

**ARGE ME-aktiv**

## 9. Verfahrenshilfe für ARGE-Mitarbeiter (2. Überarbeitung)

Stand: 24.04.2007

**Verfahren zur Übernahme von Unterkunftskosten § 22 SGB II**

Aktenzeichen: II – 1304.2

Verteiler. Teamleiter/innen, Fachkräfte im Leistungsbereich, Querschnitt,

Gültigkeit: ab sofort

(1) <sup>1</sup>Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. <sup>2</sup>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. <sup>3</sup>Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen 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. <sup>4</sup>Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

(2) <sup>1</sup>Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll der erwerbsfähige Hilfebedürftige die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. <sup>2</sup>Der kommunale Träger ist nur zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind; der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

(2a) <sup>1</sup>Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. <sup>2</sup>Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

<sup>3</sup>Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. <sup>4</sup>Leistungen für Unterkunft und Heizung werden 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.

(3) <sup>1</sup>Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. <sup>2</sup>Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. <sup>3</sup>Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

(4) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen von dem kommunalen Träger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist.

(5) <sup>1</sup>Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. <sup>2</sup>Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. <sup>3</sup>Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. <sup>4</sup>Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(6) <sup>1</sup>Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit. <sup>2</sup>Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. <sup>3</sup>Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

(7) <sup>1</sup>Abweichend von § 7 Abs. 5 erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, 4, § 106 Abs. 1 Nr. 2 des Dritten Buches oder nach § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 und 3, § 13 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2 Nr. 1 des Bundesausbildungsförderungsgesetzes bemisst, einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung (§ 22 Abs. 1 Satz 1). <sup>2</sup>Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

## Gliederung

1. **Kriterien für die Prüfung der Angemessenheit**
  - 1.1 Quadratmeterpreis
    - 1.1.2 Nebenkosten
      - Nebenkosten bei Neufällen
  - 1.2 Wohnungsgröße
  - 1.3 Wohngemeinschaften
  - 1.4 Untermietverhältnisse
2. **Bestandswohnungen**
3. **Übernahme der Unterkunftskosten**
  - 3.1 Maßgebliche Umstände und Beratungspflicht
  - 3.2 Kriterien für die Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft
  - 3.3 Kostenübernahme bei notwendigem Umzug
    - 3.3.1 Genossenschaftsanteile
    - 3.3.2 Kautions
    - 3.3.3 Maklergebühren
    - 3.3.4 Umzugskosten
  - 3.4 Ausnahmen
4. **Zuzug eines Hilfeempfängers aus dem Bereich eines anderen Trägers bzw. Umzug innerhalb des Kreisgebietes**

---

### 1. **Kriterien für die Prüfung der "Angemessenheit" einer Unterkunft im sozialhilferechtlichen Sinne**

Zur Feststellung der Angemessenheit sind die individuellen Verhältnisse des Einzelfalles (z. B. Zahl der Familienangehörigen, Alter, Gesundheitszustand) und die örtlichen Verhältnisse maßgebend.

Weiter bestimmt sich die Angemessenheit der Höhe der Unterkunftskosten in der Regel nach der Wohnfläche sowie dem Mietzins je Quadratmeter Wohnfläche (sog. **Produkttheorie**).

Danach ergibt das Produkt beider Faktoren die Höchstgrenze der Grundmiete, die im Einzelfall als angemessen angesehen werden kann.

Diese abstrakte Ermittlung der angemessenen Miethöchstgrenze steht die individuelle Einzelfallbetrachtung gegenüber.

Durch Anwendung der Produktmethode kann der Bedarf unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles auf unterschiedliche Weise angemessen gedeckt werden. So ist auch eine Bedarfsdeckung durch eine Wohnung mit geringerer Wohnfläche und gehobenerer Standard (höherer Mietzins/qm) bzw. größere Wohnfläche und geringerem Standard anzuerkennen, soweit die Höchstgrenze insgesamt nicht überschritten wird bzw. insgesamt die Unterkunftskosten einschließlich Nebenkosten (siehe Ziffer 1.1.2) angemessen sind.

## 1.1 Quadratmeter-Preis

Zur Prüfung, ob der **Quadratmeterpreis** der Unterkunft sozialhilferechtlich als angemessen anzusehen ist, sind heranzuziehen

- a. die **aktuellen örtlichen** Mietspiegel (Mittelwerte),
- b. evtl. existierende Feststellungen über **Durchschnittsmieten**,
- c. Verwaltungsvorschriften im Bereich der staatlichen Wohnungsbauförderung,
- d. als **Anhaltspunkt** § 8 WoGG, wenn es keine anderen Hinweise für die Angemessenheit der Unterkunft gibt.

Die Angemessenheit des Quadratmeter-Preises richtet sich im Kreis Mettmann nach den örtlichen Mietspiegeln bzw. Durchschnittsmieten.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Mietspiegel bzw. der Durchschnittsmiete (Ratings) sowie der derzeitigen örtlichen Wohnungsmarktsituation sind als angemessene Unterkunftskosten **maximal 6,00 €/qm** kalt, zzgl. der angemessenen Nebenkosten (siehe 1.1.2) sowie angemessener Heizkosten (siehe hierzu Arbeitsanweisung SGB II.22/2) zu berücksichtigen.

### Ausnahmen

Eine Überschreitung kann auch anerkannt werden, wenn der örtliche Wohnungsmarkt tatsächlich keinen entsprechenden Wohnraum nach den vg. Kriterien der Angemessenheit bietet. Soweit nachweislich aktuell kein Wohnraum örtlich verfügbar steht oder eine Anmietung nicht möglich ist (z.B. Absage der Vermieter), ist eine angemessene Überschreitung der og. Quadratmeterpreishöchstgrenzen im Rahmen der Ermessensausübung anzuerkennen.

Der Nachweis über die tatsächliche Verfügbarkeit ist auch in **Zusammenarbeit mit dem Wohnungsamt** oder auf andere Weise zu führen.

Die Begründung der Einzelfallentscheidung ist aktenkundig zu machen.

### 1.1.2 Nebenkosten

Ist die Nettokaltmiete angemessen, sind die Nebenkosten grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit nicht offensichtliche Unwirtschaftlichkeit vorliegt.

Ist die Wohnung unangemessen groß und nach Ziff.2 und 3. auf das angemessene Maß zu kürzen, sind auch - soweit möglich - die Nebenkosten nur entsprechend anteilig zu übernehmen (z.B. Umlage der Nebenkosten auf qm).

Wohnt ein/e Leistungsberechtigte/r in einer Unterkunft, deren Kosten angemessen, die Größe jedoch nicht angemessen ist (z. B. große preiswerte Altbauwohnung), können die tatsächlichen Unterkunftskosten einschließlich der Nebenkosten übernommen werden, wenn sie in dieser Höhe auch bei einer angemessenen kleineren Wohnung anerkannt würden.

Soweit Zweifel an der Rechtmäßigkeit einer erstellten Nebenkostenabrechnung bestehen, ist der/die Leistungsberechtigte an die Rechtsberatungsstelle des Amtsgerichtes zu verweisen. Hier kann nach Ausstellung eines sog. „Beratungshilfescheines“ eine Beratung bei einem/r Rechtsanwalt/Rechtsanwältin wahrgenommen werden. Soweit dies nicht ausreichend erscheint, können in begründeten Einzelfällen Kosten für eine Mietrechtsberatung übernommen werden.

### **Prüfung der veranschlagten Nebenkosten bei Neufällen**

Bei der Entscheidung über die Angemessenheit der Unterkunftskosten sind die tatsächlich entstehenden Kosten zu berücksichtigen.

Es gilt zu vermeiden, dass die Unterkunft (aufgrund niedrig veranschlagter Nebenkosten) zunächst als angemessen akzeptiert wird, um dann mit einer aus Mitteln des SGB II zu übernehmenden Nebenkostennachzahlung konfrontiert zu werden. Diese hätte - wäre sie in die monatlichen Abschlagszahlungen mit eingeflossen - dazu geführt, dass die Wohnung nicht als angemessen anerkannt worden wäre.

Besteht die Vermutung, dass die Nebenkosten zu niedrig veranschlagt werden, ist die Mieterin/der Mieter aufzufordern, die Richtigkeit der sich hieraus ergebenden jährlichen Gesamtkosten durch entsprechende Angaben des Vermieters zu belegen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Abrechnungen zum Teil auch Kopfpauschalen enthält, so dass bei veränderter Haushaltsgröße auch die Nebenkosten differieren können.

Soweit sich insgesamt Anhaltspunkte für zu niedrig veranschlagte Nebenkosten ergeben (Erfahrungswerte mit einzelnen Vermietern, auffällige Abweichungen) und eine Jahresabrechnung der Vormieter nicht vorgelegt wird/werden kann, so ist spätestens bei einer Unterschreitung von 25 % der Erfahrungswerte zu prüfen, ob und inwieweit hier mit einer Nachforderung zu rechnen ist.

Ergibt die Prüfung, dass die (evtl. unter Berücksichtigung des Einzelfalles) angemessene Miete aufgrund der nachweislich anzuzweifelnden Richtigkeit der Höhe der Nebenkosten wahrscheinlich insgesamt zu tatsächlich entstehenden monatlichen Kosten führt, die die Angemessenheit übersteigen, ist eine Übernahme der Miete insgesamt abzulehnen.

Die Prüfung ist aktenkundig zu machen.

## **1.2 Wohnungsgröße**

Hier sind die Angaben lt. Nutzungsrichtlinien im Wohnungsbindungsrecht heranzuziehen bis zur u.a. Maximalgröße

Alleinstehende:	bis zu 45 qm
Haushalte mit 2 Personen	bis zu 60 qm
Haushalte mit 3 Personen	bis zu 75 qm
Haushalte mit 4 Personen	bis zu 90 qm

Für jede weitere Person bis zu 15 qm

**Sonderbedarf** bei **schwerer** körperlicher oder geistiger Behinderung oder Dauererkrankung: bis zu 15 qm je Person, soweit wegen der dauernden Behinderung besonderer Wohnraum erforderlich ist (Anhaltspunkt für die Erforderlichkeit: z. B. Schwerbehindertenausweis, Gewährung von Leistungen nach SGB XI oder § 53 SGB XII ff). Bei Bedarf ist zur Prüfung das Kreisgesundheitsamt einzuschalten.

Weiterer zusätzlicher Wohnraum lt. Nutzungsrichtlinien (Alleinerziehende mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr und junge Ehepaare, bei denen keiner der Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und deren Ehe noch nicht länger als 5 Jahre besteht) wird **nicht** berücksichtigt.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung auch anerkannt werden, wenn der örtliche Wohnungsmarkt tatsächlich keinen entsprechenden Wohnraum bietet. Soweit nachweislich aktuell kein Wohnraum örtlich verfügbar sein sollte, ist eine angemessene Überschreitung der og. Wohnflächenhöchstgrenzen im Rahmen der Ermessensausübung möglich / anzuerkennen.

Die Begründung der Einzelfallentscheidung ist aktenkundig zu machen.

### 1.3 Wohngemeinschaften

Wohngemeinschaften sind nicht mit Bedarfsgemeinschaften gleichzusetzen. Dennoch ist der angemessene Unterkunftsbedarf nach der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen festzustellen (z.B. 2 Personen = 60 qm). Nicht abzustellen ist auf einen fiktiven Bedarf mehrerer Einzelpersonen-Haushalte (= z.B. 2 x 45 qm). Eine Prüfung und Berechnung ist unter anteiliger Berücksichtigung der gemeinschaftlich genutzten Fläche zzgl. der individuell genutzten Wohnfläche vorzunehmen.

### 1.4 Untermietverhältnis

Bei Untermietverhältnissen ist auf die Angaben im vorgelegten Mietvertrag abzustellen. Dabei ist ggf. die Möglichkeit einer Untervermietung glaubhaft zu machen (z.B. Vorlage Grundriss der Wohnung). Ein schriftliches Einverständnis des Vermieters über den Abschluss ist vorzulegen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu 1.3. verwiesen.

## 2. Bestandswohnungen

Wenn ein Leistungsberechtigter bei Eintritt der Bedürftigkeit eine nach sozialhilferechtlichen Maßstäben unangemessene Unterkunft bereits bewohnt, ist er schriftlich aufzufordern, sich umgehend um eine angemessene Unterkunft zu bemühen.

Nach § 22 SGB II sind die Unterkunfts-kosten zunächst - bis zu max. **6 Monate** - in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Bei **nachgewiesenen erfolglosen Bemühungen** um eine angemessene Wohnung kann die Frist verlängert werden. Soweit die Unterkunfts-kosten den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf solange anzuerkennen, als es diesen Personen nicht möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Untervermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken.

Die Arge ist gehalten, in Verbindung mit den Wohnungsämtern oder auf andere Weise dem/der Hilfesuchenden unter Hinweis auf die sozialhilferechtlich angemessene Wohnungsgröße Wohnungsangebote zu unterbreiten.

**Verfahrensweise:****Anhörung mit der Aufforderung zur Mitwirkung**

- Darstellung des Sachverhaltes (Unangemessenheit der Unterkunft) und Information über angemessene Größe/Mietpreise
- ggf. Bekanntgabe von Hinderungsgründen durch die/den Leistungsberechtigte/n, die eine Mietkostensenkung durch Umzug nicht möglich machen
- Aufforderung zur Beantragung eines Wohnberechtigungsscheines einschl. Meldung als Wohnungssuchende
- Aufforderung, mtl. 20-25 Nachweise (Zeitungsausschnitte einschl. Name, Tel.-Nr. Vermieter, Notiz über Datum des Gesprächs, Informationen zu Angaben, die nicht aus der Annonce hervorgehen wie „Adresse“ bzw. Hinweis auf versuchte Kontaktaufnahme) Begründung der Nichtanmietung) zur angemessenen Wohnungssuche einzureichen,
- Hinweis auf die Folgen einer fehlenden Mitwirkung

Eine Musteranhörung ist als **Anlage 1** beigefügt.

**Sichtung der eingereichten Nachweise**

Soweit nachvollziehbar keine entsprechende Anzahl von Unterkünften angeboten wird, ist die Erbringung auf eine angemessene Anzahl von Nachweisen zu reduzieren.

Bei Zweifeln an der tatsächlichen Nachfrage bzw. nicht möglichen Anmietung ist ggf. stichprobenartig bei den Vermietern nachzufragen, ob eine Anmietung der Wohnung noch möglich ist.

**Rückmeldung an Leistungsberechtigte**

- Nachweise wurden ausreichend erbracht  
= Fristverlängerung im Einzelfall
- Nachweise wurden nicht ausreichend erbracht  
= angedrohte Kürzung wird durchgeführt (siehe Anhörungsschreiben)

Sollten sich Leistungsberechtigte trotz erfolgter Beratung und Aufklärung über die Folgen weigern, einen Wohnungswechsel vorzunehmen, ist zum frühestmöglichen Zeitpunkt nur die angemessene Miete zu berücksichtigen.

Der/Die Leistungsberechtigte ist verpflichtet, sich um eine bedarfsgerechte, kostengünstigere Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt ernsthaft und intensiv zu bemühen.

Die ARGE muss aber in einem Streitverfahren belegen, dass preiswerterer Wohnraum im fraglichen Zeitraum der Wohnungssuche zur Verfügung gestanden hätte/steht.

Aus diesem Grund wird empfohlen, Zeitungsannoncen zentral aufzubewahren. So kann in einem späteren Streitfall eine Auswertung erfolgen.

Ebenso sind Möglichkeiten des späteren Zugriffs auf Informationen des Wohnungsamtes über freie Wohnräume in der einzelfallbezogenen Angemessenheit für den maßgeblichen Zeitraum zu schaffen (elektronische Archivierung o.a.)

Der Nachweis ist bei vorgenommener Kürzung der Unterkunftskosten aktenkundig zu machen (Kopien der entsprechenden Zeitungsannoncen, Informationen des Wohnungsamtes).

**Bedürftigkeit durch Anmietung einer unangemessenen Unterkunft:**

Wenn der Hilfesuchende erst **durch die Anmietung** einer unangemessenen Wohnung sozialhilfebedürftig wird, hat er, wenn der Umzug nicht notwendig war, nur Anspruch auf die Übernahme von den angemessenen Kosten der Unterkunft.

Soweit kein Nachweis erbracht wird, dass der Differenzbetrag aus nicht anrechenbaren Einkünften bestritten werden kann (siehe Ziffer 3.1.), ist wie oben aufgeführt zu verfahren.

Eine schematische Darstellung zu der Verfahrensweise bei Bestandsfällen ist als **Anlage 2** beigefügt.

### 3. Übernahme der Unterkunftskosten

#### 3.1. Maßgebliche Umstände und Beratungspflicht

Die Übernahme der Unterkunftskosten ist bei einem Umzug insbesondere von der Mitwirkung der/des Hilfesuchenden /Leistungsberechtigten abhängig. Die/Der Hilfesuchende/Leistungsberechtigte ist verpflichtet, vor dem Umzug den Sozialhilfeträger über die maßgeblichen Umstände zu informieren. Die Erfüllung der Verpflichtung des Sozialhilfeträgers (= Übernahme der angemessenen Kosten der Unterkunft) ist unabhängig von der Informationspflicht der/des Hilfesuchenden/Leistungsberechtigten, d.h. **angemessene Kosten** der Unterkunft sind vom Sozialhilfeträger **grundsätzlich** zu übernehmen.

Zur **Prüfung der Angemessenheit** sind vorzulegen:

- der noch nicht abgeschlossene Mietvertrag bzw. das Mietangebot, aus dem u.a. hervorgehen muss:
- Baujahr; ggf. Jahr, in dem umfangreiche Modernisierungen vorgenommen worden sind
- Beginn des Mietverhältnisses
- Größe der Unterkunft
- Kosten der Unterkunft

Ein Mustervordruck „Mietangebot/Vermieterbescheinigung“ ist als **Anlage 3** beigefügt.

**Die Notwendigkeit des Umzuges ist zu begründen.**

**Bei erfolgter Aufforderung zur Kostensenkung liegt die Notwendigkeit immer vor.**

Nach Kenntnis dieser Umstände hat der Sozialhilfeträger die Pflicht, den Hilfesuchenden auf die Folgen seines Tuns hinzuweisen und ihn entsprechend zu beraten.

Wenn die neue Unterkunft nach dieser Arbeitsanweisung **unangemessen** ist, sind insbesondere folgende Punkte bei der Beratung der/des Hilfesuchenden/Leistungsberechtigten **zu beachten**:

Die/Der Hilfesuchende/ Leistungsberechtigte muss

- über Einkommen verfügen, das bei der Berechnung der Hilfe zum Lebensunterhalt nicht anzurechnen ist (z.B. Grundrente nach dem BVG, Renten nach dem BEG) oder
- Mehrbedarfzuschläge im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt erhalten, die nicht zweckbestimmt sind (z.B. für Alleinerziehende)

**und**

diese Einkünfte bzw. Zuschläge müssen **langfristig** bzw. **dauerhaft** zufließen, damit gewährleistet ist, dass der Unterschiedsbetrag zwischen tatsächlichen und sozialhilferechtlich anerkannten Unterkunftskosten vom Hilfesuchenden auch wirklich getragen werden bzw. werden können - ohne das Entstehen existentieller Nöte.

Elterngeld kann z.B. nicht in jedem Fall als entsprechendes Einkommen gelten, da die Zahlung auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt ist. Bzw. in Höhe des gesetzlichen Grundbetrages als Einkommen unberücksichtigt bleibt.

**Ausnahme:** Eine Arbeitsaufnahme nach dem Erziehungsurlaub ist **nachgewiesen** (feste schriftliche Zusage eines Arbeitgebers) und dadurch entsteht Unabhängigkeit von der Sozialhilfe.

Die individuellen Umstände sind somit im Einzelfall zu prüfen.

**Das Ergebnis ist in einem Aktenvermerk - besonders bei positiver Entscheidung - festzuhalten.**

Wenn die - vom HS angegebenen - Mittel nicht vorhanden sind bzw. nicht nachgewiesen werden können, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Hilfesuchenden geboten, da Zweifel an der Bedürftigkeit bestehen können. Werden die Zweifel vom Hilfesuchenden nicht ausgeräumt, führt dies zu einer Umkehr der Beweislast und damit zu einer Versagung der Leistung.

Zuwendungen von Dritten, die vom Hilfesuchenden/Leistungsberechtigten als Teilkostenzahlung zur Miete (für den vom Sozialamt nicht berücksichtigten Mietteil) bezeichnet werden, sind als Einkommen anzurechnen.

In begründeten Einzelfällen kann von einer Anrechnung abgesehen werden (z.B. Zahlungen Dritter, damit die Versorgung durch Angehörige weiter sichergestellt - Vermeidung einer Heimaufnahme).

Der Hilfesuchende ist darauf hinzuweisen, dass möglicherweise entstehende **Mietrückstände** durch das Sozialamt **nicht** übernommen werden – mit allen daraus folgenden Konsequenzen.

Soweit bei nur angemessener Mietkostenübernahme **keine** Rückstände entstehen, ist die tatsächliche Hilfebedürftigkeit zu prüfen (s.o.).

### 3.2 Kriterien für die Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten

#### a. Der Umzug ist notwendig

- I. Die Wohnung ist angemessen
- II. Die Wohnung ist unangemessen

#### b. Der Umzug ist nicht notwendig

- I. Die Wohnung ist angemessen

## II. Die Wohnung ist unangemessen

Die Prüfung der Notwendigkeit eines Umzuges hat auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. So sind die entstehenden Umzugs- sowie ggf. weiter hiermit verbundenen Kosten (z.B. Neuanschaffung von Möbeln, da vorher ein möbliertes Zimmer bewohnt worden ist) mit der durch den Umzug verbundenen Mietersparnis einschl. der Ersparnis bei Heiz- und Nebenkosten abzuwägen.

Bei nachgewiesener vorübergehender Bedürftigkeit (z.B. aufgrund bevorstehender Erwerbstätigkeit kann zu dem Ergebnis führen, ist auf die Durchführung des Umzuges zu verzichten.

Die Prüfung ist aktenkundig zu machen.

### zu 3.2.a.

#### I. Der Umzug ist notwendig und die neue Wohnung ist angemessen:

Die KdU (Kaltmiete, Heizkosten und Nebenkosten) werden anerkannt und in voller Höhe übernommen. In diesem Falle können auch Umzugskosten und evtl. entstehende Kosten für Kautions etc. übernommen werden.

#### II. Der Umzug ist notwendig, die Wohnung ist von Größe und Miethöhe her nicht angemessen:

Es werden die angemessenen Unterkunftskosten übernommen, soweit die über das Angemessene hinausgehende Miete vom Hilfesuchenden aufgebracht werden kann. Umzugskosten und Kosten für Kautions etc. werden **nicht** übernommen.

### zu 3.2.b.

#### I. Der Umzug ist nicht notwendig, die Wohnung ist angemessen:

Es werden die angemessenen KdU, **höchstens jedoch die bisherigen Kosten** übernommen. Weitere Prüfung wie bei 3.2.a. Ziffer II

#### II. Der Umzug ist nicht notwendig, die Wohnung ist unangemessen:

Übernahme und Prüfung wie bei 3.2.a. Ziffer II

## 3.3 Kostenübernahme bei notwendigem Umzug

**Wohnungsbeschaffungskosten** und eine **Mietkaution** können nur bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; die Mietkaution nur als Darlehen. Diese Zustimmung soll dann erteilt werden, wenn der Umzug durch die ARGE veranlasst wurde.

In besonderen Ausnahmefällen kann eine "**Doppelzahlung**" von **Mieten** durch die ARGE maximal für einen Monat übernommen werden, wenn eine fristgerechte Kündigung der bisherigen Wohnung aus wichtigen Gründen nicht möglich war.

Bei einer Wohnungsaufgabe aufgrund einer Heimaufnahme sind die Mieten für den Monat, in dem die Aufnahme in ein Heim erfolgt (ist) sowie ggf. des Folgemonats zu übernehmen. Darüber hinaus können in besonders gelagerten Einzelfällen weitergehende Mietzahlungen übernommen werden (z.B. bei Genehmigungsverfahren zur Kündigung durch das Amtsgericht, die durch Betreuer durchzuführen sind).

### 3.3.1 Genossenschaftsanteile

Um eine akute Wohnungsnot zu beseitigen, können Genossenschaftsanteile - **ausschließlich als Darlehen** - übernommen werden, wenn eine andere Wohnung nicht zur Verfügung steht und der Mietpreis gegenüber vergleichbaren Wohnungen sozialhilferechtlich angemessen ist.

Die Anteile sollen nicht an den/die Leistungsberechtigte/n, sondern an den Vermieter gezahlt werden, der der ARGE gegenüber eine Erklärung abzugeben hat mit dem Inhalt, dass der Vermieter bzw. die Baugenossenschaft sich verpflichtet, den vom Sozialhilfeträger übernommen Betrag für die Genossenschaftsanteile nach Verlassen bzw. sonstiger Aufgabe der Wohnung durch den/die Leistungsberechtigte/n wieder zurückzuerstatten.

Die jährlich anfallende Dividende ist ebenfalls dem Sozialhilfeträger als Darlehensgeber durch die Baugenossenschaft zu überweisen.

Vom Leistungsempfänger ist eine Abtretungserklärung über den Betrag der Genossenschaftsanteile sowie über die anfallende Dividende anzufordern (**Anlage 4**).

### 3.3.2 Kautio

Der Vermieter ist gem. § 550 b BGB zur Forderung einer Sicherheitsleistung zur Absicherung seiner Ansprüche aus dem Mietvertrag (Renovierungsverpflichtung des Mieters, Reparatur von Schäden, Mietzahlungen) berechtigt. Die Kautio kann bis zu 3 Monatsmieten betragen. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bleiben hierbei unberücksichtigt.

Bei einer öffentlich geförderten oder einer gleichgestellten Wohnung ist die Vereinbarung einer Sicherheitsleistung nur zulässig, soweit sie dazu bestimmt ist, Ansprüche des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder aus unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz).

Wird die Übernahme einer Mietkautio beantragt, so wird der Vermieter bei Bedarf mit dem Vordruck "Garantieerklärung" - **Anlage 5** - angeschrieben. Dieser Vordruck gilt sowohl für freifinanzierten als auch für öffentlich geförderten oder gleichgestellten Wohnraum. Die im Vordruck genannte Frist dient der angemessenen Prüfung eines evtl. Anspruches durch den Vermieter. Sie ist im Einzelfall entsprechend anzupassen, soweit eine sog. Fälligkeitsvereinbarung im Mietvertrag eine andere Frist vorgibt und diese Frist angemessen ist. Als angemessen kann in besonderen Fällen eine Frist von bis zu sechs Monaten angesehen werden. Unabhängig von dieser Frist ist zu beachten, dass bei einer vom Vermieter behaupteten noch späteren, Fälligkeit im Einzelfall auch diese noch gelten lassen muss, soweit diese nachvollziehbar begründet ist. Vor Abgabe der Erklärung ist die datenschutzrechtliche Einwilligung (**Anlage 5a**) und – vorsorglich - eine Abtretungserklärung des/der Hilfesuchenden/Leistungsempfänger einzuholen (**Anlage 4**).

Ist ein Vermieter nicht bereit, die Garantieerklärung zu akzeptieren, ist nach Prüfung des Einzelfalles ein Darlehen für die Kautio zu bewilligen. Der Vermieter ist in diesem Fall über die Abtretung in Kenntnis zu setzen.

Bei Ablauf bzw. Verlängerung der Garantieerklärung ist der Vermieter ebenfalls hierüber in Kenntnis zu setzen (**Anlagen 6 und 6a**).

### 3.3.3 Maklergebühren

Maklergebühren können nur dann übernommen werden, wenn es dem/der Hilfesuchenden nachweislich nicht möglich ist bzw. war, über Zeitungsinserate oder auf andere Weise eine Unterkunft zu finden; insbesondere, wenn die Inanspruchnahme städtischer Dienststellen erfolglos geblieben ist.

Maklergebühren dürfen nicht gefordert werden für die Vermittlung öffentlich geförderter Wohnungen (Sozialwohnungen) sowie sonstiger preisgebundener Wohnungen oder einzelner Wohnräume innerhalb solcher Wohnungen (→ § 2 Abs. 3 des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, BGBl. I 2004, S. 1747 ff)

### 3.3.4 Umzugskosten

#### Helferkosten

Hier ist vorrangig auf Eigenleistungen durch Freunde, Bekannte etc. zu verweisen. In diesem Fall sind Kosten für geltend gemachte Verpflegung in angemessenem Rahmen zu übernehmen (Gewährung von Pauschalen).

In glaubhaft gemachten Einzelfällen können notwendige Kosten für Umzugshelfer ausnahmsweise übernommen werden, wenn sich die Übernahme der Kosten von einer Finanzierung unzulässiger Schwarzarbeit abgrenzen lässt. Soweit Firmen beauftragt werden müssen, sind drei Angebote vorzulegen. Die Entscheidung ist unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte zu treffen.

#### Umzugswagen

Soweit diesbezüglich Bedarf geltend gemacht wird, sind auch hier drei Angebote von Vermietungsfirmen vorzulegen. Die Kosten für das preisgünstigste Fahrzeug werden übernommen.

### 3.4. Ausnahmen

Wenn die Unangemessenheit der neuen Unterkunft sich lediglich an dem **Quadratmeterpreis** orientiert, kann nur die Kaltmiete reduziert werden, die Heiz- und sonstigen Nebenkosten sind zu übernehmen, wenn sie angemessen sind.

Wenn die Ursache für das Kriterium der Unangemessenheit entweder die Wohnungsgröße oder Wohnungsgröße **und** Quadratmeterpreis sind, sind die Heiz- und sonstigen Nebenkosten ebenfalls nur in angemessener Höhe zu gewähren.

Unangemessene Unterkunfts-kosten sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wenn die ARGE vorher zugestimmt hat.

### 4. Zuzug eines Leistungsberechtigten aus dem Bereich eines anderen Trägers bzw. Umzug innerhalb des Kreisgebietes

- a. Wenn die Unterkunfts-kosten im Bereich der hiesigen ARGE zwar noch angemessen, aber höher sind als die Unterkunfts-kosten in der Herkunftsgemeinde, sind die Unterkunfts-kosten in voller Höhe zu übernehmen.

- b. Im übrigen sind die im Zuzugsort des Kreises angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen.