

# Verwaltungsvorschrift der Hansestadt Stralsund

## zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung

nach dem Sozialgesetzbuch  
Zweites Buch (SGB II) und  
Zwölftes Buch (SGB XII)

(Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)

1. Grundlagen
2. Zuständigkeit
3. Angemessenheit der Unterkunftskosten
4. Heizkosten
5. Eigentumswohnungen und Eigenheime
6. Unterkunftskosten für Bewohner von Obdachloseneinrichtungen, Asylbewerberheimen, Frauenhäusern und vergleichbaren Einrichtungen
7. Unterkunftskosten bei Untervermietung
8. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten
9. Zusicherung der Kostenübernahme für die neue Unterkunft
10. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile
11. Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres
12. Umzugskosten
13. Schönheitsreparaturen/Auszugsrenovierung
14. Mietschulden
15. Inkrafttreten

## 1. Grundlagen

- 1.1. Die Hansestadt Stralsund ist als kreisfreie Stadt gemäß § 6 Abs.1 Ziffer 2 SGB II Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Hierunter fallen auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunfts- und Heizkosten gemäß § 19 Satz 1 Ziffer 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 SGB II.
- 1.2. Ebenso ist die Hansestadt Stralsund als kreisfreie Stadt gemäß § 3 Absätze 1 und 2 SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1 sowie § 42 Satz 1 Ziffer 2 SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach dem 3. und 4. Kapitel des SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- 1.3. Gemäß § 27 Ziffer 1 SGB II wird das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen durch Rechtsverordnung zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschaliert werden können. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten im Wege einer Verordnung zu regeln. Es überlässt die Beurteilung der Angemessenheit auch weiterhin dem zuständigen Leistungsträger vor Ort.
- 1.4. Die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten werden durch diese Verwaltungsrichtlinie der Hansestadt Stralsund bestimmt.

## 2. Zuständigkeit

Die laufenden Leistungen für Unterkunft und Heizung werden vom jeweiligen Leistungsträger (ARGE der Hansestadt Stralsund, Amt für Jugend, Familie und Soziales) erbracht.

Abweichend hiervon obliegen der Fachstelle für Wohnraumsicherung im Amt für Jugend, Familie und Soziales auch für Empfänger von Leistungen nach dem SGB II folgende Aufgaben:

- gutachterliche Stellungnahmen über die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft,
- gutachterliche Stellungnahmen über die Höhe der erstattungsfähigen Aufwendungen bei unangemessenen hohen Kosten nach einem nicht notwendigen Umzug,
- gutachterliche Stellungnahmen über die Fristsetzung zur Senkung der Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft,
- gutachterliche Stellungnahmen über die Notwendigkeit eines Umzuges innerhalb der Hansestadt Stralsund, auch für den Personenkreis der unter 25-Jährigen,

- Beratung von Kunden/innen und Mitarbeiter/innen der ARGE Stralsund über Möglichkeiten der Senkung von Unterkunftskosten im Zusammenhang mit den vorstehend genannten Aufgaben,
- Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten,
- Prüfung der Übernahme von Schulden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft dient oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist.

Bei der Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten und Schulden zur Sicherung der Unterkunft erfolgt auch die Entscheidung und Erteilung von Bescheiden sowie die Entscheidung im Widerspruchsverfahren einschließlich des Erlasses von Widerspruchsbescheiden durch die Hansestadt Stralsund. Ebenso ist die Fachstelle Empfänger der Mitteilung der gesetzlich vorgeschriebenen Angaben des Gerichtes nach Eingang einer Klage auf Räumung von Wohnraum zwecks Tätigwerden im Rahmen der Fürsorgepflicht bei drohender Obdachlosigkeit.

### 3. Angemessenheit der Unterkunftskosten

- 3.1. Leistungen für die Unterkunft werden für leistungsberechtigte Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und SGB XII auf der Rechtsgrundlage des § 22 Abs.1 SGB II bzw. des § 29 Abs. 1 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.
- 3.2. Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit dem Blick auf die allgemeinen Grundsätze des allgemeinen Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls 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 u.a. auch deren Anzahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und der konkreten Verfügbarkeit und Zugängigkeit zu einer anderen bedarfsgerechten und kostengünstigen Wohnung auf dem Stralsunder Wohnungsmarkt. Für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen ist zu berücksichtigen, dass es Aufgabe der Hilfeleistungen ist, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken. Es ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen, sondern grundsätzlich auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.
- 3.3. Für die Bemessung der angemessenen Wohnungsgröße orientiert sich die Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie an der Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VV-BelegBindG M-V, Amtsblatt M-V 1997 S.176).

	Angemessene Wohnfläche in m <sup>2</sup>	oder Wohnräume
Alleinstehende	bis max.45	1
Haushalt mit zwei Personen	45 bis max. 60	max. 2
Haushalt mit drei Personen	50 bis max. 75	max. 3
Haushalt mit vier Personen	60 bis max. 90	max. 4
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	plus bis zu 10	

Tabelle 1 angemessene Wohnungsgrößen

Küche und andere erforderliche Nebenräume sind in der angegebenen m<sup>2</sup>-Zahl enthalten, sie zählen jedoch nicht als Wohnraum.

Die Kriterien Anzahl der Wohnräume und Wohnfläche können grundsätzlich getrennt voneinander betrachtet werden. Die Wohnungsgröße ist jedoch dann in der Regel unangemessen, wenn zwar die Zahl der Räume angemessen ist, die zu berücksichtigende Wohnfläche jedoch überschritten wird. Es besteht kein Anspruch darauf, diese Grenzen auch in vollem Umfang auszuschöpfen.

Bei Leistungsberechtigung auf Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung (§ 29 i.V.m. § 42 SGB XII) ist alters-, behinderungs- und/oder krankheitsbedingt eine Überschreitung der genannten Wohnflächen bis zu 10 % zulässig. Sofern darüber hinaus ein höherer Bedarf geltend gemacht wird (z.B. Benutzer eines Rollators als Gehhilfe, Verhinderung von stationärer Heimunterbringung durch Stärkung ambulanter Wohnformen/Hilfen), handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die der Entscheidung des Amtsleiters obliegt.

Eine zusätzliche Wohnfläche bis zu maximal 15 m<sup>2</sup> kann bei Rollstuhlfahrern anerkannt werden, die wegen ihrer Behinderung auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nur ausnahmsweise nach Überschreiten eines Jahres berücksichtigt werden (z.B. Studierende, Wehrdienstleistende).

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft kommt es in der Regel auf den beanspruchten finanziellen Gesamtaufwand an. Dieser wird durch Produktbildung ermittelt:

$$\text{angemessene Grundmiete} \times \text{angemessene Quadratmeterzahl.}$$

D.h. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis entsprechend überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann.

3.4. In der Hansestadt Stralsund stehen überwiegend Wohnungen mit den Wohnmerkmalen gute Gebäudebeschaffenheit in normaler Lage mit mittelmäßiger bis guter Ausstattung zur Verfügung. Für diesen Wohnungsbestand ergibt sich nach dem Mietspiegel der Hansestadt Stralsund ein Durchschnittswert von 4,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Wert wird als angemessene Kaltmiete pro m<sup>2</sup> angesehen.

3.5. Zu den Kosten der Unterkunft gehören außer der Kaltmiete auch die mit der Unterkunft verbundenen Betriebs- und Nebenkosten. Hierzu gehören insbesondere u.a:

a) verbrauchsunabhängige Kosten

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, namentlich Grundsteuer,
- Kosten des Betriebs eines Personen- oder Lastenaufzugs,
- Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Kosten für Gartenpflege,
- Kosten der Beleuchtung (Außenbeleuchtung, gemeinsam von den Bewohnern genutzte Gebäudeteile wie Flure, Keller, Bodenräume u.ä.,
- Kosten der Schornsteinreinigung,
- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Kosten für den Hauswart und
- unter bestimmten Voraussetzungen die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. des Breitbandkabelanschlusses.

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen, wie z.B. das Breitbandkabelnetz, die den Rundfunk- und Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf (§ 20 SGB II, § 28 SGB XII) zu der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen die Kabelanschlussgebühren jedoch nicht zu Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind Kosten der Unterkunft.

b) verbrauchsabhängige Kosten

- Kosten für Kaltwasser,
- Kosten der Entwässerung bzw. Abwasserbeseitigung.

3.6. Bei den Betriebs- und Nebenkosten gilt für Stralsund ein Durchschnittswert, dieser beträgt 1,13 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist von diesem Richtwert auszugehen.

3.7. Bei der Betriebskostenabrechnung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auf die verbrauchsunabhängigen Betriebs- und Nebenkosten durch den Mieter kein Einfluss genommen werden kann. Nur der eigene Kaltwasserverbrauch kann durch gezielte

Maßnahmen beeinflusst werden. Für den Kaltwasserverbrauch gilt eine Obergrenze von max. 35 m<sup>3</sup> pro Person und Jahr.

3.8. Nicht zu berücksichtigen sind Kosten im Mietvertrag, die zur Bezahlung von Mieten für Garagen oder PKW-Stellplätzen und anderen von ortsüblichen Mietverträgen abweichenden zusätzlichen Leistungen dienen, die nicht zur Grundsicherung gehören.

3.9. Es ergibt sich eine Bruttokaltmiete wie folgt:

	angemessene max. Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaltmiete m <sup>2</sup> x 4,00 €	max.Bruttokaltmiete incl. Betriebskosten
Alleinstehende	45	180,00 €	230,85 €
Haushalt mit zwei Personen	60	240,00 €	307,80 €
Haushalt mit drei Personen	75	300,00 €	384,75 €
Haushalt mit vier Personen	90	360,00 €	461,70 €
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	plus bis zu 10	plus bis zu 40,00 €	plus bis zu 51,30 €

Tabelle 2 Bruttokaltmiete

## 4. Heizkosten

4.1. Laufende Leistungen für Heizkosten werden unabhängig vom Brennstoff in Höhe der zu entrichtenden Abschläge- bzw. Vorauszahlungen erbracht, soweit sie angemessen sind. Die laufenden Leistungen bemessen sich nach dem notwendigen Energiebedarf für die Heizung der Wohnung allerdings ohne den Energiebedarf für die Warmwasseraufbereitung und das Kochen. Kosten für die Warmwasseraufbereitung sowie der Energiebedarf für das Kochen werden durch die Regelleistung (§ 20 SGB II, § 28 SGB XII) abgegolten.

4.2. Beinhaltet die Heizkostenvorauszahlung eine Vorauszahlung für die Aufbereitung von Warmwasser und den sonstigen Energiebedarf in einem einheitlichen Betrag, ist dieser im Rahmen der Leistungsbewilligung um 18 von Hundert gemäß § 9 Absatz 3 Nr.2 der Heizkostenverordnung geringer anzusetzen. Beinhaltet der für die Heizung zu zahlende Abschlag die Kosten der Kochfeuerung, ist dieser um 5 von Hundert zu kürzen.

- 4.3. Als angemessen werden in der Regel Heizkosten in Höhe bis zu 1,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesehen.
- 4.4. Sollte sich herausstellen, dass unangemessene Heizkosten durch das Verhalten des Leistungsempfängers bedingt sind, ist dieser schriftlich auf die Notwendigkeit des sofortigen sparsamen Umgangs mit Heizenergie hinzuweisen. Ändert der Leistungsempfänger sein Verhalten nach diesem Hinweis im Folgezeitraum nicht, besteht von diesem Zeitpunkt an nur noch Anspruch auf die Übernahme angemessener Heizkosten.
- 4.5. Steigen bei bestehenden Mietverhältnissen Heizkosten nachweislich ohne Verschulden des Hilfeempfängers über den o.g. Betrag, führt dies nicht zur Unangemessenheit der Heizkosten.
- 4.6. Abweichungen oder Überschreitungen der angemessenen Heizkosten werden nur berücksichtigt, wenn die Besonderheit des Einzelfalls dies erfordert. Gründe können u.a. sein:
- die Wohnung liegt ausschließlich oder überwiegend zur Nordseite bzw. Wetterseite in freier exponierter Lage,
  - die Wohnung hat überwiegend Außenwände mit geringer Wärmedämmung im Altbau,
  - es handelt sich um eine Dachgeschosswohnung, die z.B. nicht ausreichend wärme gedämmt ist,
  - es handelt sich um extrem feuchte Räume,
  - es handelt sich um sehr hohe Räume (höher als 3,00m),
  - die Wärmedämmung von Fenstern usw. ist mangelhaft,
  - aus Alters- oder Gesundheitsgründen wird ständig eine höhere Raumtemperatur benötigt,
  - wegen Familiensituation/ Kleinkinder werden höhere Raumtemperaturen benötigt.

Entscheidungen zu Überschreitungen der angemessenen Heizkosten in begründeten Ausnahmefällen sind aktenkundig zu machen.

- 4.7. Einmalige Kosten für Heizung (z.B. Kohle, Heizöl, Heizgas) werden grundsätzlich dann übernommen, wenn sie in der Heizperiode (Oktober bis April) anfallen. Auch wenn die Bevorratung mit Brennstoff üblich und wegen der niedrigen Sommerpreise zweckmäßig erscheint, hat der Antragsteller keinen Anspruch auf Vorratskäufe vor Beginn der Heizperiode. Bei der Beantragung sind vom Antragsteller Kostenvoranschläge oder Rechnungen vorzulegen. Die Heizungsart ist zu prüfen.

Der Beurteilung der Angemessenheit der Verbrauchswerte liegt die TECHEM Studie zu Grunde (Quelle [www.techem.de](http://www.techem.de)):

Heizöl	24,24 Liter/m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
Heizgas	20,78 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
Feste Brennstoffe (Braunkohlenbrikett)	Als Richtwert gilt ein Verbrauch von 50 Kilogramm/m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Tabelle 3 Angemessenheit für die Ermittlung der Höhe der einmaligen Brennstoffbeihilfen  
(gilt nicht für die Beheizung mit Fernwärme)

Der Preis der in Tabelle 3 genannten Verbrauchswerte ist von den jeweiligen Angeboten/  
Kostenvoranschläge abhängig.

Bei den m<sup>2</sup>Wohnflächen ist nur auf die tatsächliche bzw. nach den Personenhaushalten  
maximal angemessene Wohnungsgröße Tabelle 1 abzustellen.

## 5. Eigentumswohnungen und Eigenheime

Bei geschützten Eigentumswohnungen und Eigenheimen i.S.v. § 12 Abs.3 Nr.4 SGB II oder §  
90 Abs.2 Nr.8 SGB XII tritt an die Stelle der Miete die monatliche Belastung  
(Schuldzinsen, Betriebs- und Nebenkosten aus Punkt 3.5. und Heizkosten). Tilgungsbeträge  
werden nicht übernommen, da dies zu einem Vermögenszuwachs führen würde. In  
Anlehnung an das Urteil des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006, Aktenzeichen B 7 b AS  
2/05 R gelten folgende Wohnungsgrößen als angemessen:

Personenhaushalt	Eigentumswohnung	Eigenheim
1 bis 2	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
3	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
4	120 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
je weitere Person	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>

Tabelle 4 angemessene Wohnungsgröße bei Eigenheim/Eigentumswohnung

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim, eine Eigentumswohnung  
unangemessen hoch, so ist eine Kostenübernahme nicht völlig abzulehnen, sondern es sind die  
auf das angemessene Maß reduzierten Kosten zu übernehmen.

## 6. Unterkunftskosten für Bewohner von Obdachlosen- einrichtungen, Asylbewerberheimen, Frauenhäusern und vergleichbaren Einrichtungen

Die Höhe der Übernahme der Unterkunftskosten richtet sich jeweils nach den Nutzungsentgelt der Einrichtung. Diese sind in voller Höhe zu übernehmen. Von dem jeweils für die Person maßgeblichen Regelsatz sind 8 % für Elektroenergie, Wasser usw. sowie nochmals 6 % für Einrichtungsgegenstände (Möbel, Apparate, Geräte und Ausrüstung für den Haushalt sowie deren Instandhaltung) abzusetzen.

## 7. Unterkunftskosten bei Untervermietung

- 7.1. Bei der Berechnung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Falle von Untervermietung ist von der Vermietung der tatsächlichen m<sup>2</sup> im Untermietvertrag auszugehen. Im Falle der Nutzung von Küche, Bad, Flur usw. gemeinsam mit dem Hauptmieter sind 25 % der im Hauptmietvertrag benannten Wohnfläche hinzuzurechnen. Die so ermittelte Wohnraumgröße ist mit dem Quadratmeterpreis in Punkt 3.4. zu vergleichen, um die Angemessenheit der Unterkunftskosten festzustellen.
- 7.2. Ist im Untermietvertrag der Betrag für Strom, Wasser, Gas und Brennstoffe für die Warmwasseraufbereitung nicht separat ausgewiesen, sind von den Kosten für Unterkunft und Heizung 8 % abzusetzen. Die Kosten für Energie und Warmwasseraufbereitung sind über den Regelsatz abgegolten.
- 7.3. Bei möblierter Vermietung erfolgt bei nicht ausgewiesener Kosten für die Möblierung eine zusätzliche Minderung der Gesamtmietzahlung um weitere 6 %. Die Kosten für Möbel sind ebenfalls über den Regelsatz abgedeckt.
- 7.4. Im Falle der Untervermietung durch einen Hauptmieter ist zur Anerkennung des Untermietverhältnisses und der damit verbundenen Mietkosten zwingend der Nachweis des Vermieters zur Gestattung der Untervermietung vorzulegen.
- 7.5. Die in Punkt 3.3. Tabelle 1 angegebenen Wohnflächenobergrenzen gelten als Maßstab für die angemessenen Wohnungsgrößen und werden insofern für die Ermittlung der angemessenen Heizkosten herangezogen.

## 8. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

- 8.1. Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur solange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten, Untervermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens für 6 Monate.
- 8.2. Macht ein Leistungsempfänger geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, eine angemessene Unterkunft innerhalb von 6 Monaten zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche

Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist.

- 8.3. Liegen die Unterkunftskosten mehr als 25 % über der Angemessenheit, ist auf einen unverzüglichen Umzug zu drängen. Die unangemessenen Kosten der Unterkunft werden in diesen Fällen längstens bis zu 4 Monaten übernommen. Der Leistungsberechtigte ist angemessen bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Kann dem Leistungsberechtigten eine angemessene Wohnung nachgewiesen werden und ist er dennoch nicht umzugswillig, sind ab diesem Zeitpunkt nur noch die angemessenen Kosten gemäß Punkt 3. zu übernehmen.
- 8.4. Unangemessen sind Unterkunftskosten auch dann, wenn sie zwar zum Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung angemessen waren, sich aber später als unangemessen darstellen, z.B. wenn in Folge einer entspannten Wohnungsmarktlage die Mietpreise gesunken sind.
- 8.5. Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB II und SGB XII nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und/oder den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kann es primär nicht auf die subjektiven Empfindungen ankommen, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst als 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. In der Regel ist von der Unzumutbarkeit eines Umzuges auszugehen, wenn:

Gründe der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit entgegen stehen

- die angemessenen Unterkunftskosten werden geringfügig (max.10% der angemessenen Grundmiete ) überschritten,
- die Umzugskosten unverhältnismäßig hoch im Vergleich zur Reduzierung der Unterkunftskosten für die neue Unterkunft wären,

die Hilfebedürftigkeit voraussichtlich nur für kurze Zeit vorliegt (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigungsaufnahme, konkret absehbarer Rentenbezug),

der unangemessene Teil der Kosten der Unterkunft aus sonstigen Mitteln oder Zuschlägen (z.B. Aufwandsentschädigungen für gemeinnützige Arbeit, Schonvermögen) bezahlt werden kann,

der Hilfebedürftige aufgrund einer Behinderung in einer der Behinderung angepassten Wohnung wohnt,

eine schwere Erkrankung nachweislich dem Umzug entgegen steht.

die/der Hilfebedürftige ein hohes Alter erreicht hat.

- 8.6. Der Leistungsempfänger ist über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. In dieser Mitteilung ist darauf zu verweisen, dass die unangemessenen Kosten nur solange berücksichtigt werden, wie es ihm nicht möglich ist durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. In diesem Zusammenhang ist er zu belehren, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll.
- 8.7. Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung. Gleiches gilt für Leistungsempfänger, die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue unangemessen teure Wohnung jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen. Es werden nur die angemessenen Kosten anerkannt.
- 8.8. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die bisher angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin getragenen Aufwendungen erbracht.

## 9. Zusicherung der Kostenübernahme für die neue Unterkunft

- 9.1. Der Hilfebedürftige hat Anspruch auf eine Zusicherung der Kostenübernahme für die neue Unterkunft, wenn

der Antrag auf Kostenübernahme vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Unterkunft gestellt wurde,

der Umzug erforderlich ist, weil

- die bisherige Unterkunft unangemessen ist und der Träger die derzeitigen tatsächlichen Kosten auf Dauer nicht übernehmen will
- oder
- der Hilfebedürftige aus einem nachvollziehbaren Grund aus einer angemessenen Wohnung in eine andere angemessene Wohnung umziehen will (nachvollziehbare Gründe können sein Umzug aufgrund der Arbeitsaufnahme, bisherige Wohnung ist zu klein um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen, zerrüttete Verhältnisse in der Haushaltsgemeinschaft, Ehescheidung, Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils),

die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind.

Der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger ist zu beteiligen.

- 9.2. Stimmt der Träger der Kostenübernahme für die neue Wohnung nicht zu, ist er nur zur Übernahme der angemessenen Kosten verpflichtet.

## 10. Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

- 10.1. Jugendliche erhalten Leistungen entsprechend SGB II für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres grundsätzlich nur, wenn dies vor Abschluss des Mietvertrages vom kommunalen Träger zugesichert wurde.
- 10.2. Eine Verpflichtung zur Zusicherung besteht, wenn der Betroffene aus nachgewiesenen schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlicher Grund vorliegt.
- 10.3. Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn

eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. Jugendlicher war seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht),

Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),

Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) erhalten haben oder in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) untergebracht waren oder individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (Betreuung besonders gefährdeter Jugendlicher durch spezielle Dienste) erhalten haben,

der Jugendliche verheiratet ist und mit seinem Ehepartner zusammenlebt/ leben will.

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

- 10.5. Diese Regelung gilt nicht für Jugendliche, die am Stichtag 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten. In diesen Fällen sind jedoch vorrangig Unterhaltsansprüche zu prüfen und zu realisieren. Soweit Leistungen für eine eigene Wohnung bis zum 17.02.2006 nicht gewährt wurden, hat der Antragsteller nachzuweisen, dass er zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zum Haushalt der Eltern gehörte.

## 11. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile

- 11.1. Bei vorheriger Zusicherung können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten übernommen werden, sofern sie notwendig sind. Vorrangig haben Leistungsempfänger auf Wohnraum zurückzugreifen, bei denen keine Kautions verlangt wird bzw. eine Ausfallbürgschaft der Hansestadt Stralsund akzeptiert wird.
- 11.2. Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind unter Beachtung des Einzelfalls als zinsloses Darlehen zu gewähren. Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.
- 11.3. Bei einem Umzug an einen anderen Wohnort kann von dem zuständigen kommunalen Träger am Ort der neuen Unterkunft die Kautions übernommen werden. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch die Hansestadt Stralsund übernommen werden.

## 12. Umzugskosten

- 12.1. Grundsätzlich ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. In diesen Fällen sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen).
- 12.2. Kann der Hilfebedürftige nachweislich glaubhaft machen, dass er den Umzug nicht in Selbsthilfe vollziehen kann (ggf. Nachweis über die Amtsärztin), sind im Einzelfall die Umzugskosten teilweise oder voll zu übernehmen. In diesen Fällen sind vom Leistungsempfänger 3 Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einzureichen. Das kostengünstigste Unternehmen erhält den Zuschlag.

## 13. Schönheitsreparaturen/ Renovierungskosten

Kosten für Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen u.ä. sind ggf. durch den Hilfeempfänger aus dem Regelsatz zu bestreiten.

Auszugsrenovierungen, die aufgrund eines notwendigen Umzugs entstehen, sind nach Einzelfallprüfung im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

## 14. Mietschulden

Die Übernahme von Schulden kann erfolgen, sofern dies zur Sicherung der Unterkunft dient oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Eine Mietschuldenübernahme ist nur möglich, wenn sonst Wohnungslosigkeit droht (Kündigung des Wohnraumes wegen Mietschulden, Räumungsurteil, Zwangsräumung). Leistungen für Mietrückstände scheiden aus, wenn die entsprechende Unterkunft bereits geräumt ist oder die Räumung auch bei Übernahme der Rückstände nicht abgewendet werden kann. Mietschulden werden grundsätzlich nicht zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft übernommen.

## 15. Inkrafttreten

Die Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie tritt mit Unterschriftsleistung in Kraft.

Stralsund,

Lastovka  
Oberbürgermeister

