



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 1

Verwaltungsvorschrift der Landeshauptstadt Magdeburg zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und der Grundsicherung für Arbeitssuchende - Unterkunftsrichtlinie -

Inhaltsübersicht:	Seite
1. Sinn und Zweck der Regelung	2
2. Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung	2
3. Unterkunfts- und Heizungskosten	2
3.1 Umfang des Bedarfs	2
3.1.1 kalte Nebenkosten (Betriebskosten)	4
3.1.2 warme Nebenkosten (Heizungskosten)	4
3.1.3 Nachzahlung kalter und warmer Nebenkosten	6
3.1.4 Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten	7
3.1.5 Besonderheiten bei Untervermietung	7
3.1.6 Besonderheiten bei Inhaftierten	8
3.1.7 Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	9
3.1.8 Besonderheiten bei selbst bewohnten Wohneigentum	11
3.1.9 Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften	13
3.1.10 Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften	14
3.1.11 Zahlungsweise	14
4. Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizungskosten	15
4.1 Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft für den Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg	15
4.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten	17
4.3 Erhöhung der Unterkunfts-kosten durch nicht notwendigen Umzug innerhalb der Spannbreite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes	20
5. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten	21
5.1 Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten	22
5.2 Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen	23
5.3 Besonderheiten bei Umzugskosten	24
6. Leistungen für die Unterkunft an Auszubildende in einer geförderten Ausbildung	27
7. Leistungen an nicht laufende Empfänger	32
8. Befugnis zur Anpassung	32
9. Inkrafttreten	32



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 2

1. Sinn und Zweck der Regelung

Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und der Grundsicherung für Arbeitssuchende gleichartige Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung in typischen Fällen durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die nachstehenden Regelungen schließen ausdrücklich eine davon abweichende Leistungsentscheidung nicht aus, soweit in atypischen Einzelfällen besondere vom Regelfall abweichende Gründe diese erfordern. Die Gründe für eine von den Vorgaben abweichende Leistungsentscheidung sind im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. Soweit ein Sachverhalt in der Richtlinie überhaupt nicht geregelt ist, hat eine eigenständige Entscheidung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung

- 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 § 22 SGB II

Bei der Leistungsbewilligung sind daneben Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten, insbesondere dem Mietrecht (§§ 535 ff BGB) zu berücksichtigen.

3. Unterkunfts- und Heizungskosten

3.1 Umfang des Bedarfs

Der Leistungsträger hat den angemessenen Unterkunfts- und Heizungsbedarf finanziell sicherzustellen. Im Übrigen ist er über eine Beratung hinaus für die Beschaffung von Unterkünften und die sich ggf. daraus ergebende Probleme nicht zuständig.

Zum Unterkunfts- und Heizungsbedarf gehören außer der Grundmiete, die in der Unterkunft anfallenden kalten und warmen Nebenkosten (Betriebs- und Heizungskosten) sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten.

Kosten, die durch die andere Leistungsbestandteile bereits **ganz oder teilweise abgegolten sind**, wie z.B. Kosten für Warmwasserbereitung, Kochenergie, Haushaltsenergie, Verköstigung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.a. **sind grundsätzlich in entsprechender Höhe vom Unterkunftsbedarf abzusetzen**. Konkrete Vorgaben trifft diese Richtlinie hierzu bei den Kosten der Warmwasserbereitung (vgl. 3.1.2), die regelmäßig Bestandteil der warmen Nebenkosten sind. In allen anderen Fällen ist im Einzelfall zu entscheiden, in welcher Höhe die in den Unterkunfts-kosten enthaltenen Regelleistungsbestandteile herauszurechnen sind, weil Aufwendungen erspart werden.

Die laufenden Kosten der angemessenen Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt. Diese sind durch geeignete schriftliche Unterlagen (Verträge, Bescheid über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigung) nachzuweisen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 3

Soweit der Vermieter nur eine einheitliche Vorauszahlung für Betriebs- und Heizungskosten erhebt, ist die Aufteilung nach der letzten Nebenkostenabrechnung vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, erfolgt die Aufteilung mit 43,3 % auf die Heizungskosten und 56,7 % auf die Betriebskosten (Quelle: Betriebskostenspiegel für Deutschland 2007 des Deutschen Mieterbundes e.V., Werte für Ostdeutschland).

Eine **Minderung oder Aufrechnung der Miete** durch den Leistungsempfänger **mindert** die tatsächlichen **Aufwendungen für die Unterkunft**.

Wer bei Angehörigen **mietfrei wohnt**, hat **keinen Anspruch** auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten.

Kosten für eine **Garage oder einen Stellplatz** gehören grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Etwas anderes kann gelten, wenn bei insgesamt angemessener Miete die isolierte Kündigung oder Untervermietung der Garage oder des Stellplatzes nicht möglich ist.

Bei **vorübergehender Anstaltsunterbringung** (Krankenhaus, Heim u.a.) sind die Unterkunftskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann (gilt so nicht für Inhaftierte, siehe 3.1.6).

Für die sach- und fristgerechte Durchführung der **Schönheitsreparaturen** in Mietwohnungen bzw. **Innenrenovierungskosten** im Wohneigentum waren nach der bis zum 31.12.2004 geltenden Rechtslage (§ 21 Abs. 1a S. 1 Nr. 5 BSHG) einmalige Leistungen zu gewähren. In Mietwohnungen mit der Einschränkung, dass die Verantwortung hierfür wirksam auf den Mieter übertragen war. Dies betraf die notwendige Renovierung der bewohnten Wohnung sowie notwendige Auszugs- und Einzugsrenovierungen.

Die gesetzlichen Neuregelungen enthalten gegenüber den bisherigen Regelungen des BSHG eine neue Konzeption für die Regelsätze. Das bisherige Recht im BSHG ging von der systematischen Unterteilung der Hilfe zum Lebensunterhalt in laufende und einmalige Leistungen aus. Während der überwiegende Teil der laufenden Leistungen (für Ernährung, hauswirtschaftlicher Bedarf usw.) nach monatlichen Regelsätzen zu gewähren war, waren die einmaligen Leistungen (für Bekleidung, Wäsche, Schuhe, Hausrat, Instandhaltung der Wohnung, besondere Anlässe usw.) einzeln zu beantragen und zu bewilligen.

Nach dem neuen Recht sind einmalige Bedarfe hingegen weitestgehend durch die Regelleistung abgegolten. Nicht einbezogen in die Regelleistung hat der Gesetzgeber lediglich die in § 23 Abs. 3 SGB II abschließend aufgeführten Bedarfe, nämlich Erstausstattungen für Wohnung und Kleidung, sowie Bedarfe bei Schwangerschaft und Geburt, da es nicht gerechtfertigt wäre, Leistungen für Bedarfe zu erbringen, die bei vielen bzw. dem überwiegenden Teil der Leistungsberechtigten überhaupt nicht entstehen. Weiterhin ausgenommen werden Leistungen für mehrtägige Klassenfahrten.

Bei der Bemessung des Regelbedarfs wurden in Abteilung 04 (Wohnung, Wasser, Strom, Gas u.a. Brennstoffe) die Ausgaben für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung voll anerkannt (vgl. Bundesratsdrucksache 206/04). Jeder Leistungsempfänger erhält deshalb mit seinem Regelbedarf auch Leistungen für Schönheitsreparaturen in Mietwohnungen bzw.

Innenrenovierungskosten im Wohneigentum. Nach dem neuen Recht sind diese Kosten damit durch die Regelleistung (§ 28 SGB XII/ § 20 SGB II) abgegolten.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 4

Die Regelungen der § 28 SGB XII / § 20 SGB II unterschreiten das verfassungsrechtlich vorgegebene Mindestleistungsniveau nicht (vgl. Sozialgericht Aachen, Urteil vom 11.08.2005, Az.: S 9 AS 11/05). Dem Gesetzgeber kommt hierbei ein weiter sozialpolitischer Gestaltungsspielraum zu. Es ist bei dem pauschal gewährtem Regelbedarf auch nicht geboten in jeder einzelnen Position zu prüfen, ob der Bedarf im Einzelfall voll gedeckt ist, maßgeblich ist vielmehr, dass die Leistung insgesamt das verfassungsrechtlich vorgegebene Mindestleistungsniveau nicht unterschreitet.

Eine Ausnahme hiervon besteht, soweit trotz entsprechend dem Mietvertrag durchgeführter Schönheitsreparaturen zusätzliche Kosten für Schönheitsreparaturen wegen eines erforderlichen Umzuges notwendig werden, wenn der Leistungsträger zuvor der Übernahme der Umzugskosten ausdrücklich zugestimmt hat. In diesem Fall können Kosten für Schönheitsreparaturen (Einzugs- und Auszugsrenovierung) als Umzugskosten gesondert zu übernehmen sein (siehe 5.).

3.1.1 kalte Nebenkosten (Betriebskosten)

Hierzu gehören insbesondere:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses (nachfolgende Einschränkungen beachten).

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen - wie das Breitbandkabelnetz -, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen jedoch die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind Kosten der Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. 11. 2001 - 5 C 9.01, FEVS 53, 300; **BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R, www.bundessozialgericht.de**).

3.1.2 warme Nebenkosten (Heizungskosten)

Heizungskosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 5

Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

Diese sind in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind, in der Regel in Form der monatlich zu entrichtenden Vorauszahlungen.

Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine **Vorauszahlung für die Warmwasserbereitung** ist der Vorauszahlungsbetrag um nachfolgende Beträge für jedes Mitglied der Bedarfsgemeinschaft zu mindern:

ab 01.07.2009 gültige Werte

Höhe der Regelleistung in absoluten Zahlen in EUR	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung für den einzelnen Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft in EUR
359	100 %	6,79
323	90 %	6,11
287	80 %	5,43
215	60 %	4,07

Werte zu den in der Vergangenheit gültigen Regelbedarfen/Regelleistungen

Höhe der Regelleistung in absoluten Zahlen in EUR	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung für den einzelnen Angehörigen der Bedarfsgemeinschaft in EUR
345,00	100 %	6,22
311,00	90 %	5,60
276,00	80 %	4,98
207,00	60 %	3,73
331,00	100 %	5,97
298,00	90 %	5,37
265,00	80 %	4,78
199,00	60 %	3,58
347,00	100 %	6,56
312,00	90 %	5,90
278,00	80 %	5,25
208,00	60 %	3,93
351,00	100 %	6,63
316,00	90 %	5,97
281,00	80 %	5,31
211,00	60 %	3,98



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 6

Bei einer Erhöhung des Regelbedarfs/der Regelleistung erhöht sich der Anteil für Kosten der Warmwasserbereitung entsprechend.

Die Änderung ist erforderlich, da die Kosten der Warmwasserbereitung nur insoweit bereits mit den Regelleistungen (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II) abgegolten sind (vgl. BSG Urteile vom 27.02.2008, Az.: B 14/7b AS 64/06 R, B 14/7b AS 32/06 R).

Es bleibt dem Hilfeempfänger unbenommen anhand von konkreten Heizungskostenabrechnungen einen geringeren Betrag der Kosten der Warmwasserbereitung glaubhaft zu machen.

Zahlt der Mieter die Heizungskosten direkt an den Versorger, sind die dort zu zahlenden Abschläge - vermindert um mit der Regelleistung abgeglichene Bestandteile - anzuerkennen.

Werden keine laufenden Abschläge gezahlt sind einmalige Leistungen für den Heizungsbedarf zu gewähren. Näheres hierzu ist unter 3.1.8 ausgeführt.

Auch hier sind die mit der Regelleistung abgeglichene Bestandteile für die Warmwasserbereitung bei der Bemessung der Brennstoffbeihilfe entsprechend abzusetzen, bei einer Brennstoffbeihilfe für ein ganzes Jahr mit dem Jahresbetrag.

3.1.3 Nachzahlung kalter und warmer Nebenkosten

Auch eine nach Ablauf des Vorauszahlungszeitraumes aufgrund der Schlussrechnung des Vermieters mietvertraglich geschuldete Nachzahlung für kalte und warme Nebenkosten gehört zu den Leistungen für die Unterkunft. Der Bedarf entsteht hierbei im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Es ist hierbei unerheblich, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB II/SGB XII bezogen wurden oder ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird. Maßgeblich ist nach dem fürsorgerechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip vielmehr ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist.

Über die Vorauszahlungen für Nebenkosten ist vom Vermieter jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Nicht ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnungen des Vermieters brauchen nicht übernommen werden. Der Leistungsträger hat, falls er die Übernahme ablehnt, jedoch im Gegenzug die Verpflichtung, den Leistungsempfänger bei der Abwehr der unberechtigten Forderung - abhängig von dessen eigener Handlungskompetenz - zu unterstützen und ggf. für den Hilfeempfänger selbst anfallende Kosten zu tragen. Hier gegenüber vorrangig ist die Inanspruchnahme von Prozesskostenhilfe durch den Leistungsempfänger. Denkbar ist bei Notwendigkeit auch die Absetzung des Beitrags zum Mieterverein vom Einkommen (§ 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII).

Soweit Nachzahlungsbeträge auf der Nichtzahlung von laut Mietvertrag zu erbringenden Vorauszahlungen beruhen, sind diese **nicht** zu übernehmen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 7

Eine im Nachzahlungsbetrag ggf. enthaltene Nachzahlung für Kosten der Warmwassererwärmung wird in der Regel mit zu übernehmen sein, da der Hilfeempfänger für die Warmwassererwärmung nicht mehr als die unter Punkt 3.1.2 aufgeführten Anteile im Regelbedarf/ in der Regelleistung bereits mit diesem/dieser erhalten hat.

Beantragt ein Leistungsempfänger die Übernahme einer Nebkostennachzahlung erst nach deren Fälligkeitsmonat, handelt es sich nicht mehr um einen gegenwärtigen Bedarf, sondern um eine Schuldverpflichtung (vgl. Bayerischer VGH, Beschluss vom 12.12.1980, FEVS 31, 353; VG Magdeburg, Gerichtsbescheid vom 09.11.2004 - Az. 6 A 698/04 MD, n.V.). Die Übernahme einer solchen kommt nur nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht, wobei eine Übernahme nach diesen Regelungen voraussetzt, dass bei Nichtzahlung der Nachforderung der Verlust der Unterkunft droht. Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 SGB II liegt beim kommunalen Träger und wurde nicht auf die ARGE übertragen.

Voraussetzung für die Fälligkeit der Abrechnung ist deren ordnungsgemäße Erstellung und der Zugang beim Mieter.

3.1.4 Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten

Guthaben bzw. Rückzahlungen aus der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten sind nach der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II (Inkrafttreten am 01.08.2006) zu berücksichtigen.

Danach mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Sie sind demnach unmittelbar vom Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen. Die Absetzung erfolgt hierbei bis zur vollen Höhe der Rückzahlung oder der Gutschrift (ggf. über mehrere Monate).

Nicht abzusetzen sind Rückzahlungen oder Gutschriften, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen (z.B. Guthaben aus der Jahresabrechnung des Stromversorgers).

Guthabenanteile für eingesparte Warmwasserkosten sind in der Regel nicht aus dem Guthaben herauszurechnen.

Als Guthaben ist der Betrag anzusetzen, der sich bei vollständiger Zahlung der als Unterkunftsbedarf bereits berücksichtigten Vorauszahlung ergäbe.

Für Leistungsfälle nach dem SGB XII gilt diese Regelung nicht. Ein Guthaben aus einer Nebekostenabrechnung fließt hier im Monat der Auszahlung oder Verrechnung durch den Vermieter dem Leistungsberechtigten direkt als Einkommen zu bzw. mindert die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft entsprechend.

Es ist dabei wegen des sozialhilferechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzips grundsätzlich unerheblich, ob der Leistungsberechtigte im gesamten Abrechnungszeitraum bedürftig war.

3.1.5 Besonderheiten bei Untervermietung

Soweit der Leistungsempfänger Teile seiner Unterkunft untervermietet, sind die **Untermieteinnahmen direkt vom Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen**. Nur die danach tatsächlich beim Leistungsempfänger verbleibenden Kosten sind für die Angemessenheitsprüfung maßgeblich.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 8

Besteht der Verdacht, dass ein Untermietverhältnis nur vorgetäuscht wird, um eine günstigere Leistungsgewährung (z.B. Vorteile bei der angemessenen Wohnfläche) zu erreichen, ist ein

Hausbesuch zu veranlassen. Vor allem bei Untermietverträgen unter Verwandten, ist Vorsicht geboten und zu prüfen, ob die Vereinbarung den tatsächlichen Umständen entspricht oder als Scheingeschäft beurteilt werden muss, weil z.B. eine Mietzahlung tatsächlich nicht erfolgt oder die Miete völlig überhöht ist. Ein tatsächliches Untermietverhältnis setzt voraus, dass

eine klare Trennung der Wohnbereiche zwischen Mieter und Untermieter - so wie vertraglich vereinbart - auch tatsächlich erfolgt.

Eine Wohngemeinschaft, in der die Nutzung der Wohnung insgesamt gemeinschaftlich erfolgt, kann leistungsrechtlich nicht als Untermietverhältnis anerkannt werden. Ist ein Hilfeempfänger Untervermieter ist er gehalten den untervermieteten Wohnungsteil kostendeckend zu vermieten, d.h. der Anteil der untervermieteten Fläche zuzüglich anteiliger Bad- und Küchennutzung muss dem Anteil der Mietkosten für diese Fläche zumindest entsprechen.

3.1.6 Besonderheiten bei Inhaftierten

Mit Inkrafttreten der Änderungen in § 7 Abs. 4 SGB II zum 01.08.2006 entfällt grundsätzlich ein Leistungsanspruch auf Leistungen nach dem SGB II für Personen die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung befinden.

Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung liegt insbesondere vor bei dem Vollzug von Strafhaft, Untersuchungshaft, Maßnahmen der Besserung und Sicherung, einstweiliger Unterbringung, der Absonderung nach dem Bundesseuchengesetz,

Geschlechtskrankheitengesetz, der Unterbringung psychisch Kranker und Suchtkranker nach den Unterbringungsgesetzen der Länder sowie dann, wenn nach § 1666 BGB das

Vormundschaftsgericht die erforderlichen Maßnahmen zum Wohl des Kindes trifft. Der richterlich angeordneten Freiheitsentziehung steht es gleich, wenn der Vormundschaftsrichter nach den §§ 1631b, 1800, 1906 BGB die Unterbringung genehmigt.

Unterkunfts-kosten für Personen in richterlich angeordneter Freiheitsentziehung können demnach ab 01.08.2006 nur im Ermessenswege vom Sozialhilfeträger übernommen werden.

Grundlage für eine entsprechende Leistungsmöglichkeit bildet vorrangig § 34 Abs. 1 S. 1 SGB XII. Bei der Prüfung einer Leistungsbewilligung ist zu beachten, dass ein Inhaftierter

grundsätzlich alle erforderliche Hilfe vom Träger der Vollzugsanstalt erhält. In der Vollzugsanstalt hat der Gefangene - gleichgültig ob freiwillig oder unfreiwillig - auch seine tatsächlich bewohnte Unterkunft i.S.d. § 29 SGB XII. Eine weitere Unterkunft benötigt der Inhaftierte grundsätzlich nicht zum wohnen und sie gehört deshalb auch nicht zum Kern eines fürsorgerechtl. Bedarfs an einer Unterkunft (vgl. VG Magdeburg, Urteil vom 27.04.2000, n.V.).

Das BVerwG hat sich vor allem in seinem Urteil vom 4. 11.1976 (BVerwGE 51, 280, FEVS 25, 1) zu den Voraussetzungen geäußert, unter denen ein Inhaftierter Sozialhilfe beanspruchen

kann. Danach ist die Frage, ob einem Gefangenen eine Fürsorgeleistung zu gewähren ist oder nicht gewährt werden kann, im Einzelfall zu entscheiden: Zum einen danach, ob der Zweck



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 9

des Vollzugs der Freiheitsstrafe oder die Eigenart des Vollzugs die Hilfeleistung ausschließt; zum anderen danach, ob der mit der Hilfe verfolgte Zweck während des Vollzugs der

Freiheitsstrafe erreicht werden kann und schließlich unter dem Aspekt des Nachrangs von Fürsorgeleistungen danach, ob der Bedarf, dessentwegen Hilfe gewährt wird, bereits anderweitig gedeckt ist, etwa gerade im Rahmen des Vollzugs der Freiheitsstrafe (vgl. auch VGH München, Beschluss vom 9. 6. 1999 – 12 ZC 98.3518, FEVS 51, 316).

Es ist nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber an diesen Grundsätzen mit der Einführung des SGB XII etwas verändern wollte oder geändert hat.

Dementsprechend kommt die Übernahme von Kosten einer weiteren Unterkunft nur dann in Betracht, wenn es für den Inhaftierten im Einzelfall unzumutbar ist eine vor der Haft bewohnte Unterkunft bei einer kurzen Haftdauer (bis zu 6 Monaten) aufzugeben.

Im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung ist insbesondere zu berücksichtigen, ob auf den Inhaftierten bzw. den Leistungsträger vermutlich höhere Kosten im Zusammenhang mit der Anmietung und Einrichtung einer neuen Wohnung zukommen würden, als beim Erhalt der vor Haftantritt bewohnten Wohnung (vgl. Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 22.09.2005 - L 8 AS 196/05 ER, www.sozialgerichtsbarkeit.de).

Eine Hilfe zur Erhaltung der Wohnung kann auch als Hilfe nach §§ 67 ff SGB XII unter Umständen präventiv während der Inhaftierung im Hinblick auf eine bevorstehende, konkret abzusehende Entlassung in Betracht kommen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 6. 1. 2000 - 4 Bs 413/99, FEVS 52, 9). Hierbei ist jedoch zu beachten, dass Leistungen nach § 34 Abs. 1 S. 1 SGB XII, soweit sie rechtlich möglich sind, gem. § 67 S. 2 SGB XII vorrangig gegenüber Hilfen nach dem 8. Kapitel sind.

Bei **nicht alleinstehenden Inhaftierten** stellt sich diese Frage regelmäßig so nicht. Der Inhaftierte zählt dann vielmehr nicht mehr zu den tatsächlichen Bewohnern der Unterkunft mit der Folge, dass die Verteilung der Unterkunftskosten entsprechend zu verändern ist. Wird die Wohnung dadurch unangemessen ist wie unter Punkt 4.2 dargestellt zu verfahren.

3.1.7 Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

Durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze wurde mit Wirkung ab 01.04.2005 vom Gesetzgeber klargestellt, unter welchen Voraussetzungen Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres Anspruch auf eigenen Wohnraum haben.

Nach § 22 Abs. 2a SGB II erhalten Jugendliche, die umziehen, Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur, **wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat**.

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei diesen Fallgestaltungen kann vom Erfordernis der Zusicherung nachträglich abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Der Gesetzgeber verweist zur Auslegung des Begriffes „schwerwiegende soziale Gründe“ auf die Rechtsprechung zu Berufsausbildungsbeihilfe und BAföG. Bei den „sonstigen,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 10

ähnlich schwerwiegenden Gründen“ handelt es sich um Einzelfälle wie etwa eine Schwangerschaft, bei denen der Leistungsträger einen Entscheidungsspielraum haben soll (vgl. BT-Drucksache 16/688).

Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. Jugendlicher war seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht),
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),
- wenn Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) erhalten haben oder in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) untergebracht waren oder individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (Betreuung besonders gefährdeter Jugendlicher durch spezielle Dienste) erhalten haben.
- der Jugendliche verheiratet ist und mit seinem Ehepartner zusammen lebt/leben will.

Die bloße gegenseitige Erklärung - nicht mehr miteinander Leben zu können - reicht zur Glaubhaftmachung eines schwerwiegenden sozialen Grundes jedenfalls nicht aus. Es sind in jedem Fall die Einzelheiten des Konfliktes darzulegen, um dem Leistungsträger eine Prognose für die Zukunft zu ermöglichen, ob ein Zusammenleben von Eltern und Kind objektiv weiter möglich ist. **Hierzu sind auch die Eltern anzuhören** Den Eltern ist zu verdeutlichen, dass eine Verweisung des grundsätzlich unterhaltsberechtigten Jugendlichen auf eine eigene Wohnung bei eigener Leistungsfähigkeit dazu führen wird, dass dann ggf. zu gewährende SGB II Leistungen von ihnen zu erstatten sind. Bei nicht zusammenlebenden Eltern kommt grundsätzlich eine Verweisung auf die Wohnung des anderen Elternteils in Betracht.

Gemäß § 68 Abs. 2 SGB II gilt § 22 Abs. 2a Satz 1 SGB II **nicht für Jugendliche**, die am **Stichtag 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten**. **In diesen Fällen sind jedoch vorrangige Unterhaltsansprüche zu prüfen und zu realisieren (§ 33 SGB II).**

Soweit Leistungen für eine eigene Wohnung bis zum 17.02.2006 nicht gewährt wurden, hat der Antragsteller nachzuweisen, dass er zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörte.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden an Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine

Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 2a SGB II).

Die Ergänzung des Absatzes 2a soll sicherstellen, dass Jugendliche die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 11

3.1.8 Besonderheiten bei selbst bewohnten Wohneigentum

Als Anspruchsgrundlage für Leistungen zur Deckung des Unterkunftsbedarfs im Wohneigentum kommen allein § 29 SGB XII/§ 22 SGB II in Betracht. Das Gesetz unterscheidet nicht danach, ob der Unterkunftsbedarf durch Anmietung einer Wohnung oder

durch Selbstnutzung von Wohneigentum gedeckt wird. In beiden Fällen sind Leistungen in Höhe der tatsächlichen angemessenen Aufwendungen zu erbringen.

Aus dem Vermögensverwertungsschutz folgt kein Anspruch darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das verwertungsgeschützte Vermögen auch in der Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer auch bei unangemessenen Kosten sicherzustellen. Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der sozialhilferechtlichen Angemessenheit wie für Mietwohnungen. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/eine Eigentumswohnung unangemessen hoch hat der Leistungsträger nach Ablauf von 6 Monaten grundsätzlich nur noch die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. Sozialgericht Augsburg, Urteil vom 04.10.2005, Az.: S 1 AS 365/05; VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47, 23; Prof. Dr. Berlitz in NDV 01/06 S. 17).

Die Regelungen des SGB XII/SGB II zum Vermögensschutz eines angemessenen Hausgrundstücks und zu der Berücksichtigung von Unterkunfts- und Heizungskosten entsprechen denen des alten BSHG. Auch aus den Gesetzesmaterialien lässt sich nichts entnehmen, was eine Änderung der bisherigen Rechtsanwendung veranlassen könnte.

Aus der Tatsache, dass der Gesetzgeber bei der Gewährung von Fürsorgeleistungen das oftmals als eine Lebensleistung erworbene und bewohnte Hausgrundstück von der Vermögensverwertung ausnimmt und zumindest seit Geltung des BSHG auch in der Vergangenheit ausgenommen hat, kann nicht geschlossen werden, dass er dem Leistungsberechtigten dieses auch über Fürsorgeleistungen fortlaufend finanzieren wollte, wenn dadurch leistungsrechtlich unangemessene Kosten entstehen. Gerade in diesen Fällen hat das Eigenheim/die Eigentumswohnung oftmals überhaupt keinen realisierbaren Vermögenswert für den Leistungsberechtigten, da die Belastung den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigt oder im Angesicht des Preisverfalls der letzten Jahre sogar unterschreitet.

Es ist hier auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung aller Leistungsempfänger nicht

gerechtfertigt, dem Besitzer eines Eigenheimes/einer Eigentumswohnung deutlich mehr zuzubilligen als dem Mieter.

Es ist hier - vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen zu erhöhten Heizungskosten im Wohneigentum - wie bei unangemessenen Mietwohnungen zu verfahren.

Als **Unterkunftsbedarf** sind bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen zunächst die

Schuldzinsen, soweit sie mit der Errichtung, Modernisierung oder Instandsetzung des Wohneigentums in Verbindung stehen, anzuerkennen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden. Daneben sind ein **Erbpachtzins** und **alle als Nebenkosten bei Mietwohnungen anzuerkennenden Ausgaben** zu berücksichtigen. Hinsichtlich dessen, was im Einzelnen als Nebenkosten zu berücksichtigen ist wird auf 3.1.1



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009
und 3.1.2 verwiesen.

Seite 12

Die Belastungen können **monatlich in tatsächlicher Höhe oder als monatlicher Durchschnittswert aus der Jahresbelastung** berücksichtigt werden.

Zur Höhe der zu leistenden Heizungsbeihilfen zur Beschaffung von Brennmaterial können derzeit mangels empirisch ermittelter belastbarer Erfahrungswerte **keine verbindlichen Vorgaben getätigt** werden. **Als Orientierung dienen die in Anlage 1 aufgeführten Werte**, die von der Stadt Chemnitz übernommen wurden, im Streitfall aber nicht durch empirisch ermittelte Erfahrungswerte belegt werden können.

Bei **nicht laufenden Heizungskosten** (z.B. Öl- und Kohleheizung) erfolgt eine **einzelfallbezogene Bewilligung aufgrund von Kostenvoranschlägen und unter Auszahlung bei Vorlage der Rechnung**. Der Leistungsempfänger hat keinen Rechtsanspruch, dass ihm die Heizungsbeihilfen schon vor dem Zeitraum gewährt werden, in dem der Bedarf für die Beheizung tatsächlich anfällt. Er hat auch keinen Rechtsanspruch auf eine Vorausbewilligung für die gesamte Heizperiode. Dies ergibt sich aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip. Soweit eine sukzessive Bewilligung erfolgt ist auf denkbare Mindestabnahmemengen zu achten.

Andererseits ist es dem Leistungsträger nicht verwehrt die Brennstoffbeihilfe in einem Betrag im Voraus zu bewilligen, wenn dies wirtschaftlich zweckmäßig ist und hierdurch die Leistungsgewährung insgesamt kostengünstiger ist. Dies setzt jedoch voraus, dass ein Ausscheiden des Leistungsempfängers aus dem Leistungsbezug prognostisch nicht absehbar ist.

Besteht ein akuter Bedarf an Heizungsbeihilfen **nicht**, weil z.B. der Heizöltank vor dem Bekannt werden oder Einsetzen der Hilfebedürftigkeit aus eigenen Mitteln des Hilfeempfängers gefüllt wurde, **kann hierfür ein nachträglicher Ausgleich nicht gewährt werden**. Ein anzuerkennender Bedarf tritt dann erst bei der nächsten notwendigen Befüllung des Tanks auf. Auch dies ergibt sich zwingend aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip.

Soweit sich der Leistungsträger allerdings gegenüber dem Leistungsempfänger entscheidet die Kosten nur sukzessive zu erstatten, kann er diesem nicht verwehren etwa unter Einsatz seines Schonvermögens einen größeren Brennstoffvorrat anzulegen. In diesem Fall sollte die „Vorleistung“ des Leistungsempfängers diesem nicht als Bedarfsdeckung entgegengehalten werden.

Soweit die warmen Nebenkosten aufgrund der Größe des Wohneigentums das für

entsprechende Mietwohnungen vergleichbare Maß übersteigen ist in Einzelfall, ggf. unter Überprüfung der Verhältnisse vor Ort, zu entscheiden, inwieweit eine Übernahme erfolgt. So ist zu prüfen, ob die Beheizung - außerhalb eines Frostschutzes - nicht auf eine angemessene Quadratmeterzahl beschränkbar ist. Insgesamt sollte die Bewilligung unter dem Aspekt erfolgen, dass im Regelfall niemand sein als Vermögen geschütztes Wohneigentum wegen zu hoher notwendiger Heizungskosten aufgeben muss, wenn die Mehrkosten sich noch im vertretbaren Rahmen bewegen, andererseits aber alle Einsparmöglichkeiten vom Leistungsempfänger ausgenutzt werden.

Spielraum besteht auch wenn Leistungsempfänger im Wohneigentum zwar höhere Heizungskosten haben, die Kosten insgesamt jedoch angemessen sind. Gerade bei gering belasteten älteren Häusern ist dies oft der Fall. Hier wäre es widersinnig, den Leistungsempfänger wegen unangemessener Heizungskosten aus seinem Haus zu drängen,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 13

wenn für eine angemessene Mietwohnung dann im Ergebnis noch höhere Gesamtkosten anfielen.

Tatsächliche aktuelle Instandhaltungskosten sind grundsätzlich **berücksichtigungsfähig**. **Nicht** jedoch in Form einer **Erhaltungspauschale**, da dies dem sozialhilferechtlichen

Gegenwärtigkeitsprinzip widerspräche. Einzige Ausnahme ist eine nach den Beschlüssen der Eigentümerversammlung laufend zu leistende Zahlung für die **Gebäudeinstandhaltungsrücklage** (vgl. Prof. Dr. Berlit in NDV 01/06 S. 18). Ebenso fremd ist dem Fürsorgerecht ein Ausgleich für Wertverlust durch Abnutzung.

Nicht wesentlich werterhöhende, notwendige und aktuelle Instandhaltungskosten am Wohneigentum rechnen zu den Unterkunfts-kosten und sind bei Notwendigkeit als einmalige Leistung Zuschussweise in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu decken. Der Leistungsträger hat das Recht Notwendigkeit und Umfang der Instandhaltungsarbeiten zu prüfen. Von einer nicht wesentlichen Werterhöhung kann ausgegangen werden wenn der geltend gemachte **Instandhaltungsaufwand 500 € im Kalenderjahr** nicht übersteigt. **Bei einem höherem Aufwand ist im Einzelfall zu prüfen, ob auch eine wesentlich wertsteigernde Verbesserung vorliegt.** Die **Innenrenovierung und Kleinreparaturen** sind ebenso wie bei Mietwohnungen mit dem **Regelbedarf abgegolten**, da die entsprechenden Ausgaben bei der Bemessung des Regelbedarfs voll berücksichtigt wurden.

Als Instandhaltungsaufwendungen sind Kosten **nicht** zu berücksichtigen, die neben der Wert- bzw. Funktionserhaltung, auch eine **wesentlich wertsteigernde Verbesserung beinhalten**. **Wird eine derartiger auch wesentlich wertsteigernder Instandhaltungsaufwand beantragt ist der Vorgang zur Entscheidung nach § 34 SGB XII/§ 22 Abs. 5 SGB II an den kommunalen Träger abzugeben.**

Bei Wohneigentum leistungsrechtlich **nicht anerkennungs-fähig sind:**

- **Tilgungsbeträge** für Darlehen, da deren Übernahme zur Vermögensbildung beim Leistungsempfänger führen würde. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten von Stundung, Zahlungsaufschub oder Umschuldung bei seiner Bank sowie auf die Beratungsangebote der Schuldnerberatungsstellen hingewiesen werden.
- **Leibrenten** als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheimes.

Ausnahmen von diesem Grundsatz sind bei Notwendigkeit nur nach § 34 SGB XII/§ 22 Abs. 5 SGB II denkbar und vom kommunalen Träger zu entscheiden.

3.1.9 Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften

Bei als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

In Obdachlosenunterkünften sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf zu übernehmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 03.08.1994, FEVS 45, 428). Das gleiche gilt bei Wiedereinweisungen in die bisherige Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1995, FEVS 46, 311).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 14

Sollten Hilfeempfänger zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Hotels oder Pensionen eingewiesen werden, sind die anfallenden Unterkunftskosten in Abstimmung mit dem Sozial- und Wohnungsamt zu übernehmen.

3.1.10 Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften

In einigen Leistungsfällen wird Wohnraum von Personen gemeinsam bewohnt, die keine Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 19 SGB XII/ § 7 SGB II bilden.

Zu beachten ist hier bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten* zunächst die Regelung des § 36 SGB XII/ § 9 Abs. 5 SGB II. Kann von den Verwandten oder Verschwägerten* danach erwartet werden, dass sie die Unterkunft kostenlos zur Verfügung stellen, sind Unterkunftskosten bei der leistungs- berechtigten Person grundsätzlich **nicht** zu übernehmen (*§ 36 SGB XII erfordert nicht, dass andere Mitbewohner Verwandte oder Verschwägere sind).

Ansonsten sind Kostenanteile der in der Wohnung/dem Wohneigentum wohnenden, nicht nach dem jeweiligen Gesetz leistungsberechtigten Personen herauszurechnen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen jeweils zuzüglich Nebenkosten, 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. 1988, FEVS 37, 272). Dies gilt auch für Wohneigentum.

Für tatsächliche Untermietverhältnisse trifft diese Regelung naturgemäß nicht zu, da hier kein gemeinsames Bewohnen von Wohnraum erfolgt.

Ein gemeinsames Bewohnen liegt nicht vor, wenn der Auszubildende über eine eigene Unterkunft am Ausbildungsort verfügt und die Wohnung der Eltern lediglich besuchsweise an Wochenenden aufsucht, hier ist ein Kostenanteil nicht herauszurechnen. Umgekehrt kann ein nur Besuchswaiser Aufenthalt grundsätzlich nicht bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt werden (vgl. 4.1).

In anderen Fällen kommt eine Aufteilung der Unterkunftskosten abweichend von Kopfteilen grundsätzlich nur in Betracht, wenn der Mietvertrag eine andere Kostenverteilung vorgibt, indem er den Mietern bestimmte Wohnungsteile konkret zuordnet und die tatsächliche Nutzung diesen Vorgaben entspricht.

3.1.11 Zahlungsweise

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).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 15

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

4. Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizungskosten

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 Spannweite 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 Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft für den Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg

Aufgrund eigener Erhebungen zu den Mietpreisen und zum verfügbaren Wohnraum in Magdeburg trifft die Landeshauptstadt Magdeburg die nachfolgenden Festlegungen zu Obergrenzen für angemessenen Wohnraum:

Anzahl der Bewohner	angemessene Wohnungsgröße in m ²	angemessene Grundmiete pro m ² in EUR	angemessene Kosten der Grundmiete in EUR
1	45	4,60	207,00
2	60	4,60	276,00
3	75	4,60	345,00
4	85	4,60	391,00
5	95	4,60	437,00

Jede weitere Person 10 m² zusätzlich.

Die aufgeführten Werte ermöglichen dem durchschnittlichen Leistungsberechtigten ein menschenwürdiges Wohnen in Magdeburg. **Die aufgeführten Werte sind Höchstwerte und keine Mindestwerte**, d.h. eine nicht erhebliche Unterschreitung der Werte indiziert keine Wohnraumunterversorgung.

Die Werte gelten auch für Haushaltsgemeinschaften außerhalb einer Bedarfsgemeinschaft (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 16. 6. 2004 - 12 LC 67/04, FEVS 55, 501). Bei **bloßen**



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 16

Wohngemeinschaften ist bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft auf die o.g. Werte jeweils pro in der Wohnung lebender Haushaltsgemeinschaft abzustellen (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R, www.bundessozialgericht.de).

Soweit Mitbewohner dieser Wohngemeinschaften nicht hilfebedürftig i.S.d. SGB XII/ SGB II sind bleibt es diesen natürlich unbenommen, den insoweit unangemessenen Teil der Kosten zu tragen.

Das Vorhalten von Wohnraum für **nicht nur kurzfristig** 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).

Sind Richtwerte für angemessene Unterkunfts- und Heizungskosten durch Arbeitsanweisung festgelegt, kann nur aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalles gegenüber dem Regelfall ohne Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz von den vorgegebenen Richtwerten abgewichen werden (vgl. BVerwG, FEVS 55, 121).

Abweichungen vom Regelfall können insbesondere erforderlich sein bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk AG (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind und behinderungsbedingt einen Rollstuhl und/oder Rollator benötigen. Als Richtwert sollten hier 15 m² mehr an Wohnraum zuerkannt werden. Zuschläge beim Mietpreis sind abhängig von der Verfügbarkeit von für diesen Personenkreis zugeschnittenem Wohnraum denkbar. Auch andere Behinderungen oder Pflege können einen Flächenmehrbedarf indizieren, müssen es aber nicht, da z.B. dem pflegebedingten Raummehrbedarf der Wegfall eines anderen Raumbedarfs entgegenstehen kann.

Weitere Gründe, die ein Abweichen von den vorgegebenen Richtwerten rechtfertigen, sind denkbar. Es bedarf dann jedoch einer einzelfallbezogenen Begründung im Verwaltungsvorgang, wodurch sich gerade dieser Fall, von anderen unterscheidet und warum eine Wohnraumversorgung zu den vorgegebenen Werten nicht möglich war.

Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, die der Entscheidung des Sachgebietsleiters/Teamleiters obliegt.

Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i.d.R. auf **den beanspruchten Gesamtaufwand (angemessene Grundmiete x angemessene Quadratmeterzahl)** an, d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis entsprechend überschreiten. 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 Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29. 4. 1999, FEVS 51, 116).

Die kalten und warmen Nebenkosten können bei der Angemessenheitsprüfung nur eingeschränkt berücksichtigt werden. Keinesfalls kann bei der Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum ein Gesamtrahmen aus Grundmiete + Richtwert für kalte und warme Nebenkosten x Quadratmeterzahl gebildet werden, der dann höhere Grundmieten zulässt, wenn die Nebenkostenvorauszahlungen vom Vermieter entsprechend niedrig angesetzt sind. Die ergibt sich daraus, dass die Vorauszahlungen für kalte und warme



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 17

Nebenkosten vom Vermieter weitestgehend beliebig angesetzt werden können und die Festsetzung letztlich keine Garantie dafür bildet, dass die Wohnung tatsächlich mit diesen

Nebenkosten bewohnt werden kann. Hier kann sich nach der ersten Abrechnung mit hohen Nachzahlungsbeträgen ein gänzlich anderes Bild ergeben.

Bei der Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum ist demnach **nebeneinander** auf die Einhaltung des Faktors aus Grundmiete x Quadratmeterzahl und die Einhaltung eines **Richtwertes von 2,30 EUR/m² für Betriebs- und Heizungskosten** zu achten. Der Richtwert beinhaltet die gesamten kalten und warmen Nebenkosten. Der Anmietung von **mehr als 5 m² über den vorgegebenen Quadratmeterzahlen** liegenden Wohnungen soll im Regelfall **nicht zugestimmt** werden, auch wenn der Faktor aus Grundmiete x Quadratmeterzahl eingehalten wird.

Gegenüber Vermietern sind grundsätzlich keine Kostenübernahmeerklärungen abzugeben. Wegen der Änderungen in § 22 Abs. 1 SGB II (vgl. 4.3) entfällt die bisherige Möglichkeit Mietangebote bei fehlender Notwendigkeit eines Umzuges zu bestätigen.

Ist bei bestehenden Mietverhältnissen die Wohnung nachgewiesen besonders sparsam zu bewohnen - die Nebenkosten wurden bereits abgerechnet und liegen unter dem Richtwert - ist abweichend von den vorherigen Festlegungen zur Neuanmietung von Wohnraum die Wohnung als insgesamt angemessen anzusehen, wenn ein Gesamtrahmen aus Grundmiete + Richtwert für kalte und warme Nebenkosten x Quadratmeterzahl nicht überschritten wird.

4.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten

unangemessene Betriebs- und Heizungskosten

Die Angemessenheit der verbrauchsabhängigen Aufwendungen für Betriebs- und Heizungskosten ist bereits bei Einsetzen der Leistungen nach dem SGB II/SGB XII zu prüfen. Hierzu ist die letzte aktuelle Nebenkostenabrechnung vom Leistungsempfänger abzufordern.

Hat der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht, ist er unverzüglich zur Kostensenkung aufzufordern und konkret und nachweislich zu belehren, wo er sein Verbrauchsverhalten zu ändern hat.

Ein angemessener Wasserverbrauch liegt hierbei bei maximal **40 m³ pro Person und Jahr**. Die Heizungskosten sind unangemessen hoch, wenn sie den **Durchschnittswert des Wohnhauses um mehr als 10% übersteigen**, ohne dass hierfür besondere aner kennenswerte Gründe vorliegen. **Ändert der Leistungsempfänger sein Verhalten im Folgezeitraum nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.** Dies ergibt sich direkt aus § 29 SGB XII/§ 22 Abs. 1 SGB II. Ein Rückgriff auf die Sanktion des § 26 Abs. 1 S. 1 SGB XII/ § 31 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 SGB II wegen „unwirtschaftlichen Verhaltens“ ist deshalb daneben nicht angezeigt.

unangemessene Grundmiete bzw. unangemessene Gesamtkosten



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 18

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).

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich eine angemessene Unterkunft innerhalb von 6 Monaten zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist. Den Leistungsempfänger trifft insoweit eine „Dokumentationslast“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).

Unangemessen können Unterkunftskosten auch dann sein, wenn sie zwar im Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung angemessen waren, sich aber später als unangemessen darstellen, weil infolge einer entspannten Wohnungsmarktlage die Mietpreise gesunken sind (vgl. BayVG, Beschluss vom 23. 9. 1998, FEVS 49, 397/401).

Die 6-Monatsfrist gilt grundsätzlich auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

Von der Unzumutbarkeit eines objektiv möglichen 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 kann es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen ankommen, 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.

So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon 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).

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/Schwangerschaft steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 19

Bei an der Lage der bisherigen Unterkunft anknüpfenden Gründen gegen einen Umzug (z.B. Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, Betreuungsmöglichkeiten und Schulwechsel für Kinder, Verkehrsanbindung u.a.) ist für die Zumutbarkeitsbetrachtung eine Abwägung des Gewichts dieser Gründe mit der Höhe der Kostenüberschreitung erforderlich. Diese ist im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. In diesen und weiteren denkbaren - hier nicht genannten Fällen - ist eine Entscheidung des Sachgebietsleiters/Teamleiters einzuholen.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Es ist unzumutbar einen Umzug wegen geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegendem Wohnraum zu fordern, wenn dieser Umzug im Ergebnis voraussichtlich nicht zu einer finanziellen Entlastung des kommunalen Trägers führt.

Die „Unterkunftsrichtlinie“ in der bisherigen Fassung enthielt mit der sog.13-Prozent-Regelung für bei Beginn der Bedürftigkeit nach dem SGB XII/SGB II bereits bewohnten Wohnraum, eine verwaltungsvereinfachende Pauschalregelung zur Prüfung der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges bei mit den Unterkunfts-kosten geringfügig über der Angemessenheitsgrenze liegendem Wohnraum.

Diese Regelung fällt mit der Fassung der „Unterkunftsrichtlinie“ vom 01.06.2008 weg und wird durch eine zwingend durchzuführende einzelfallbezogene Prüfung unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit eines Umzuges ersetzt.

Bevor eine Aufforderung an den Leistungsempfänger zur Senkung seiner unangemessenen Unterkunfts-kosten ergeht, ist nach Aktenlage zu prüfen, ob bei einem Umzug in anderen Wohnraum die voraussichtlich für den kommunalen Träger anfallenden Transaktionskosten (Umzugskosten [unter Berücksichtigung der Frage, ob der Umzug kostengünstig in Selbsthilfe durch den Leistungsempfänger wird erfolgen können], Schönheitsreparaturen [unter Berücksichtigung der Frage, ob diese kostengünstig in Selbsthilfe vom Leistungsempfänger werden erfolgen können], Mietkaution, Genossenschaftsanteile, u.a.) in absehbarer Zeit durch die Unterkunfts-minderkosten in angemessenem Wohnraum ausgeglichen werden. Soweit keine einzelfallbezogenen Erkenntnisse für die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges vorliegen, ist bei uneingeschränkt erwerbsfähigen Leistungsempfängern ein Zeitraum nach der durchschnittlichen Verweildauer dieses Personenkreises im Leistungsbezug des SGB II anzunehmen. Diese ist von der Jobcenter ARGE Magdeburg GmbH aus den dort vorliegenden Daten zu bestimmen.

Trägt der Leistungsempfänger nach Erhalt der Aufforderung zur Senkung seiner unangemessenen Unterkunfts-kosten neue Tatsachen vor, die eine Änderung der gestellten Prognose erfordern, ist die Wirtschaftlichkeit erneut zu prüfen.

Der Leistungsempfänger ist über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft, die vorliegend angemessenen Unterkunfts-kosten und die Regelung des § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. In diesem Zusammenhang ist er schriftlich zu belehren, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll. Er ist im Weiteren schriftlich zu belehren, dass eine Verlängerung der Frist von 6 Monaten nur möglich ist, wenn er:

- unverzüglich mit der Suche nach angemessen Wohnraum beginnt,
- seine Bemühungen zur Wohnraumsuche substantiiert darlegt, hierzu sind z.B. alle erhaltenen Mietangebote aufzubewahren und es ist zu dokumentieren wann bei welchem Vermieter mit welchem Ergebnis vorgesprochen wurde,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Stadtgebiete beschränkt, es sei denn, dies ist aus zwingenden und schwerwiegenden Gründen erforderlich,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 20

- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Vermieter beschränkt, insbesondere sind alle großen Wohnungsgesellschaften/genossenschaften aufzusuchen,
- alle für ihn in Frage kommenden Wohnungen in die Suche einbezieht, dies sind ausdrücklich auch Wohnungen, die die maximal angemessene Wohnungsgröße zwar nicht erreichen jedoch in der Spannbreite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes liegen.

Nach Ablauf von 6 Monaten sind - bis auf die genannten Ausnahmen - nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten anzuerkennen.

Sonderfälle

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. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

Dergleichen gilt 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).

4.3 Erhöhung der Unterkunfts-kosten durch nicht notwendigen Umzug innerhalb der Spannbreite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes

Durch das Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende wurde § 22 Abs. 1 SGB II mit Wirkung zum 01.08.2006 um folgenden Satz ergänzt: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.“

Mit der Regelung werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in den Fällen auf die bisherigen angemessenen Unterkunfts-kosten begrenzt, in denen Hilfebedürftige unter Ausschöpfung der durch den kommunalen Träger festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum in eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten ziehen. Diese Begrenzung gilt insbesondere nicht, wenn der Wohnungswechsel zur Eingliederung in Arbeit oder aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich ist.

Bei Leistungsberechtigten, die ohne Notwendigkeit innerhalb der Spannbreite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes umziehen (zur Notwendigkeit von Umzügen vgl. 5.) sind demnach auch nach dem Umzug nur die bisherigen Unterkunfts- und Heizungskosten als Bedarf anzuerkennen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 21

Diese Grundsätze gelten auch im SGB XII entsprechend (§ 9 Abs. 2 S.3 SGB XII).

5. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn

ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 29 Abs.1 S. 6 und 7 SGB XII/ § 22 Abs. 3 SGB II).

Die Regelung entspricht im Wesentlichen der des § 3 Abs. 1 der Regelsatzverordnung im bis zum 31.12.2004 geltenden Sozialhilferecht. Sie wurde ohne weitere inhaltliche Begründung in das neue Recht überführt. Die zur Rechtslage nach dem BSHG ergangene Rechtsprechung bleibt deshalb anwendbar.

Bedarfsdeckende Leistungen nach SGB XII und SGB II stehen immer unter dem Vorbehalt einer Notlage. Dementsprechend sind **Leistungen für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten nicht zu gewähren, wenn eine leistungsrechtliche Notwendigkeit und Erforderlichkeit nicht besteht.**

Die in Satz 2 explizit aufgeführten Gründe des **durch den Leistungsträger veranlassten Umzugs** oder der ansonsten **fehlenden Möglichkeit eine Unterkunft zu beziehen** sind zwei Fallgestaltungen, in denen eine Übernahme der erforderlichen Kosten leistungsrechtlich notwendig ist.

Eine Übernahme der erforderlichen Kosten ist leistungsrechtlich **im Übrigen notwendig, wenn:**

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und durch die Mietschuldnerberatung bestätigt wird, dass Obdachlosigkeit nur durch den Umzug in eine andere Wohnung vermieden werden kann,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- konkrete berufliche Gründe den Umzug erfordern (nicht ausreichend ist die vage Hoffnung auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktposition - vgl. SG Schwerin, Gerichtsbescheid vom 19.10.2005, Az.: S 11 AS 286/05), bei einem Umzug wegen der

Aufnahme einer Beschäftigung ist vorrangig auf die sachnäheren Mobilitätshilfen nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 SGB III zu verweisen,

- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson).

Die Aufzählung ist **nicht abschließend**. Andere dringende persönliche Gründe sind denkbar. Die Notwendigkeit ist hierbei jedoch nach einem strikten leistungsrechtlichen Maßstab zu

beurteilen. 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



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 22

39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41, 422).

Die Zustimmung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten kann **nicht** erteilt werden, wenn der **Bezug einer leistungsrechtlich unangemessenen Wohnung** beabsichtigt ist.

Die Kostenübernahme steht neben dem Kriterium der leistungsrechtlichen Notwendigkeit jeweils unter dem Vorbehalt, dass die **einzelnen Kosten nach Grund und Höhe erforderlich sind**, um den Wohnungswechsel durchzuführen.

Ansprüche auf Übernahme dieser Kosten bestehen **nicht**, wenn die Zahlungsverpflichtung vertraglich begründet worden ist, **bevor der zuständige Träger zugestimmt** hat. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Leistungsempfänger die Leistung rechtzeitig geltend gemacht hat, der Leistungsträger jedoch ohne sachlichen Grund nicht rechtzeitig entscheidet. In sonstigen Fällen kommt eine nachträgliche Übernahme allenfalls unter den Voraussetzungen des § 34 SGB XII/ § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht. Die Zuständigkeit für Entscheidungen nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 SGB II liegt beim kommunalen Träger und wurde nicht auf die ARGE übertragen.

Für den Fall eines notwendigen **Umzuges in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers** schafft die Änderung des § 22 Abs. 3 SGB II Rechtsklarheit.

Der für die bisherige Unterkunft zuständige Leistungsträger ist für die Bewilligung von Leistungen für einen notwendigen Umzug in eine konkrete Wohnung - mit Ausnahme einer ggf. notwendigen Mietkaution - und die Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II zuständig. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft arbeiten der

bisherige kommunale Träger und der für die neue Unterkunft zuständige kommunale Träger zusammen.

5.1 Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten

Der Begriff kann grundsätzlich alle Aufwendungen mit einem Wohnungswechsel erfassen, die nicht Umzugskosten oder Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile sind.

Bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage in Magdeburg ist jedoch die Übernahme vieler, in diesem Zusammenhang denkbarer Kosten, **nicht erforderlich und damit nicht bewilligungsfähig**.

So kann eine Wohnung ohne Einschaltung eines Maklers ohne weiteres gefunden werden. Auch ist die Aufgabe eigener Annoncen nicht erforderlich. Ebenso wenig bedarf es der Übernahme einer Anfangsrenovierung und von Abstandszahlungen regelmäßig nicht, da anderer Wohnraum angemietet werden kann.

Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R, www.bundessozialgericht.de) können Kosten der Einzugsrenovierung Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II sein. Voraussetzung ist, dass nach den örtlichen Verhältnissen renovierte Wohnungen nicht zur Verfügung stehen. Die Kosten sind dann zu übernehmen,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 23

wenn die Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich und auch ansonsten angemessen ist. Soweit ein Einzugsrenovierungsbedarf nachgewiesen ist, gelten die Pauschalen nach Nr. 5.3 entsprechend.

Soweit ein wegen **Einzugsrenovierung** durch den Vermieter **gewährter einmaliger Mietnachlass** die Renovierungskosten nach Nr. 5.3 nicht deutlich übersteigt, hat dieser als für die Renovierung zweckgebundene Einnahme außer Betracht zu bleiben. In diesem Fall sind die Kosten der Einzugsrenovierung mit dem Mietnachlass abgegolten.

Sind Wohnungsbeschaffungskosten erforderlich erfolgt die Gewährung bei laufenden Leistungsbeziehungen als nicht rückzahlbarer Zuschuss.

5.2 Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen

Kann der Leistungsempfänger eine Wohnung bei einem Vermieters anmieten, der keine Mietkautionen und Genossenschaftsanteile fordert (z.B. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH) ist die Übernahme von Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteilen nicht erforderlich. 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). Dies ergibt sich nunmehr auch direkt aus § 22 Abs. 3 S. 3 SGB II. Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten. Das Darlehen ist erst bei Rückzahlung von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen bzw. nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu tilgen. Auf freiwilliger Basis ist auch eine sofort beginnende ratenweise Tilgung möglich.

Mietkautionen

Das BGB verwendet anstelle des Ausdrucks "Mietkaution" den Ausdruck "Mietsicherheit". Beide Bezeichnungen werden synonym gebraucht. Der Mieter ist gesetzlich nicht verpflichtet, eine Mietsicherheit zu zahlen. Sie ist zwischen den Parteien zu vereinbaren. Die Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die den Vermieter dagegen absichern soll, dass der Mieter seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nachkommt (z. B. Entrichtung der Miete, Renovierungsverpflichtungen usw.). Sie ist nicht Bestandteil der Miete.

Ist aber eine Mietkaution vereinbart, sind die gesetzlichen Beschränkungen des § 551 BGB zu beachten:

Die Mietsicherheit ist in der Höhe auf das Dreifache der sog. Kaltmiete, d.h. der Miete ohne Nebenkosten, begrenzt. Der Mieter ist berechtigt, die Summe zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu zahlen, wobei die erste Teilzahlung mit Beginn des Mietverhältnisses fällig wird. Grundlage der Berechnung ist die vereinbarte Miethöhe. Der Vermieter die Mietsicherheit bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 24

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam

Unterbleibt die Zahlung der Mietsicherheit, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht fristlos kündigen. Er muss die Kautions gerichtlich geltend machen. Mit der Beendigung des Mietverhältnisses entsteht - sofern die Mietsicherheit nicht zur Befriedigung berechtigter

Ansprüche des Vermieters benötigt wird - der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions. Dem Vermieter ist aber eine angemessene Frist zur Feststellung evtl. bestehender

Ansprüche zu gewähren. Im Allgemeinen ist von einem Zeitraum von bis zu sechs Monaten auszugehen, der sich aber in Einzelfällen auch nach hinten verschieben kann.

Genossenschaftsanteile

Für das Wohnen in Genossenschaftswohnungen (Miet- oder Nutzungsverhältnis) gelten grundsätzlich die selben rechtlichen Bestimmungen wie bei einem sonstigen Wohnraummietverhältnis auch.

Das Verhältnis zur Genossenschaft (Genossenschaftsverhältnis) richtet sich nach dem Genossenschaftsgesetz sowie dem Statut der Genossenschaft. Insbesondere ist ein Genossenschaftsanteil zu leisten. Die Entrichtung einer Mietkaution entfällt.

Nach dem Ende des Genossenschaftsverhältnisses fließt der Genossenschaftsanteil zurück.

5.3 Besonderheiten bei Umzugskosten

Umzugskosten sind in erster Linie die Kosten für die **Beförderung des Umzugsgutes**. Bei Umzügen nach außerhalb auch **erforderliche Reisekosten** der Bedarfsgemeinschaft zum Umzugsort. Daneben sind **unvermeidliche doppelte Mietzahlungen** Umzugskosten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 8. 6. 1999, FEVS 51, 127). Umzugskosten sind auch die **umzugsbedingten Kosten von Schönheitsreparaturen**. Weitere Umzugskosten sind nicht ausgeschlossen und im Einzelfall zu entscheiden.

Als Umzugskosten werden nur tatsächliche umzugsbedingte entstehende Mehrkosten berücksichtigt. Ein Ausgleich für mögliche Vermögensnachteile und Entschädigung für eigene Anstrengungen bzw. kostenlose Helfer wird nicht gewährt.

Den Umzug hat der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst zu organisieren. Es besteht **für**

den Regelfall kein Anspruch darauf, den **Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen** durchführen zu lassen. Dies kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Leistungsempfänger wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen anerkennenswerten Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 29.05.1986, Az.: 4 A 53/82, FEVS 35, 362; SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, Az.: S 23 AS 692/05 ER).

Der Leistungsträger ist berechtigt den Hilfesuchenden auf ihm bekannte **kostengünstige Umzugsmöglichkeiten** zu verweisen. Erfolgt ein solcher Hinweis nicht, hat der Leistungsempfänger sich selbst um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und **drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen** einzureichen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 25

Die Kosten einer **Auszugsrenovierung** gehören im nachfolgend dargestellten Umfang zu den Kosten eines notwendigen Umzuges.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen obliegt grundsätzlich dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Vermieter kann diese Pflicht unter Beachtung der rechtlich

Vorgaben (z.B. § 307 BGB) vertraglich auf den Mieter übertragen. Hiervon wird durch die Vermieter regelmäßiger Gebrauch gemacht.

Grundsätzlich sind dann die Mietvertragsparteien an diese Vereinbarung gebunden, soweit sie nicht gegen das Gesetz verstößt. Bei Formularverträgen können einzelne Formulklauseln unwirksam sein. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Grundsätze entwickelt:

- Bei Vermietung einer renovierten Wohnung ist grundsätzlich eine Vereinbarung zulässig, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen hat.
- Für die Durchführung der Schönheitsreparaturen können im Mietvertrag folgende Fristen vereinbart werden: Küchen, Bäder und Duschen alle 3 Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre andere Nebenräume alle 7 Jahre. Diese Fristen sind auch ein Anhaltspunkt, wenn keine konkreten Fristen vereinbart wurden.
- Zulässig ist eine Kostenbeteiligung an späteren Schönheitsreparaturen, wenn der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfrist auszieht. Unwirksam ist jedoch eine formularmäßige Vereinbarung, dass der Mieter beim Auszug ohne jede Rücksicht darauf, ob die üblichen Fristen schon abgelaufen sind, auf seine Kosten renovieren muss.
- Bei Vermietung einer nicht renovierten Wohnung ist die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes wirksam, wenn die Renovierungsverpflichtung des Mieters erst nach Ablauf der üblichen Fristen während der Mietzeit einsetzt. Unwirksam ist dagegen die formularmäßige Vereinbarung einer Anfangsrenovierung.
- Haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt ohne den Umfang der Schönheitsreparaturen näher zu erläutern, so umfassen die Schönheitsreparaturen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von Innen. Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählt dagegen z. B. das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden. Die Übernahme dieser Arbeiten kann nur individuell vereinbart werden.
- Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, so muss er beim Auszug renovieren, wenn die Schönheitsreparaturen nach dem vereinbarten Fristenplan ohnehin fällig wären oder Beschädigungen vorliegen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen.
- Der Mieter kann die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchführen. Er ist nicht verpflichtet die Renovierung durch Handwerker vornehmen zu lassen.

Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang der Übernahme von Schönheitsreparaturen als Umzugskosten zugestimmt wird, ist deshalb folgendes zu beachten:

1. Besteht eine vertragliche Verpflichtung bei Auszug Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen? Wenn ja - weiter bei 2; wenn nein - keine Übernahme.
2. Hat der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen vertragsgemäß durchgeführt? Wenn nein - hat er insoweit zusätzlich entstehenden Kosten selbst zu tragen, da diese mit der Regelleistung abgegolten sind. Weiter bei 3.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 26

3. Sind die Forderungen des Vermieters unter Beachtung der obigen mietrechtlichen Ausführungen berechtigt? Macht dieser die Forderung unter Beachtung der vom Mieter durchgeführten laufenden Schönheitsreparaturen geltend? (So ist eine Regelung in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag, die den Mieter von Wohnraum verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne jede Einschränkung und unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zurück zu geben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam).

Wenn ja - weiter unter 4.; wenn nein - gilt, für unberechtigte Forderungen des Vermieters können Sozialleistungen nicht gewährt werden.

4. Umzugsbedingte Schönheitsreparaturen werden für den Mieter danach regelmäßig in einer je nach dem Grad der Abnutzung anteiligen Kostentragung entsprechend der abgewohnten Mietzeit seit der letzten vertraglich durchgeführten Schönheitsreparatur entstehen. Der Mieter kann sich hierbei regelmäßig entscheiden, ob er dem Vermieter einen entsprechenden prozentualen Anteil an Renovierungskosten aufgrund von Kostenvoranschlägen von Handwerksbetrieben zahlt oder ob er seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch nachkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt, wobei er hier mangels der Teilbarkeit von selbst ausgeführten Schönheitsreparaturen nicht umhin kommen wird, alle teilweise abgewohnten Räume zu renovieren.

Der Hilfesuchende hat bei einem erforderlichen Umzug und der vorherigen Zustimmung des Leistungsträgers demnach Anspruch auf einmalige Leistungen für die Materialkosten zur Durchführung der von ihm zu leistenden Schönheitsreparaturen bei Auszug in Eigenarbeit oder auf die Erstattung eines prozentualen Anteil an Renovierungskosten gemäß der nachgewiesenen Forderung des Vermieters.

Die Renovierung in Eigenleistung erfordert weder besondere handwerkliche Kenntnisse noch besondere Geschicklichkeit. Die Arbeiten müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte durchgeführt werden. Renovierungen in Eigenleistung sind auch in finanziell besser gestellten Haushalten allgemein üblich. Die Hilfe durch Verwandte, Bekannte oder Nachbarn gilt ebenfalls als Eigenleistung.

Bei Leistungsberechtigten nach SGB II ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese notwendige Renovierungen in Eigenleistung erbringen. Da dieser Personenkreis als erwerbsfähig i.S.d. § 8 SGB II eingestuft ist, sind insofern Hinderungsgründe wegen Krankheit, Behinderung u.ä. regelmäßig nicht anzunehmen.

Sofern in einzelnen begründeten Ausnahmefällen der Hilfeempfänger die Renovierung in seiner Wohnung nicht in Eigenleistung erbringen kann (z.B. Alter, Krankheit/Behinderung, keine Hilfe durch Angehörige, Nachbarn oder Bekannte möglich) kann auch an einen gemeinnützigen freien Träger verwiesen werden, der diese Leistung erbringt.

Ist dies nicht möglich oder kostengünstiger ist der prozentuale Anteil an Renovierungskosten gemäß der Forderung des Vermieters anzuerkennen. Es ist vom Vermieter zu verlangen, dass er die veranschlagten Kosten durch Kostenvoranschläge nachweist.

Hat der Hilfesuchende die laufenden Schönheitsreparaturen nicht vertragsgemäß durchgeführt und erhöhen sich dadurch die Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug besteht insoweit kein Leistungsanspruch. Keine Kostenübernahme erfolgt auch für Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache. Diese gehören nicht zum



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 27

Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, 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. Eine Gewährung von Fürsorgeleistungen kann hierfür nicht erfolgen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

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.

Pauschalen für die Eigenleistung:

	Überstreichen*	komplette malermäßige Instandhaltung **
Eigenleistung des HE ***	2,15 €/m² <u>Grundfläche</u>	3,35 €/m² <u>Grundfläche</u>

* umfasst das Streichen der Decken-, Wand-, Tür- und Fensterflächen, Heizkörper einschließlich Heizrohre

** umfasst daneben folgende Leistungen:

- Entfernen der alten Tapete,
- Ausbesserung kleinerer Putzschäden mit Gips,
- Tapezierung mit Raufasertapete.

*** bei der Berechnung der Pauschalbeträge für die Eigenleistung wurden Material (Raufasertapete, Kleister, Wandfarbe, Vorstreichfarbe, Lackfarbe, Verdünnung) und Arbeitsmittel (Farbroller, Pinselset) berücksichtigt

Die Renovierungspauschale bei Eigenleistung wurde auf der Grundlage der Einzelhandelspreise (Baumärkte) im Niedrigpreissektor ermittelt.

6. Leistungen für die Unterkunft an Auszubildende in einer geförderten Ausbildung

Durch das Gesetz zur Fortentwicklung der Grundsicherung für Arbeitsuchende vom 20. Juli 2006 (BGBl. I S. 1706) wurde in § 22 Abs. 7 SGB II eine Unterkunfts-kostenzuschuss für bestimmte Empfänger von Leistungen der Ausbildungsförderung nach dem

Bundesausbildungsförderungsgesetz (BAföG) und der Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) nach dem SGB III eingeführt. Die Neureglung tritt zum 01.01.2007 in Kraft.

Die Regelung dient dazu Ausbildungsabbrüche zu vermeiden, wenn die in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Leistungen für Unterkunft und Heizung zusammen mit den ggf. nach § 7 Abs. 5 Satz 2 SGB II möglichen Härtefalleistungen nicht für eine Existenzsicherung ausreichen. Der Zuschuss setzt voraus, dass dem Auszubildenden selbst überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen, und dass diese nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen ungedeckt sind. Unangemessen hohe Kosten werden nicht - auch nicht für eine Übergangszeit - berücksichtigt. Für Auszubildende, die wegen der Nichterfüllung sonstiger Voraussetzungen keinen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben sowie für Auszubildende, die zur Kostendeckung auf einen Zuverdienst im Rahmen der



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 28

Ausbildungsförderung verwiesen werden können, verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage, nach der in besonderen Härtefällen eine Darlehensgewährung möglich ist. Durch die Zuschussgewährung tritt keine Sozialversicherungspflicht ein. (vgl. Bundestagsdrucksache 16/1410).

Die Zuständigkeit für die Leistung liegt gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 SGB II bei der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Aufgabenwahrnehmung wurde nicht auf die Jobcenter ARGE Magdeburg GmbH übertragen.

Kreis der Anspruchsberechtigten und Bedarfssatz nach den Regelungen der Ausbildungsförderung

Die Regelung für einen Zuschuss zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung gilt nur für die nachfolgend abschließend aufgeführten **Empfänger von Leistungen der Ausbildungsförderung** deren Bedarfssatz sich

im eigenen Haushalt nach:

- **§ 65 Abs. 1 SGB III** bemisst - Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung - Grundbedarfssatz 310 €(hierin kein Unterkunftsbedarf enthalten) + maximal 197 € Unterkunftsbedarfssatz,
- **§ 66 Abs. 3 SGB III** bemisst - Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme - Grundbedarfssatz 348 €(hierin ein Unterkunftsbedarf von 52 € bereits enthalten) + maximal 64 €zusätzlicher Unterkunftsbedarfssatz,
- **§ 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III** bemisst - Behinderte Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung - Grundbedarfssatz 310 €(hierin kein Unterkunftsbedarf enthalten) + maximal 197 €Unterkunftsbedarfssatz,
- **§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III** bemisst - Behinderte Auszubildende als Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme oder bei Grundausbildung - Grundbedarfssatz 348 €(hierin ein Unterkunftsbedarf von 52 €bereits enthalten) + maximal 64 €zusätzlicher Unterkunftsbedarfssatz,
- **§ 12 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BAföG** bemisst - Schüler von weiterführenden allgemein bildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt - Grundbedarfssatz 348 €(hierin ein Unterkunftsbedarf von 52 €bereits enthalten) + maximal 64 €zusätzlicher Unterkunftsbedarfssatz,
- **§ 12 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BAföG** bemisst - Schüler von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt - Grundbedarfssatz 417 €(hierin ein Unterkunftsbedarf von 52 €bereits enthalten) + maximal 64 €zusätzlicher Unterkunftsbedarfssatz,

im Haushalt der Eltern nach:



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 29

- **§ 101 Abs. 3 SGB III/ § 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III** bemisst - Behinderte Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung - Grundbedarfssatz 282 € bzw. 353 € (hierin kein Unterkunftsbedarf enthalten) + maximal 0 € Unterkunftsbedarfssatz,
- **§ 12 Abs. 1 Nr. 2 BAföG** bemisst - Schüler von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt - Grundbedarfssatz 348 € (hierin kein Unterkunftsbedarf enthalten) + maximal 0 € Unterkunftsbedarfssatz,

- **§ 13 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 Nr. 1 BAföG** bemisst - Studierende an Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs - Grundbedarfssatz 354 € (hierin ein Unterkunftsbedarf von 44 € bereits enthalten) + maximal 0 € zusätzlicher Unterkunftsbedarfssatz,
- **§ 13 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 Nr. 1 BAföG** bemisst - Studierende an höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen - Grundbedarfssatz 377 € (hierin ein Unterkunftsbedarf von 44 € bereits enthalten) + maximal 0 € zusätzlicher Unterkunftsbedarfssatz.

1. Prüfschritt - Die Gewährung des **Zuschusses** zu den ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung **scheidet** bereits dann **aus**, **wenn** der Antragsteller für den Antragszeitraum **einen ablehnenden Bescheid über die Ausbildungsförderung** erhalten hat, er **keinen entsprechenden Antrag gestellt hat** oder **sich die Ausbildungsförderung nicht nach einer der aufgeführten Vorschriften bemisst**. Die **Regelung gilt** demnach ausdrücklich **nicht für Studierende, die nicht im Haushalt der Eltern wohnen und alle Auszubildenden, die von § 7 Abs. 6 SGB II erfasst werden**.

Ist über den Antrag auf Ausbildungsförderung noch nicht entschieden, muss die Entscheidung des Trägers der Ausbildungsförderung abgewartet werden. Vorschüsse sind hier grundsätzlich nicht möglich, da ein Anspruch auf den Zuschuss dem Grunde nach erst mit der Leistungsgewährung durch den Trägers der Ausbildungsförderung entsteht.

Hat der Antragsteller wegen § 22 Abs. 2a SGB II keinen Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung (vgl. 3.1.7) besteht auch kein Anspruch auf den Zuschuss. Eine entsprechende Prüfung ist nicht erforderlich, wenn bereits von der Jobcenter ARGE Magdeburg GmbH in der Vergangenheit eine entsprechende Entscheidung erfolgte oder nach den Vorschriften zur Ausbildungsförderung über die Notwendigkeit von eigenem Wohnraum bereits zu entscheiden war (vgl. § 64 SGB III, § 2 Abs. 1 a BAföG - von der Wohnung der Eltern aus ist eine entsprechende zumutbare Ausbildungsstätte nicht erreichbar, der Auszubildende kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden). Die Regelungen der Ausbildungsförderung prüfen die Notwendigkeit eigenen Wohnraumes jedoch nicht in jedem Fall (z.B. Auszubildende über 18 in beruflicher Ausbildung).

2. Prüfschritt - Berechnung des Fehlbedarfs

Sinn und Zweck des Zuschusses ist die Schließung einer hinsichtlich der Unterkunfts- und Heizungskosten des Auszubildenden bestehenden Deckungslücke zwischen verfügbaren



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 30

Leistungen und den tatsächlichen angemessenen Kosten. Es ist nicht Aufgabe des Zuschusses die Leistungen der Ausbildungsförderung insgesamt auf das Niveau von Leistungen nach dem SGB II anzuheben.

Dementsprechend bedarf es zur Berechnung des Zuschusses in zunächst nur der **Gegenüberstellung der tatsächlichen angemessenen Kosten des Auszubildenden für Unterkunft und Heizung und der diesbezüglich im Bedarfssatz der Ausbildungsförderung enthaltenen Leistungen zuzüglich eines ggf. vorhandenen**

Wohngeldanspruches. Es ist hierbei unerheblich, ob der Auszubildende den vollen Bedarfssatz vom Träger der Ausbildungsförderung erhält oder ob Einkommen angerechnet

wurde. Dies gilt auch, wenn die Eltern die Anrechnungsbeträge im Einzelfall nicht zahlen sollten. In diesen Fällen ist der Auszubildende auf die Möglichkeit der Vorausleistung nach dem SGB III bzw. nach dem BAföG zu verweisen. Die Anrechnungsbeträge werden nach Prüfung von der Agentur für Arbeit bzw. vom Amt für Ausbildungsförderung vorausgeleistet.

Bei der Berechnung des Zuschusses werden **nur angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung** berücksichtigt (Entsprechende Anwendung von Ziffer 4.1). Es erfolgt **kein 13 % Zuschlag** auf die angemessenen Unterkunftskosten nach Ziffer 4.2. **Unangemessene Kosten** für Unterkunft und Heizung **werden nicht - auch nicht für eine Übergangszeit - berücksichtigt.**

Selbst wenn die Eltern hilfebedürftig sind, **müssen vorrangig Wohngeldleistungen von den Eltern/Elternteil für das in Ausbildung befindliche Kind beantragt werden**, weil der Wohngeldanspruch erfahrungsgemäß höher als der Zuschuss-Betrag nach § 22 Abs. 7 SGB II ausfällt. Dies gilt nicht für Empfänger von Ausbildungsförderung, die allein im eigenen Haushalt leben, da in diesem Fall ein Wohngeldanspruch ausgeschlossen ist (§ 41 Abs. 3 WoGG). **Ist der Antragsteller in der Lage, seinen Bedarf durch Ausbildungsförderung und Wohngeld zu decken, besteht kein Anspruch auf den Zuschuss.** In diesem Fall besteht auch kein Wahlrecht im Sinne des § 1 Abs. 5 WoGG. Dieses Wahlrecht setzt immer einen Anspruch auf die nachrangige Transferleistung voraus.

Sofern in diesen Fällen ein Wohngeldanspruch noch nicht geprüft wurde, ist von der Wohngeldstelle eine Vergleichsberechnung abzufordern.

Ergibt die Gegenüberstellung eine Deckung der angemessenen Kosten des Auszubildenden für Unterkunft und Heizung besteht kein Anspruch auf den Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II.

3. Prüfschritt - Auf den ermittelten Fehlbedarf anzurechnendes Einkommen und Vermögen

Ergibt die Gegenüberstellung gemäß dem 2. Prüfschritt einen Fehlbedarf gilt Folgendes:

Für anspruchsberechtigte Auszubildende unter 25 Jahren, die bei ihren Eltern bzw. Elternteilen wohnen, gilt vorrangig zu prüfen, ob die Bedarfsgemeinschaft hilfebedürftig im Sinne des SGB II ist. Sind die Eltern/ Elternteile nicht hilfebedürftig, haben diese



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 31

regelmäßig für den ungedeckten Unterkunftsbedarf aufzukommen. Dies gilt auch für den im Haushalt lebenden Partner eines Elternteils (§ 7 Abs. 3, § 9 Abs. 2 SGB II).

Bei Empfängern von Ausbildungsförderung ab Vollendung des 25. Lebensjahres erfolgt keine Prüfung des Elterneinkommens, da deren unterhaltrechtliche Verpflichtung bereits bei der Gewährung von Ausbildungsförderung geprüft wurde.

Ein Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II scheidet auch aus, wenn der nicht dauernd getrennt lebende **Ehegatte**, der nicht dauernd getrennt lebende **Lebenspartner** oder eine Person, die mit dem erwerbsfähigen Hilfebedürftigen in einem gemeinsamen Haushalt so zusammenlebt, dass nach verständiger Würdigung der wechselseitige Wille anzunehmen ist, Verantwortung

füreinander zu tragen und füreinander einzustehen (**eheähnliche Partner**) in der Lage sind, die ungedeckten Unterkunfts-kosten zu tragen, weil ihr Einkommen oder Vermögen den SGB II- Bedarf übersteigt.

Für die Ermittlung eines Einkommensüberhangs der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft gelten die Regelungen des SGB II und der Arbeitslosengeld II/Sozialgeld-Verordnung (Alg II-V).

Leben Hilfebedürftige in Haushaltsgemeinschaft mit anderen Verwandten oder Schwägerten, so wird vermutet, dass sie von ihnen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann (§ 9 Abs. 5 SGB II). Leistungen in der Haushaltsgemeinschaft gehen der Gewährung des Zuschusses vor.

Bei anspruchsberechtigten **Auszubildenden unter 25 Jahren**, die **im Haushalt der Eltern** leben ist **immer das Kindergeld** und ggf. ein Kinderzuschlag nach § 6a des Bundeskinder-geldgesetzes auf den Fehlbedarf **anzurechnen**.

Bei **volljährigen Kindern, die nicht im Haushalt der Eltern leben**, ist **Kindergeld** anzurechnen, wenn es an den Auszubildenden weitergereicht wird. Ist dies nicht der Fall, ist das volljährige Kind aufzufordern, von den Eltern die Weiterleitung des Kindergeldes an sich selbst zu verlangen und ggf. einen Antrag auf Auszahlung des Kindergeldes gemäß § 74 EStG zu stellen. Dies gilt nicht **soweit** derjenige, der das Kindergeld erhält, bereits im Rahmen der Ausbildung Unterhaltsleistungen erbringt (Anrechnungsbeträge im Bescheid über die Ausbildungsförderung).

Beim Auszubildenden danach anzurechnendes Kindergeld wird in voller Höhe auf den Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II angerechnet. Eine Bereinigung der Sozialleistung Kindergeld nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 und 4 SGB II i.V.m. § 3 Alg II-V ist nicht zwingend. Sie erfolgt vorliegend nicht, da dies mit dem Sinn- und Zweck der Sonderregelung des § 22 Abs. 7 SGB II nicht vereinbar ist und zu einer nicht gerechtfertigten Besserstellung gegenüber Auszubildenden ohne Zuschussanspruch führen würde.

Anderes Einkommen des Hilfeempfängers, welches bei der Berechnung der Ausbildungs-förderung bereits berücksichtigt wurde, wird nicht erneut berücksichtigt.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung gültig ab 01.07.2009

Seite 32

7. Leistungen an nicht laufende Empfänger

Leistungen für Nebenkostennachzahlungen bzw. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten kommen auch in Betracht, wenn die Leistungsberechtigten

keine Regelleistungen benötigen, den einmaligen Bedarf jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken können.

Im SGB XII/SGB II ist nicht geregelt, wie mit diesen Fällen umzugehen ist.

Einzig sachgerecht ist hierbei die entsprechende Anwendung von § 31 Abs. 2 S. 2 SGB XII / § 23 Abs. 3 S. 4 SGB II (vgl. die Arbeitsanweisung hierzu).

Da es sich um einen längerfristigen Bedarf handelt, für den angespart werden muss, ist im Regelfall der Einsatz von sieben übersteigende Einkommen zu verlangen.

8. Befugnis zur Anpassung

Die Befugnis zur Anpassung der Richtlinie an gesetzliche Änderungen, die aktuelle Preisentwicklung und die aktuelle Rechtsprechung wird auf das Sozial- und Wohnungsamt übertragen.

9. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt in dieser Fassung mit Wirkung zum 01.07.2009 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Fassung vom 25.06.2008 außer Kraft.

Magdeburg, den 08.06.2009

Borris

Amtsleiterin

Die **Anlage 1** - „Orientierungswerte zur Bestimmung angemessener Heizungskosten“ gilt weiterhin in der Fassung vom 01.04.2006