

Kosten der Unterkunft

Vorbemerkung

Kerninhalte dieser Verfügung sind die nähere Bestimmung unbestimmter Rechtsbegriffe im Kontext der Leistungsgewährung für Kosten der Unterkunft nach den Bestimmungen des Zwölften Buch Sozialgesetz Buch (SGB XII; Sozialhilfe) und des Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II; Grundsicherung für Arbeitsuchende) für den Zuständigkeitsbereich der Stadt Leverkusen.

Hierbei sollen insbesondere den Sachbearbeitern durch die näheren Ausgestaltungen der unbestimmten Rechtsbegriffe ein „Werkzeug“ anhand gegeben werden, welches die möglichst eigenständige und sichere Bearbeitung verbessert, sowie einen allgemein gültigen Maßstab zur Sicherstellung weitgehender einheitlicher Verfahrensweisen bilden soll.

Dabei erweitert diese Verfügung nicht die gesetzlichen Regelungen!

Soweit aufgrund künftigen Gesetzesänderungen oder Rechtsprechungen Inhalte dieser Verfügung dem Gesetz widersprechen sollten, gilt der unbedingte Vorrang der gesetzlichen Bestimmung bis diese neuen Entwicklungen durch Aktualisierungen in die Verfügung eingearbeitet sind.

Schließlich kann diese Verfügung Ihre Zielsetzung nur erfüllen, wenn die durch diese Verfügung in Ihrer Tätigkeit betroffenen Kollegen selber ihre Erkenntnisse und Erfahrungen einbringen und somit an der Fortentwicklung dieser Verfügung mitwirken. Ich bitte daher eindringlich um Mitarbeit an der Fortentwicklung dieser Verfügung.

Soweit in dieser Verfügung ausdrücklich einige Aufgaben der Sachgebietsleitung vorbehalten sind, kann die Wahrnehmung dieser Aufgaben abweichend delegiert werden.

Sprachliche Hinweise:

Inhaltlich bestehen große Übereinstimmungen zwischen den Bestimmungen des SGB XII und SGB II. Zur Besseren Lesbarkeit dieser Verfügung wird daher darauf verzichtet an jeder Stelle von „Regelsatz oder Regelleistung“ zu schreiben.

Der in dieser Verfügung verwandte Begriff des „Regelsatzes“ bedeutet daher für den Anwendungsbereich des SGB II immer Regelleistung.

Genauso wird bei dem Begriffspaar „Leistungsberechtigter oder Hilfebedürftiger“ verfahren. Der in dieser Verfügung verwandte Begriff des „Leistungsberechtigten“ bedeutet daher für den Anwendungsbereich des SGB II immer Hilfebedürftiger.

Soweit Unterschiede in den Anwendungsbereichen SGB XII und SGB II bestehen, wird hierauf gesondert hingewiesen.

1 Leistungen für die Unterkunft

1.1 Begriffsinhalt

Der notwendige Lebensunterhalt umfasst die verschiedenen bei jedem Menschen vorhandenen allgemeinen Bedürfnisse. Hierbei unterscheidet das Gesetz im Groben bei diesen Bedürfnissen zwischen dem Regelbedarf, der durch den Regelsatz gedeckt wird, und dem Bedarf an Unterkunft und Heizung, welcher in einer gesonderten gesetzlichen Bestimmung (§ 29 SGB XII; § 22 SGB II) berücksichtigt wird.

Vor diesem Hintergrund lässt sich nicht nur im Sinne eines Merksatzes festhalten, dass „was Unterkunftskosten ist, kann nicht Regelsatz sein“, sondern darüber hinaus beinhalten die (Anspar-) Anteile im Regelsatz keine zu berücksichtigenden Mittel des Leistungsberechtigten für die in den gesetzlichen Vorschriften § 29 SGB XII und § 22 SGB II näher ausgestalteten Ansprüche.

1.2 Abgrenzung zum Regelsatz (Strom, Warmwasserkosten)

Der umgangssprachliche Begriff der Unterkunftskosten umfasst sicherlich einen größeren Bereich der einzelnen detaillierten Bedarfslagen als der sich aus den Vorschriften der § 29 SGB XII und § 22 SGB II ergebende Inhalt des hier gegenständlichen Rechtsbegriffes der „Leistungen für die Unterkunft“.

Im Besonderen besteht für Vermieter keine Veranlassung Stromkosten oder Warmwasserkosten gesondert auszuweisen, soweit der Mieter keinen eigenen Energieliefervertrag unmittelbar mit einem Energielieferer hat und diese Kosten über den Vermieter abgerechnet werden.

Gerade diese beiden Kostenpunkte „Stromkosten“ und „Warmwasserkosten“ sind jedoch dem Inhalt des Regelsatzes zuzuordnen und daher auch über die Leistungsform Regelsatz abgegolten.

Konkret finden die vorgenannten Kostenpunkte ihre Berücksichtigung gemäß § 2 Absatz 2 SGB XII in der Abteilung 04 der vom Statistischen Bundesamt zur Verfügung stehenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe bzw. entsprechend Rz. 20.1 Absatz 3 der Hinweise der BA zu § 20 SGB II.

Mithin sind die vom Bürger vorgetragene Aufwendungen für Unterkunft vor einer weitergehenden rechtlichen Bewertung von allen Kostenstellen zu bereinigen, die nicht Leistungen für Unterkunft und Heizung im Sinne der § 29 SGB XII bzw. § 22 SGB II sind.

Im Sinne einer zielorientierten effizienten Verwaltungsarbeit ist dabei Augenmaß insoweit zu wahren, dass es um grobe Abgrenzungen von Aufwendungen geht, die sich auch in einer Bezifferung leicht und transparent abgrenzen lassen. Eindeutig zu den Unterkunftskosten im Sinne der gesetzlichen Bestimmung zu rechnen sind die Kosten für Gemeinschaftsbeleuchtung im Flur und Keller, die üblicherweise Bestandteile der Betriebskosten bzw. Nebenkosten einer Wohnung sind.

1.2.1 Warmwasserkosten – allgemeiner Maßstab für Anteilberechnung

Warmwasserkosten sind – wie bereits vorstehend ausgeführt – von den Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung im Sinne der Bestimmungen § 29 SGB XII und § 22 SGB II zu trennen.

Hierbei gilt vorrangig – soweit vorhanden - die im Regelfall vom Energielieferunternehmen vorgenommene Bezifferung der Warmwasserkosten.

Liegt aber eine Bezifferung eines Energielieferanten oder des Vermieters nicht vor, erfolgt die Berechnung zur Unterscheidung der allgemeinen Heizkosten von den Warmwasserkosten von Amtswegen. Dies gilt selbstverständlich nur in den Fällen in denen die Erwärmung des Wassers über die allgemeine Heizanlage erfolgt. In diesen Fällen werden die gesamten Kosten der Heizung aufgeteilt in 82 % allgemeine (echte) Heizkosten und 18 % Warmwasserkosten. Eine gesonderte Berechnung von Grundkosten erfolgt nicht.

Die Obergrenze des Abzugsbetrages für Warmwasserkosten wird jedoch auf 30 % des Anteils der Haushaltsenergie im jeweils für den Leistungsberechtigten gültigen Regelsatz begrenzt.

Mit Urteil vom 22.09.2009 – B4 AS 8/09 R hat der 4.Senat des Bundessozialgerichtes nunmehr die Auffassung des 14. Senats bestätigt, wonach sich zwischenzeitliche Erhöhungen des Regelsatzes gleichmäßig auf alle in die Regelleistungen eingeflossenen Bedarfe auswirken.

Dies bedeutet, dass sich die Kosten für die Warmwasserbereitung in gleichem Ausmaß verändern, wie der Regelsatz insgesamt und der Anteil (= prozentuale Anteil) der Kosten für Warmwasseraufbereitung konstant bleibt.

In der bis zur 4. Änderung der KdU-Verfügung festgeschriebenen Berechnungsform wurde ebenfalls berücksichtigt, dass bei dem Vergleich EVS 1998 und 2003 sich anteilige Verschiebungen in der Aufteilung des Regelsatzes ergeben hatten. Dies entfällt nunmehr in Umsetzung der sich verfestigten ständigen Rechtsprechung in der Sozialgerichtsbarkeit.

Der Anteil Warmwasser beträgt 1,8029 % bis zur Neubemessung der Regelsätze auf Basis der EVS 2008.

Die bezifferten Anteile für die Bereitung von Warmwasser bitte ich aus nachstehender Aufstellung zu entnehmen:

Seit 01.07.2009
Regelsatz 359,00 €

Anteil Warmwasseraufbereitung bei Anwendung Eckregelsatz:	6,47 €
Anteil Warmwasseraufbereitung bei Ehegatten (90 % ERS):	5,82 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige bis Vollendung 6. Lebensjahr (60 % ERS):	3,88 €

Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige ab Beginn des 7. bis Vollendung 14. Lebensjahr (70 % ERS):	4,53 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige ab Beginn des 15. Lebensjahr (80 % ERS)	5,18 €

von 01.07.2008 bis 30.06.2009
Regelsatz 351,00 €

Anteil Warmwasseraufbereitung bei Anwendung Eckregelsatz:	6,33 €
Anteil Warmwasseraufbereitung bei Ehegatten (90 % ERS):	5,70 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige bis Vollendung 6. Lebensjahr (60 % ERS):	3,80 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige ab Beginn des 15. Lebensjahr (80 % ERS)	5,06 €

von 01.07.2007 bis 30.06.2008
Regelsatz 347,00 €

Anteil Warmwasseraufbereitung bei Anwendung Eckregelsatz:	6,26 €
Anteil Warmwasseraufbereitung bei Ehegatten (90 % ERS):	5,63 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige bis Vollendung 6. Lebensjahr (60 % ERS):	3,76 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige ab Beginn des 15. Lebensjahr (80 % ERS)	5,01 €

von 01.01.2005 bis 30.06.2007
Regelsatz 351,00 €

Anteil Warmwasseraufbereitung bei Anwendung Eckregelsatz:	6,22 €
Anteil Warmwasseraufbereitung bei Ehegatten (90 % ERS):	5,60 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige bis Vollendung 6. Lebensjahr (60 % ERS):	3,73 €
Anteil Warmwasseraufbereitung Haushaltsangehörige ab Beginn des 15. Lebensjahr (80 % ERS)	4,98 €

Soweit der Leistungsberechtigte in einem Mehrpersonenhaushalt wohnt, in dem nicht alle Personen einen Leistungsanspruch haben, sind die gesamten Wassererwärmungskosten durch die Personenanzahl zu teilen und das Ergebnis mit der vorgeannten Obergrenze des Abzugsbetrages zu vergleichen.

2 Allgemeines

In der Masse der Fälle wird der Leistungsberechtigte zu Beginn seiner Leistungsbe-
rechtigung nach dem SGB XII oder SGB II bereits über eine Wohnung verfügen.

Diesem Umstand folgend bezieht sich dieser Abschnitt des allgemeinen Teiles auf
einen solchen Lebenssachverhalt.

Die Besonderheiten in Zusammenhang mit dem Abschluss eines neuen Vertrages
über eine neu anzumietende Unterkunft sind Gegenstände des Abschnittes 3.1.

2.1 Grundsatz Übernahme der tatsächlichen Aufwendungen

Die tatsächlichen Aufwendungen im Sinne von § 29 SGB XII bzw. § 22 SGB II erge-
ben sich nach der Bereinigung von unterkunfts-fremden Bestandteilen (vgl. 1.2) un-
mittelbar aus der für den Leistungsberechtigten bestehenden Verpflichtungsgrundla-
ge, die im Regelfall ein schriftlicher Mietvertrag bildet.

Diese Aufwendungen sind bei der Aufnahme eines Leistungsfalles SGB XII bzw.
SGB II zu übernehmen.

Zeitgleich ist darauf zu achten, dass ein aktenkundiger Hinweis an den Leistungsbe-
rechtigten erfolgt, sich ohne schuldhaftige Verzögerung um eine Senkung der Unter-
kunfts- und Heizungskosten zu bemühen, soweit die Kosten der Unterkunft nicht an-
gemessen sind.

Es ist zwingend sicherzustellen, dass dem Leistungsberechtigten in diesem Kontext
auch die regelmäßige Folge mangelnder Bemühungen - im Sinne von Beschränkung
der Leistungen auf den angemessenen Umfang - bekannt gemacht wird.

2.1.1 Übernahme der tatsächlichen Heizkosten

Die tatsächlichen und ggf. bereinigten Heizkosten (vgl. 1.2.) bilden im Regelfall zu-
gleich den angemessenen Umfang der Heizkosten.

Die notwendigen Heizkosten schwanken entsprechend dem baulichen Zustand und
der Lage der Wohnung erheblich, so dass bei gleichem vernünftigem Heizverhalten
dennoch erheblich unterschiedliche Kosten anfallen können.

Durch eine Verfügung wird sich bei bereits vorhandenem Wohnraum jegliche Beson-
derheit nicht erfassen lassen und damit können sachgerechte allgemeingültige
Richtwerte unmöglich beziffert werden.

Deshalb sind im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen, wenn nicht
konkrete Anhaltspunkte für ein unvernünftiges Heizverhalten vorliegen, welches zu
unangemessen Heizkosten führt.

Inwieweit unvernünftiges Heizverhalten vorliegt, ist jedoch durch die Sachbearbei-
tung aktenkundig zu prüfen, soweit die allgemeine Obergrenze für Heizkosten über-
schritten wird.

Es kann jedoch von einer weitergehenden aktenkundigen Prüfung abgesehen werden, wenn für die konkrete Wohnung unter Anwendung des bundesweiten Heizspiegels (siehe www.heizspiegel.de) sich im Einzelfall ergibt, dass die Heizkosten noch mit dem Maximalbetrag aus der dort aufgeführten Spalte „erhöht“ gedeckt ist.

Sobald die tatsächlichen Heizkosten nach erfolgter erstmaliger Heizkostenabrechnung während des Leistungsbezuges SGB XII bzw. SGB II den entsprechenden Betrag der Obergrenze für Heizungen übersteigen (vgl. 2.2.1), ist der Leistungsberechtigte zur Erläuterung der Höhe seiner Heizkosten aufzufordern.

Die entsprechende Obergrenze für Heizkosten beinhaltet insoweit eine sogenannte „Nichtprüfungsgrenze“. Danach wird allgemein für die Heizkosten, die bis maximal zu dieser Obergrenze reichen, allgemein angenommen bzw. unterstellt, dass dies insoweit angemessene Heizkosten im Sinne des Gesetzes sind.

Soweit der Leistungsberechtigte nachvollziehbar darzulegen vermag, warum die höheren Aufwendungen für seine Heizkosten nicht durch ihn im Sinne eines unvernünftigen Heizverhaltens zu vertreten sind, sind diese weiterhin zu übernehmen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Mitwirkung bzw. Folgen fehlender Mitwirkung.

2.2 Bestimmung angemessenen Umfang

2.2.1 Mietobergrenzen (MOG)

Personenanzahl	Rohmiete	Betriebskosten	Heizkosten
1	291,00 €	94,00 €	47,00 €
2	359,00 €	124,00 €	62,00 €
3	440,00 €	154,00 €	77,00 €
4	508,00 €	184,00 €	92,00 €
5	591,00 €	214,00 €	107,00 €
6	674,00 €	244,00 €	122,00 €
7	757,00 €	274,00 €	137,00 €
8	840,00 €	304,00 €	152,00 €
9	923,00 €	334,00 €	167,00 €
10	1006,00 €	364,00 €	182,00 €

Die Obergrenzen beschreiben den angemessenen notwendigen Umfang, für welchen entsprechender Wohnraum in einem angemessenen Zeitraum im Stadtgebiet ständig verfügbar ist.

Die Werte der Rohmiete wurden auf Basis des örtlichen Mietspiegels ermittelt. Basis im örtlichen Mietspiegel ist die angegebenen Preisspanne für den Quadratmeter Wohnraum in einfacher Lage.

Gegenüber den vorherigen Werten aufgrund der 5. Änderung der Verfügung Kosten der Unterkunft war eine Aktualisierung der Obergrenzen aufgrund der landesrechtlichen Neufassung der sogenannten „angemessenen Wohnungsgrößen“ im Kontext mit dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und den entsprechenden Hinweisen des Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen notwendig.

Die Produkttheorie ist anzuwenden. Danach ist es der Entscheidung des Leistungsberechtigten überlassen, eine kleinere Wohnung zu einem höheren Rohmietenpreis anzumieten. Ebenfalls ist es möglich, dass für eine kleinere Wohnung höhere Neben- bzw. Heizkosten als angemessen gewertet werden, da die unmittelbare Bindung der Angemessenheit an die Wohnfläche entfällt und einzige Bezugsgröße zur Feststellung der Angemessenheit die Personenanzahl im Haushalt bildet.

Abweichend von den allgemeinen Mietobergrenzen sind für Leistungsberechtigte gemäß § 3 AsylbLG folgende MOG zugrunde zu legen.

Personenanzahl	Rohmiete
1	233,00 €
2	287,00 €
3	352,00 €
4	406,00 €
5	473,00 €
6	539,00 €
7	606,00 €
8	672,00 €
9	738,00 €
10	805,00 €

2.2.2 Besonderheit des Einzelfalls/ Auslegungshinweise

Die Mietobergrenzen (MOG) legen die allgemeine Fallgestaltung zugrunde ohne die Besonderheiten, die eine Abweichung im Einzelfall bedingen, zu berücksichtigen.

Für die Verwaltungspraxis - insbesondere im Kontext eines transparenten für den Bürger nachvollziehbaren Verwaltungshandelns - liefert die Mietobergrenze die Bezifferung an denen sich alle beteiligten Personen im Rahmen der Leistungsgewährung Sozialhilfe oder Grundsicherung für Arbeitsuchende orientieren müssen.

Sozialhilfe und auch Grundsicherung für Arbeitsuchende ist jedoch auch immer eine Leistung, die sich an den Besonderheiten des Einzelfalls zu orientieren hat.

Vor diesem Hintergrund ist, soweit die Kosten der Unterkunft die allgemeinen Werte der Mietobergrenzen übersteigen, in jedem Fall, in dem dies nach umsichtiger Sachbearbeitung angezeigt erscheint, zu prüfen, ob im konkret gegenständlichen Fall eine Abweichung geboten ist.

In besonders ungewöhnlichen Fällen kann es auch durchaus im Einzelfall gerechtfertigt sein von den Mietobergrenzen nach unten abzuweichen.

Bevor eine Abweichung von den Mietobergrenzen erfolgt, ist jedoch zwingend eine Rücksprache mit der Sachgebietsleitung aktenkundig zu dokumentieren.

Für Eilfälle in denen die kurzfristige Erreichbarkeit der Leitung nicht sichergestellt ist, sollen die Sachgebiete in eigener Zuständigkeit Regelungen über das Verfahren treffen; das „Vier-Augen-Prinzip“ ist jedoch zwingend sicherzustellen.

Die Gründe, die eine Abweichung im Einzelfall berechtigen, werden überwiegend in der Person des Leistungsberechtigten selbst liegen, dies sind insbesondere gesundheitliche Bedürfnisse oder auch durch hohes Lebensalter bedingte besondere Ansprüche an den Wohnraum.

Andere Gründe können beispielweise die nachgewiesene Pflege Dritter sein für die Pflegegeld gewährt wird.

2.2.2.1 Sonderregelung für Leistungsempfänger Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

Die Leistungsberechtigten nach dem IV. Kapitel SGB XII haben oftmals besondere Ansprüche an ihren Wohnraum, deren Berücksichtigung im Rahmen der Leistungsgewährung gerechtfertigt ist, weil diese Bedürfnisse einen objektiv notwendigen Bedarf beschreiben.

Dennoch gelten grundsätzlich die unter 2.2.1 genannten Mietobergrenzen.

Aufgrund der Vielzahl der möglichen Parameter, die eine Abweichung von den Mietobergrenzen rechtfertigen, wird auf eine abschließende Regelung in dieser Verfügung verzichtet.

Soweit die Kosten der Unterkunft im Einzelfall die Mietobergrenzen übersteigen, ist aktenkundig durch einfachen Vermerk festzuhalten, welche Umstände diese Abweichung rechtfertigen. Diese Entscheidung ist durch Sachbearbeiter sowie Sachgebietsleitung zu unterschreiben und bei der Bewilligung von Folgeanträgen neu zu überprüfen. Bei der Überprüfung ist jedoch ein kurzer Hinweis, dass die vorgenannten Umstände immer noch die Entscheidung tragenden Gründe sind, vollkommen ausreichend.

Ohne eine abschließende Aufzählung möglicher Gründe hier vornehmen zu können, wird jedoch besonders auf die Dauer der Zugehörigkeit zum sozialen Umfeld des Wohnraums hingewiesen.

Regelmäßig werden auch höhere Kosten der Unterkunft zu übernehmen sein, wenn der jeweilige Wohnraum bereits mindestens 15 Jahre bewohnt wird.

Übersteigen die Kosten der Unterkunft den individuell angemessenen Betrag, der sich aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalls gerade in dieser Personengruppe besonders zu berücksichtigen ist, wird – wie in allen anderen Fällen – bei Übersteigen der Mietobergrenze nach den Hinweisen der Nr. 2.3. verfahren.

2.3 Übersteigende Aufwendungen

Übersteigende Aufwendungen der Unterkunft sind die Kosten, die allgemein – *d.h. durch Mietobergrenzen bestimmt* – und im Einzelfall – *trotz Berücksichtigung des individuellen Leistungsanspruches* – nicht zum angemessenen Bestandteil der Unterkunftskosten gerechnet werden können.

Die übersteigenden Aufwendungen sind immer erst nach der Bezifferung der angemessenen Kosten festzustellen.

Allgemein sind neben den angemessenen Unterkunftskosten zusätzlich die übersteigenden Aufwendungen durch die Leistungsgewährung SGB II/ SGB XII zu übernehmen. Letztere Übernahme ist jedoch an ganz besondere Bedingungen zwingend geknüpft.

Gemäß § 22 Absatz 1 SGB II oder § 29 Absatz 1 SGB XII muss für die Übernahme des übersteigenden Anteils der Unterkunftskosten entweder die Senkung bis zum Wegfall dieser Kostenanteile unmöglich oder unzumutbar für den Bürger sein.

Daneben ist eine Übernahme der übersteigenden Unterkunftskosten selbst bei Vorliegen dieser vorstehend gesetzlich genannten Bedingung regelmäßig längstens für 6 Monate möglich.

2.3.1 Unmöglichkeit der Senkung (Auslegungshinweise)

Die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten bis zu deren Wegfall ist beispielsweise unmöglich, wenn kein Wohnraum tatsächlich zur Verfügung steht, der den objektiv notwendigen - und damit unabdingbaren - Bedürfnissen des Leistungsberechtigten genügt.

Nachweispflichtig ist hierbei zur Verwaltungsvereinfachung bis zur Erhebung eines Widerspruches der Leistungsberechtigte selber.

Im Rechtsbehelfverfahren sind dann Feststellungen über eine konkrete auf dem Wohnungsmarkt für den Leistungsberechtigten verfügbare Wohnung zu treffen.

Dies gilt nicht, wenn die Beschaffung einer Wohnung bisher daran scheiterte, dass der Leistungsberechtigte sich nicht um eine angemessene Wohnung bemüht hat.

Diese Feststellungen beinhalten neben den Angaben zur Angemessenheit der Wohnung und uneingeschränkter Eignung für den Leistungsberechtigten, insbesondere auch die ausdrückliche Bestätigung des Vermieters, dass er auch dem konkreten Leistungsberechtigten die Wohnung vermieten würde.

Im Kontext mit von dem Leistungsberechtigten selbst genutzten Wohneigentum ist für diesen Punkt zu beachten, inwieweit überhaupt eine realistische Möglichkeit besteht, dass Wohneigentum am Wohnungsmarkt veräußert werden kann; hierzu aber Ausführungen 3.4 umfassender.

2.3.2 Unzumutbarkeit der Senkung (Auslegungshinweise)

Die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten bis zu deren Wegfall ist beispielsweise unzumutbar, bei einmaliger oder vorübergehender Hilfeleistung.

Seitens der Sachbearbeitung muss aktenkundig eine Einschätzung verfügt werden, soweit die Erwartung besteht, dass der Leistungsbezug SGB II/ SGB XII nur vorübergehend bestehen wird. Diese schriftliche Einschätzungsverfügung ist zwingend bei Aufnahme der Leistung zu verfügen bzw. zumindest unverzüglich nachzuholen.

Erscheinen die Unterkunftskosten nur für kurze Zeit unangemessen hoch, kann einem Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden, zur Vermeidung des dadurch entstehenden Sozialhilfeaufwandes einen Umzug auf sich zu nehmen, der erfahrungsgemäß erhebliche Kosten und Unannehmlichkeiten mit sich bringt, ganz abgesehen davon, dass die Umzugskosten unter Umständen ebenfalls von der Behörde zu übernehmen sein werden (OVG Nds. FEVS 29,78).

Ein anderer Grund der Unzumutbarkeit liegt regelmäßig vor, wenn ein älterer oder suchtfährdeter Mensch bei Aufgabe der Wohnung auch seinen gewachsenen vertrauten Lebenskreis aufgeben müsste.

Die Maßstäbe sind hierfür jedoch restriktiv auszulegen und nachweispflichtig ist der Leistungsberechtigte.

Bei dieser Regelung in der Verfügung handelt es sich um die Eröffnung eines ggf. notwendigen Entscheidungsfreiraumes für die Sachbearbeitung im Einzelfall.

Die Feststellungen sind in diesen Ausnahmefällen von der Sachgebietsleitung aktenkundig zu dokumentieren und von der Abteilungsleitung gegenzuzeichnen.

2.3.3 Regelübernahme

2.3.3.1 Grundsatz

In allen Fällen, in denen ein übersteigender Anteil an Unterkunftskosten entsteht, erfolgt die Übernahme dieser Kosten im Rahmen der Leistungsgewährung SGB II/ SGB XII immer für 6 Monate.

Die Frist wird nicht unterbrochen bei Wechseln der Leistungsart, noch wenn die Frist durch von dem Leistungsberechtigten zu vertretende Gründe unterbrochen wird. Solche zu vertretende Gründe liegen beispielsweise dann vor, wenn der Leistungsberechtigte untertaucht und nur deshalb eine Leistungsgewährung unterbrochen wird.

2.3.3.2 Ausnahmen vom Regelfall der Übernahme

Die zeitliche Befristung ist zu verlängern, solange die Senkung der übersteigenden Unterkunftskosten objektiv betrachtet unzumutbar oder unmöglich ist oder in dem Einzelfall eine gravierende besondere Schwierigkeit besteht, die sie deutlich von den allgemeinen Fallgestaltungen heraushebt.

Solche Verlängerungen sind in Absprache mit der Sachgebietsleitung vorzunehmen und aktenkundig zu dokumentieren. In jedem Fall ist eine solche Verlängerung mit Angabe eines Datums zu befristen.

2.3.4 Konkrete Bezeichnung des unangemessenen Teils

Gegenüber den Leistungsberechtigten ist genau im Sinne einer Konkretisierung zu bezeichnen, welche Teile der Kosten der Unterkunft unangemessen sind (z.B. Heizkosten). Ein pauschaler Hinweis, dass die Kosten der Unterkunft unangemessen sind, wird einer gerichtlichen Überprüfung alleine nicht standhalten können.

Der Grundsicherungsträger ist jedoch nicht verpflichtet über die Angabe des von ihm angemessenen Mietpreises hinaus den Leistungsempfänger „an die Hand zu nehmen“ und ihm im Einzelnen aufzuzeigen, auf welche Weise er die Kosten der Unterkunft senken bzw. welche Wohnungen er anmieten kann; in diesem Sinne Feststellung des Bundessozialgerichtes in seinem Urteil vom 27.02.2008; Az.: B 17/7b AS 70/06 R.

2.3.5 Kostensenkung durch Dritte

Gemäß § 29 Abs. 1 Satz 3 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II wird dem Leistungsberechtigten im Falle unangemessener Unterkunftskosten als Handlungsalternative eingeräumt, diese Kosten „auf andere Weise“ zu senken.

Unter diesem Begriff fällt jede rechtlich zulässige Form, durch die Unterkunftskosten gesenkt werden.

Insbesondere hervorzuheben ist die Möglichkeit, dass Dritte sich unmissverständlich glaubhaft verbindlich verpflichten, den die angemessenen Unterkunftskosten übersteigenden Betrag zu verbürgen und diesen dauerhaft übernehmen zu wollen; Sozialgericht Frankfurt am Main vom 20.02.2007 – Az.: S 56 SO 15/07 ER.

Mithin ist entsprechender Mittelzufluss von Dritten an den Leistungsbedürftigen nicht als Einkommen, sondern vorrangig als Senkung der Unterkunftskosten zu bewerten ist.

Entsprechende Verpflichtungserklärungen Dritter sollen in den Leistungsakten ausreichend dokumentiert werden.

2.4 Abrechnungen der Nebenkosten

Die Nebenkosten bzw. Betriebskosten sind rechtssystematisch zu den Leistungen für die Unterkunft zu zählen; Leistungen für Heizkosten sind hiervon begrifflich zu trennen.

Zu den Nebenkosten bzw. Betriebskosten gehören alle Kosten, die nach § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung vom Vermieter auf die Mieter umgelegt werden können.

Mithin sind folgend genannte einzelne Aufwendungen als Nebenkosten bzw. Betriebskosten im Sinne einer abschließenden Aufzählung zu werten:

- Müllabfuhr- und Abwassergebühren
- Kosten für die Gemeinschaftsbeleuchtung
- Aufwendungen für einen Aufzug
- Gebäude-, Fußweg und Schornsteinreinigung
- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (z.B. Grundsteuer)
- Sach- und Haftpflichtversicherung des Vermieters
- Zählergebühren
- Waschmaschinenbenutzung
- Kosten für Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser

Andere Aufwendungen (z.B. Hauswart, Gartenpflege) sind auch als Nebenkosten anzuerkennen, soweit diese der Mieter nicht abwenden kann.

Kosten einer Zwischenablesung z.B. auf Grund eines Mieterwechsels vor Ablauf der Abrechnungsperiode sind hingegen nicht auf den Mieter umlagefähig.

Es handelt sich hierbei um Verwaltungskosten und keine Betriebskosten, die alleine dem Vermieter als Verwaltungskosten zuzurechnen sind; vgl. Urteil BGH vom 14.11.2007, Az.: VIII ZR 19/07.

2.4.1 Zeitpunkt der Überprüfung

Bei der Aufnahme eines Leistungsfalles SGB II/ SGB XII ist festzustellen, zu welchem Zeitpunkt zuletzt die Abrechnung der Nebenkosten erfolgte, um hieraus den voraussichtlichen Termin der nächsten Abrechnung zu ermitteln.

Eine entsprechende Wiedervorlage ist zu verfügen und spätestens im Folgemonat der erwarteten Abrechnung die Berücksichtigung der Aufwendungen für Nebenkosten bzw. Betriebskosten als Bestandteil der Kosten der Unterkunft zu versagen, soweit keine aktuelle Abrechnung zur Verfügung gestellt wird bzw. nachweislich die mangelnde Abrechnung nicht durch den Leistungsberechtigten zu vertreten ist.

2.4.2 Verfahren der Übernahme von Nachzahlungen

Grundsätzlich sind Nachzahlungen nur insoweit im Rahmen der Leistungsgewährung zu übernehmen, wenn die Summe der bereits gezahlten Abschläge und des nachgeforderten Betrages maximal die maßgebende Obergrenze erreicht.

Bereits bei Aufnahme des Leistungsfalles sind die Leistungsberechtigten ohnehin darauf hinzuweisen, dass sie ihre Aufwendungen hinsichtlich der Unterkunft auf einem angemessenen Maß halten. Dieses Maß drücken die Obergrenzen aus. Soweit also der Leistungsberechtigte einen Nachzahlungsbetrag, der als unangemessen zu beurteilen ist, verursacht hat, ist er diesem Hinweis nicht gefolgt und hat daher die Folgen seines Handelns selbst zu vertreten.

Hiervon werden jedoch die Fälle zu unterscheiden sein, bei denen die Abrechnung der Nebenkosten kurzfristig nach der erstmaligen Leistungsaufnahme SGB II/ SGB XII erfolgen.

Eine nähere Eingrenzung ist durch diese Verfügung nicht zu leisten, da auch weitere Faktoren eventuell nicht von dem Leistungsberechtigten so kurzfristig beeinflussbar sind, dass er zügig seine tatsächlichen Kosten auf das durch die Mietobergrenzen ausgedrückte angemessene Maß senken kann.

Mithin ist ggf. in Absprache mit der Sachgebietsleitung eine abweichende Regelung im Einzelfall zu treffen, wenn es unter objektiven Umständen dem Leistungsberechtigten nicht möglich war, seine Nebenkosten bzw. Betriebskosten kurzfristig zu senken.

Somit gilt, dass nach der ersten Abrechnung die Berücksichtigung der monatlichen Abschlagszahlungen maximal auf den angemessenen Umfang zu begrenzen sind, in Ausnahmefällen nach Entscheidung durch die Sachgebietsleitung diese Reduzierung auch nach der 2. Abrechnung.

Die besonderen Umstände des Einzelfalls sind jedoch auch hier immer ausreichend zu berücksichtigen. Daher kann es geboten sein, höhere Kosten als ursprünglich angenommen oder im Grundsatz unterstellt im Einzelfall als angemessenen Kosten bei Vorlage der Abrechnung anzuerkennen.

Diese Entscheidung erfolgt immer in Absprache mit der Sachgebietsleitung.

2.4.2.1 Nachforderungen für Zeiträume vor Leistungsgewährung

Nebkostennachforderungen aus Zeiträumen vor dem Leistungsbezug sind Kosten der Unterkunft.

2.4.3 Berücksichtigung von Guthaben

Guthaben mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen.

Dies ist für den Bereich SGB II ohnehin explizit gesetzlich bestimmt und wird für den Anwendungsbereich SGB XII hiermit bestimmt; es findet mithin eine unmittelbare Verrechnung statt.

2.5 Heizkosten

Es gelten die Ausführungen unter 2.4 entsprechend.

Bei den Heizkosten ist jedoch zu beachten, dass unter Umständen die genannten Aufwendungen zunächst um den Anteil der Warmwasserkosten zu bereinigen sind. Zur Bereinigung der Heizkosten um den Warmwasseranteil siehe die Ausführungen unter 1.2.1 dieser Verfügung.

3 Besonderheiten

3.1 Abschluss neuer Verträge über eine Unterkunft

Vor dem Abschluss eines neuen Vertrages über eine Unterkunft soll (SGB II) bzw. hat (SGB XII) der Leistungsberechtigte die für die Leistungsgewährung zuständige Behörde zu unterrichten.

Der Aufbau der gesetzlichen Vorschriften (SGB II, SGB XII) ist in diesem Punkte geringfügig unterschiedlich.

Unterrichtet der Leistungsberechtigte die Behörde nicht vor Abschluss eines Vertrages über eine Unterkunft, so hat dies insbesondere Auswirkung auf die Höhe der anzuerkennenden Unterkunftskosten. Daneben wird Ermessen für bestimmte Leistungen (z.B. Mietkaution, Umzugskosten) durch den Gesetzgeber nicht eingeräumt.

Soweit Leistungsberechtigte mithin die Behörde nicht im Vorfeld über einen Vertrag unterrichten, wird deshalb regelmäßig die auch vorübergehende Übernahme erhöhter Aufwendungen für die Unterkunft ausgeschlossen.

Über Ausnahmen bzw. die nachträgliche Anerkennung von erforderlichen Umzügen, entscheidet zur Sicherstellung eines einheitlichen Maßstabes die Sachgebietsleitung.

Weiterhin bleibt die Gewährung von Leistungen ausgeschlossen, die zwingend gesetzlich eine vorherige Zusicherung verlangen (z.B. Mietkaution); weil es hier schlicht an der gesetzlichen Ermächtigung mangelt.

3.1.1 Mitteilungspflichten

Der Leistungsberechtigte hat die Behörde im Einzelnen vor Abschluss eines neuen Vertrages über folgende Umstände zu informieren:

- 1) Beweggründe für den Umzug
- 2) Anschrift der neuen Wohnung
- 3) Kosten der Unterkunft
(Kaltmiete, Nebenkosten, Heizkosten, ggf. Kabelgebühren)
- 4) Anschrift des Vermieters
- 5) geplantes Umzugsdatum
- 6) notwendige im Zusammenhang mit dem Umzug entstehende weitere Kosten
(z.B. Mietkaution)

Soweit nicht schriftlich oder zur Niederschrift Angaben zu allen vorgenannten Punkten gemacht werden, ist die Erklärung einer Zusicherung durch die Sachbearbeitung ausgeschlossen.

3.1.2 Zustimmung für unangemessenen Wohnraum (Auslegungshinweise; Beispiele)

Die Zustimmung für unangemessenen Wohnraum bei Abschluss neuer Verträge über eine Unterkunft kann im Einzelfall notwendig werden.

Dies ist dann der Fall, wenn gravierende Umstände es dem Leistungsberechtigten nicht erlauben, in angemessener Zeit (regelmäßig 6 Monate) einen angemessenen Wohnraum zu finden.

Diesen Fällen ist gemein, dass hier eine besondere objektive Dringlichkeit zum Auffinden einer neuen Unterkunft der Leistungsberechtigten besteht, die sie nicht zu vertreten haben.

Zur Verdeutlichung einige Beispiele:

- a) Schäden in der Wohnung bedingt durch höhere Gewalt, die diese unbewohnbar macht
- b) Kurzfristige extreme Verschlechterung des Gesundheitszustandes der einen Umzug bedingt
- c) Notwendige Pflege enger Familienangehöriger
- d) Bei Suchtkranken bei denen nach medizinischem Gutachten des Amtsarztes ein Umzug kurzfristig notwendig ist.

Die Zustimmung erfolgt durch die Sachgebietsleitung.

3.2 Zusicherungsverfahren bei wechselnder Zuständigkeit (Ortswechsel)

Voraussetzungen und Folgen des Zusicherungsverfahrens bei wechselnder Zuständigkeit beinhalten zwischen den Anwendungsgebieten SGB II/ SGB XII geringfügige Abweichungen.

Für den Bereich SGB II ist festzustellen, dass die Beteiligung des kommunalen Trägers der neuen Unterkunft im Rahmen eines internen Verfahrens für die Feststellung der Angemessenheit erfolgen muss.

Für den Anwendungsbereich SGB XII ist festzustellen, dass die Beteiligung des Sozialhilfeträgers eine materiell zwingende Vorschrift darstellt. Dementsprechend ist die Übernahme übersteigender Aufwendungen ausgeschlossen, soweit eine Zustimmung des Sozialhilfeträgers durch den Leistungsberechtigten vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft nicht eingeholt wurde.

3.2.1 Angemessenheit bei Ortswechsel

Die Angemessenheit der neuen Unterkunft richtet sich nach dem am Ort der neuen Unterkunft von der jeweils zuständigen Behörde verfügbaren Angemessenheitskriterien.

3.3 Vollmöblierung einer Wohnung durch Vermieter

Durch die Vollmöblierung einer Wohnung ist die Ersatzbeschaffung von Einrichtungsgegenständen finanziert aus den Anteilen der Regelsätze regelmäßig nicht erforderlich.

3.3.1 Angemessenheitsgrenzen

Die Kosten einer Vollmöblierung erhöhen nicht die Angemessenheitsgrenzen aus Ziffer 2.2.1 dieser Verfügung.

Gemäß Beschluss des Landessozialgerichtes NRW vom 23.06.2005, Az.: L 9 B 23/05 AS ER sind die Kosten für Möbel von der Regelleistung gedeckt. Demzufolge können diese daher nicht dauerhaft zusätzlich als Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

In Fallgestaltungen, in denen bis zur 4. Änderung dieser Verfügung gesondert angemessene Kosten für Vollmöblierung anerkannt wurden, bleibt es bei den getroffenen Entscheidungen.

Diese Regulierung berücksichtigt die besonderen Erfordernisse des Vertrauensschutzes in die bereits getroffenen behördlichen Entscheidungen.

3.3.2 Auswirkung auf andere Leistungen

Für den Anwendungsbereich SGB II trifft die AGL eine eigene Regelung.

Für den Anwendungsbereich SGB XII ist der Regelsatz um den Betrag im Falle von Vollmöblierung bis maximal zu dem Betrag von 5,40 € zu senken, soweit der Leistungsberechtigte die Vollmöblierung unentgeltlich zur Verfügung gestellt bekommt.

Besonderer Hinweis:

Bis zur Änderung auf den nunmehr gültigen monatlichen Betrag von 5,40 € wurde von einem Ansatz von 25,07 € ausgegangen.

Beide Beträge stammen ursprünglich aus der Abteilung 05 der seit dem 01.01.2007 geltenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe.

Während ursprünglich die Gesamtsumme der Abteilung zugrunde gelegt wurde, legen es die nachvollziehbaren Argumente in dem Beschluss des Sozialgerichtes Karlsruhe vom 26.03.2009, Az.: S 8 AS 1073/09 ER nahe, lediglich den Ansatz für die Gütergruppe „Möbel und Einrichtungsgegenstände“ anzuwenden.

Einzelfälle bedingen ggf. eine Neubescheidung für die Vergangenheit gemäß § 44 SGB X.

Die Ermittlung des Betrages von 5,40 € erfolgte nach nachstehendem Rechenweg:

25,20 € modifizierter Betragsanteil vom Eckregelsatz (ERS) 351,00 € (= 7,18 %)

25,78 € entspricht einem modifizierten Betragsanteil vom ERS 359,00 €

5,28 € war der Vollmöblierungsanteil vom modifizierten Betragsanteil von 25,20 €
Dies ergibt bei einem errechneten modifizierten Betragsanteil von 25,78 € einen Betragswert von 5,40 €.

3.4 Besonderheit Wohneigentum

Im Falle des selbstgenutzten Wohneigentum ist zunächst die Frage zu klären, inwieweit die jeweilige Unterkunft geschontes Vermögen oder aber einzusetzendes Vermögen im Sinne von § 90 SGB XII bzw. § 12 SGB II ist.

Nur wenn das Wohneigentum zum geschonten Vermögen im Sinne vorgenannter Vorschriften zu rechnen ist, sind Kosten der Unterkunft berücksichtigungsfähig.

3.4.1 Angemessenes Hausgrundstück bzw. Wohnung / nur FB 50

Die Ausführungen unter dieser Ziffer sind ausschließlich für den FB 50 und nicht für den Anwendungsbereich SGB II.

Für die AGL gelten die Hinweise der BA.

Gemäß § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII darf die Sozialhilfe nicht von einem angemessenen Hausgrundstück abhängig gemacht werden.

Für die Auslegung des Begriffs Angemessenheit bestimmt bereits der Gesetzestext selber, dass verschiedene Faktoren wie z.B. auch der Wert eines Grundstückes in die Bewertung mit einfließen.

Insbesondere wird im Zuständigkeitsbereich der Stadt Leverkusen zur Gewährleistung eines einheitlichen Maßstabes auf die Größe der Wohnfläche bei Eigentumswohnungen abgestellt.

Hierbei werden in Anlehnung an das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R folgende Grenzen für die Angemessenheit einer Eigentumswohnung bei der Prüfung der Vermögensgrenze gezogen:

1-2 Personen	bis 80 qm ²
3 Personen	bis 100 qm ²
4 Personen	bis 120 qm ²

Für jede weitere berücksichtigungsfähige Person (d.h. Angehöriger i.S.v. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII) zusätzlich 20 qm²

Bei Hauseigentum ist einheitlich bis zu 130 qm Wohnfläche geschütztes Vermögen, soweit nicht gesetzliche Gründe im Einzelfall eine Abweichung bedingen (z.B. Wert des Hauses, mehr als 4 Personen).

Die Heranziehung unterschiedlicher Wohnflächengrenzen zur Festlegung der Angemessenheit für selbstgenutzten Wohneigentum einerseits und für Mietwohnung andererseits wird durch die unterschiedlichen Ziele, denen die Prüfung der Angemessenheit jeweils dient, gerechtfertigt und bedeutet auch im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz keine unzulässige Besserstellung von Wohneigentümern gegenüber Mietern.

3.4.1.1 Verfahrenshinweise bei einzusetzendem unangemessenem Wohneigentum / nur FB 50

Die Ausführungen unter dieser Ziffer sind ausschließlich für den FB 50 und nicht für den Anwendungsbereich SGB II.

Für die AGL gelten die Hinweise der BA.

Kann Verwertung verlangt werden, besteht kein Anspruch auf Freilassung eines Betrages, mit dem ein kleineres Hausgrundstück erworben werden könnte (OVG Hamburg 13.12.1985, FEVS 35,229).

Sofern Vermögenseinsatz gefordert werden kann, wird in den Fällen des Wohneigentums die sofortige Verwertung im Regelfall nicht möglich sein.

In jedem Falle ist in solchen Fallgestaltungen nur die Gewährung eines Darlehens als Leistungsform der Sozialhilfe möglich.

Für einen Übergangszeitraum von 6 Monaten wird regelmäßig von einer dinglichen Sicherung abgesehen, sofern der Leistungsberechtigte glaubhaft versichert, die Veräußerung seines Wohneigentums betreiben zu wollen.

3.4.2 Berechnungshinweise zur Ermittlung der Kosten der Unterkunft

Nur die reinen Zinsen sind neben Betriebs- und Heizkosten als Kosten der Unterkunft anerkennungsfähig. Weiterhin sind die zwingend mit dem Wohneigentum verbundenen Belastungen (z.B. Grundsteuer) sowie die üblichen notwendigen Versicherungen (z.B. Gebäudehaftpflicht) zu berücksichtigen.

Liegen diese Zinsen in einer unangemessenen Höhe, sind die tatsächlichen Zinsen nur für einen Zeitraum von 6 Monaten als tatsächliche Kosten anzuerkennen.

Danach erfolgt nur eine Anerkennung im Rahmen der Mietobergrenzen.

Im Übrigen ist der Leistungsberechtigte zur Senkung seiner Unterkunftskosten aufzufordern.

Im Einzelfall kann in Absprache mit der Sachgebietsleitung auch höhere Kosten als in den MOG bei Wohneigentum weiterhin berücksichtigt werden, soweit aufgrund einer Prognose zu erwarten ist, dass der Leistungsberechtigte mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nur vorübergehend im Leistungsbezug stehen wird.

3.4.2.1 Dauer der Berücksichtigung

Solange die Unterkunft angemessen ist und die Zinsen nicht die Mietobergrenzen übersteigen besteht keine zeitliche Befristung der Übernahme dieser Kosten als Kosten der Unterkunft.

3.5 Darlehensweise Gewährung der Kosten der Unterkunft

Die darlehensweise Gewährung der Kosten der Unterkunft kommt insbesondere in Betracht, soweit Vermögenswerte des Leistungsberechtigten vorhanden sind, die das Schonvermögen übersteigen, deren kurzfristige Verwertung jedoch nicht möglich ist.

3.5.1 Allgemeine Hinweise zu möglichen Fallgestaltungen

Die Leistungsberechtigten sind bereits bei Aufnahme des Falles ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Verwertung Ihres Vermögens vorrangig ist und gefordert wird. Es muss zwingend in allen Verfahrensschritten deutlich gemacht werden, dass die Leistungsgewährung selber nur in Form eines rückzahlungspflichtigen Darlehens erfolgt.

4 Wohnungsbeschaffungskosten/ Beihilfe

4.1 Begriffsinhalt

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen insbesondere unabwendbare Maklergebühren, vertraglich geschuldete Kosten einer Ein- bzw. Auszugsrenovierung und nachgewiesene Kosten im Zusammenhang mit der Besichtigung von Wohnungen. Weiterhin können zu den Wohnungsbeschaffungskosten für eine sehr begrenzte Zeit unvermeidliche doppelte Mietaufwendungen gehören, wenn ohne diese Zahlungen eine angemessene Wohnung nicht zu bekommen ist.

4.2 Renovierungskosten

Kosten für Ein- bzw. Auszugsrenovierungen (sofern Ausführung der Renovierung vertraglich vereinbart) können bei vorheriger Zusicherung in folgendem Umfang als Beihilfe gewährt werden:

	bis 2,5 m Deckenhöhe		ab 2,5 m Deckenhöhe	
	normale Räume*	/ kl. Räume*	normale Räume	/ kl. Räume
Tapete	40,00 €	20,00 €	50,00 €	25,00 €
Raufaser	30,00 €	15,00 €	40,00 €	20,00 €
Farbe	20,00 €	10,00 €	25,00 €	15,00 €
Kleister	8,00 €	4,00 €	10,00 €	6,00 €
Heizkörperlack			je Raum	7,50 €
Türlack				
Lack für Fußleisten				
Spachtelmasse			je Raum	5,00 €
Abbeizer für Türen			je Raum	12,50 €
Schimmelentferner			je Raum	7,50 €
Malerset (Abdeckfolie, Schmirgelpapier, Klebeband, Terpentin, Quast, Rolle, Pinsel, Abstreifgitter, Tapetenbürste etc.)			einmalig	20,00 €

Hinweise zur obigen Aufstellung siehe folgende Seite

Hinweise:

- * normale Räume: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- * kleine Räume: Küche, Diele, Bad

Die Bewilligung von Farbe ist nur im Zusammenhang mit Raufaser möglich, da bei Verwendung von Tapeten ein Anstrich nicht erforderlich ist.

Die Bewilligung von Trittleitern und Tapeziertischen hat regelmäßig **nicht** zu erfolgen, sollten Anträge hierauf gestellt werden, so sind 3 Kostenvoranschläge von Baumärkten für Leihgebühren anzufordern.

5 Mietkautionen

5.1 Organisatorisches Verwaltungsverfahren

Die notwendigen Zusicherungen zur Gewährung einer Kautionsstelle werden bei Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen von den jeweiligen Sachbearbeitern erteilt.

Die Bescheidung, Erstellung von Abtretungserklärung sowie konkrete Zahlungsumsetzung erfolgt zentral im FB 50 durch die Kautionsstelle.

Über die Kautionsstelle erfolgt ebenfalls die Rückabwicklung nicht mehr benötigter Kautionen.

5.2 Verweis auf Leitfaden Zusicherung

Die näheren rechtlichen Hintergründe sowie ergänzende Verfahrenshinweise sind dem Leitfaden „Prüfung der Zusicherungen zu den Aufwendungen für eine Unterkunft und für Kautionsübernahmen“ zu entnehmen.

6 Umzugskosten

Angemessene Umzugskosten können nach § 29 Abs. 1 SGB XII und § 22 Abs. 3 SGB II als Bedarf anerkannt und übernommen werden.

Im Interesse der Allgemeinheit sind nur solche Umzugskosten zu übernehmen, die als notwendig bewertet werden können. Umzüge, die ohne sozialrechtlichen Hintergrund erfolgen und nur dem „Wunschdenken“ der hilfebedürftigen Person entspringen, sind nicht auf Kosten der Allgemeinheit zu finanzieren und können nicht übernommen werden. Die Unterkunftskosten in die neu zu beziehende Unterkunft müssen natürlich ebenfalls angemessen sein.

Sozialrechtlich anerkennungswürdige Gründe für einen Umzug könnten z.B. sein:

-Umzug in eine größere Wohnung wegen Vergrößerung der Bedarfsgemeinschaft (z.B. durch Geburt eines Kindes oder Bildung einer Partnerschaft)

-Umzug in eine kleinere/günstigere Wohnung wegen entsprechender Vorgabe des Sozialleistungsträgers oder Verkleinerung der Bedarfsgemeinschaft (z.B. Auszug anderer Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft, Todesfall)

-Umzug in die Nähe des Arbeitsplatzes, wenn dieser mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht oder nur unter unzumutbaren Bedingungen erreicht werden kann

- Umzug in die unmittelbare Nähe von Betreuungspersonen oder zu betreuenden Personen, um beispielsweise die Pflegemöglichkeiten für pflegebedürftige Menschen sicher zu stellen bzw. überhaupt zu erreichen oder um die Kinderbetreuung sicher zu stellen.

In diesen Fällen sind vorab die Angaben der hilfebedürftigen Personen zu prüfen und anhand geeigneter Nachweise belegen zu lassen (z.B. Pflegegutachten). Außerdem ist zu hinterfragen, wie die Betreuung vorher gesichert war.

-Räumungsklage

Liegt ein sozialrechtlich anzuerkennender Umzugsgrund vor, ist dies anhand eines Vermerkes in der Akte zu dokumentieren und die angemessenen Umzugskosten sind als Bedarf anzuerkennen.

Sozialrechtlich nicht anerkennungswürdige Gründe für einen Umzug könnten z.B. sein:

-Umzug wegen Mängel an der Mietsache (z.B. Schimmel, defekte Fenster, Türen etc.). Hier muss der Mieter vorrangig mit dem Vermieter Kontakt aufnehmen, um die Mietmängel beseitigen zu lassen. Die Notwendigkeit eines Umzuges ist zunächst zu verneinen.

-Umzug wegen persönlicher Probleme mit dem Vermieter oder anderen Hausbewohnern

-Umzug wegen zu lautem Wohnumfeld (z.B. Straßenlärm, Geräuschbelästigung durch Hausbewohner)

-Umzug in eine „bessere Wohngegend“

In den vorgenannten Fällen ist einem Umzug nicht zuzustimmen. Sämtliche Kosten, auch Kauttionen, die mit einem sozialrechtlichen nicht akzeptablen Umzug entstehen, sind nicht als Bedarf anzuerkennen.

6.1 Ermittlung notwendiger Umzugskosten

Angemessen sind grundsätzlich nur die Kosten eines Umzuges in Eigeninitiative, d.h. mittels Leihwagen und Freunden, Bekannten oder Familienangehörigen. Der Hinweis auf die vorgenannten Personengruppen ist im Rahmen der Ausnutzung sämtlicher Selbsthilfemöglichkeiten absolut zumutbar und hat Priorität.

Voraussetzung für die Zusage einer Kostenübernahme für einen Leihwagen ist die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen.

Nur in Fällen, in denen glaubhaft versichert wird, dass ein Umzug nicht alleine durchgeführt werden kann, können ausnahmsweise die Einschaltung eines Möbelunternehmers und die Übernahme der damit verbundenen höheren Kosten erfolgen.

In diesen Fällen sind mindestens drei Kostenvoranschläge vorlegen zu lassen.

Diese Fälle sind sorgfältig zu prüfen und wegen der hohen Kosten und der Außenwirkung restriktiv zu handhaben.

Insbesondere bei jüngeren Menschen ist davon auszugehen, dass genügend Kontakte zu anderen Personen bestehen und Mithelfer vorhanden sind.

Denkbar sind solche Kostenübernahmen in den Fällen älterer Hilfebedürftiger, die selbst keine Angehörigen haben, die beim Umzug helfen könnten, und die kontaktarm sind (Fallkenntnis notwendig).

Werden die Kosten für ein Möbelunternehmen als Bedarf anerkannt, ist hierüber ein ausführlicher Vermerk in der Akte zu dokumentieren.

7 Erstausstattungsbeihilfen

Nach § 23 SGB II, bzw. § 31 SGB XII werden von der Regelleistung bestimmte Leistungen nicht umfasst und sind daher gesondert zu erbringen. Hierzu zählen u.a. auch die Kosten für die Erstausstattung einer Wohnung einschließlich Haushaltsgeräten.

Mit Verfügung vom 03.01.2005 wurde festgelegt, dass für den Erstbezug einer Wohnung oder einer analogen Situation (z.B. nach Wohnungsbrand bei fehlender Versicherung, Trennung, Obdachlosigkeit) Pauschalen je Person der Bedarfsgemeinschaft gewährt werden.

Diese Pauschalen sind wie folgt:

-1-Personen-Haushalt	1.500,00 €
-2-Personen-Haushalt	1.800,00 €
-3-Personen-Haushalt	2.100,00 €
-jede weitere Person im Haushalt	300,00 €

Die Pauschalen sind im Rahmen einer Beihilfe zu gewähren.

8 Mietstreitigkeiten

Bestehen in laufenden Fällen Mietstreitigkeiten mit dem Vermieter oder liegen berechnete Zweifel an Heiz- und Betriebskostenabrechnungen vor, sind die Kunden an das Amtsgericht zu verweisen.

Hier können Leistungen nach dem Beratungshilfegesetz, bzw. Prozesskostenhilfe beantragt werden.

Die Übernahme von Mitgliedsbeiträgen für den Mieterverein ist grundsätzlich nicht möglich.

9 Inkrafttreten

Soweit bedingt durch die 5. Änderung der Verfügung Kosten der Unterkunft durch die Leistungsberechtigten im Ergebnis zur Anmietung von Wohnraum unter Zugrundelegung der für den Zeitraum 01.01. bis 31.03.2010 gültigen Mietobergrenzen gekommen ist, hat es damit sein Bewenden bzw. eine Reduzierung der Kosten der Unterkunft auf die mit dieser Verfügung festgesetzten Beträge der Mietobergrenzen wird aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht gefordert.

Die Änderung der Verfügung „Kosten der Unterkunft“ durch die 6. Änderungsverfügung tritt zum 01.04.2010 in Kraft.

gez. Stein

Kosten der Unterkunft - Wohnungen mit Teil- und Vollmöblierung

1) Allgemeines

Für Wohnungen mit Teil – oder Vollmöblierung wird vom Vermieter für die Bereitstellung von Hausrat, Möbeln, Elektrogeräten etc. ein Betrag zusätzlich zur Miete gefordert. Die Regelleistung enthält u.a. einen Pauschalbetrag für die Ersatzbeschaffung von Möbeln und Hausrat etc, der bisher in Abzug gebracht wurde.

Werden laut Rechtsprechung des LSG NRW (7 AS 19/07) im Einzelfall durch die Leistungen für Unterkunft des § 22 SGB II Bedarfe befriedigt, die bereits durch die Regelleistung des § 20 SGB II abgedeckt werden, ist dies nicht zu korrigieren, sondern als Abweichung im Einzelfall hinzunehmen.

Dies bedeutet, dass Kürzungen, sei es der Miete oder der Regelbeträge, nicht vorgenommen werden dürfen.

Es gilt die Regelung, dass die Summe aus Grundmiete und Zuschlag für die Teil- oder Vollmöblierung die Mietobergrenze (MOG) für die entsprechende Personenanzahl nicht überschreiten darf.

2) Verfahren

In Bestandsfällen entfällt die Prüfung, ob die MOG unter Berücksichtigung des Teil- bzw. Vollmöblierungszuschlages überschritten wird. In diesen Fällen verbleibt es bei der anerkannten Miete. Die vorgenommenen Kürzungen in Höhe von 8% sind spätestens mit dem nächsten Weiterbewilligungsantrag aufzuheben.

3) Inkrafttreten

Die Verfügung tritt mit Wirkung vom 01.08.08 in Kraft.

Gez. Mach

Gesehen:

Buchhorn