

Dritte Neufassung  
der Verwaltungsvorschrift des Saale-Orla-Kreises zur  
Gewährung von Leistungen für Unterkunft und  
Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der  
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung  
und bei der Grundsicherung für  
Arbeitssuchende

- Unterkunftsrichtlinie -

vom 1. September 2008

1.0. Allgemeines

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

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

3) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

Soweit nachfolgend vom Regelsatz bzw. Regelsätzen die Rede ist, trifft dies auch auf die Regelleistung und das Sozialgeld nach dem SGB II zu.

2.0 Rechtsgrundlagen

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

3.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

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

3.1 1) Zu den Kosten der Unterkunft gehören - wenn sie vom Mieter zu übernehmen sind - neben der Miete auch Nebenkosten, z. B. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Gemeinschaftsantennen, Sach- und Haftpflichtversicherungen, (die der Vermieter für das Gebäude, den Öltank, Aufzug zu übernehmen hat), laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B. Müllschlucker, Fahrstuhl oder Kosten des Erhaltungs- und Verschönerungsaufwandes; Straßenreinigungsgebühren, soweit der Hilfeempfänger aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen. Wird im Rahmen der Mitwirkungspflicht eine Beratung des Leistungsempfängers durch den Mieterschutzbund gefordert, sind zu entrichtende Gebühren den Kosten der Unterkunft zuzurechnen.

2) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder

eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garagen- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

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

2) Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z.

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

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

3.3 1) Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).

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

- Steuern für den Grundbesitz
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherungen
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- Erbpachtzinsen
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe

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

Ebenso bleiben Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes als Kosten der Unterkunft unberücksichtigt.

3.4 Bei Frauenhäusern, Notunterkünften, Unterbringungen in Übergangwohnheimen für Spätaussiedler u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), zu übernehmen (vgl. Nummer 3.2 Abs. 2, 3).

3.5 Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- Untermieteinnahmen
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunfts-kosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG

Münster, Beschluss vom 30.08.1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21.01.1988, FEVS 37, 272).

#### 4.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannweite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis. (vgl. z. B. BVerwG, FEVS 45, 363 und FEVS 47, 97).

4.1 1) Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte (vergl.: BSG Urteil vom 07.11.2006 Az.: B 7b AS 2/05 R) :

| Anzahl der Bewohner | Angemessene Wohnfläche |                    |           |
|---------------------|------------------------|--------------------|-----------|
|                     | Mietwohnungen          | Eigentumswohnungen | Eigenheim |
| 1 Pers.             | 45 qm                  | 80 qm              | 130 qm    |
| 2 Pers.             | 60 qm                  | 100 qm             | 130 qm    |
| 3 Pers.             | 75 qm                  | 100 qm             | 130 qm    |
| 4 Pers.             | 85 qm                  | 120 qm             | 130 qm    |
| Jede weitere Person | 10 qm                  | 20 qm              | 20 qm     |

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

2) Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m<sup>2</sup> gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

3) Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i.d.R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Grundmiete pro m<sup>2</sup> x angemessene Quadratmeterzahl), d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis pro m<sup>2</sup> entsprechend überschreiten. Im Gegenzug kann eine Wohnung mit über der Obergrenze liegender Wohnungsgröße und niedrigem Grundpreis pro m<sup>2</sup> dann noch als angemessen gelten, wenn der Richtwert der Warmmiete nicht überschritten ist. Generell soll sich als Richtwert an der Bruttowarmmiete orientiert werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29.04.1999, FEVS 51, 116).

4) Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von 2,20 EURO/m<sup>2</sup> (1,40 EURO/m<sup>2</sup> Heizkosten, 0,80 EURO/m<sup>2</sup> Betriebskosten) nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen.

5) Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über dem Betrag von 2,20 EURO/m<sup>2</sup>, ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (Wasser, Warmwasser, Heizungskosten). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die nachfolgend aufgeführten Höchstbeträge nicht überschritten werden.

| Haushaltsgröße                    | max. Wohnfläche | Nettokaltmiete Euro/m <sup>2</sup> | Nettokaltmiete -Euro- | Bruttokaltmiete Euro/m <sup>2</sup> | Bruttokaltmiete -Euro- | Heizkosten -Euro- | Warmmiete -Euro- |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| 1 Pers.                           | 45 qm           | 4,30 €                             | 193,50 €              | 5,10 €                              | 229,50 €               | 63,00 €           | 292,50 €         |
| 2 Pers.                           | 60 qm           | 4,20 €                             | 252,00 €              | 5,00 €                              | 300,00 €               | 84,00 €           | 384,00 €         |
| 3 Pers.                           | 75 qm           | 4,10 €                             | 307,50 €              | 4,90 €                              | 367,50 €               | 105,00 €          | 472,00 €         |
| 4 Pers.                           | 85 qm           | 4,10 €                             | 348,50 €              | 4,90 €                              | 416,50 €               | 119,00 €          | 535,50 €         |
| 5 Pers.                           | 95 qm           | 4,10 €                             | 389,50 €              | 4,90 €                              | 465,50 €               | 133,00 €          | 598,50 €         |
| Mehrbedarf für jede weitere Pers. | 10              | 4,1                                | 41                    | 4,9                                 | 49                     | 14                | 63               |

Jeder Mieter ist verpflichtet, die Aufwendungen für die Unterkunft so niedrig wie möglich zu halten. Bei Mieterhöhungen während des Leistungsbezuges sind ausschließlich die unabweisbar berechtigten Forderungen des Vermieters als Bedarf anzuerkennen.

Bei stationärer Unterbringung hat der Sozialhilfeträger die Unterkunftskosten nach dem SGB XII, die als fiktiver Betrag berücksichtigt werden, festzulegen. Dieser Betrag orientiert sich an den durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes und werden für den Saale-Orla-Kreis wie folgt festgelegt:

200,00 € monatlich Bruttokaltmiete  
 35,00 € monatlich Heizkosten ohne Warmwasser

#### 4.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

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

2) Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Ein Abweichen von der Angemessenheit ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles möglich. Die Unterrichtsrichtlinie bietet Orientierungswerte keine starren Höchstgrenzen, die bei Betrachtung der Einzelfallumstände variabel sind.

3) Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen, (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel) werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

4) Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2000, FEVS 52, 211).

4.3 Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.09.1997, FEVS 48, 203).

#### 4.4

1) Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

2) So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.08.2000, FEVS 53, 65).

#### 4.5

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

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

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

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

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

#### 5.0 Heizkosten

1) Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

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

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

3) Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen.

Erstattungen überzahlter Betriebskosten sind unmittelbar von den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung abzusetzen. Nicht abgesetzt werden können Rückzahlungsanteile, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie und die Warmwasseraufbereitung beziehen.

#### 5.1

1) Beinhaltet die Heizungskostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser bzw. die Kochenergie ist der Vorauszahlungsbetrag, sofern sich der exakte Betrag nicht ermitteln lässt, um folgende

Werte zu mindern:

- um den Betrag, der im personenbezogenen Regelsatz/Regelleistung für die Warmwasserbereitung enthalten ist (vergl. BSG Urteil vom 27.02.2008 Az.: B14 /11b AS 15/07 R),

- um 5 % für Kochfeuerung

Der Zeitpunkt des Beginns der Anwendung der Festlegungen aus dem vorgenannten Urteil wird für die verschiedenen Personenkreise des SGB XII und des SGB II durch die Verwaltung bestimmt.

2) Dies ist erforderlich, da die Kosten der Warmwasserbereitung und die Kosten der Kochfeuerung mit den Regelleistungen (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II) abgegolten sind.

## 5.2

1) Bei Einzelheizungen (z. B. Kohle- und Ölheizung) können Vorauszahlungen gewährt werden. Diese Beträge sind abzustellen auf einen durchschnittlichen Heizungsbedarf in einem durchschnittlichen Winter. Die Vorauszahlungen sind so ausgelegt, dass sie sich ausschließlich am Heizbedarf orientieren. Eine Kürzung im Rahmen der Warmwasserbereitung und Kochfeuerung ist hier nicht vorzunehmen.

Hierbei werden folgende angemessene Verbrauchsmengen zugrunde gelegt:

### Feste Brennstoffe:

| Anzahl der Personen im Haushalt | Menge        |
|---------------------------------|--------------|
| 1-2 Personen                    | 34,0 Zentner |
| 3-4 Personen                    | 42,5 Zentner |
| 5 und mehr Personen             | 51,0 Zentner |

### Heizöl:

| Anzahl der Personen im Haushalt | Menge      |
|---------------------------------|------------|
| 1 Person                        | 800 Liter  |
| 2 Personen                      | 1200 Liter |
| 3 Personen                      | 1300 Liter |
| 4 Personen                      | 1500 Liter |
| 5 und mehr Personen             | 1800 Liter |

### Gas:

| Anzahl der Personen im Haushalt | Menge               |
|---------------------------------|---------------------|
| 1 Person                        | 800 m <sup>3</sup>  |
| 2 Personen                      | 1200 m <sup>3</sup> |
| 3 Personen                      | 1300 m <sup>3</sup> |
| 4 Personen                      | 1500 m <sup>3</sup> |
| 5 und mehr Personen             | 1800 m <sup>3</sup> |

### Elektrische Direktheizung:

Wertmäßig wird diese Heizungsform dem Heizöl gleichgestellt.

2) In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Leistungsbedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, kann die Leistung in einer Summe vor der Heizperiode bzw. in entsprechenden Monatsbeträgen zusammen mit den Kosten der Unterkunft überwiesen werden.

3) In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist bzw. die Bedürftigkeit während der Heizperiode festgestellt wird, sind die Zahlungen in angemessenen Teilbeträgen vorzunehmen.

4) Die Höhe der Pauschalen wird durch den zuständigen Fachdienst des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises für die jeweiligen Heizperioden auf der Grundlage der vorgenannten angemessenen Verbrauchswerte festgelegt und fortgeschrieben.

## 6.0 Sonderfälle

1) Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

2) Dies gilt auch für Leistungsempfänger, die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkuftsbedarf vorsätzlich

oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwGE 75, 168).

3) Die Kosten der Unterkunft und Heizung werden auf die bisherigen angemessenen Unterkunftskosten begrenzt, in den Fällen, in denen Hilfebedürftige unter Ausschöpfung der festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum in eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten ziehen, es sei denn, der Wohnungswechsel war zur Eingliederung in Arbeit, aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich.

## 7.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. Vorrangig sind Kautionsbürgschaften anzubieten. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat. (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236) Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

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

## 8.0 Umzugskosten

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

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

## 8.2

1) Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,

- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung),
- aufgrund häuslicher Gewalt ein Zusammenwohnen nicht mehr möglich ist.

2) Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit

schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom

19.03.1991, FEVS 41,422 ).

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

8.3 Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt. (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 08.

06. 1999, FEVS 51, 127)

8.4

1) Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

2) Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (vgl. BVerwG, Beschluß vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

8.5 Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundene Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

9.0 Zahlungsweise

1) Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 SGB II). Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen, Mietschuldner).

Für ehemals Leistungsberechtigte nach dem BSHG, bei denen in der Vergangenheit bereits der Vermieter Zahlungsempfänger für die Miete war, soll diese Verfahrensweise auch weiterhin beibehalten werden.

2) Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Jedem Leistungsempfänger ist die Möglichkeit einzuräumen, Leistungen für Miete und Heizung direkt an die jeweiligen Vermieter überweisen zu lassen.

## 10.0 In-Kraft-Treten

Diese Verwaltungsvorschrift des Saale-Orla-Kreises zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende - Unterkunftsrichtlinie - tritt zum 01.10.2008 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Unterkunftsrichtlinie, die am 16.10.2006 durch den Kreistag beschlossen wurde, außer Kraft.

Schleiz, den 2. September 2008

Der Saale-Orla-Kreis

Roßner  
Landrat

Quelle: <http://www.saale-orkreis.de/sokdok/dok/BwjGvIBMtsdWtT8q3p7dHtqjEB2sV3XdgxWYbmgO7uRf8UxHDM/Unterkunftsrichtlinie.pdf>