

Verwaltungsvorschrift des Landratsamtes Greiz zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung

**bei der Hilfe zum Lebensunterhalt,
bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
sowie bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende**

- Unterkunftsrichtlinie -

- geändert am 15. Juli 2005 Pkt:4.1 Abs. 5,6: Heizkostenvorauszahlung
Pkt:5.2 feste Brennstoffe (Heizöl)- Empfehlung 2005/2006
- im Januar 2006, Änderungen wirksam ab dem 01.02.2006
Pkt:3.3 Abs. 2: angemessene Aufwendungen bei Wohneigentum, Erhaltungsaufwand, sonstige Bewirtschaftungskosten
 - im Mai 2006, Änderungen wirksam ab dem 01.06.2006
Pkt:5.2 Änderung der Empfehlung über die durchschnittlichen Verbrauchswerte bei Nutzung von Nachtspeicheröfen
Pkt:5.2 Abs. 4 Einfügung/Ergänzung in Bezug auf die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten im Einzelfall
 - im September 2006, Änderungen wirksam ab dem 01.10.2006
Pkt:5.2 feste Brennstoffe (Heizöl)-Empfehlung 2006/2007
 - im April 2007, Änderungen wirksam ab dem 01.05.2007
Pkt:5.2 Abs. 1,2 Zahlung von Einmalleistungen für Heizkosten
 - im Dezember 2007, Änderungen wirksam ab dem 01.01.2008
Pkt: 3.1 Abs.1; 3.3 Abs. 2,3. Anstrich; 3.5; 4.1 Abs. 3; 4.2;4.4; 5.2 Abs. 4; 6.0 Abs.1; 8.5
 - im August 2008, Änderungen wirksam ab dem 15.09.2008
Pkt:4.1 Abs. 5 und 6; 4.2; 5.1 Abs.1, 2; 5.2 Abs. 3
 - im Juni 2009, Änderungen wirksam ab dem 01.07.2009 Pkt:5.1 Abs.1
 - im September 2009, Änderungen wirksam ab dem 01.10.2009
Pkt:3.3 Abs. 2 - 3. und 6. Anstrich
 - im Februar 2010 Änderungen wirksam ab dem 01.01.1010
Pkt:5.1 Kosten der Warmwasseraufbereitung
Redaktionelle Änderungen unter den Punkten 4 - 5

1.0 Allgemeines

1) Für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) 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 Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

3) 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 die Regelleistung und das Sozialgeld nach dem SGB II zu.

2.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind:

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

3.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

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

- 3.1** 1) 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, Wasserschaden- und Haushaltspflichtversicherung, laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z.B. Müllschlucker, Fahrstuhl oder Kosten des Erhaltungs- und Verschönerungsaufwandes; Straßenreinigungsgebühren, soweit der HE aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen.

Zu den nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Aufwendungen gehören auch im Bedarfszeitraum fällige Nachzahlungen von Betriebs- und Heizkosten, abzüglich evt. Anteile für Haushaltsenergie und Warmwasseraufbereitungskosten. Sofern nach Antragstellung Nachzahlungsforderungen geltend gemacht werden, die aus nicht gezahlten Vorauszahlungen vor Antragstellung resultieren, ist für die Prüfung der Übernahme § 22 Abs. 5 SGB II einschlägig.

2) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garage- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3.2 1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht Kosten für: Verköstigung, Wohnraumbelichtung, Kabelerstanschluss, Warmwasser, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.ä. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

2) 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 Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbelichtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 7,7 v. H., bei vollständiger Möblierung (zusätzlich) um 8,0 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.

3) Die bisherige Praxis, den Regelsatz und nicht die Kosten der Unterkunft zu kürzen, kann im Rahmen des SGB II, aufgrund der getrennten Kostenträgerschaft von Agentur für Arbeit und Kommune nicht aufrechterhalten werden.

3.3 1) Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. 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).

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 (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).

2) Neben den unter 3.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Steuern für den Grundbesitz,
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung,
- dauernde Lasten und angemessene Schuldzinsen (angemessen entsprechend dem BSG – Urteil v. 02.07.2009 - B 14 AS 32/07 R in Verbindung mit in der Tabelle unter Pkt: 4.2 - gemessen an der Anzahl der Bewohner - angegebenen Grundmietbeträgen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind keine Kosten der Unterkunft.

Treten nach Antragstellung weitere Zinsbelastungen für vom Antragsteller vorgenommene Wertverbesserungen hinzu, kann eine Übernahme auf die Höhe der bis dahin zu tragenden Zinsbelastung beschränkt werden, es sei denn, der Maßnahme wurde vorher zugestimmt.

Soweit Zinsbelastungen für im Grundbuch gesicherte Kredite anfallen, die ursprünglich nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Erhaltung und Modernisierung des Gebäudes aufgenommen worden sind, ist gem. § 22 Abs. 5 SGB II im Einzelfall zu prüfen, ob die Übernahme dieser Zinsen zuzüglich der Betriebskosten im Rahmen der Angemessenheitsprüfung bis zur Höhe einer vergleichbaren Kaltmiete zur Sicherung der Unterkunft angezeigt ist, wenn unabhängig von der ursprünglichen Zweckbestimmung des Darlehens bei Nichtzahlung der Zinsen die Vollstreckung vom Gläubiger in das Grundstück zu erwarten sein dürfte und allein aus diesem Grund Wohnungslosigkeit einzutreten droht. An die Nachweisführung sind hierbei besonders hohe Ansprüche zu stellen.

- Erbpachtzinsen,
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe,
- der Erhaltungsaufwand, welcher alle Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung (z. B. Ausbesserungsarbeiten), nicht jedoch Ausgaben für Verbesserungen (z. B. Heizungsumstellungen) umfasst; wird bei Vorlage von Einzelnachweisen anerkannt. Werden vom Hilfesuchenden im Einzelfall höhere existenziell notwendige Aufwendungen für den Erhaltungsaufwand (Funktions- und Gebrauchserhalt) glaubhaft geltend gemacht, so sind diese nach genauer Prüfung (ggf. Vor-Ort-Besichtigung unter Einbeziehung eines Bausachverständigen des Landratsamtes) anzuerkennen. Zu berücksichtigen sind allerdings lediglich die Aufwendungen, welche für den Funktions- und Gebrauchserhalt zwingend erforderlich sind,
- sonstige Bewirtschaftungskosten (z. B. Reinigung des Schornsteins, Wassergeld, Beitrag Hausbesitzerverein) können nur, soweit keine geeigneten Nachweise vorliegen, mit 1 % der unter Pkt.: 3.3 Abs. 2, 3. Anstrich genannten Beträge pro Jahr berücksichtigt werden, dies gilt vergleichsweise auch für, durch die Eigentümergemeinschaft vertraglich vereinbarte Rücklagenbildung, soweit der geschuldete Betrag diesem Zweck dienen soll.

3) Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen.

3.4 1) Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsgebühren grundsätzlich als Unterkuftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), zu übernehmen (vgl. Nummer 3.2 Abs. 2, 3).

2) Die geltend gemachten Tagessätze / Nutzungsgebühren werden als angemessen anerkannt, soweit es sich hierbei um Forderungen von Trägern der öffentlichen Wohlfahrtspflege oder aber kommunaler Träger handelt.

3) Um eine Doppelgewährung bei der Bewilligung von Leistungen nach dem SGB II auszuschließen, ist die Nutzungsgebühr um den im Regelsatz vorgehaltenen Betrag (7,7 % Haushaltenergie, 8,0 % bei vollständiger Möblierung) zu kürzen (vgl. Abs. 1). Der Differenzbetrag ist vom Hilfesuchenden selbst aus der Regelleistung zu erbringen. Bei Zustimmung ist er neben der gekürzten Nutzungsgebühr direkt durch die ARGE an die Einrichtung zu leisten.

4) Bei der Unterbringung im Frauenschutzhaus der Diakonie Greiz, beinhalten die Nutzungsgebühren zurzeit nur die reinen Unterkunftskosten.

3.5 Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld,
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten 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 auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30. 8. 1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1998, FEVS 37, 272).

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Rückzahlungen, die sich auf Kosten für Haushaltenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

4.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln.

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

4.1 1) Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende

Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in m ²	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m ²	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m ²
1	45	80	80
2	60	80	80
3	75	120	130
4	85	120	130
Jede weitere Person	10	20	20

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

2) 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 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehilfe).

3) Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35, 93), mit Ausnahme der Unterbringung in Internaten. In Fällen, in denen Kinder das 18. Lebensjahr während der Dauer der Ausbildung vollenden und außerhalb des elterlichen Haushaltes leben, bedarf es einer Einzelfallprüfung.

Darüber hinaus erscheint es zumutbar, dass Kinder bis zur Vollendung des ersten Lebensjahres (Säuglinge) mit den Eltern oder einem Elternteil einen Schlafraum teilen (SG Dresden S 10 AS 1957/07).

4) Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i. d. R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Grundmiete pro m² x angemessene Quadratmeterzahl), d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis pro m² entsprechend überschreiten (Produkttheorie BSG, Urteil vom 7. 11. 2006 – B 7b AS 18/06 R).

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

5) Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebskostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von 1,00 EUR/m² nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen. Konnte bei der Antragsannahme nicht ermittelt werden, zu welchen Anteilen die vorgelegten Betriebskosten auf die Heizkosten und die sonstigen Nebenkosten entfallen, so können bis zur ersten Betriebskostenabrechnung die geltend gemachten Nebenkosten mit 1,00 Euro pro m² veranschlagt werden.

6) Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Betriebskosten über dem Betrag von 1,00 EUR/m², ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (z. B. Wasser/Abwasser). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Betriebskosten.

- 4.2** Die Kosten der Unterkunft können im Regelfall als angemessen angesehen werden, wenn sie nicht höher sind als die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Richtwerte.

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche Mietwohnungen	Grundmiete	NK/ kalt*	Bruttokaltmiete
1	< 45 qm	189,50 €	45,00 €	234,50 €
2	< 60 qm	256,00 €	60,00 €	316,00 €
3	< 75 qm	297,50 €	75,00 €	372,50 €
4	< 85 qm	348,50 €	85,00 €	433,50 €
5	< 95 qm	399,50 €	95,00 €	494,50 €
+ 1 u.s.w.	+ 10 qm	51,00 €	10,00 €	+61,00 €

4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

1) Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

2) 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 Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

3) Weigert sich der Leistungsbezieher, 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) Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt 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 (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).

4.4 Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist und die Mieter es versäumt haben, die Voraussetzungen für einen Aufhebungsvertrag zu schaffen (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

Eine Beendigung des Mietverhältnisses mittels eines Aufhebungsvertrages (ggf. unter Benennung geeigneter Nachmieter) ist wegen Bedürftigkeit, als schwerwiegendes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses, möglich.

4.5 1) Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung 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 Leistungsempfängern aufweist.

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

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

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes.

2) Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

3) Wenn eine unangemessene Wohnung bewohnt und der unangemessene Teil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z. B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen getragen wird, soll sich der Leistungsträger zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

5.0 Heizkosten

1) 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. Sind Heizkosten monatlich im Voraus zu entrichten, können diese bei **Mietwohnungen** im Regelfall, soweit sie 1 €/m² der angemessenen Wohnfläche nicht überschreiten, als angemessen angesehen werden.

Insbesondere ist bei einer Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten zu berücksichtigen:

- erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftige oder chronisch kranke Personen,
- vorhandene Heizmöglichkeiten
- Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

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

3) Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Überzahlungen, sind diese nur mit inhaltsgleichen Leistungen zu verrechnen.

- 5.1** 1) Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser, ist der Vorauszahlungsbetrag, sofern sich der exakte Betrag nicht ermitteln lässt,

ab dem **01.01.2010** um

6,47 € für einen Haushaltsvorstand, ferner zuzüglich um

3,88 € beim Zusammenleben mit Angehörigen bis zur Vollendung des 6. Lebensjahres,

- 4,53 €** beim Zusammenleben mit Angehörigen ab Beginn des 7. Lebensjahres bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres,
5,18 € beim Zusammenleben mit Personen ab Vollendung des 14. Lebensjahres für die Warmwasseraufbereitung und
5,82 € (jeweils) bei zusammenlebenden Ehegatten/Lebenspartnern

zu mindern (vgl. Urteil des BSG vom 22.09.2009, Az.: B 4 AS 8/09 R). Sind in einem Haushalt technische Möglichkeiten zur isolierten Erfassung der Kosten der Warmwasseraufbereitung vorhanden, so sind die so ermittelten konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft abzuziehen.

2) Die maßgeblichen Absetzungsbeträge sind fortzuschreiben, soweit infolge der Anpassung der Rentenwerte im Verhältnis dazu die Regelleistungen angeglichen werden. Dies ist erforderlich, da die Kosten der Warmwasserbereitung und die Kosten der Kochfeuerung mit den Regelleistungen (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II) abgegolten sind.

5.2 1) In laufenden Fällen, bei denen mit einer durchgehenden Leistungsbedürftigkeit zu rechnen ist, kann die einmalige Leistung für Heizkosten in einer Summe unabhängig von der Heizperiode im Bedarfsfall überwiesen werden. Die Einmalleistungen dienen der Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von zwölf Monaten. Ein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug führt dann in der Regel zur Rückforderung der zuviel geleisteten Beträge.

2) In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist, sind die Zahlungen in angemessenen Teilbeträgen vorzunehmen. Teilbeträge werden nach Monaten, unter Beachtung der jeweiligen Gradzahl-tage, bemessen.

3) Im Regelfall werden folgende Mengen und/oder Beträge im Rahmen einer Einmalleistung für einen Zwölfmonatszeitraum (nach Heizmedium) als angemessen angesehen:

Nachfolgend genannte Werte zur Ermittlung der Angemessenheit von Einmalleistungen gelten ausschließlich für **Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen** (beachte Wohnflächenhöchstangaben zu Punkt 4.1 Abs.1)

Kohle:

Anzahl der Personen im Haushalt	Menge	07/08 Preis in €	2009	Heizwert/kWh
1-2 bis zu 80 qm	1.700 kg	417,00	//////////	13.600
3-4 bis zu 130 qm	2.125 kg	521,00	//////////	17.000
5 und mehr + 20 qm	2.550 kg	626,00	//////////	20.400

Die Preisangaben sind alternativ auf den Brennstoff Holz anwendbar.

Heizöl:

Anzahl der Personen im Haushalt	Menge	2004/05 Preis	2005/06 in	2006/07 €	2008 *	Heizwert/ kWh
1-2 bis zu 80 qm	1200 l	460,00	720,00	840,00	////////	12.000
3-4 bis zu 130 qm	1500 l	575,00	855,00	1050,00	////////	15.000
5 und mehr+ 20 qm	1800 l	690,00	1026,00	1260,00	////////	18.000

* Zur Bestimmung des angemessenen Preises ist die Menge mit dem zum Prüfungszeitpunkt maßgeblichen Durchschnittspreis für leichtes Heizöl gemäß Erhebung der IHK Ostthüringen zu multiplizieren.

Flüssiggas:

Anzahl der Personen im Haushalt	Menge	Heizwert/ kWh
1-2 bis zu 80 qm	1818 Liter	12.000
3-4 bis zu 130 qm	2273 Liter	15.000
5 und mehr+ 20 qm	2727 Liter	18.000

(1 m³ Flüssiggas entspricht 3,93 Liter)

Erdgas:

Anzahl der Personen im Haushalt	Menge	Heizwert/ kWh
1-2 bis zu 80 qm	1200 m ³	13.320
3-4 bis zu 130 qm	1500 m ³	16.650
5 und mehr+ 20 qm	1800 m ³	19.980

**Elektro:
(Nachtspeicheröfen)**

Anzahl der Personen im Haushalt	kWh Verbrauch pro Jahr	Heizwert/ kWh
1-2 bis zu 80 qm	6.500	6.500
3-4 bis zu 130 qm	8.000	8.000
5 und mehr+ 20 qm	8.500	8.500

Werden die angegebenen Richtwerte überschritten, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung festzustellen, in wie weit der darüber hinausgehend geltend gemachte Bedarf begründet ist (Beachte Ausführungen unter Punkt 5.1. Abs. 1). Bedarfserhöhende Umstände, die eine abweichende Festlegung erforderlich machen, können insbesondere sein:

- schlechte Beheizbarkeit der Wohnung,
- schlechte Isolierung des Gebäudes,
- erhöhtes Wärmebedürfnis der Bewohner (hohes Alter, gesundheitliche Gründe, Kleinkinder)

4) Im Falle einer Kombination verschiedener Heizarten können zur Angemessenheitsprüfung die Kosten ermittelt werden die sich ergeben würden, wenn mit dem überwiegend zum Einsatz kommenden Heizmedium ausschließlich geheizt würde (Bsp.: 2/3 der Wohnung Kohleheizung, 1/3 Elektroheizung: Angemessenheitsprüfung auf Basis 100 % Kohleheizung)

Sollte darüber hinaus ein individueller Mehrbedarf bestehen, ist dessen Angemessenheit anhand weiterer geeigneter Kriterien (siehe z.B. „Heft 60 der Kleineren Schriften des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge) zu prüfen.

Sofern z.B. bei älteren Eigenheimen weit unter der Angemessenheitsgrenze liegende Kosten der Unterkunft anfallen, hingegen aufgrund des Standes der Technik sehr hohe Aufwendungen für die Beheizung entstehen, sind bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung diese höheren Heizkosten zu übernehmen, sofern keine anderen Maßnahmen wirtschaftlicher und zweckmäßiger erscheinen.

6.0 Sonderfälle

1) Leistungsempfänger die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpfen (vgl. Adolph in Linhardt/Adolph, SGB II, Stand Nov. 2006, Rn.30 zu § 22; BVerwG v. 28.04.05, 5C 15.04, info also 01/06, S. 33 ff).

Seit 01.08.2006 kann diese Übernahme nach § 22 Abs.1 Satz2 SGB II auf die Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen begrenzt werden, wenn der Umzug nicht grundsicherungsrechtlich notwendig war.

Als zukünftiger Maßstab ist allerdings hierbei die sich entwickelnde Unterkunftsbelastung bei Verbleib in der bisherigen Unterkunft zu beachten.

2) Dies gilt auch für Leistungsempfänger die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwGE 75, 168).

7.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung 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 Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236). Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

- 7.1** Das Darlehen ist nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug vom ehemaligen Leistungsempfänger Zug um Zug gegen Rückabtretung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Vermieter gegenüber der Kommune zu tilgen.

8.0 Umzugskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges. Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen).

- 8.1** Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

- 8.2** 1) Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- 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, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41,422).

3) Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein. (Ausnahme)

- 8.3** Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 8. 6. 1999, FEVS 51, 127).
- 8.4** 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. Voraussetzung für die Übernahme der Kosten ist eine nicht vorwerfbare und notwendige Renovierungsbedürftigkeit unter Zugrundelegung der rechtmäßigen Vertragsbedingungen sowie der sozialrechtlichen Begründetheit des Auszuges (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95).
- 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 Umzugsbedarf, denn notwendig ist nur der Umzugsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).
- 8.5** 1) Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.
Im Übrigen gehören zu den übernahmefähigen Kosten eines Umzuges die notwendigen Aufwendungen für die Erstherrichtung/Einzugsrenovierungen der neuen Unterkunft, soweit diese nicht nach § 23 Abs.3 SGB II gewährt werden (vgl. LSG Niedersachsen-Bremen, 1106.06, AS 406/06 ER, juris).
- 2) Bei einem erforderlichen Umzug, der nicht vom § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II erfasst wird, ist die Einholung einer Zusicherung nicht Voraussetzung für die Anerkennung und Übernahme der im Einzelfall angemessenen Unterkunftskosten.
- Das Zusicherungsverfahren hat allein Aufklärungs- und Warnfunktion. Ist die Zusicherung bei einem notwendigen Umzug beantragt, aber nicht vor dem Umzug erteilt worden, führt dies nicht dazu, dass Leistungen nur in der bisherigen Höhe zu erbringen sind, wenn die Zusicherung hätte erteilt werden müssen (LSG BE-BB 26.06.2006, L 14 B 471/06 AS ER, juris)

Das speziellere, nach § 22 Abs. 2a SGB II bestehende Zusicherungserfordernis für Jugendliche unter 25 Jahren, wird hiervon nicht erfasst!

9.0 Zahlungsweise

1) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 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 die Miete, Energieabschläge u. a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z. B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen).

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

10.0 Änderungen/Ergänzungen

Änderungen/Ergänzungen der Verwaltungsvorschrift sind im Bedarfsfall jederzeit möglich, bedürfen allerdings der Schriftform.

11.0 Gültigkeit

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 15.07.2005 in Kraft.

Greiz

.....

Ort

.....

Datum

.....

Martina Schweinsburg
Landrätin