

Richtlinie

zur Umsetzung des

§ 22 SGB II

und

§ 29 SGB XII *)

in der

Stadt Neubrandenburg

Stand: 01.01.2010

*) die Ausführungsbestimmungen des SGB II gelten sinngemäß auch für das SGB XII, sofern eine entsprechende Grundlage gegeben ist.

§ 22**Leistungen für Unterkunft und Heizung**

- (1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. 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 angemessenen Aufwendungen erbracht. 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. 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) 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. 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) 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. 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.

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. 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) 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. 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. 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) 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. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.
- (6) 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 Gesetzbuches 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 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. Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

(7) 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). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.

§ 29 SGB XII

Unterkunft und Heizung

(1) Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 19 Abs. 1 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen.

Satz 2 gilt solange, als es diesen Personen nicht möglich oder nicht zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach Satz 2 und 3 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme der angemessenen Kosten verpflichtet, es sei denn, er hat darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Leistungen für die Unterkunft sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die Zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist; die Leistungsberechtigten sind hiervon schriftlich zu unterrichten. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei

vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(2) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelden, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 1 Satz 2 gilt entsprechend.

(3) Leistungen für Heizung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Leistungen können durch eine monatliche Pauschale abgegolten werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Auszug aus:

§ 20 SGB II:

Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes

(1) Die Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts umfasst insbesondere Ernährung, Kleidung, Körperpflege, Hausrat, Haushaltsenergie ohne die auf die Heizung entfallenden Anteile, Bedarfe des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch Beziehungen zur Umwelt und eine Teilnahme am kulturellen Leben.

§ 36a SGB II

Kostenerstattung bei Aufenthalt im Frauenhaus

Sucht eine Person in einem Frauenhaus Zuflucht, ist der kommunale Träger am bisherigen gewöhnlichen Aufenthaltsort verpflichtet, dem durch die Aufnahme im Frauenhaus zuständigen kommunalen Träger am Ort des Frauenhauses die Kosten für die Zeit des Aufenthaltes im Frauenhaus zu erstatten.

§ 68 SGB II
Gesetz zur Änderung des SGB II und anderer Gesetze

- (2) § 22 Abs. 2a Satz 1 gilt nicht für Personen, die am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehören.

§ 34 SGB X
Zusicherung

- (1) Eine von der zuständigen Behörde erteilte Zusage, einen bestimmten Verwaltungsakt später zu erlassen oder zu unterlassen (Zusicherung), bedarf zu ihrer Wirksamkeit der schriftlichen Form. Ist vor dem Erlass des zugesicherten Verwaltungsaktes die Anhörung Beteiligter oder die Mitwirkung einer anderen Behörde oder eines Ausschusses auf Grund einer Rechtsvorschrift erforderlich, darf die Zusicherung erst nach Anhörung der Beteiligten oder nach Mitwirkung dieser Behörde oder des Ausschusses gegeben werden.
- (2) Auf die Unwirksamkeit der Zusicherung finden, unbeschadet des Absatzes 1 Satz 1, § 40, auf die Heilung von Mängeln bei der Anhörung Beteiligter und der Mitwirkung anderer Behörden oder Ausschüsse § 41 Abs. 1 Nr. 3 bis 6 sowie Abs. 2, auf die Rücknahme §§ 44 und 45, auf den Widerruf, unbeschadet des Absatzes 3, §§ 46 und 47 entsprechende Anwendung.
- (3) Ändert sich nach Abgabe der Zusicherung die Sach- oder Rechtslage derart, dass die Behörde bei Kenntnis der nachträglich eingetretenen Änderung die Zusicherung nicht gegeben hätte oder aus rechtlichen Gründen nicht hätte geben dürfen, ist die Behörde an die Zusicherung nicht mehr gebunden.

- 1. Grundvoraussetzungen für die Übernahme von Kosten für Unterkunft und Heizung**
- 2. Angemessenheit in Neubrandenburg**
 - 2.1. Kosten der Unterkunft
 - 2.2. Kosten der Heizung
 - 2.3. Kosten für die Warmwasseraufbereitung
 - 2.4. Kosten für Kochfeuerung
 - 2.5. Umgang mit der Betriebskostenabrechnung
 - 2.6. Kosten für Möblierung und pauschale Beträge für Heizung
 - 2.7. Kosten der Unterkunft in Unterkünften der Stadt Neubrandenburg
 - a) Obdachlosenhaus
 - b) Frauen- und Kinderschutzhaus
 - c) SOS-Station des Suchthilfezentrums Neubrandenburg
 - 2.8. Weitere Kosten der Unterkunft
- 3. Zusicherung vor Umzug**
 - 3.1. Wann ist die Zusicherung erforderlich?
 - 3.2. Wann ist der Umzug erforderlich?
 - 3.3. Wann sind die Kosten der Unterkunft und Heizung angemessen?
- 4. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten**
 - 4.1. Wohnungsbeschaffungskosten
 - 4.2. Mietkautionen / Bürgschaften
 - 4.3. Umzugskosten
- 5. Zahlung der Kosten der Unterkunft an Dritte**
- 6. Miet- und Stromschulden**
- 7. Kosten der Unterkunft für Auszubildende**
- 8. Inkrafttreten**

Hinweis zur Sprachform:

Soweit Bezeichnungen, die für Frauen und Männer gelten, in männlicher Sprachform verwendet werden, gelten diese Bezeichnungen auch für Frauen in weiblicher Sprachform.

1. Grundvoraussetzungen für die Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. **22.0**

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. **22.1a**

Kosten der Unterkunft und Heizung für unter 25-Jährige werden **nicht** übernommen, **22.1b**

- wenn sie vor Beantragung der Leistung in der Absicht umgezogen sind, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistung herbeizuführen,
- sofern sie nach dem 17.02.2006 den elterlichen Haushalt verlassen haben und der kommunale Träger dies nicht vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.

2. Angemessenheit in Neubrandenburg

Die Kriterien für die Prüfung der Angemessenheit sind durch den kommunalen Träger festzulegen.

2.1. Kosten der Unterkunft **22.2**

1. Grundsatz: **22.2.1**

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (hier: Nettokaltmiete) hat der Preis Vorrang gegenüber der Wohnungsgröße; d. h., sofern der Preis im Angemessenheitsbereich der Nettokaltmiete liegt, kann die Prüfung abgeschlossen werden siehe jedoch Rz. 22.3.1a).

2. Grundsatz **22.2.2**

Sofern Räume der Wohnung nicht zu **Wohnzwecken** genutzt werden (z. B. Gewerberaum), so sind die Aufwendungen für die zu berücksichtigende Wohnfläche anteilig zu ermitteln.

3. Grundsatz **22.2.3**

Bei der Betrachtung der Angemessenheit müssen grundsätzlich alle in der Wohnung lebenden Personen berücksichtigt werden.
Gemäß BSG-Urteil vom 18.06.08 - B14/11b AS 61/06 - gilt dieser Grundsatz nicht für Wohngemeinschaften: „Lebt ein erwerbsfähiger Hilfebedürftiger nicht in einer Bedarfsgemeinschaft, sondern in einer bloßen Wohngemeinschaft, ist bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft nach der Produkttheorie allein auf ihn als Einzelperson abzustellen.“

Tatsächliche Aufwendungen in Mietwohnungen **22.3**

Zur Prüfung der Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft sind für Antragsteller mit Wohnsitz in NB nachfolgende Richtwerte für Haushaltsgrößen in Ansatz zu bringen.

Nach laufender Rechtsprechung ist für die Ermittlung der angemessenen Höhe der Unterkunfts-kosten im Regelfall abstrakt auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterzins abzustellen.

Unter Zugrundelegung der Wohnungsgrößen aus dem Landesbelegungsbindungsgesetz MV, der Richtwerte aus dem aktuellen Mietspiegel der Stadt

Neubrandenburg sowie der Daten aus dem **Betriebskostenspiegel** für Neubrandenburg (Herausgeber: Mieterverein Neubrandenburg e.V.) ergeben sich nachfolgende Maximalwerte als Summe aus Nettomiete und kalten Betriebskosten (= Bruttokaltmiete).

Für Wohnungen

22.3.1

Für Alleinstehende	bis max. 290 EUR (245 EUR + 45 EUR)
Für 2 Personen	bis max. 356 EUR (302 EUR + 54 EUR)
Für 3 Personen	bis max. 390 EUR (323 EUR + 67 EUR)
Für 4 Personen	bis max. 410 EUR (329 EUR + 81 EUR)
Für 5 Personen	bis max. 450 EUR (360 EUR + 90 EUR)

Eine anteilmäßige Verschiebung innerhalb der Gesamtsumme ist dabei unerheblich. Allerdings sind Neuvermietungsangebote, die mit weniger als 0,90 EUR/qm für die kalten Betriebskosten kalkuliert werden, als nicht angemessen zurückzuweisen, da zu erwarten ist, dass bei einer späteren Betriebskostenabrechnung die Angemessenheitsgrenze überschritten wird.

Dasselbe gilt für Angebote, in denen die Kosten für Heizung und Warmwasser mit weniger als 0,80 EUR/qm bemessen werden.

Für weitere Haushaltsangehörige kann ein Mehrbetrag von bis zu 40 EUR **22.3.1a** (31 + 9 EUR) pro Person zugestanden werden.

Unter Würdigung der Besonderheit des Einzelfalls kann ein höherer Bedarf an Kosten der Unterkunft festgestellt werden. Die Entscheidung darüber ist unter Angabe der Gründe aktenkundig zu machen. **22.3.2**

Dabei sind einerseits die individuellen Verhältnisse des Einzelfalls, insbesondere die Zahl der Familienangehörigen, das Alter, Geschlecht und Gesundheitszustand zu prüfen. Andererseits ist die Angemessenheit auch nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu beurteilen.

Zu den angemessenen Kosten der Unterkunft gehört ausdrücklich **nicht** der **22.3.3** Mietaufwand, den der Antragsteller deshalb zusätzlich hat, weil er für sein volljähriges Kind, das auswärts studiert **und** wohnt, Wohnraum vorhält, damit dieses während der Semesterferien im Elternhaus wohnen kann.

Anders verhält es sich hier mit Angehörigen, die zwar längere Zeit von der Wohnung abwesend sind, diese jedoch als ihren Lebensmittelpunkt betrachten.

Kfz-Stellplätze bzw. Garagen werden nur dann im Rahmen der Nebenkosten **22.3.4** anerkannt, wenn die Vermietung des Stellplatzes/der Garage fest an die Vermietung der Wohnung gekoppelt ist (in Anlehnung an BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B7b AS 10/06 R -). Der Leistungsberechtigte muss dann versuchen, den Stellplatz/ die Garage zu kündigen oder unter zu vermieten, um die Aufwendungen zu senken. Die Regelungen zur Senkung der Aufwendungen unter Rz. 22.5. ff finden Anwendung.

Kosten für Kabelgebühren sind nur dann als Bestandteil der Leistungen für Unterkunft anzuerkennen, wenn sie zwingender Teil des Mietvertrages sind und direkt vom Vermieter erhoben werden (vgl. BSG-Urteil vom 19.02.2009 - B 4 AS 48/08 R). Sofern für den terrestrischen Fernsehempfang ein entsprechendes Empfangsgerät notwendig ist, sind dessen Anschaffungskosten gemäß Beschluss LSG-MV vom 19.03.2008 (L 8 B 281/07) „den Bedarfen des täglichen Lebens sowie in vertretbarem Umfang auch den Beziehungen zur Umwelt sowie zur Teilnahme am kulturellen Leben zuzuordnen und somit aus dem Regelsatz zu decken“.

Hinweis:

In Neubrandenburg ist ein Fernsehempfang auch terrestrisch mittels DVB-T-Receiver möglich.

- entfallen **22.4.**
- entfallen **22.4.1**
- entfallen **22.4.2**
- entfallen **22.4.3**

Erhöhen sich die Leistungen für Unterkunft (z.B. durch Sanierung oder in Folge einer Betriebskostenerhöhung), finden die Regelungen nach Rz 22.5. ff Anwendung. **22.4.4**

Grundsätzlich sind jedoch bei Überschreiten der Maximalwerte im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung die entstehenden Mehrkosten (hierbei ist eine Prognose über die Dauer des weiteren Leistungsbezugs anzustellen) sowie ggf. anfallende Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten gegenüber zu stellen, bevor das Procedere nach Rz. 22.5. greift. (siehe auch Rz. 22.5.3.6) **22.4.4a**

Für unter 25-Jährige EHB ist besonderes Augenmerk auf die Regelungen des § 22 Abs. 2a Satz 3 SGB II zu legen. **22.4.5**

Kostensenkungsverfahren **22.5**

Gesetzliche Grundlage **22.5.1**

„Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls 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.“ (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).

Die tatsächlichen Unterkunftskosten werden in der Regel bis zu sechs Monaten übernommen.

Beachte: „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann. Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen, soll ein

Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen.

Beginn des Kostensenkungsverfahrens

22.5.2

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Angemessenheitsprüfung voraus. Erst dann beginnt das Kostensenkungsverfahren. Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht zwangsläufig mit dem Beginn der Sechsmonatsfrist gleichzusetzen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der einzelnen Punkte und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die Frist zu laufen.

Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

22.5.3

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt.

a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes

22.5.3.1

Der Richtwert ergibt sich aus dem Betrag nach Rz. 22.3.1.

b) Besonderheiten des Einzelfalles

22.5.3.2

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles korrigiert, so dass die Kosten der Unterkunft konkret angemessen sind.

c) Zumutbarkeit der Kostensenkung

22.5.3.3

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

aa) Soziales Umfeld

22.5.3.3a

Es kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG-Urteil vom 07.11.2006 - B 7b AS 18/06 - R). Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Beispielsweise macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar.

bb) Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

22.5.3.3b

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X geändert werden. Die Unzumutbarkeit ist in diesen Fällen daher regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis für die Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für EHB mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

d) Alternativen zum Wohnungswechsel

22.5.3.4

Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

22.5.3.5

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn EHB und die (Haupt-) Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

e) Wirtschaftlichkeitsprüfung

22.5.3.6

Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraums ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollen folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden (z.B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung)

f) Gesamtbetrachtung

22.5.3.7

Vor einer abschließenden Entscheidung ist eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten vorzunehmen. So sollen beispielsweise bei einer Neuvermietung die künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden.

g) Aufforderung zur Senkung der Kosten

22.5.3.8

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden EHB aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. Ausnahmsweise beginnt die Sechs-Monatsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47).

Beachte: Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein

Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (BSG a.a.O.)

Mit den EHB soll in einem Beratungsgespräch geklärt werden, inwieweit die verbleibenden - ungedeckten - Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, befristeter Zuschlag, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit) finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der EHB nicht gefährdet wird (max. 5% der maßgeblichen Regelleistung werden als unbedenklich angesehen).

Bedenklich erscheint jedoch die Tatsache, wenn der Antragsteller erklärt, dass er die Mittel regelmäßig als Unterstützung von Dritten erhalten würde, da diese regelmäßigen Zuwendungen als Einkommen zu erfassen wären.

h) Belehrung**22.5.3.9**

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

i) Dokumentation**22.5.3.10**

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollen dokumentiert werden. Die EHB müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten - als angemessene Kosten - wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können EHB verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R) und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

j) Übernahme der angemessenen Kosten**22.5.3.11**

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und EHB sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die - individuell festgestellten - angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

Beachte: Solange sich EHB ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Sechs-Monatsfrist hinaus zu übernehmen.

Erklärt der EHB bereits von vornherein, die Kosten der Unterkunft nicht ändern zu wollen, ist vom Tag der entsprechenden Erklärung an ausschließlich der angemessene Betrag zugrunde zu legen. **22.6**

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug innerhalb der Stadt **Neubrandenburg** die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Aufwendungen **für die Grundmiete** (=Netto-Kaltmiete + Wertverbesserungszuschlag) weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Hier ist also das Erfordernis des Umzuges entsprechend der Regelungen in Rz. 22.19 ff zu prüfen. **22.7**

Werden **bei Kostenvoranschlägen bzw. nicht im Vorab zugesicherter Kostenübernahme** nach Prüfung des Einzelfalls nach Rz. 22.2. - 22.3. die Kosten der Unterkunft als **nicht angemessen** beurteilt, so ist der Antragsteller **22.8**

darüber in Kenntnis zu setzen, dass zur weiteren Beurteilung der Angemessenheit die **(kalten) Betriebskosten** auf Basis der Wohnungsgröße herangezogen werden.

Dabei werden regelmäßig als angemessen betrachtet: **22.8.1**

Für Alleinstehende	bis zu 50 m ²
Für 2 Personen	bis zu 60 m ²
Für 3 Personen	bis zu 75 m ²
Für 4 Personen	bis zu 90 m ²
Für 5 Personen	bis zu 100 m ²

Für weitere Familienangehörige kann eine Erhöhung der Wohnfläche um je 10 m² zugestanden werden.

Sofern die Größe der Wohnung die vorgenannten Angaben überschreitet, ist der als angemessen anerkannte Verbrauch anteilig zu ermitteln. Überschreiten die laufenden Abschlagszahlungen den ermittelten Wert, so ist der EHB aktenkundig darüber zu belehren, dass nur der angemessene Betrag in die Anspruchsprüfung einbezogen wird. Dieser ist wie folgt zu ermitteln: **22.8.2**

Bsp.: Alleinstehender Antragsteller in 2-Raum-Wohnung mit 70 m²
 Betriebskostenvorauszahlung monatlich 100,00 EUR
 Das entspricht einem m²-Anteil von 1,43 EUR
 Demnach beläuft sich der angemessene Betrag auf 71,43 EUR
 (1,43 EUR x angemessene Wohnungsgröße 50 m²)

Zur Sonderregelung bei der neuwoges siehe **Anlage 1** **22.8.3**

Tatsächliche Aufwendungen in Eigentumswohnung / Eigenheimen **22.9**

Für selbstgenutzte Eigentumswohnungen (ETW) und Eigenheime ist eine Prüfung der Angemessenheit der Wohnfläche entbehrlich, wenn sie folgende Größen nicht übersteigt: **22.9.1**

	ETW	Eigenheim
1 – 2 Pers.	80 m ²	90 m ²
3 Pers.	100 m ²	110 m ²
4 Pers.	120 m ²	130 m ²

siehe auch Rz. 12.26 ff. der Fachlichen Hinweise der Bundesagentur für Arbeit zum § 12 SGB II

Hier gehören zu den tatsächlichen Aufwendungen insbesondere **22.9.2**

- **Schuldzinsen** (BSG-Urteil vom 14.05.2008 – B 14/7b AS 34/06) einschließlich Geldbeschaffungskosten wie z.B. Bereitstellungszinsen (Berücksichtigung jeweils als 1/12 der Jahressumme) – siehe Rz. 22.9.3
- **Tilgungsleistungen**; in Ausnahmefällen entsprechend BSG-Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R („Jedenfalls dann, wenn der Hilfebedürftige ohne [gegebenenfalls anteilige] Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben, kommt eine Übernahme der gesamten Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht“)

- **Steuern** vom Grundbesitz, sonstige **öffentliche Abgaben** und **Versicherungsbeiträge** (insbes. Grundsteuern, Gebäudebrandversicherung, Anliegerbeiträge, Müllabfuhrgebühren etc.)
(Berücksichtigung jeweils als 1/12 der Jahressumme)
- **Erhaltungsaufwendungen**, d.h. alle Ausgaben für Instandhaltung (z. B. Schönheitsreparaturen, Ausbesserungsarbeiten oder Wartungsvertrag), nicht aber für wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen (z. B.: Umstellung einer Heizung von Kohle auf Öl) sowie Instandsetzungen, die unabweisbar sind (z. B. Reparatur der Heizungsanlage) nach vorheriger Antragstellung und Vorlage von mindestens 2 Kostenvoranschlägen und Nachweis über die Notwendigkeit der Reparatur. Bei Arbeiten im Rahmen bestehender Wartungsverträge kann auf die Vorlage von Kostenvoranschlägen verzichtet werden (Berücksichtigung als Einmalzahlung bei Entstehen des Bedarfs).
- Sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes nach Vorlage der Fälligkeit (Wassergeld, Aufwendungen für das Reinigen des Schornsteins, Flurbeleuchtung, also kalte Betriebskosten)
(Berücksichtigung als Einmalzahlung bei Entstehen des Bedarfs).

Für Eigentumswohnungen gilt Folgendes:

Alle Eigentümergemeinschaften unterliegen nach dem Wohnungseigentumsgesetz der Pflicht der Bestellung eines Verwalters für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Entsprechend Wohnungseigentumsgesetz ist der Verwalter zur Bildung einer Instandhaltungsrücklage verpflichtet. Sie soll sichern, dass die notwendigen finanziellen Mittel für die lfd. Instandhaltung bei Bedarf zur Verfügung stehen. Über die Höhe der monatlichen Zahlungen zur Bildung der Instandhaltungsrücklage entscheidet die Eigentümergemeinschaft per Beschluss. Jeder Eigentümer ist an diesen Beschluss gebunden. Daher sind entsprechende Kosten in geltend gemachter Höhe anzuerkennen.

(Berücksichtigung als 1/12 der Jahressumme)

Zur Berechnung der anzusetzenden Kosten wird auf **Anlage 2** verwiesen.

Die Angemessenheit der unter Rz. 22.9.2. genannten Schuldzinsen beurteilt sich grundsätzlich in Anlehnung an die Richtwerte für Nettomieten aus Rz. 22.3.1. (vgl. BSG-Urteil vom 15.04.2008 – B 14/7b AS 34/06 R) **22.9.3**

Im Übrigen ist Rz. 22.5.ff anzuwenden. Auch hier ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung anzustellen (siehe auch Rz.22.5.3.6).

2.2. Kosten der Heizung

Leistungen für die Heizung sind in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu **22.10** übernehmen, soweit diese angemessen sind.

Von angemessenen monatlichen Heizkosten kann lt. BSG-Urteil vom **22.10.1** 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R ausgegangen werden, wenn die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe nicht signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes verweist das BSG für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung auf den Bundesweiten Heizspiegel (vgl. <http://www.heizspiegel.de>). Da die Stadt Neubrandenburg noch nicht über einen Kommunalen Heizspiegel verfügt, ergeben sich folgende Werte:

Heizart	Gebäudefläche in m ²	Kosten in € je m ² /Jahr	Kosten in € je m ² /Monat
Heizöl	100 - 250	> 19,40	> 1,62
	251 – 500	> 18,30	> 1,53
	501 – 1.000	> 17,10	> 1,43
	> 1.000	> 16,40	> 1,37
Erdgas	100 - 250	> 17,20	> 1,43
	251 – 500	> 16,20	> 1,35
	501 – 1.000	> 15,20	> 1,27
	> 1.000	> 14,60	> 1,22
Fernwärme	100 - 250	> 17,60	> 1,47
	251 – 500	> 17,00	> 1,42
	501 – 1.000	> 16,30	> 1,36
	> 1.000	> 15,90	> 1,32

Dabei legt das BSG die im Heizspiegel als extrem hoch ermittelten Kosten **22.10.2** zugrunde, so dass der EHB im Regelfall die tatsächlichen Kosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche im qm (Höchstwerte vgl. Rz. 22.8.1) geltend machen kann.

Bei Antragstellung sind die angemessenen Heizkosten entsprechend dieser **22.10.3** Vorgaben zu ermitteln.

Soweit die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten den auf dieser **22.10.3.1** Grundlage zu ermittelnden Grenzwert überschreiten, so besteht laut BSG Anlass für die Annahme, dass diese Kosten auch unangemessen hoch i.S. des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II sind. Darüber hinaus gehende Heizkosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht (vgl. BSG-Urteil vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R).

Hier gilt es daher in Einzelfallprüfung eventuelle Gründe für ein notwendiges Abweichen vom allgemeinen Heizverhalten zu ermitteln.

Für diese **Einzelfallprüfung** wird auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II vom 08.07.08, S.28 ff, sowie auf das Angebot des Mietervereins NB (s. Rz. 22.15.1) verwiesen.

Bestätigt sich die Notwendigkeit eines besonderen Heizverhaltens (bes. ungünstige Lage der Wohnung, Krankheit eines BG-Mitglieds ...), so sind die Verbrauchswerte als im Einzelfall angemessen anzuerkennen.

Überschreiten die lfd. Zahlungen den als angemessen ermittelten Wert, so ist der EHB aktenkundig darüber zu belehren, dass nach der Betriebskostenabrechnung, also mit Beginn des nächsten Abrechnungszeitraums, frühestens jedoch nach 6 Monaten (vgl. BSG-Urteil vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R), **nach Einzelfallprüfung** regelmäßig nur die angemessenen Kosten übernommen werden. Darüber hinaus wird im Falle von Nachzahlungen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich nur der angemessene Verbrauch berücksichtigt. Auch hier ist die 6-monatige Wartefrist („Schonfrist“) anzuwenden. **22.10.3.2.**

Kosten der Heizung können für die Beschaffung von Heizmaterial (z.B. mit Öl oder Kohlen) auch einmalig anfallen (vgl. BSG-Urteil vom 16.05.2007 - 7b AS 40/06 R). **22.10.4**

Die Regelung zu Rz. 22.11.1 gilt entsprechend, soweit mit dem beschafften Heizmaterial auch Warmwasser erzeugt wird.

Wenn der EHB noch über Heizmittel verfügt, so besteht kein aktueller Bedarf. **22.10.4.1**

Der Bedarf für Heizmittel entsteht erst dann, wenn für den Bewilligungszeitraum (§ 41 SGB II) kein Brennmaterial mehr vorhanden ist. Die tatsächlichen Aufwendungen entstehen erst in Folge der Lieferung von Heizmaterial. Es besteht daher die Möglichkeit einer vorherigen Kostenübernahmeerklärung (ggf. auf Wunsch des Heizmittellieferanten) oder eine Kostenübernahme auf Grundlage der beglichenen Rechnung. **22.10.4.2**

Bei **Heizung mit Öl bzw. Kohlen** sind entsprechend der **Anlage 4** die angemessenen Kosten zu ermitteln (Preise für Öl sind entweder der vorgelegten letzten Rechnung oder einem Kostenvoranschlag, für Kohlen dem "Vier-Tore-Blitz" (unter Anzeigen "Verkäufe") zu entnehmen). **22.10.4.3**

Hat der EHB bereits Heizmaterial gekauft und auch vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bezahlt, werden diese Kosten grundsätzlich nicht im Rahmen der Kosten der Heizung erstattet (vgl. BSG-Urteil vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R). **22.10.4.4**

Wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit Heizmaterial geliefert, das während des Leistungsbezuges noch nicht (vollständig) bezahlt wurde, so kommt ggf. eine Schuldübernahme nach §§ 22 Abs. 5 SGB II (s. Rz. 22.27.) in Frage (siehe BSG-Urteil vom 16.05.2007 - B 7b AS 40/06 R -) **22.10.4.5**

Die hier beschriebene Leistung wird in jedem Fall nur für den Hauptbrennstoff gewährt, nicht z. B. für Kaminholz. Insbesondere bei einem Antrag auf Übernahme von Beschaffungskosten für Holz ist nach der Hauptheizungsart zu fragen.

2.3. Kosten für die Warmwasseraufbereitung**22.11**

Gemäß § 20 Abs. 1 Satz 1 SGB II umfasst die Regelleistung u.a. die Kosten der Haushaltsenergie, ohne die auf die Heizkosten entfallenden Anteile. **22.11.1**

Insofern ist der in den Heizkosten enthaltene Anteil der Regelleistung für Haushaltsenergie (Wassererwärmungskosten) bei der Berechnung der Heizkosten mindernd zu berücksichtigen.

Mit Urteil vom 27.02.08 – B 14/11b AS 15/07 R – hat das BSG entschieden, dass der Umfang der (von den Heizkosten abzusetzenden) Wassererwärmungskosten sich alleine an dem in der Regelleistung enthaltenen Anteil für die Zubereitung von Warmwasser orientiert.

Nach dem vorgenannten BSG-Urteil sind folgende Wassererwärmungskosten zu berücksichtigen:

<i>Regelleistung</i>		<i>Anteil in %</i>	<i>Warmwasser-aufbereitung</i>
<u>Ab 1. Juli 2007</u>	347 €	100	6,56 €
	312 €	90	5,90 €
	278 €	80	5,25 €
	208 €	60	3,93 €
<u>Ab 1. Juli 2008</u>			
	351 €	100	6,63 €
	316 €	90	5,97 €
	281 €	80	5,31 €
	211 €	60	3,98 €
<u>Ab 1. Juli 2009</u>			
	359 €	100	6,79 €
	323 €	90	6,11 €
	287 €	80	5,43 €
	251 €	70	4,75 €
	215 €	60	4,07 €

2.4. Kosten für Kochfeuerung**22.12**

Diese Absetzung trifft nur zu:

1. wenn mit Gas geheizt **und** gekocht wird
2. wenn mit Kohle geheizt **und** gekocht wird

Für diese Leistung wird eine Pauschale je Personenzahl im Haushalt von den monatlichen Ausgaben für Heizungskosten in Abzug gebracht.

Bei 1 Person	= 5,70 EUR
bei 2 Personen	= 7,60 EUR
bei 3 Personen	= 9,50 EUR
bei 4 Personen	= 11,90 EUR
bei 5 Personen	= 14,85 EUR

(hier wird vermutet, dass mehr Personen nicht gleichzeitig auch mehr Kochgas oder Kohle verbrauchen.)

Nicht abzusetzen ist ein Anteil für Kochfeuerung, wenn mit Elektroherd gekocht wird. Es ergibt sich somit die Notwendigkeit, bei den unter Nr. 1 und 2 aufgeführten Heizungsarten zu ermitteln, mit welcher Energieart der Herd betrieben wird.

- 2.5. Umgang mit der Betriebskostenabrechnung** **22.13**
- Die Betriebskostenabrechnung bildet die Grundlage für die Überprüfung der Angemessenheit der Heizkosten sowie der Betriebskosten. **22.13.1**
- Die jeweils aktuelle Betriebskostenabrechnung ist bei der Antragstellung durch den Antragsteller (EHB) vorzulegen. Sobald der Vermieter eine erneute Betriebskostenabrechnung erstellt, ist diese unverzüglich durch den EHB einzureichen. **22.13.2**
- Liegt die Fälligkeit innerhalb des Leistungsbezuges, so ist es unerheblich, auf welche Wohnung sich die Abrechnung bezieht. **22.14.1**
- Liegt die Fälligkeit einer evtl. Nachforderung vor Beginn des Leistungsbezuges, so handelt es sich hier um Schulden des EHB gegenüber dem Vermieter. Hier erfolgt keine Berücksichtigung. **22.14.2**
- In jedem Fall ist die Angemessenheit der **22.15**
- Heizkosten gemäß **Richtwert nach Rz 22.10.1** bzw. bei dessen Überschreitung gemäß **Rz. 22.10.3** sowie
 - der kalten Betriebskosten mit einem Grenzwert von **max. 1,20 EUR/qm** (= Betriebskostenspiegel 2008 hochgerechnet)
- zu prüfen. Sofern diese überschritten wird, ist der Antragsteller aktenkundig darüber zu belehren, dass nur die angemessenen Kosten übernommen werden.
- Macht der Kunde besondere Aspekte für eine abweichende Angemessenheit geltend, die einer fachkundigen Prüfung und Wertung bedürfen, so ist ihm eine Überprüfung der Betriebskostenabrechnung durch den Mieterverein Neubrandenburg anzubieten. Die Kosten für damit die verbundene einjährige Mitgliedschaft trägt die Stadt Neubrandenburg. **22.15.1**
- Die BKA schließt mit einem/r **22.15.2**
- **Guthaben** **22.15.2.1**
Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Demzufolge sind in den nachfolgenden Zeiträumen die entsprechend verringerten Kosten der Unterkunft und Heizung der Anspruchsprüfung zugrunde zu legen.
 - **Nachforderung** **22.15.2.2**
Hier ist zuerst die Angemessenheit des abgerechneten Verbrauchs zu prüfen. Sofern diese gegeben ist, hat der Antragsteller einen Anspruch auf die Begleichung der Nachforderung.
Ist die Angemessenheit nicht erfüllt, so ist unter Berücksichtigung der 6-Monats-„Schonfrist“ lediglich der angemessene Betrag der Nachforderung anzuerkennen (siehe Rz 22.10.2).

Anhand der **Anlage 5** ist zu überprüfen, in welcher Höhe in dem Guthaben bzw. der Nachforderung ein Anteil Wassererwärmungskosten enthalten ist. **22.15.3**

- a) Liegt dieser Anteil **unter** dem nach Rz. 22.11.1. anzusetzenden Betrag, so ist dem EHB die Differenz zuzuschreiben.

Liegt dieser Anteil **über** dem nach Rz. 22.11.1 anzusetzenden Betrag, so ist die Differenz als Leistungen der Unterkunft zu erstatten.

2.6. Kosten bei Möblierung und pauschale Beträge für Heizung und Warmwasser **22.16**

(Die nachfolgenden Werte sind aus dem Wohngeldgesetz entnommen.)

Sind in der Miete Kosten, Zuschläge und Vergütungen enthalten, ohne dass ein Betrag hierfür gesondert angegeben ist, oder können Betriebskosten im Einzelnen nicht oder nur mit unverhältnismäßig großen Schwierigkeiten ermittelt werden, so sind von der Miete zunächst folgende Pauschbeträge abzusetzen:

1. für Kosten des Betriebs zentraler Heizungsanlagen, zentraler Brennstoffversorgungsanlagen oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme **0,90 EUR** monatlich je Quadratmeter Wohnfläche;
2. für Untermietzuschläge je Untermietverhältnis **2,55 EUR** monatlich, wenn der untervermietete Raum von einer Person benutzt wird, oder **5,10 EUR** monatlich, wenn der untervermietete Wohnraum von zwei oder mehr Personen benutzt wird;
3. für Vergütung für die Überlassung von
 - a) Kühlschränken **4,05 EUR** monatlich
 - b) Waschmaschinen **6,10 EUR** monatlich.

Von der sich danach ergebenden Miete sind ggf. abzusetzen:

1. für Vergütung für die Überlassung von Möbeln, ausgenommen übliche Einbaumöbel,
 - a) bei Teilmöblierung 10 vom Hundert der auf den teilmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete,
 - b) bei Vollmöblierung 20 vom Hundert der auf den vollmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete;
 - c) für Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, 30 vom Hundert der auf diesen Raum entfallenden Miete.

Erst der sich nunmehr ergebende Betrag bildet die Grundlage für die Anspruchsprüfung.

2.7. Kosten der Unterkunft in Unterkünften der Stadt Neubrandenburg 22.17

Als Unterkünfte gelten in der Stadt Neubrandenburg

- a) Obdachlosenhaus, Sponholzer Straße 18 b/c
- b) Frauen- und Kinderschutzhaus
- c) **SOS-Station** des Suchthilfezentrums Neubrandenburg

Für die Nutzung des **Obdachlosenhauses** hat die Stadt eine Gebührensatzung 22.17.1 erlassen. Die Höhe der Gebühr pro Person und Platz ist dem entsprechenden Gebührenbescheid bzw. **Anlage 7** zu entnehmen.

Der im Regelsatz enthaltene Warmwassererwärmungsanteil (vg. 22.11.1) sowie der in **Anlage 7** ausgewiesene Anteil für Haushaltsenergie sind aus dem Regelsatz des eHb zu überweisen, der verbleibende Betrag entspricht den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II. 22.17.2

Ausnahmeregelung für Nutzer der Übernachtungsstätte (u. a. Durchreisende) 22.17.3

Für diesen Personenkreis ist unter Würdigung der Lebensumstände der gesamte Betrag der Gebühr (5 EUR/Nacht) als Kosten der Unterkunft pro Tag anzusetzen.

Die Nutzung der Übernachtungsstätte ist aus ordnungsrechtlichen Gründen **nicht** an eine Zusicherung gebunden; somit sind die entstehenden Kosten vollständig zu übernehmen. Die Abrechnung der Kosten erfolgt ab 01.11.07 direkt zwischen Stadt und Übernachtungsstätte. Die ARGE erhält eine entsprechende Information zur Aufnahme in die Leistungsakte.

Das **Frauenhaus** der Stadt zu **b)** wird vom Verein Quo vadis e. V. betrieben. 22.17.4 Dieser kalkuliert jährlich ein Entgelt pro Erwachsener bzw. Kind. Für die Übernahme des Anteils für die Kosten der Unterkunft und Heizung gilt § 36a SGB II. Der Anteil für die Betreuungskosten gilt für Neubrandenburger Hilfebedürftige durch die Stadt Neubrandenburg im Rahmen der Zuschussfinanzierung als abgegolten. Bei Zuständigkeit einer anderen Kommune übernimmt der Verein selbst die entsprechenden Verhandlungen. Hinsichtlich der Zuständigkeit wird im Übrigen auf die Anwendung des § 36a SGB II verwiesen.

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der SOS-Station zu c) sind mit dem Kostensatz abgegolten, nach dem der Träger der Sozialhilfe Eingliederungshilfe nach dem SGB XII erbringt. 22.17.5

Wenn der EHB über eigenen Wohnraum verfügt, kann es im Einzelfall erforderlich sein, die Kosten für diese Wohnung ebenfalls zu übernehmen.

2.8. Weitere Kosten der Unterkunft **22.18****Einzugsrenovierung** **22.18.1**

Laut BSG-Urteil vom 16.12.08 - B4 AS 49/07 -, können Kosten der Einzugsrenovierung Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sein, wenn die Einzugsrenovierung **mietvertraglich vereinbart** worden ist. Wenn dies nicht der Fall ist, können grundsätzlich auch einmalige Beihilfen im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II erbracht werden, soweit die Einzugsrenovierung zur Herstellung der „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft erforderlich und angemessen ist.

Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten ist in drei Schritten zu **22.18.2** prüfen:

- a) Feststellung der Erforderlichkeit, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft herzustellen
Wird eine Wohnung ohne einfachen Wand- und Fußbodenoberbelag übergeben (Nachweis Übergabeprotokoll), ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen. Dabei ist regelmäßig zu unterstellen, dass alle Wohnungen in Neubrandenburg mit Fußbodenoberbelägen ausgestattet sind.
- b) Feststellung der Ortsüblichkeit einer Einzugsrenovierung
Nach Aussage der Vermieter innerhalb der Stadt Neubrandenburg ist das Verfahren unterschiedlich. Wenn in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind, ist der EHB auf diese zu verweisen und der Antrag auf Kostenübernahme abzulehnen.
- c) Feststellung, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind.
Für die Berechnung von angemessenen Kosten für Wandbeläge und ggf. Fußbodenoberbeläge sind regelmäßig jeweils **2 EUR/qm** zugrunde zu legen. Maßgeblich ist die Wohnfläche laut Mietvertrag.

Kosten für Schönheitsreparaturen **22.18.3**

Laut BSG-Urteil vom 19.03.08 - B 11b AS 31/06 - gehören Aufwendungen für Schönheitsreparaturen zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II.

Die Angemessenheit der Kosten für Schönheitsreparaturen, hier verstanden als **22.18.4** Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern, ist in zwei Schritten zu prüfen:

- a) Feststellung der Erforderlichkeit, um die „Bewohnbarkeit“ der Unterkunft zu erhalten
Nach der jüngeren Rechtsprechung des BGH sind Mietklauseln unwirksam, die die Mieter in festen zeitlichen Abständen zur Renovierung verpflichten. Es sind daher zum einen die mietvertragliche Regelung sowie zum anderen die tatsächliche Abnutzung der Wohnung durch Inaugenscheinnahme zu prüfen.
- b) Feststellung, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind
Für die Berechnung von angemessenen Kosten für Wandbeläge sind regelmäßig **2 EUR/qm** zugrunde zu legen. Maßgeblich ist die Wohnfläche laut Mietvertrag.

3. Zusicherung vor Umzug

3.1. Wann ist eine Zusicherung erforderlich? 22.19

Nach § 22 Abs. 2 SGB II soll der EHB vor Abschluss eines (neuen) Mietvertrages beim bisher zuständigen Leistungsträger die Zusicherung zur Übernahme der (neuen) Mietkosten einholen.

Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten können nach § 22 Abs. 3 SGB II bei vorheriger Zusicherung übernommen werden.

Es handelt sich hier also ausdrücklich um **zwei** verschiedene Zusicherungen, die getrennt zu prüfen sind.

Eine Zusicherung ist regelmäßig dann **entbehrlich**, wenn sich die angemessenen Kosten der Unterkunft nicht erhöhen und keine Wohnungsbeschaffungs- bzw. Umzugskosten begehrt werden. 22.19.1

Eine Zusicherung ist **erforderlich**, wenn 22.19.2

- sich die Kosten der Unterkunft durch den Umzug erhöhen.

Vor Abschluss eines Mietvertrages soll der EHB die Zusicherung des für die Leistungserbringung bisher örtlich zuständigen kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Den EHB trifft somit die Regelobliegenheit, **vor** Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung zu den Aufwendungen einzuholen.

Erhöhen sich nach einem **nicht erforderlichen** Umzug innerhalb der Stadt Neubrandenburg die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (s. auch Rz 22.7.).

- Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, aus dem elterlichen Haushalt ausziehen. 22.19.3

- Wohnungsbeschaffungskosten und/oder Umzugskosten durch den EHB begehrt werden. 22.19.4

Eine Zusicherung **ist** zu erteilen, wenn 22.19.5

- a) der Umzug **erforderlich** ist **und**
- b) die Aufwendungen für die Unterkunft **angemessen** sind.

Hier sind also regelmäßig **beide** Merkmale zu prüfen und nur bei Zusammentreffen beider Merkmale ist die Zusicherung zu erteilen. Bei einem Umzug in eine andere Kommune ist der für die neue Unterkunft zuständige örtlich zuständige kommunale Träger zu beteiligen.

3.2. Wann ist der Umzug erforderlich? 22.20

Diese Frage ist immer in Bezug auf den Einzelfall zu beantworten. 22.20.1

Für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht erreicht haben, gelten Sonderbestimmungen, die in der **Anlage 8** geregelt sind.

Diese Kriterien finden analog Anwendung für alle anderen Antragsteller.

Eine Reduzierung des Ermessens auf Null ist in folgenden Fällen gegeben:

- Der Wohnungswechsel wurde vom Kostenträger veranlasst (siehe § 22 Abs. 3 Satz 2 SGB II).
- Für die bisherige Wohnung wurde durch den Gerichtsvollzieher ein Räumungstermin festgesetzt.

Gründe für die Erforderlichkeit eines Umzuges sind gesetzlich nicht normiert. Nach bisheriger Rechtsprechung und Kommentierungen zum SGB II bestimmt sich die Erforderlichkeit eines Umzuges danach, ob für ihn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt (vgl. Berlitz in LPK-SGB II § 22 Rz 76).

Das trifft in der Regel auf folgende Fallkonstellationen zu:

- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit in einem anderen Ort (Tägliches Pendeln nicht möglich)
- Größerer Unterkunftsbedarf
- Gesundheitliche Gründe
- Persönliche Gründe, z. B. Trennung/Scheidung, häusliche Gewalt
- Sonstige Gründe, z. B. unzureichende Wohnverhältnisse (vgl. Anlage 8 Ziff. 3).

Dabei ist z. B. ein Umzug in einen anderen Ort in der – vagen – Hoffnung auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktsituation in diesem Zusammenhang nicht ausreichend für die Annahme eines „erforderlichen Umzugs“ (vgl. Berlitz in LPK-SGB II Rz 76).

Nicht erforderlich ist ein Umzug

22.20.2

- regelmäßig dann, wenn ausreichender Wohnraum zur Verfügung steht und keine besonderen sozialen Schwierigkeiten geltend gemacht werden, **22.20.2.1**
- regelmäßig allein aus der Tatsache einer Schwangerschaft heraus. Hier ist bei einer Prüfung grundsätzlich auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem die BG aufgrund des Neugeborenen zusätzlichen Wohnraum beansprucht, Im Einzelfall ist gegebenenfalls durch einen Hausbesuch zu prüfen, wie sich die Lebensbedingungen darstellen. Sofern die Notwendigkeit eines Umzuges vor der Entbindung gegeben ist, steht der Umzugszeitpunkt im Ermessen der Hilfebedürftigen, **22.20.2.2**
- regelmäßig allein beim Wunsch, eine gemeinsame Familie zu gründen. Hier sind, insbesondere bei unter 25jährigen, die bisherigen Wohnbedingungen zu prüfen. Ebenfalls sollte die Dauer der Beziehung als Indiz für deren Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. **22.20.2.3**

Procedere:

Die Entscheidung bedarf in jedem Falle eines schriftlichen Bescheides. Im Falle einer Ablehnung ist diese unter Darlegung der Ermessensausübung zu begründen. **22.20.3**

Eine Kostenzusage ist mit Verweis auf § 34 Abs. 3 SGB X unter den ausdrücklichen Vorbehalt der Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Fälligkeit zu stellen. Sofern der EHB direkt nach dem Umzug aus der Hilfebedürftigkeit ausscheidet, ist zu prüfen, ob er die Umzugskosten, z.B. durch Ratenzahlungen, selbst tragen kann. **22.20.4**

Für eine Schnellinformation gegenüber dem Bürger ist das Formular in **Anlage 9** zu benutzen, damit dieser dem potentiellen Vermieter eine Entscheidung vorlegen kann. Hierin werden dem Antragsteller die Erforderlichkeit des Umzugs sowie die grundsätzliche Übernahme von angemessenen Unterkunftskosten bescheinigt. **22.20.5**

3.3. Wann sind die Kosten der Unterkunft angemessen? **22.21**

Hierzu wird auf die Ausführungen der Rz 22.3. bis 22.9. verwiesen. Der für den Ort der ggf. neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen. **22.21.1**

Procedere: **22.21.2**

Die Prüfung erfolgt auf der Grundlage eines Wohnungsangebotes des Vermieters. Die Neubrandenburger Vermieter verfügen dafür über ein Formblatt (siehe **Anlage 10**).

Direkt auf diesem Formblatt kann die Entscheidung zur Wiedervorlage beim Vermieter vermerkt werden, was einen notwendigen Bescheid an den Antragsteller nicht ersetzt.

4. Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten **22.22**

Wohnungsbeschaffungskosten sowie Umzugskosten **können** bei vorheriger Zustimmung durch die bis zum Umzug örtlich zuständige ARGE übernommen werden. Eine Mietkaution kann bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. **22.22.1**

Die Zusicherung zu Wohnungsbeschaffungs- und/oder Umzugskosten **soll** erteilt werden, wenn der Umzug durch die ARGE veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Hier handelt es sich um eine Ermessensleistung, was zur Folge hat, dass der Einzelfall wiederum alleinige Grundlage der Entscheidung darstellt. **22.22.2**

Das Ermessen wird reduziert, wenn zwei Kriterien zusammentreffen: **22.22.3**

1. Der Umzug wurde durch die ARGE veranlasst/ist aus anderen Gründen notwendig und
2. ohne diese Kostenübernahme kann in absehbarer Zeit der Umzug nicht realisiert werden.

Im Bescheid ist die Ausübung des Ermessens nachvollziehbar darzustellen.

Das Ermessen hinsichtlich der Erstattung der genannten Kosten ist in Fällen, in denen die ARGE den Umzug veranlasst hat oder dieser aus anderen Gründen notwendig ist, dahingehend eingeschränkt, dass die Übernahme im Regelfall im notwendigen Umfang zu erfolgen hat. Als notwendig in diesem Sinne sind die Kosten in einem Umfang anzusehen, wie sie sich in Haushalten aus unteren Einkommensschichten ergeben würden. Der Antragsteller ist insofern gehalten, die Kosten durch Eigenleistung und Inanspruchnahme von Hilfen aus dem Familien- oder Freundeskreis gering zu halten (vgl. Sozialgericht Braunschweig, S 18 AS 65/05 ER, 07.03.05). **22.22.4**

4.1. Wohnungsbeschaffungskosten 22.23

Notwendige und angemessene Wohnungsbeschaffungskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Ansprüche bestehen deshalb regelmäßig nicht, wenn die Zahlungsverpflichtungen vertraglich begründet worden sind, bevor die ARGE zugestimmt hat. 22.23.1

Der Begriff der **Wohnungsbeschaffungskosten** ist weit auszulegen. Er kann alle Aufwendungen umfassen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind. Wenn anderenfalls in angemessener Frist keine bedarfsdeckende Unterkunft angemietet werden kann, können hierzu zählen: 22.23.2

- **Maklergebühren oder Abstandszahlungen.**

In Neubrandenburg ist die Zahlung derartiger Kosten **grundsätzlich** ausgeschlossen, da es ausreichend Vermieter gibt, die Wohnungen ohne diese Kosten anbieten. Im **Einzelfall** muss die Notwendigkeit dieser Ausgaben geprüft werden.

- **Kosten für Wohnungsanzeigen**

- **Kosten für Wohnungsbesichtigungsfahrten**

- **Kosten für doppelte Mietaufwendungen**

Grundvoraussetzungen hierfür sind:

1. Notwendigkeit des Umzugs
2. vorherige Zustimmung zur Anmietung der neuen Wohnung
3. Anmietung einer bestimmten neuen Wohnung zum konkreten Zeitpunkt ist erforderlich
4. nachgewiesene Bemühungen des EHB, alles ihm Mögliche und Zumutbare getan zu haben, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten.

Die vorstehenden Kriterien müssen nebeneinander erfüllt werden.

Wenn nach eingehender Überprüfung der o. a. Kriterien festzustellen ist, dass im Einzelfall die Übernahme doppelter Mietzahlungen erforderlich und angemessen ist, sind diese zu übernehmen. Im Regelfall soll darauf hingewirkt werden, dass maximal für einen Monat doppelte Mietzahlungen erforderlich werden. Im Ausnahmefall können doppelte Mietzahlungen bis zu drei Monaten übernommen werden.

4.2. Mietkautionen / Bürgschaften 22.24

Eine Mietkaution kann bei vorheriger Zustimmung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. 22.24.1

Kautionen können durch den Vermieter bis zur Höhe der dreifachen Kaltmiete erhoben werden.

In Neubrandenburg haben sich die Vermieter überwiegend bereit erklärt, 22.24.2

Bürgschaften (Kostenübernahmeerklärung) anzuerkennen (vgl. **Anlagen 11.1. und 11.2.**). Insofern wird in diesen Fällen eine Kautionsausdrücklich nicht als Barkautions erbracht. Mit der Kostenübernahmeerklärung wird für den Kautionsfall gebürgt, bis dahin jedoch fließt seitens der Stadt / der ARGE kein Geld.

Die EHB sollen mit ihrem Vermieter eine Ratenvereinbarung abschließen, die es ihnen ermöglicht – z. B. aus privilegiertem Einkommen, Mehrbedarfszuschlägen oder dem Schonvermögen – den Geldbetrag eigenständig einzuzahlen. **22.24.2.1**
Hier sei darauf verwiesen, dass die Kautions Vermögen des EHB darstellt und diesem bei ordnungsgemäßem Auszug aus der Wohnung wieder zur Verfügung steht. Insofern hat die Möglichkeit der Kautionszahlung aus dem vorhandenen eigenen Vermögen regelmäßig Vorrang gegenüber der Erteilung einer Bürgschaft.

Ohne die Vorlage einer Ratenvereinbarung wird im Regelfall keine Bürgschaft übernommen. Nach Vorlage der Ratenvereinbarung ist die Kostenübernahmeerklärung für die Dauer der Ratenvereinbarung zu erteilen und entsprechend zu befristen. **22.24.2.2**

Bei Beendigung des Leistungsbezuges vor Ablauf der Befristung ist nach Einzelfallprüfung darauf hinzuwirken, dass die Ratenvereinbarung zwischen Vermieter und Mieter so umgestaltet wird, dass spätestens 1 Jahr nach Ende des Leistungsbezuges die Kostenübernahmeerklärung erlischt. Nach Eingang der geänderten Ratenvereinbarung ist die neue Kostenübernahmeerklärung mit der geänderten Laufzeit dem Vermieter zur Kenntnis zu geben. **22.24.3**

Erkennt ein Vermieter keine Bürgschaft an, so ist bei Anspruchsberechtigung die Kautions gemäß § 22 Absatz 3 SGB II darlehensweise auszureichen. Die Möglichkeit der Rückzahlung durch den EHB aus den o.g. Quellen ist durch die ARGE zu prüfen (siehe auch Rz. 22.24.6). Sofern diese Rückzahlungsmöglichkeit nicht gegeben ist, erfolgt eine Rückzahlung erst zu den unter Rz. 22.24.6. genannten Bedingungen. **22.24.4**

Für die Neubrandenburger Wohnungsbaugenossenschaft (**NEUWOBA**) gilt im Regelfall folgende Festlegung: **22.24.5**

1. Bei Anspruchsberechtigung sind die Aufnahmegebühr und die Pflichtanteile zu übernehmen.
2. Für die Eigenanteile kann bei Anspruchsberechtigung eine Kostenübernahmeerklärung erteilt werden, wenn der EHB mit dem Vermieter eine Ratenvereinbarung abschließt, hier sind auch Kleinstraten zulässig.
Sofern der EHB die Überweisung aus seiner Regelleistung wünscht, sollte dem Rechnung getragen werden.

Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen.

Zur Sicherung der Rückzahlung erteilter Mietkautionen ist vom EHB eine Abtretungserklärung bzgl. seiner Ansprüche gegen den Vermieter auf Kautionsrückgewähr zu unterzeichnen. **22.24.6**

Die darlehensweise gewährte Leistung wird zur Rückzahlung durch den EHB

fällig,

- wenn das Mietverhältnis endet und das Kautionsguthaben durch den Vermieter nicht freigegeben wird oder
- spätestens 1 Jahr nach Ende des Leitungsbezuges. Hier ist bei Einstellung des Leistungsbezuges ein entsprechender Bescheid zu erstellen, in dem die Forderung geltend gemacht wird.

Rückzahlungsansprüche der Kommune für gewährte Darlehen werden erst nach Erfüllung der Ratenvereinbarung mit dem Vermieter gegenüber dem EHB geltend gemacht.

Sofern zum Zeitpunkt des Kautionsfalls die Bürgschaft noch gilt und der Vermieter diese in Anspruch nehmen will, ist Folgendes zu veranlassen: **22.24.7**

1. Prüfung der rechtlichen Möglichkeit der Inanspruchnahme

Haben die Mietparteien nichts anderes vereinbart, so sichert die Kautions grundsätzlich alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z.B. Schadensersatzansprüche, ausstehende Mietzahlungen). Bei preisgebundenem Wohnraum jedoch dient die Kautions immer nur zur Absicherung von Schadensersatzansprüchen wegen Beschädigung der Mietsache oder unterlassener Schönheitsreparaturen.

2. Prüfung der Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters

Mit der Reform des Schuldrechts ist die regelmäßige Verjährung durch die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren ersetzt worden.

Der 3jährigen Verjährungsfrist unterliegen folgende Ansprüche des Vermieters

- Mietforderungen des Vermieters
- Ansprüche auf Zahlung einer Mietkaution
- Zahlung einer Nutzungsentschädigung
- Mietausfallschaden
- Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs
- Schadensersatzansprüche bei Verletzung des Mietvertrags.

Die Verjährung tritt nicht automatisch ein. Der Anspruchsgegner muss sich ausdrücklich auf sie berufen.

4.3. Umzugskosten

22.25

Grundlage für eine mögliche Übernahme der Kosten bildet die Zusicherung nach Prüfung der Erforderlichkeit im Sinne der Rz 22.20 ff sowie die Bedürftigkeit zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme (vgl. Rz 22.20.4). **22.25.1**

Der Umzug ist grundsätzlich in eigener Regie durchzuführen, was aus dem Grundsatz folgt, dass die Leistungen nach dem SGB II lediglich Hilfe zur Selbsthilfe vermitteln und dem eHb obliegt, alle Möglichkeiten auszuschöpfen, seine Hilfebedürftigkeit zu verringern (so LSG NRW, Az L 19 B 105/05 AS). **22.25.2**
Der Antragsteller ist insofern gehalten, die Kosten durch Eigenleistung und Inanspruchnahme von Hilfen aus dem Familien- oder Freundeskreis gering zu halten (siehe auch Rz. 22.22.4)

Daher kommt die Übernahme der Kosten für

- Anmietung eines angemessenen Transportfahrzeugs (einschl. Benzinkosten) und der notwendigen Umzugskartons sowie
- eines Verpflegungsaufwandes für die Umzugshelfer von bis zu 50 EUR

in Betracht.

Lediglich ausnahmsweise, wenn Selbsthilfe z. B. aus gesundheitlichen Gründen, **22.25.3** wegen des Alters oder einer Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, können die Kosten eines Umzugs durch eine professionelle, gewerbliche Umzugsfirma übernommen werden. Zur Beurteilung der angemessenen Kosten sind drei Kostenvoranschläge vorzulegen.

Soweit im Einzelfall ein Umzug erforderlich ist (siehe Rz. 22.20 ff) und deshalb **22.25.4** die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung für eine neue Wohnung zugesichert wurden, ist dennoch stets zu prüfen, in welchem Umfang Umzugskosten tatsächlich notwendig sind.

Soweit keine Gründe für einen Umzug in eine Wohnung außerhalb des Stadtgebietes vorliegen, werden nur die Umzugskosten übernommen, die bei einem Umzug innerhalb des Stadtgebietes angefallen wären.

5. Zahlung der Kosten der Unterkunft an Dritte **22.26**

Die KdU und Heizung **sollen** gemäß § 22 Absatz 5 SGB II an den Vermieter **22.26.1** oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den EHB nicht sichergestellt ist.

Die KdU und Heizung **können** an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn der EHB diesen Zahlungsweg wünscht und dies schriftlich (mit Unterschrift) erklärt. **22.26.2**

Dritte können dabei auch Mitglieder der Haushaltsgemeinschaft sein, die als **22.26.3** Hauptmieter der Wohnung gegenüber dem Vermieter die Gesamtkosten der Unterkunft tragen.

6. Miet- und Stromschulden **22.27**

Antragsteller mit Mietschulden sind grundsätzlich an die Stadt Neubrandenburg (Abteilung Soziales, Frau Pape-Dittmer, Frau Kalsow oder Frau Gärtner zu verweisen.

Hinsichtlich der Stromschulden ist eine Übernahme nach § 22 Abs. 5 nur in solchen Fällen möglich, wenn diese eine der Wohnungslosigkeit vergleichbare Notlage darstellen. Die unterschiedlichen Fallkonstellationen sind in **Anlage 12** dargestellt.

7. Kosten der Unterkunft für Auszubildende

22.28

Abweichend von § 7 Abs. 5¹ erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten² und deren Bedarf sich nach § 65 Abs. 1, § 66 Abs. 3, § 101 Abs. 3, § 105 Abs. 1 Nr. 1, § 105 Abs. 1 Nr. 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 Bundesausbildungsförderungsgesetzes³ bemisst, einen Zuschuss⁴ zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung⁵ (§ 22 Abs. 1 Satz 1). Satz 1 gilt nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2a ausgeschlossen ist.⁶

Folgende Voraussetzungen müssen im Einzelnen vorliegen:

¹Abweichend von Absatz 5

22.28.1

Nach § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II sind Auszubildende „von Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes“ ausgeschlossen. Der Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II stellt eine Leistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes dar. Damit der Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II nicht für den Zuschuss als einer Leistung zur Sicherung des Lebensunterhaltes gilt, musste der Gesetzgeber die Anwendung des § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II für den KdU / KdH^a-Zuschuss ausschließen.

Hinsichtlich des Absatzes 5 S. 2 bedeutet die Formulierung „abweichend von Absatz 5“, dass eine besondere Härte für den Zuschuss nicht vorliegen darf, weil § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II für diesen speziellen Sachverhalt eine Regelung enthält und daher als Spezialvorschrift dem § 22 Abs. 7 SGB II vorgeht: Insoweit ist die Härtefallregelung vorrangig, wenn sowohl die Voraussetzungen nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II und § 22 Abs. 7 SGB II vorliegen.

² Erhalt von Leistungen

22.28.2

Die Auszubildenden müssen BAB, Ausbildungsgeld oder BAföG erhalten. Auf Grund der Formulierung „erhalten“ sind vom KdU / KdH-Zuschuss alle Auszubildenden ausgeschlossen, die keine der genannten Leistungen beziehen, weil z. B. Unterhaltsansprüche oder Einkünfte angerechnet werden und wegen ihrer Höhe zu einer Leistungsversagung führen (BT-Drs. 16/1410, S. 61).

³ Berechtigter Personenkreis

22.28.3

Es kommen nach § 22 Abs. 7 SGB II nur bestimmte Gruppen von Auszubildenden für den Zuschuss in Betracht. Dabei handelt es sich um eine abschließende Aufzählung. Im Einzelnen sind es folgende Auszubildende:

- § 65 Abs. 1 SGB III - Auszubildende im BAB-Bezug mit eigenem Haushalt: Bedarfssatz 341 EUR zzgl. maximaler Wohnkostenzuschuss 218 EUR
- § 66 Abs. 3 SGB III - Personen in berufsvorbereitenden Berufsbildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt: Bedarfssatz 212 EUR zzgl. maximaler Wohnkostenzuschuss bis zu 72 EUR, wenn die KdU 57 EUR übersteigen

^a KdH = Kosten der Heizung

- § 101 Abs. 3 SGB III - Behinderte Auszubildende im BAB-Bezug im Haushalt der Eltern: Bedarfssatz: 310 EUR, bei Vollendung des 21. Lebensjahres, in Lebenspartnerschaft oder bei Heirat: 389 EUR (inkl. Wohnkosten)
- § 105 Abs. 1 Nr. 1 SGB III - Behinderte Auszubildende im Bezug von Ausbildungsgeld im Haushalt der Eltern: Bedarfssatz: 310 EUR, bei Vollendung des 21. Lebensjahres, in Lebenspartnerschaft oder bei Heirat: 389 EUR (inkl. Wohnkosten)
- § 105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III - Behinderte Auszubildende außerhalb des Elternhaushalts: Bedarfssatz 341 € zzgl. maximaler Wohnkostenzuschuss 218 EUR
- (§ 106 Abs. 1 Nr. 2 SGB III - Behinderte Auszubildende in berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen: Bedarfssatz 383 EUR zzgl. maximaler Wohnkostenzuschuss: bis zu 72 EUR, wenn die KdU 57 EUR übersteigen
- § 12 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BAföG - Schüler, die Schüler-BAföG beziehen: Bedarfssatz 383 EUR oder 459 EUR zzgl. maximaler Wohnkostenzuschuss: bis zu 72 EUR, wenn die KdU 57 EUR übersteigen Ausgenommen sind Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 BAföG), da diese Schüler ohnehin volles ALG II erhalten (vgl. § 7 Abs. 6 Nr. 2 SGB II).
- § 13 Abs. Nr. 1 und Nr. 2 BAföG - Studierende im Haushalt der Eltern in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs (Bedarfssatz 341 EUR) sowie höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen (Bedarfssatz 341 EUR) zzgl. 48 EUR für KdU / KdH (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BAföG).

Damit sind Studenten mit eigenem Haushalt vom Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II ausgeschlossen.

⁴Zuschuss

22.28.4

Die Leistung wird nicht als Darlehen (wie z. B. nach § 7 Abs. 5 S. 2 SGB II), sondern als (verlorener) Zuschuss gezahlt, damit eine unbelastete Fortführung der Ausbildung ermöglicht wird (BT-Drs. 16/1410, S. 61).

⁵Ungedeckte angemessene KdU und KdH

22.28.5

Diese Formulierung setzt zunächst einmal voraus, dass dem Auszubildenden selbst überhaupt Kosten für Unterkunft und Heizung entstehen (BT-Drs. 16/1410, S. 61): Wohnt der Auszubildende mietfrei, kommt der Zuschuss zu den KdU / KdH nicht in Betracht.

Des Weiteren muss es sich um ungedeckte KdU / KdH handeln, d. h., dass nach Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen noch offene KdU / KdH vorhanden sind (BT-Drs. 16/1410, S. 61). Da der Zuschuss nach § 19 S. 2 SGB II nur nicht als ALG II gilt, sind die Vorschriften über Einkommen und Vermögen des SGB II bei der Frage der ungedeckten KdU / KdH anzuwenden (vgl. oben). Umgekehrt ausgedrückt: Der Zuschuss zu den KdU / KdH wird nach den Regeln des ALG II berechnet, nur das sich danach ergebende Ergebnis gilt nicht als ALG II, sondern dürfte wohl eine „Leistung sui generis“ sein.

Das führt im Detail zu folgenden Konsequenzen:

- Es ist (zunächst) eine Berechnung nach allgemeinen ALG II-Maßstäben inkl. Regelleistung, ggf. Mehrbedarf und KdU / KdH mit der Maßgabe durchzuführen, dass nur der ungedeckte KdU / KdH-Anteil, nicht aber der ungedeckte Teil der Regelleistung und ggf. Mehrbedarfe finanziert wird.
- Bilden Personen U 25 in Ausbildung eine Bedarfsgemeinschaft mit ihren Eltern, ist zunächst zu berechnen, ob die Eltern mit ihrem Einkommen / Vermögen den ungedeckten KdU- / KdH-Anteil ihres Kindes decken können: Denn Sinn des Zuschusses ist es, eine vergleichbar unbelastete Fortführung der Ausbildung zu ermöglichen wie bei Kindern von Eltern, die den Wohnkostenanteil selbst tragen können (BT-Drs. 16/1410, S. 61).

Bei der Berechnung des Zuschusses sind jedoch auf Grund der o. g. Formulierung von Anfang an nur die angemessenen KdU und KdH zu berücksichtigen: Eine vorübergehende Berücksichtigung unangemessener KdU und KdH ist nicht möglich (BT-Drs. 16/1410, S. 61).

⁶ Nach § 22 Abs. 7 S. 2 SGB II erhalten Personen U 25 diesen Zuschuss nicht, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 2 a ausgeschlossen ist. Wer als Person U 25 ohne vorherige Zusicherung des Leistungsträgers eine eigene Wohnung bezogen hat, ohne dass die Voraussetzungen des Eilfalles nach § 22 Abs. 2 a S. 3 SGB II vorliegen, kann bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres keinen Zuschuss erhalten. **22.28.6**

Bei Bezug des Zuschusses ist die Zahlung von Wohngeld ausgeschlossen (§ 1 Abs. 2 Nr. 1 c WoGG).

8. Inkrafttreten

22.29

Die geänderten Hinweise treten ab **01.01.2010** in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1	=	Anpassung der Gesamtmiete bei ausgewählten Wohnungen der NEUWOGES
Anlage 2	=	Berechnung Kosten der Unterkunft / Heizung bei Mieteigentum
Anlage 3	=	entfallen
Anlage 3a	=	Umlageberechnung Heizung
Anlage 4	=	Angemessenheit Brennstoffe
Anlage 5	=	Berechnung Wassererwärmungskosten
Anlage 6	=	entfällt
Anlage 7	=	Gebühren Obdachlosenhaus
Anlage 8	=	Gründe für die Zusicherung KdU gemäß § 22 Abs. 2a SGB II
Anlage 9	=	Zusicherungsbescheid
Anlage 10	=	Wohnungsangebot
Anlage 11.1 +		
Anlage 11.2	=	Kostenübernahmeerklärung für den Kautionsfall
Anlage 12	=	Behandlung von Mietschulden/Stromschulden