

Neufassung der

Richtlinie der kreisfreien Stadt Suhl zur Festlegung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (Grundsicherung für Arbeitsuchende - SGB II) und Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (Sozialhilfe - SGB XII)

zum 01.03.2010

- 1. Rechtsgrundlagen**
- 2. Kosten der Unterkunft und Heizung**
 - 2.1 Mietwohnungen**
 - 2.1.1 Kosten der Unterkunft - Kaltmiete**
 - 2.1.2 Kalte Nebenkosten**
 - 2.1.3 Heizkosten**
 - 2.1.3.1 Sammelheizungen**
 - 2.1.3.2 Einzelheizungen**
 - 2.2 Kosten der Unterkunft und Heizung – Eigenheim/Wohneigentum**
 - 2.3 Betriebskostenabrechnungen**
- 3. Unangemessene Kosten der Unterkunft und Heizung**
- 4. Umzug**
- 5. Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Verpflichtungserklärung**
 - 5.1 Mietkaution, Genossenschaftsanteile**
 - 5.2 Verpflichtungserklärung**
- 6. Kosten der Unterkunft und Heizung bei stationärer Unterbringung**
- 7. Vordrucke**
- 8. Inkrafttreten**

1. Rechtsgrundlagen

- § 22 SGB II - Grundsicherung für Arbeitsuchende (Arbeitslosengeld II)
- § 29 SGB XII - Hilfe zum Lebensunterhalt
- § 29 SGB XII i. V. m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII - Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

2. Kosten der Unterkunft und Heizung

Grundsätzlich gilt, dass die laufenden tatsächlichen Kosten im Rahmen der Gesamtmiete (Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten), soweit sie angemessen sind, anerkannt werden.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn eine zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist, z. B. bereits Mietschulden bestehen.

2.1 Mietwohnungen

2.1.1 Kosten der Unterkunft - Kaltmiete

Als angemessener Wohnraumbedarf ist grundsätzlich die für Wohnberechtigte im sozialen Wohnungsbau anerkannte Wohnraumgröße anzusehen. Nach dem Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz) gilt eine Wohngröße als angemessen, wenn sie es ermöglicht, dass auf jedes Familienmitglied ein Wohnraum ausreichender Größe entfällt („1 Wohnraum je Person“). In Anwendung der Durchführungsbestimmungen sowie auf Grund der örtlich erhobenen (durchschnittlichen) Mietpreise sind für die Stadt Suhl folgende Werte bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnraumes zugrunde zu legen:

A Anzahl der Personen	B Angemessene Wohnfläche Mietwohnungen bis zu	C Angemessene Kaltmiete pro m² bis zu	D Anzuerkennende Kaltmiete bis zu
1	45 m ² / 50 m ² bei Bestandskunden	4,10 €	184,50 €/205,00 € bei Bestandskunden
2	60 m ²	4,10 €	246,00 €
3	75 m ²	4,10 €	307,50 €
4	90 m ²	4,10 €	369,00 €
jede weitere Person	10 m ²	4,10 €	41,00 €

Eine Überschreitung einer der Faktoren - Wohnungsgröße oder Kaltmietpreis pro m² (Spalten B, C) - ist anzuerkennen, solange die jeweils angemessene Kaltmiete (Spalte D) nicht überschritten wird.

Bestandskunden sind Personen, die bei Antragstellung über bereits abgeschlossene Mietverträge verfügen.

Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension, Möblierung) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind diese, insofern sie nicht zur Disposition des Hilfebedürftigen stehen,

- *nach § 22 SGB II als Kosten der Unterkunft im Rahmen der Angemessenheit anzuerkennen. Die Aufwendungen hierfür sind nicht aus der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II zu bestreiten.*
- *nach § 29 SGB XII als Kosten der Unterkunft im Rahmen der Angemessenheit anzuerkennen. Wird durch die Gewährung von Unterkunftskosten ein Bedarf gedeckt, der bereits von der Regelleistung des § 28 SGB XII abgedeckt ist, wird die Regelleistung entsprechend anteilig unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) nach § 28 Abs. 1 Satz 2 SGB XII gekürzt.*

(vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az. B 14 AS 14/08 R).

Bei Leistungsberechtigten, deren Unterkunfts-kosten die angemessene Kaltmiete (Spalte D) übersteigt, ist nach Ziffer 3. zu verfahren.

2.1.2 Kosten der Unterkunft - Kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere Kosten der

- Wasserversorgung/Kanalisation (anzuerkennen ist ein Jahresverbrauch von bis zu 30 m³ pro Person und Jahr; Quelle: <http://www.zwas.de/index.html>).
- Müllabfuhr
- gemeinschaftlichen Beleuchtung (Außenbeleuchtung, Treppenaufgang)
- Schornsteinreinigung
- Grundsteuer
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes
- Straßenreinigung
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen)
- Kabelanschlussgebühren. Diese sind nur als Betriebskosten anzuerkennen, wenn sie mietvertraglich geschuldet werden, also nicht zur Disposition des Mieters stehen (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.11.2001, Az. 5 C 9.01).

Auf Grund der örtlich erhobenen (durchschnittlichen) Nebenkostenpreise gilt für die Stadt Suhl grundsätzlich ein Betrag bis zu 1,20 € pro m² für die Nebenkosten, einschließlich der Kosten für Kaltwasser, als angemessener Richtwert. Danach ergibt sich Folgendes:

E Anzahl der Personen	F Angemessene Wohnfläche Mietwohnungen in m ² bis zu	G Angemessene Nebenkosten pro m ² bis zu	H Anzuerkennende Nebenkosten bis zu
1	45 m ² / 50 m ² bei Bestandskunden	1,20 €	54,00 €/ 60,00 €
2	60	1,20 €	72,00 €
3	75	1,20 €	90,00 €
4	90	1,20 €	108,00 €
jede weitere Person	10	1,20 €	12,00 €

2.1.3 Heizkosten

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen. Die Heizkosten sind also von Beginn der Leistung an nur in angemessenem Umfang zu berücksichtigen.

Von den unter Ziffer 2.1.3.1 und 2.1.3.2 ermittelten Richtwerten für die Heizkosten ist im Einzelfall abzuweichen, wenn Umstände zu berücksichtigen sind, die eine anderweitige Festlegung des Bedarfs erfordern. Solche, den Bedarf beeinflussende Umstände, können sein:

- ein erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen
- vorhandene Heizmöglichkeiten,
- die Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser und sind diese nicht explizit im Mietvertrag bzw. in der Nebenkostenabrechnung ausgewiesen, ist der anzuerkennende Vorauszahlungsbetrag für die Heizkosten um den in der Regelleistung enthaltenen Anteil für Warmwasserbereitung zu kürzen. Die Kürzungsbeträge werden aus den Werten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) und den aktuellen Regelsätzen ermittelt und betragen 1,8029 % der Regelleistung.

Danach ergibt sich Folgendes:

Regelleistung ab 01.07.2009	Anteil an Warmwasser	Warmwasserkosten absolut
359,00 € Regelleistung (100 %)	1,8029 %	6,47 €
323,00 € Regelleistung (90 %)	1,8029 %	5,82 €
287,00 € Regelleistung (80 %)	1,8029 %	5,18 €
251,00 € Regelleistung (70 %)	1,8029 %	4,53 €
215,00 € Regelleistung (60 %)	1,8029 %	3,88 €

Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten für Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind diese konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 29 Abs. 3 Satz 1 SGB XII abzuziehen (vgl. BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/11b AS 15/07 R).

2.1.3.1 Sammelheizungen

Auf Grund der örtlich erhobenen (durchschnittlichen) Heizkostenpreise gilt für die Stadt Suhl grundsätzlich ein Betrag bis zu 1,20 € pro m² für die Heizkosten, einschließlich der Kosten für Warmwasser, als angemessen. Danach ergeben sich folgende Richtwerte:

E Anzahl der Personen	F Angemessene Wohnfläche Mietwohnungen in m ² bis zu	G Angemessene Heizkosten pro m ² bis zu	H Anzuerkennende Heizkosten bis zu
1	45 m ² / 50 m ² bei Bestandskunden	1,20 €	54,00 €/60,00 €
2	60	1,20 €	72,00 €
3	75	1,20 €	90,00 €
4	90	1,20 €	108,00 €
jede weitere Person	10	1,20 €	12,00 €

2.1.3.2 Einzelheizungen

2.1.3.2.1 Einmalige Leistungen zur Beschaffung von Heizmaterial sind bei Bedarf, unabhängig von der Jahreszeit zu übernehmen. Ein Bedarf entsteht erst, wenn dem Leistungsberechtigten kein Heizmaterial mehr zur Verfügung steht bzw. dies zeitnah bevorsteht. Leistungsberechtigte sind anzuhalten, sich künftig Heizmaterial in Zeiten niedrigeren Preisniveaus zu beschaffen (z. B. für Heizöl i. d. R. im Januar), vgl. auch

<http://www.heizoelpreis.de/>

(Verantwortlich für diese Webseite: Jens Dammeyer Louis Krages Straße 32 28237 Bremen),

<http://www.tecson.de/pheizoel.htm>

(Verantwortlich für diese Webseite: TECSON-DIGITAL; Wulfelder Weg 2a; 24242 Felde),

https://www.energienetz.de/de/Energiebezug/Fluessiggas/Preise/site_1101/

(Verantwortlich für diese Webseite: Bund der Energieverbraucher e.V., Frankfurter Str. 1, 53572 Unkel).

Die Leistungen sollen i. d. R. für sechs Monate bewilligt werden. Der Bewilligungszeitraum kann auf bis zu zwölf Monate bei Berechtigten verlängert werden, bei denen eine Veränderung der Verhältnisse in diesem Zeitraum nicht zu erwarten ist (§ 41 Abs.1 S. 3, 4 SGB II).

Die nachfolgenden Jahreswerte für den Energieverbrauch, nach der Empfehlung des Deutschen Vereins zur Bemessung der einmaligen Leistungen für Heizung nach der Formel $\frac{0,139 \text{ kWh/h/m}^2 \text{ (Stündlicher Wärmebedarf)} \times 1.600 \text{ h (Jahresbenutzungsstunden)} \times \text{beheizbare Wohnfläche}}{\text{unterer Heizwert} \times \text{Wirkungsgrad der Heizungsanlage}}$

ermittelt, sind regelmäßig als Orientierungswerte anzuerkennen. Sind abweichend von der Richtlinie zur Festlegung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung vorübergehend oder dauerhaft höhere Grundflächen anerkannt, sind die anzuerkennenden Heizkosten diesen anerkannten Grundflächen anzupassen.

anerkannte Wohnfläche bis zu m ²	beheizte Fläche = 2/3 der anerkannten	Erdgas	Heizöl	Flüssiggas	Nachtspeicher	Holzpellets	Feste Brennstoffe
	m ²	kWh	Liter	Liter	kWh	kg	kg
45	30	8.400	800	1.250	7.500	1.500	1.700
50	33	9.400	900	1.400	8.200	1.600	1.700
60	40	11.500	1.100	1.700	10.000	1.950	1.700
75	50	13.600	1.400	2.100	12.500	2.400	2.150
90	60	16.700	1.650	2.500	15.000	2.900	2.150
100	67	18.800	1.850	2.800	16.700	3.250	2.550
110	73	20.300	2.000	3.100	18.200	3.550	2.550
120	80	21.900	2.200	3.400	20.000	3.900	2.550
130	87	24.000	2.400	3.700	21.700	4.200	2.550

2.1.3.2.2 Insoweit Hilfebedürftige einwenden, die Richtgrößen unter Ziffer 2.1.3.2.1 seien nicht ausreichend, so ist der individuell angemessene Bedarf zu ermitteln. Hierzu ist der Hilfebedürftige aufzufordern, Nachweise über den Wirkungsgrad seiner Heizungsanlage vorzulegen. Nach der Formel

$$0,139 \text{ kWh/h/m}^2 \text{ (Stündlicher Wärmebedarf)} \times 1.600 \text{ h (Jahresbenutzungsstunden)} \times \text{beheizbare Wohnfläche} \\ \text{unterer Heizwert} \times \text{Wirkungsgrad der Heizungsanlage}$$

ist dann der individuelle Bedarf - unter Berücksichtigung individueller Aspekte (erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen, Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes) zu ermitteln.

Stündlicher Wärmebedarf = 0,139 kWh/h/m²
 Jahresbenutzungsstunden = 1.600 h
 Beheizbare Wohnfläche = 2/3 der Gesamtwohnfläche

Unterer Heizwert =	Erdgas kWh/m ³	Heizöl kWh/l	Flüssiggas kWh/l	Strom kWh	Holzpellets kWh/kg	Braunkohle kWh/kg
	10,4	10,68	6,582278481	1	4,90566038	6,01156069

Wirkungsgrad der Heizungsanlage = beim Schornsteinfeger bzw. Heizungsinstallateur zu erfragen.

Bei Antragstellung sind vom Leistungsberechtigten zur Vorlage zu verlangen:

- Rechnung(en) der letzten 12 Monate,
- mindestens 2 aktuelle Preisangebote. Diese Unterlagen sind in die Prüfung einzubeziehen.

2.2. Kosten der Unterkunft und Heizung - Eigenheim/Wohneigentum

Bei Eigenheimbesitzern/Inhabern von Wohnungseigentum gilt generell, dass die Gewährung von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII nicht abhängig gemacht werden darf vom Einsatz oder von der Verwertung eines angemessenen Hausgrundstücks, das vom Leistungsberechtigten mit seiner Bedarfsgemeinschaft bewohnt wird. Die Angemessenheit bestimmt sich auch hier wie bei Mietern nach der Zahl der Bewohner, dem Wohnbedarf, der Grundstücksgröße, der Hausgröße, dem Zuschnitt und der Ausstattung des Wohngebäudes sowie dem Wert des Grundstücks einschließlich des Wohngebäudes. Das Haus/Hausgrundstück muss somit in einem angemessenen Verhältnis zu den Bedürfnissen und der Lebenshaltung des Leistungsberechtigten und seiner Bedarfsgemeinschaft stehen. Die Angemessenheit richtet sich bei Haus- und Wohnungseigentum nach den auch für Mieter geltenden Maßstäben hinsichtlich Wohnraumgröße und Wohnstandard (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az. B 14/7b AS 34/06 R).

Bei Eigenheimbesitzern/Inhabern von Wohnungseigentum gehören als Nebenkosten zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Hierzu zählen

- Steuer von Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge (z. B. für Gebäude-, Brand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung),
- Schuldzinsen,
- Erbpachtzinsen,
- Wassergeld, einschließlich Abwasser. Anzuerkennen ist ein Jahresverbrauch von bis zu 30 m³ pro Person und Jahr (Quelle: <http://www.zwas.de/index.html>).

- Gebühren für Kanalisation,
- Gebühren für Müllabfuhr,
- Schornsteinreinigungsgebühren,
- Straßenreinigungsgebühren,
- Erhaltungsaufwand. Zum Erhaltungsaufwand gehören die Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. Hierzu gehören nicht die Kosten einer Maßnahme, wenn diese Maßnahme wertsteigernd wirkt. Als Erhaltungsaufwand werden nur nachgewiesene Ausgaben anerkannt.
- Tilgungsbeiträge für Darlehen können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie der Vermögensbildung dienen. *Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten eines selbst genutzten Eigenheimes/einer selbst genutzten Eigentumswohnung sind allerdings bis zur Höhe der angemessenen Kosten einer Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn der Hilfebedürftige andernfalls gezwungen wäre, sein Eigenheim/seine Wohnung aufzugeben (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az. B 14/11b AS 67/06 R).*

Sind bei Eigenheimbesitzern/Inhabern von Wohnungseigentum Kosten der Heizung zu entrichten, werden die tatsächlichen Aufwendungen grundsätzlich übernommen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit richtet sich nach Ziffer 2.1.3 dieser Richtlinie.

2.3 Betriebskostenabrechnungen

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Neben- und Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Liegen die Neben- und Heizkosten über dem Betrag von 2,40 €/m², ist anhand der Nebenkostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht hat (Wasser, Warmwasser, Heizungskosten). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten, die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Neben- und Heizkosten. Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Überzahlungen, sind diese zu verrechnen.

3. Unangemessene Kosten der Unterkunft

Unangemessene Kosten der Unterkunft sind nur solange zu berücksichtigen, wie es dem Leistungsberechtigten 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 6 Monate.

Ist einem Antragsteller bereits bei Anmietung einer Wohnung bekannt bzw. für ihn absehbar, dass er nicht in der Lage sein wird, die Aufwendungen aus eigenen Mitteln zu erbringen, sind im Falle der Beantragung von Leistungen grundsätzlich nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Bei Leistungsberechtigten, die in einer unangemessen teuren Unterkunft wohnen, sind die Unterkunftskosten zunächst grundsätzlich in tatsächlicher (unangemessener) Höhe anzuerkennen.

Im Weiteren ist wie folgt zu verfahren:

3.1 Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten

Erklärt der Leistungsberechtigte bei Antragstellung, dass keine Bereitschaft zum Umzug oder zu anderen kostensenkenden Maßnahmen besteht, sind ab Beginn der Leistungsgewährung nur die angemessenen Unterkunftskosten zu gewähren.

Äußert sich der Leistungsberechtigte hierzu nicht und bewohnt beim Einsetzen der Leistung eine unangemessen teure Wohnung, so ist er unverzüglich schriftlich aufzufordern, die Kosten der Unterkunft innerhalb von 6 Monaten auf eine angemessene Höhe zu reduzieren. Gleiches gilt auch für die Eigentümer von selbstgenutzten Eigentumswohnungen oder Eigenheimen. Diese Bemühungen sind in geeigneter Form nachzuweisen. Kommt der Leistungsberechtigte der Aufforderung zur Kostenreduzierung nicht nach, sind die Unterkunftskosten spätestens nach Ablauf des Bewilligungszeitraumes bzw. Folgeantrag auf das angemessene Maß zu kürzen.

3.2 Von der Kürzung der Unterkunftskosten kann abgesehen werden:

- 3.2.1** bei lediglich einmaligen Leistungen oder aber absehbar kurzfristigem Leistungsbezug,
- 3.2.2** wenn eine konkrete Arbeitsaufnahme ansteht, die den Leistungsbezug beendet,
- 3.2.3** bei einer bestehenden Schwangerschaft, wenn die Angemessenheitskriterien nach der Geburt erfüllt sind,
- 3.2.4** bei akut oder chronisch kranken Leistungsberechtigten/Haushaltsangehörigen, wenn der mit dem Umzug verbundene Aufwand eine wesentliche Belastung für den Betroffenen bedeuten würde,
- 3.2.5** bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn mit dem Umzug eine wesentliche räumliche Veränderung einhergeht **und** sich dadurch die Fähigkeit zu gesellschaftlicher Teilhabe messbar **oder** die Gestaltung der pflegerischen und hauswirtschaftlichen Versorgung wesentlich verschlechtern würde,
- 3.2.6** bei schwerbehinderten oder pflegebedürftigen Personen, wenn die bestehende Unterkunft auf die besonderen Bedürfnisse der Person ausgestaltet ist und die neue Unterkunft diesen Anforderungen nicht entspricht oder nur mit einem größeren finanziellen Aufwand umzubauen wäre,
- 3.2.7** bei sonstigen schwerwiegenden sozialen Gründen im Einzelfall.

Die begründeten Ausnahmefälle sind in der Akte durch Vermerk ausreichend zu dokumentieren.

4. Umzug

Für Umzüge gilt generell, dass vor Abschluss eines neuen Vertrages über eine Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einzuholen ist. Die Verpflichtung zur Zusicherung besteht nur, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Hierbei gilt grundsätzlich, dass, sofern sich keine Änderung der Anzahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft ergeben hat, der bisherige Wohnraum im Rahmen der Angemessenheit liegt, ein Umzug generell nicht erforderlich ist und somit auch künftige eventuell höhere Aufwendungen für Unterkunft, auch wenn diese noch im Bereich der Angemessenheit liegen, nicht übernommen werden.

Erforderlichkeit für einen Umzug kann vorliegen, wenn

- 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 erheblich zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung).

5. Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Verpflichtungserklärung

5.1 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

5.1.1 Mietkautionen sind Sicherheitsleistungen im Sinne von § 551 BGB. Die Mietkaution muss zu ihrer Wirksamkeit vertraglich - in der Regel im Mietvertrag - vereinbart sein. Die Mietkaution ist begrenzt auf höchstens 3 Nettomieten (Kaltmieten). Nebenkosten, die gesondert ausgewiesen sind, sind nicht zu berücksichtigen. Zu beachten ist, dass die mietvertragliche Kautionsabrede nur wirksam wird, wenn ausdrücklich der Hinweis auf die Möglichkeit der Ratenzahlung durch den Mieter enthalten ist.

Genossenschaftsanteile, also die Beträge, mit denen das Genossenschaftsmitglied tatsächlich beteiligt ist, sind abhängig von den Regelungen in den jeweiligen Satzungen der Genossenschaften. Als Orientierungswert kann der Betrag von bis zu 3 Nettomieten angenommen werden.

5.1.2 Mietkaution und Genossenschaftsanteile können übernommen werden.

Sie sind nur zu übernehmen, wenn

- der Umzug erforderlich/notwendig ist (z. B. die bisherige Wohnung ist zu klein, berufliche Gründe, Baumängel, schlechte sanitäre oder gesundheitlich problematische Verhältnisse, Räumungsurteil, persönliche Gründe wie z. B. Scheidung)
- und
- es sich um eine angemessene Wohnung handelt

und

- der Anmietung und der Übernahme der Mietsicherheitsleistung vor Abschluss des Mietvertrags zugestimmt wurde.

Zu prüfen ist, ob

- Mietkaution und Genossenschaftsanteile ggf. aus geschütztem Vermögen im Sinne des § 12 Abs. 2 Nr. 1, 1a SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII i. V. m. der Verordnung des § 90 Abs. 2 Nr. 9 des SGB XII des Leistungsberechtigten im Wege der Selbsthilfe erbracht werden können, da der vermögensrechtliche Status der einzusetzenden Gelder unverändert bleibt.
- durch Beendigung eines bisherigen Mietverhältnisses zur Auszahlung kommende Mietkaution/Genossenschaftsanteil erneut für diesen Zweck eingesetzt werden können. Hierfür ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Werden Mietkaution/Genossenschaftsanteile nicht zeitnah zurückgezahlt, was in der Regel der Fall sein wird, kann eine Abtretung dieses Rückzahlungsanspruches verlangt werden.

Der Leistungsberechtigte ist bei Antragstellung darauf hinzuweisen, dass das Darlehen nur gewährt wird, wenn die Abtretungserklärung (Vordruck „Abtretungserklärung“) unterzeichnet wird und eine sofortige Auszahlung nur erfolgen kann, wenn der Rechtsbehelfsverzicht (Vordruck „Empfangsbestätigung/Rechtsbehelfsverzicht/Erklärung über die Rückzahlung“) erklärt wird.

Bei Zuzügen in die Stadt Suhl ist die Vorlage einer Bescheinigung des bisherigen SGB II Trägers zu verlangen. Aus dieser Bescheinigung müssen die Gründe des bisherigen SGB II Trägers für dessen Zustimmung zum Umzug hervorgehen. Zudem muss aus dieser Bescheinigung hervorgehen, dass Mietsicherheitsleistungen nicht übernommen werden.

Werden Mietsicherheitsleistungen ohne Zusicherung des Leistungsträgers zwischen Vermieter und Mieter vereinbart, besteht kein Anspruch auf Übernahme.

- 5.1.3** Fällig wird die Mietkaution zu Beginn des Mietverhältnisses (§ 551 BGB). Dies ist der Zeitpunkt, zu dem das Mietobjekt dem Mieter entsprechend der vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung zu stellen ist. Darauf ist das Bewilligungsverfahren abzustellen. Der Bewilligungsbescheid ist erst nach Vorlage des konkreten Mietvertrages, der Regelungen zur Mietkaution enthält, zu erteilen.

Genossenschaftsanteile können bereits vor Beginn des Mietverhältnisses gewährt werden. Dies ist in der Satzung der jeweiligen Genossenschaft festgelegt. Für die Fälligkeit der Zahlung der Genossenschaftsanteile sind entsprechende verbindliche Nachweise vom Hilfebedürftigen zu fordern.

Die Gewährung von Mietkautionen/Genossenschaftsanteilen erfolgt ausschließlich als Darlehen, die Zahlung direkt an den Vermieter.

Das Darlehen ist dem/den im Mietvertrag bzw. in der Mitgliedsbescheinigung ausgewiesene/n Mieter/n/Genossenschaftsmitglied/ern zu gewähren. Mehrere Verpflichtete haften gesamtschuldnerisch. Der Vordruck „Darlehensbescheid“ (bei mehreren Verpflichteten sind diese als Adressaten im Bescheid zu bezeichnen) ist zu verwenden und dem/den Darlehensnehmer/n gegen Unterschrift/en auszuhändigen oder nachweislich zuzustellen (Vordruck „Empfangsbestätigung/Rechtsbehelfsverzicht/Erklärung über die Rückzahlung“).

Die Darlehensgewährung ist mittels Vordruck „Abtretungserklärung Mietkaution/Genossenschaftsanteil“ abhängig zu machen von der Sicherung des Darlehens durch eine Abtretung des Rückzahlungsanspruches der Mietkaution/des Genossenschaftsanteils an den Leistungsträger. Bei mehreren Verpflichteten muss die schriftliche Erklärung aller Verpflichteten verlangt werden.

Das Darlehen wird erst ausgezahlt, wenn der Darlehensbescheid nach Ablauf der Rechtsbehelfsfrist bestandskräftig geworden ist. Die Auszahlung des Darlehens kann der Leistungsberechtigte beschleunigen, wenn er gleichzeitig erklärt, dass er auf einen Rechtsbehelf verzichtet (Vordruck „Empfangsbestätigung/Rechtsbehelfsverzicht/Erklärung über die Rückzahlung“).

Dem Vermieter ist eine Kopie der Abtretungserklärung mit der Aufforderung zu übersenden, dass bei Auszug die Kautions bzw. Genossenschaftsanteile an den Leistungsträger zurück zu zahlen ist/sind.

5.1.4 Das Darlehen wird fällig, wenn der Leistungsberechtigte aus dem Leistungsbezug ausscheidet oder aus der Wohnung auszieht.

Der Leistungsberechtigte ist verpflichtet, gegenüber dem Vermieter/der Genossenschaft zu erklären, dass der Geschäftsanteil/Genossenschaftsbeitrag sowie die Dividenden und Zinsen an den Leistungsträger überwiesen bzw. das Geschäftsanteilsbuch an den Leistungsträger übersandt werden.

Eine Darlehenstilgung bei laufenden Leistungen sieht das Gesetz zwar nicht explizit vor, ist aber mit Einverständnis des Leistungsberechtigten zulässig. Ein solches Einverständnis kann allerdings jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen werden. Wenn sich der Leistungsberechtigte zur freiwilligen Rückzahlung (Vordruck „Empfangsbestätigung/Rechtsbehelfsverzicht/Erklärung über die Rückzahlung“) bereit erklärt, ist der Rückforderungsbescheid umgehend zu erlassen.

Im Falle der vollständigen Darlehenstilgung ist die Abtretungserklärung über die Mietkaution zu widerrufen bzw. das Geschäftsanteilsbuch dem (ehemaligen) Leistungsberechtigten wieder auszuhändigen. Der Vermieter ist entsprechend zu unterrichten.

5.2 Verpflichtungserklärung

Gegenüber der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (GeWo) mbH Suhl werden Sicherheitsleistungen im Sinne von § 551 BGB nicht als Mietkautionen ausgereicht. Der Leistungsträger gibt eine Kostenverpflichtungserklärung in Höhe der vertraglichen Mietkaution ab.

Die Ziffern 5.1.1. und 5.1.2 sind analog anzuwenden. Für die Gewährung der Kostenverpflichtungserklärung sind die Vordrucke „Bescheid Übernahme Mietsicherheit“, „Kostenverpflichtungserklärung“, „Vereinbarung für den Schadensfall“, „Empfangsbestätigung/Rechtsbehelfsverzicht“ zu verwenden. Dabei ist die Gewährung abhängig zu machen von der Unterzeichnung der „Vereinbarung für den Schadensfall“ sowie der Unterzeichnung der „Kostenverpflichtungserklärung“.

Insofern die GeWo mbH Suhl bei Beendigung des Mietverhältnisses Schadenersatzforderungen (Schäden am Mietobjekt) gegenüber dem Mieter geltend macht, ist wie folgt zu verfahren:

- Die GeWo mbH Suhl informiert den Leistungsträger über den entstandenen Schaden.
- Diese Information wird an den kommunalen Leistungsträger, Zentralen Ermittlungsdienst (ZED) der Stadt Suhl, weitergeleitet.
- Der ZED vereinbart mit der GeWo mbH Suhl einen Wohnungsbesichtigungstermin. In einem gemeinsamen Protokoll werden die erfassten Schäden festgehalten. Eine Abschrift des Protokolls wird an den Leistungsträger übergeben.
- Auf der Grundlage des Protokolls erfolgt daran anschließend die Rechnungslegung an den Leistungsträger.
- Auf der Grundlage der Vereinbarung für den Schadensfall wird die Schadenersatzforderung dem Leistungsempfänger in Rechnung gestellt.

6. Kosten der Unterkunft und Heizung bei stationärer Unterbringung

Gemäß § 42 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII umfassen die Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend § 29 SGB XII. Bei Leistungen in einer stationären oder teilstationären Einrichtung sind als Kosten für Unterkunft und Heizung Beträge in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts im Bereich des nach § 98 SGB XII zuständigen Trägers der Sozialhilfe zu Grunde zu legen.

Für die kreisfreie Stadt Suhl wird bei stationärer Unterbringung als Kosten für Unterkunft und Heizung ein Betrag in Höhe von

4,10 €	x	45 m ²	=	184,50 €	Kaltmiete
1,20 €	x	45 m ²	=	54,00 €	Nebenkosten
1,20 €	x	45 m ²	=	54,00 €	Heizkosten

als durchschnittliche angemessene tatsächliche Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushalts zu Grunde gelegt.

7. Vordrucke

Einheitliche Mustervordrucke werden durch gesondertes Rundschreiben bekannt gegeben.

8. Inkrafttreten

Die Neufassung der Richtlinie tritt zum 01.03.2010 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Richtlinie der kreisfreien Stadt Suhl zur Festlegung der angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, Beschluss des Sozialausschusses, Beschluss-Nr. SHA 02/08, vom 13.02.2008 außer Kraft.