF) werden die Heizungshilfen grundsätzlich als Monatspauschalen gewährt und zusammen mit den laufenden Leistungen der Sozialhilfe und der Kriegsopferfürsorge ausgezahlt. Für Leistungsberechtigte nach

SGB II (Grundsicherung für Arbeitsuchende) wird der Brennstoffbedarf mittels Jahrespauschalen gedeckt.

V.

Sofern die bewilligte Heizungshilfe auch bei wirtschaftlicher Beheizung der Unterkunft wegen besonderer Umstände im Einzelfall (erhöhtes Wärmebedürfnis alter und kranker Hilfeempfänger, besonders schwer zu heizende kalte oder feuchte Räume, verhältnismäßig große und hohe Wohnungen, wenn nur eine Beheizung mit festen Brennstoffen möglich ist und ähnliches) den Heizungsbedarf für die kalte Jahreszeit nicht deckt, kann zu gegebener Zeit die Gewährung einer zusätzlichen Heizungshilfe beantragt werden. Hierbei wäre die zweckentsprechende Verwendung der bereits bewilligten Mittel für die Winterfeuerung und die den Antrag begründenden Umstände nachzuweisen.

Eine missbräuchliche Verwendung der Heizungshilfe ist unzulässig; sie schließt außerdem die Gewährung einer weiteren Heizungshilfe aus.