

Amt 50/Amt 59

Amt 50**Amt 59****Dezernatsverfügung
Leistungen für die Unterkunft**

(Das Kleingedruckte in dieser Dezernatsverfügung - insbesondere die Nummern 1 und 2 - ist Hintergrundwissen und als Argumentationshilfe gedacht. Für die Einzelfallbearbeitung sind diese Informationen nicht zwingend erforderlich.)

Wichtig:

Unter dem Begriff „Kaltmiete“ ist der monatliche Mietzins **ohne** Nebenkosten und **ohne** Heizkosten zu verstehen.

Inhaltsverzeichnis:

1.	Gesetzliche Rahmenbedingungen	3
2.	Ziele der Regelungen.....	3
3.	Prüfung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunft	4
3.1	Erläuterungen zur Kaltmiete und zur Energieeffizienz.....	4
3.2	Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten	4
3.4	Prüfschema (für die abstrakte Angemessenheit)	6
3.5	Abweichende Regelungen	6
3.5.1	Alleinerziehende	6
3.5.2	Zukünftiger Bedarf bei Schwangerschaft	7
3.5.3	Junge Erwachsene.....	7
3.5.4	Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften / Einzeln vermietete Zimmer	7
3.5.5	Kosten für Möblierung/Teilmöblierung	8
3.5.6	Wohnungslose.....	8
3.5.7	Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz.....	8
3.5.8	Kosten für ein Smart Meter	9
4.	Prüfung der konkreten Angemessenheit von Mietwohnungen	10
4.1	Alleinerziehende	10
4.2	Nicht modernisierte ältere Wohnungen	11
4.3	Überbelegung.....	11
5.	Verfahren bei Anmietung einer Wohnung ohne Zustimmung des Jobcenters oder des Sozialamtes	12
6.	Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten	13
6.1	Allgemeines	13
6.2	Einzelfallprüfung	13
6.3	Verfahren.....	14

6.4	Trennung	14
6.5	Gesundheitliche Einschränkungen	14
6.6	Tod.....	15
6.7	Kostensenkungsaufforderung	15
7.	Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten für das Leistungsrecht im SGB XII	15
7.1	Wohnungsbeschaffungskosten (SGB XII).....	16
7.2	Mietkautionen (SGB XII)	17
7.3	Umzugskosten (SGB XII)	17
8.	Heizkosten.....	18
9.	Rückzahlungen und Guthaben.....	18
10.	Prüfung der Angemessenheit der Belastungen für Wohnungseigentum.....	19
11.	Auszahlung der Unterkunftskosten	20
12.	Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten bei der Bildung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII	20
13.	Mietschulden	20
14.	Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG.....	22
15.	Neuorganisation der Verteilung von Spätaussiedlern/innen und jüdischen Zuwanderern/innen..	22
16.	Inkrafttreten	23

1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Gemäß der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII sind Leistungen/Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu erbringen, soweit diese angemessen sind. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist immer auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustellen; gleichwohl sind für die tägliche Praxis Höchstwerte für den Regelfall erforderlich, an denen sich die Leistungsgewährung orientieren kann.

Das SGB II und das SGB XII sehen vor, dass nicht angemessene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (gesetzlich vorgesehen nur im SGB II) so lange zu berücksichtigen sind, wie es den betroffenen Personen 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.

Welcher Betrag „angemessen“ ist, steht aber nicht im Gesetz, sondern muss vielmehr vor dem Hintergrund der lokalen Gegebenheiten festgelegt werden.

Die laufenden Kosten für eine Wohnung sind angemessen, wenn sie dem unteren (nicht: dem untersten) Preissegment des lokalen Mietniveaus entsprechen. Für die Ermittlung der angemessenen Beträge wurden in Münster die Werte des örtlichen qualifizierten Mietspiegels 2017 sowie des aktuellen Betriebskostenspiegels des Deutschen Mieterbundes e. V. für Nordrhein- Westfalen herangezogen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung wird nur auf die angemessenen Kosten, nicht aber auf die im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Wohnfläche abgestellt. Die maßgebliche Wohnfläche wird nur insoweit berücksichtigt als sie der vom BSG im Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R - bestätigten so genannten Produktmethode zugrunde gelegt wird.

Danach wird auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterpreis abgestellt. Der 4. Senat des Bundessozialgerichts hat am 16.05.2012 – B 4 AS 109/11- entschieden, dass bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche im Sinne von § 22 SGB II auf die landesrechtlichen Wohnraumnutzungsbestimmungen (WNB) zurückzugreifen ist. Die Wohnflächenobergrenze der WNB wird nun mit anhand des örtlichen Mietspiegels festgelegten Quadratmeterpreisen für die Kaltmiete plus Nebenkosten multipliziert. Das sich daraus ergebende Produkt stellt die abstrakte Mietobergrenze dar, bis zu der eine Wohnung als angemessen anzusehen ist.

Davon zu unterscheiden ist die Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im konkreten Einzelfall.

2. Ziele der Regelungen

Diese Verfügung orientiert sich an folgenden Überlegungen:

- Die maximal angemessenen Kosten müssen mit realen Wohnungsangeboten korrespondieren: zu den betreffenden Kosten müssen Wohnungen in Münster tatsächlich verfügbar sein.
- Möglichkeiten, die eigenen Wohnungskosten zu reduzieren, müssen im Einzelfall jeweils zumutbar sein. Dabei ist allerdings ein Maßstab anzusetzen, der nicht ausschließlich subjektive Präferenzen der Leistungsberechtigten aufgreift, sondern die Gegebenheiten kritisch würdigt und vergleichbare Entscheidungssituationen für andere Personen bzw. Haushalte mit geringem Budget in den Blick nimmt.
- Ein Verzicht auf die Festsetzung maximal angemessener Kosten ist nicht möglich. Die ausnahmslose Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnungskosten, unabhängig von ihrer Angemessenheit, ignorierte die gesetzlichen Anforderungen, wäre daher rechtswidrig. Zudem könnten der Stadt Münster Erstattungen des Bundes für geleistete Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II bzw. des 4. Kapitel des SGB XII insoweit zu Recht verweigert werden.
- Dadurch, dass als Kriterium für die Angemessenheit der Wohnung nur auf die Kosten der Unterkunft abgestellt wird, soll die Möglichkeit eröffnet werden, preiswerten Wohnraum unabhängig von der Größe anzumieten.

3. Prüfung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunft

3.1 Erläuterungen zur Kaltmiete und zur Energieeffizienz

Kaltmiete ist der monatliche Mietzins **ohne** Nebenkosten und **ohne** Heizkosten. Die angemessene Kaltmiete wird auf der Basis des örtlichen Mietspiegels festgesetzt.

Bei der Bemessung der Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft werden auch die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes berücksichtigt. Zur Feststellung der energetischen Eigenschaften wird auf den Energiebedarfsausweis zurückgegriffen. Der Energiebedarfsausweis wird auf der Grundlage des ingenieurmäßig errechneten Energiebedarfs ausgestellt. Ist ein Gebäude danach besonders energieeffizient, wird bei der Berechnung des Standardrichtwertes für angemessene Kosten der Unterkunft die Kaltmiete um 10 % angehoben.

Als besonders energieeffizient werden in diesem Zusammenhang Gebäude eingestuft, denen der Energiebedarfsausweis einen Wert von maximal 100 Kilowattstunden pro Quadratmeter der Wohnung pro Jahr attestiert.

In diesen Fällen ist zu erwarten, dass höhere Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft im Einzelfall durch Minderausgaben bei den Heizkosten kompensiert werden.

3.2 Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten

Folgende Werte gelten ab dem 01.09.2017, unabhängig von der Einzelfallprüfung, als abstrakte Maximalwerte:

Anzahl der Personen im Haushalt	Wohnflächenobergrenzen in den WNB NRW	Kaltmiete je m ² ¹	Nebenkosten je m ²	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten	
				in €	
	in m ²			Normale Werte	Werte bei hoher Energieeffizienz
1	50	7,39	1,92	465,50	502,50
2	65	6,86	1,92	570,70	614,90
3	80	6,62	1,92	683,20	736,00
4	95	6,68	1,92	817,00	880,65
5	110	6,85	1,92	964,70	1.039,50
6	125	7,14	1,92	1.132,50	1.221,25
7	140	7,27	1,92	1.286,60	1.388,80
ab 8	Einzelfallentscheidung				

¹ Bei steigenden Quadratmeterzahlen sinkt in der Regel die Kaltmiete pro Quadratmeter, so dass der jeweilige Quadratmeterpreis für eine Kategorie (z. B. 7,39 €) nicht mit einer höheren Quadratmeterzahl (z. B. 65 m²) multipliziert werden darf.

Ist der eine Kostenbereich (Grundmiete oder Nebenkosten) angemessen, der andere nicht, und übersteigt deren Summe den angemessenen Gesamtbetrag nicht, sind die Gesamtkosten als angemessen anzuerkennen. Das gilt nicht, wenn die Relation zwischen den beiden Kostenbereichen offensichtlich unstimmig ist.

Bei ungewöhnlich hohen Quadratmeterpreisen bei der Kaltmiete ist im Rahmen der konkreten Angemessenheit im Einzelfall zu prüfen, ob eine Mietpreisüberhöhung (§ 5 Abs. 2 Wirtschaftsstrafgesetz) vorliegt. Das konkrete Vorgehen ist unter Nr. 4.2 dieser Verfügung beschrieben.

3.3 Erläuterungen zu Nebenkosten

Zu den Nebenkosten gehören im Grundsatz alle Kosten der Wohnung, die vom Vermieter nach § 2 der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (zuletzt geändert am 10.05.2012) rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können, also insbesondere die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (vor allem die Grundsteuer), Kosten für Wasser und Abwasser, Aufzug, Müllbeseitigung und Straßenreinigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Hauswart, Beleuchtung, Schornsteinfeger, Sach- und Haftpflichtversicherung, Kabelanschluss oder Gemeinschaftsantenne und von den Mietern nutzbare Einrichtungen der Wäschepflege. Soweit der Leistungsberechtigte nach § 556 BGB aufgrund entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag zur Bestreitung dieser Aufwendungen verpflichtet ist, zählen sie zu den Kosten der Unterkunft.

Da bereits im Regelbedarf ein Anteil für Haushaltsenergie enthalten ist, können diese Kosten bei den Nebenkosten nicht berücksichtigt werden.

Zuschläge für die Möblierung gehören zu den Kosten der Unterkunft, soweit eine Wohnung nur möbliert vermietet wird und ein mietvertragliche Verpflichtung zur Zahlung des Möblierungszuschlages besteht; weitere Informationen sind der Nr. 3.5.5. dieser Verfügung zu entnehmen.

Nachforderung von Nebenkosten

Bei Nachforderungen für Mietnebenkosten ist zu beachten, dass der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 BGB die Forderung innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraums geltend machen muss.

Nach Auffassung des BSG sind Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung. Dies begründet das BSG mit dem unterkunftssichernden Charakter der Leistungen nach § 22 Abs. 1 SGB II der grundsätzlich nicht mehr gegeben sei, wenn die alte Wohnung nicht mehr bewohnt werde.

Als Ausnahme von diesem Grundsatz hatte das BSG bisher nur den Fall eingeordnet, wenn der Leistungsberechtigte sowohl im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug nach dem SGB II stand als auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch steht sowie die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist (hierzu BSG vom 20.11.2011 B 4 AS 9/11 R). In diesem Fall seien ausnahmsweise auch Aufwendungen für eine Betriebs- und Heizkostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis

durch Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II zu übernehmen (vgl. BSG vom 25.06.2015 B 14 AS 40/14 R).

Nunmehr hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung vom 30.03.2017 (B 14 AS 13/16 R) festgestellt, dass eine Nebenkostennachforderung auch dann zu übernehmen ist, wenn die Mieter durchgehend seit dem Zeitraum, für den die Nachforderung erhoben wird, bis zu deren Geltendmachung und Fälligkeit im Leistungsbezug standen und eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs vorlag. Es besteht dann eine existenzsicherungsrechtlich relevante Verknüpfung der Nebenkostennachforderung für die in der Vergangenheit bewohnte Wohnung mit dem aktuellen unterkunftsbezogenen Bedarf, weil sowohl die Entstehung der Nachforderung als auch ihre Fälligkeit einen Zeitraum der ununterbrochenen Hilfebedürftigkeit betrifft, in dem der SGB II-Träger für die unterkunftsbezogenen Bedarfe der Leistungsbezieher einschließlich der Nebenkosten aufzukommen hat.

Dabei ist der durchgehende Leistungsbezug so zu verstehen, dass mindestens ab dem letzten Monat des Abrechnungszeitraums ein durchgehender Leistungsbezug vorgelegen haben muss.

Ergibt sich aus der Jahresrechnung eine Nachzahlung, ist zu prüfen, ob die Summe aus durchschnittlichen monatlichen Nebenkosten und monatlicher Kaltmiete nach angemessen ist. Ist die Miete hierdurch unangemessen, ist gemäß Nr. 6 dieser Verfügung zu verfahren.

3.4 Prüfschema (für die abstrakte Angemessenheit)

Die folgenden Hinweise erläutern die Vorgehensweise bei der Prüfung der **abstrakten** Angemessenheit. Das Grundprinzip des Verfahrens lässt sich in folgenden Prüfschritten zusammenfassen:

- a) Das Produkt Quadratmeter x Summe aus Kaltmiete plus Nebenkosten ist kleiner als der Gesamtbetrag in der Tabelle unter Nr. 3.2.
(Bitte die Ausnahmetatbestände unter Nr. 3.5 beachten.)
- b) Das Verhältnis von Kaltmiete zu Nebenkosten muss in einer angemessenen Relation stehen (in Annäherung an Tabelle unter Nr. 3.2).
- c) Bei Überschreitung des Höchstbetrages sind Ausnahmetatbestände (s. Nr. 3.5) zu prüfen.

Neben der abstrakten Angemessenheit ist stets auch die konkrete Angemessenheit zu prüfen (s. Nr. 4).

3.5 Abweichende Regelungen

3.5.1 Alleinerziehende

Das Bundessozialgericht hat am 22.08.2012 in dem Verfahren B 14 AS 13/12 R für das SGB II entschieden, dass wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, bei der Bestimmung der Wohnflächen für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nicht zu berücksichtigen sind. Bezüglich der Beurteilung der konkret angemessenen Unterkunftskosten wird auf die Ausführungen unter Nr. 4.1. der Verfügung verwiesen.

3.5.2 Zukünftiger Bedarf bei Schwangerschaft

Bei Schwangerschaft wird nach der 12. Schwangerschaftswoche das erwartete Kind bei der Festlegung der angemessenen Werte für die Unterkunft mit berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regelung sind nicht vorgesehen, so dass bei jeder Schwangerschaft ab dem genannten Zeitpunkt ein erhöhter Bedarf zu berücksichtigen ist.

3.5.3 Junge Erwachsene

Für Leistungsberechtigte nach dem SGB II enthält der § 22 Abs. 5 SGB II Regelungen zu der Frage, wann die Kosten der Unterkunft nach einem Umzug übernommen werden, wenn die anspruchsberechtigte Person das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Nähere Ausführungen hierzu können der Nr. 5 der Anlage 4 dieser Verfügung entnommen werden.

Die folgenden in der Nr. 5 der Anlage 4 aufgeführten Überlegungen bezüglich der Höhe der für diesen Personenkreis zu übernehmenden Kosten gelten für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII sinngemäß, soweit die Umstände im Einzelfall vergleichbar sind.

3.5.4 Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften / Einzeln vermietete Zimmer

Hierunter wird das Zusammenwohnen mehrerer Personen verstanden, die keine Bedarfsgemeinschaft bilden. Für einzeln vermietete Zimmer gelten dieselben Regelungen wie für Wohngemeinschaften.

Im Gegensatz zu Einzelhaushalten ist für Wohngemeinschaften die geteilte Nutzung von Gemeinschaftsflächen charakteristisch, so dass der Wohnbedarf jeder Person in einer Wohngemeinschaft insoweit geringer ausfällt als der von Ein-Personen-Haushalten in einer separaten Wohnung.

Die Bildung einer Wohngemeinschaft dient im Allgemeinen dem Ziel der Kostensenkung. Diese Zielsetzung muss sich auch bei der Beurteilung der Angemessenheit wieder finden.

Für den Regelfall bedeutet das, dass die nachfolgend aufgeführten Werte als abstrakt angemessene Werte zugrunde gelegt werden. Die tatsächliche Miete wird nach Kopfzahl aufgeteilt, es sei denn, vertragliche oder ähnliche Regelungen lassen eine andere Aufteilung notwendig und gerechtfertigt erscheinen.

Die nachfolgenden Werte gelten für Fälle, die nach dem 01.05.2010 entschieden werden. In allen anderen Fällen werden die bis zum 30.04.2010 gültigen Beträge beibehalten.

Eine Unterscheidung nach möbliert und nicht möbliert wird bei Vorliegen der unter Nr. 3.5.5 genannten Voraussetzungen nicht vorgenommen.

Hinweis: Die nachfolgenden Regelungen gelten nicht für das 4. Kapitel des SGB XII. Für diesen Rechtskreis sind die Regelungen des § 42 a SGB XII und die entsprechenden Runderlasse zu beachten.

Für Wohngemeinschaften / einzeln vermietete Zimmer gelten ab dem 01.09.2017 folgende Mietwerte:

Anzahl der Personen in der Wohnung	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten	
	In €	
	Normale Werte	Werte bei hoher Energieeffizienz
2	708,82	763,60
3	1.018,90	1.098,25
4	1.327,56	1.436,64
ab 5	Einzelfallentscheidung	

In besonders begründeten Einzelfällen können abweichende Entscheidungen getroffen werden; dies kann auch bedeuten, dass für allein stehende leistungsberechtigte Bewohner/innen von Wohngemeinschaften die abstrakt angemessenen Werte für Einzelpersonen zugrunde gelegt werden.

3.5.5 Kosten für Möblierung/Teilmöblierung

Das Urteil des BSG vom 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R besagt, dass Zuschläge für die Möblierung zu den Kosten der Unterkunft gehören, soweit eine Wohnung nur möbliert vermietet wird und eine mietvertragliche Verpflichtung zur Zahlung des Möblierungszuschlages besteht.

Die angemessenen Werte gemäß Nr. 3.2 verändern sich nicht. Das bedeutet, dass die Wohnung nur angemessen ist, wenn der Gesamtbetrag aus Kaltmiete, Nebenkosten und Kosten für die Möblierung die Werte nach Nr. 3.2 nicht überschreitet.

Der Mietpreis inklusive des Möblierungszuschlages muss sich innerhalb des Rahmens der Angemessenheit bewegen.

Werden die angemessenen Werte überschritten, ist entsprechend Nr. 6 dieser Verfügung zu verfahren.

3.5.6 Wohnungslose

Für Wohnungslose und Personen, die aus einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe ausziehen möchten, sind die Besonderheiten des Einzelfalles und die speziellen sozialen Schwierigkeiten in besonderem Maße zu berücksichtigen. Sofern die unter Nr. 3.2 genannten Beträge überschritten werden, werden die Entscheidungen zur Übernahme von Unterkunftskosten ausschließlich von der Fachstelle 50.23 des Sozialamtes getroffen.

3.5.7 Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz

Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz werden grundsätzlich nicht übernommen. Eine Ausnahme ist entsprechend dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - dann zu machen, wenn die Wohnung ohne Garage bzw. Kfz-Stellplatz nicht anmietbar und der Mietpreis sich bei fehlender Abtrennbar-

keit der Garage / Kfz-Stellplatz noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit bewegt.

Das konkrete Vorgehen wird daher wie folgt festgelegt:

- Sofern der Mietvertrag auch die Anmietung einer Garage oder eines Kfz-Stellplatzes beinhaltet und der Vermieter schriftlich bestätigt, dass eine Abtrennbarkeit nicht möglich ist, sind neben der monatlichen Kaltmiete und den Nebenkosten auch die Kosten für die Garage bzw. den Kfz-Stellplatz zu übernehmen.
- Die angemessenen Werte gemäß Nr. 3.2 dieser Verfügung verändern sich nicht. Das bedeutet, dass die Wohnung nur angemessen ist, wenn der Gesamtbetrag aus Kaltmiete, Nebenkosten und Kosten für Garage bzw. Kfz-Stellplatz die Werte nach Nr. 3.2 nicht überschreitet. Dies gilt sowohl für Neu- als auch für Altfälle.
- Der Mieter ist aufzufordern, den Stellplatz oder die Garage unterzuvermieten, um seiner Selbsthilfeverpflichtung zur Kostensenkung nachzukommen.
- Werden die angemessenen Werte überschritten, ist entsprechend Nr. 6 dieser Verfügung zu verfahren.

3.5.8 Kosten für ein Smart Meter

Ein Smart Meter ist ein elektronischer Zähler für Stromverbrauch, der die Verbrauchsdaten automatisch an den Vertragspartner weiterleitet. Dort werden sie ausgewertet und dem Kunden zur Verfügung gestellt.

In der Regel ist ein einmaliger Anschlusspreis zu zahlen (ca. 70 €). Soweit die Wohnung nur mit einem Smart Meter angemietet werden kann, sind die Kosten hierfür als Aufwendungen für die Unterkunft im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

Sie sind nicht als Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII anzusehen, weil die Kosten für ein Smart Meter nicht der Erlangung einer Wohnung dienen.

3.5.9 Kosten für ein Arbeitszimmer

Kosten für ein Arbeitszimmer sind nicht als Kosten der Unterkunft anzusehen, da die §§ 22 SGB II und 35 SGB XII nur Leistungen für privaten Wohnraum umfassen (BSG-Urteil vom 23.11.2006 – B 11b AS 3/05 R, BSG-Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 119/10 R).

Die Kosten können ggfls. bei der Ermittlung des Einkommens entsprechend den gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

3.5.10 Kosten der Unterkunft bei temporären Bedarfsgemeinschaften

In der Praxis mehren sich die Fälle, in denen Leistungsberechtigte aufgrund der Wahrnehmung des Umgangsrechts höhere Kosten der Unterkunft geltend machen.

Nach dem Beschluss des LSG Baden- Württemberg vom 27.05.2014 (Az. L 3 AS 1895/14 ER B) ist im Hinblick auf die grundrechtliche Bedeutung des Umgangsrechts des nicht sorgeberechtigten Elternteils grundsicherungsrechtlich zu gewährleisten, dass regelmäßige Aufenthalte von Kindern bei dem umgangsberechtigten Elternteil in einem angemessenen Wohn- und Lebensraum stattfinden können. Die Wahrnehmung des grundrechtlich geschützten Umgangs- und Elternrechts des Hilfebedürftigen erfordert es jedoch nicht, dauerhaft den vollen Raumbedarf als angemessen anzusehen. Staatliche Leistungen zur Existenzsicherung im Rahmen familienrechtlicher Beziehungen sind nicht dazu bestimmt, die Ausübung des Umgangsrechts bei Bedürftigkeit zu optimieren, sie sollen dies nur ermöglichen.

Die Entscheidung sollte in Abstimmung mit der Fachstellenleitung erfolgen. Folgende Kriterien sind Grundlage für die Entscheidung:

- Häufigkeit des Besuchs der Kinder beim Elternteil mit Besuchsrecht
- Anzahl und Alter der Kinder
- Geschlecht der Kinder

Das BSG hat in seiner Entscheidung vom 17.02.2016 (Az. B 4 AS 2/15 R) festgestellt, dass bei einem Kind, dessen Eltern getrennt leben, der Lebensmittelpunkt des Kindes in der Wohnung des Elternteils liegt, bei dem es sich überwiegend aufhält. Durch die Sicherstellung des Wohnbedarfs bei diesem Elternteil wird sein Grundbedürfnis auf Wohnen bereits vollständig befriedigt. Eine Aufteilung des Wohnbedarfs je nach dem Umfang des Aufenthalts bei dem einen oder anderen Elternteil kommt nicht in Betracht.

Soweit dem umgangsberechtigten Elternteil wegen der Wahrnehmung des Umgangsrechts zusätzliche oder höhere Wohnkosten anerkannt werden können, stellen diese – ebenso wie andere ihm entstehenden Kosten im Zusammenhang mit dem Umgangsrecht (z.B. Fahrtkosten) einen zusätzlichen Bedarf des umgangsberechtigten Elternteils dar.

4. Prüfung der konkreten Angemessenheit von Mietwohnungen

Folgende Kriterien, die nicht abschließend aufgeführt sind, können für die Entscheidung maßgebend sein:

4.1 Alleinerziehende

Aufgrund der Entscheidung des Bundessozialgerichts (siehe Nr. 3.5.1) sind wohnraumförderungsrechtliche Sonderregelungen, die auf persönliche Lebensverhältnisse Bezug nehmen, bei der Bestimmung der Wohnflächen für die abstrakte Angemessenheitsprüfung nicht zu berücksichtigen.

In der Entscheidung wurde darauf hingewiesen, dass Größe und Zuschnitt einer Wohnung einen gewissen Rückzugsraum für das Schulkind wie für den erwachsenen Elternteil ermöglichen sollen.

Bezüglich der individuellen Wohnsituation sind für die Entscheidung über die Wohnfläche folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

- Lage und Größe der Wohnung
- Zuschnitt der Wohnung
- Alter und Geschlecht der Kinder
- Betreuungssituation
- schulische Situation der Kinder

- ungestörter Rückzugsraum muss vorhanden/ möglich sein
- Erwerbstätigkeit des Elternteils (hier ist in der Regel ein eigenes Zimmer anzuerkennen)
- gesundheitliche Einschränkungen/ Behinderung eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft
- besondere Belastungssituation

Sofern in der Vergangenheit ein zusätzlicher m²- Anteil für Alleinerziehende im Rahmen des Zusicherungsverfahrens anerkannt wurde, sind die Unterkunftskosten bei im Wesentlichen unveränderten Verhältnissen weiterhin anzuerkennen. Mit der Zusicherung soll dem Leistungsberechtigten eine Planungssicherheit verschafft werden, so dass bei erteilter Zusicherung nachträglich keine Kostensenkung verlangt werden kann, auch wenn der Leistungsträger später zu einer anderen Beurteilung gelangt. Bestandsfälle mit erteilter Zusicherung können daher nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.

4.2 Nicht modernisierte ältere Wohnungen

Die Grundmiettable des Mietspiegels geht bei älteren Wohnungen davon aus, dass sie sich bereits in einem zumindest teilweise modernisierten Zustand befinden. Das bedeutet, dass ein unmodernisierter Zustand im Rahmen der Mietzinsspanne zu einem Abzug führt. In diesen Fällen sind die in dieser Verfügung abstrakt festgelegten angemessenen Mietkosten nicht anzuerkennen. Das gilt auch bei mangelhafter Instandhaltung / Renovierung einzelner Wohnungen oder Wohnungsbestände.

Diese Regelung wird immer im Einzelfall nach eingehender Prüfung der Wohnung bzw. des Wohnungsbestandes angewandt, sie wird nicht für bestimmte Stadtteile ausgesprochen. Es wird dann auf den konkreten Zustand des Objektes abgestellt und ein nach unten abweichender Wert von der abstrakten Obergrenze festgesetzt.

Ziel dieser Maßnahme ist, nur die marktübliche Miete zugrunde zu legen, die üblicherweise für deutlich unter dem Standard der in der Grundmiettable des Mietspiegels abgebildeten Wohnungen gezahlt wird. Der Mietspiegel sieht ausdrücklich vor, dass innerhalb einer bestimmten Spanne Zu- oder Abschläge um die örtliche Vergleichsmiete vorgenommen werden können, soweit die Wohnungen vom Standard abweichen.

Die Leistungsberechtigten sollen vor einer Ausnutzung ihrer schwachen Marktposition durch überbeuerte Mieten für unter dem üblichen Standard liegenden Wohnraum geschützt werden.

Soweit für einzelne Wohnungsbestände abweichende Werte festgelegt werden, wird darüber gesondert informiert.

Darüber hinaus ist in begründeten Einzelfällen mit dem Amt für Wohnungswesen abzusprechen, welche Miethöhe abweichend von den festgelegten Beträgen noch als angemessen angesehen werden kann.

4.3 Überbelegung

Grundsätzlich soll eine Überbelegung von Wohnungen vermieden werden, um einerseits ein menschenwürdiges Wohnen zu gewährleisten und andererseits zu vermeiden, dass in kurzer Zeit ein erneuter Umzug erforderlich wird. Überbelegung ist im § 9 Wohnungsaufsichtsgesetz (WAG NRW) geregelt. Danach darf Wohnraum nur überlassen oder benutzt werden, wenn für jede Bewohnerin oder jeden Bewohner eine Wohnfläche von mindestens 9 m², für jedes Kind bis sechs Jahren eine Wohnfläche von mindestens 6 m² vorhanden ist.

Wird die Wohnsituation durch den Umzug deutlich verbessert, kann dem Bezug einer Wohnung auch zugestimmt werden, wenn eigentlich Anspruch auf eine größere Wohnung besteht.

5. Verfahren bei Anmietung einer Wohnung ohne Zustimmung des Jobcenters oder des Sozialamtes

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Jobcenter bzw. das Sozialamt nur angemessene Kosten übernehmen. Um eine Verschuldung durch ungedeckte Mietanteile zu vermeiden, sollte daher im Beratungsgespräch darauf hingewirkt werden, dass die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte vom Abschluss des Mietvertrages absieht.

SGB II

Hinweise für Umzüge

- von Münster nach außerhalb
- von außerhalb nach Münster
- innerhalb Münsters

finden sich in der Anlage 4 dieser Verfügung.

SGB XII

Bezieht die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges ohne vorherige Zustimmung des Sozialamtes eine Wohnung, die im Hinblick auf die Kosten unangemessen ist, sind nur die angemessenen Kosten zu übernehmen.

Ebenso ist zu verfahren, wenn unmittelbar nach dem Bezug einer unangemessenen Wohnung Leistungen nach dem SGB XII zur Sicherung des Lebensunterhaltes beantragt werden und die Antragstellerin bzw. der Antragsteller nach ihrer bzw. seiner wirtschaftlichen Lage erkennen konnte, dass sie bzw. er die Miete ohne die beantragten Leistungen nicht aufbringen kann.

Wird jemand durch den Bezug einer neuen angemessenen Wohnung hilfebedürftig, ohne dass der Umzug unter Würdigung der Gesamtumstände notwendig war, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Zu prüfen ist dann, ob die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte zum Kostenersatz heranzuziehen ist; dies gilt nicht, wenn das Sozialamt dem Umzug zuvor zugestimmt hat.

Sofern nur die angemessene Miete übernommen wird, ist nach einigen Monaten zu prüfen, ob und aus welchem Einkommen die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte die ungedeckten Kosten beglichen hat. Gibt es dazu keine glaub-

würdige Erklärung, sind Zweifel an der Bedürftigkeit berechtigt, weil möglicherweise Einkommen und/oder Vermögen verschwiegen wurde.

Bei der Entstehung von Mietschulden in Fällen der Absätze 2 und 3 dieser Ausführungen zum SGB XII ist eine Kostenübernahme nach § 36 SGB XII in der Regel ausgeschlossen, weil sie nicht „gerechtfertigt“ ist.

6. Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten

6.1 Allgemeines

Aufforderungen zur Senkung von Unterkunftskosten sollen nur erfolgen, wenn Aufwand und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis stehen (s. auch § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Wenn die angemessenen KdU nur geringfügig überschritten werden, ist der wirtschaftliche Nutzen eines Umzugs fraglich, weil häufig Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten anfallen.

Es wird daher festgelegt, dass im Regelfall bei einer monatlichen Überschreitung der KdU (Grundmiete plus Nebenkosten) um nicht mehr als 15 € im Monat keine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ausgesprochen wird.

Gleichwohl sind die betroffenen Haushalte über die Situation zu informieren, weil eine Erhöhung der KdU, z. B. durch eine Mieterhöhung, dazu führen kann, dass die angemessenen Kosten um mehr als 15 € überschritten werden und dann eine Aufforderung zur Senkung der KdU ergeht. Die Personen sollen sich darauf einstellen können.

Im Bereich der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung wird generell bei Personen, die das 70. Lebensjahr vollendet haben und darüber hinaus in begründeten Einzelfällen eine Einladung zum Gespräch ergehen. Es wird kein Abmahnungsschreiben verschickt.

Sollten Haushalte in eine billigere Wohnung umziehen wollen, obwohl aus Sicht des Jobcenters / des Sozialamtes keine zwingende Notwendigkeit dafür besteht, ist dies selbstverständlich möglich, soweit keine unverhältnismäßig hohen Kosten durch den Umzug entstehen.

6.2 Einzelfallprüfung

Ist die Wohnung im Hinblick auf die Mietkosten unangemessen, ist zu prüfen, ob es der Leistungsberechtigte oder dem Leistungsberechtigten möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Maßgeblich ist, ob ein Umzug – auch im Hinblick auf die Folgekosten – wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die gleiche Prüfung ist durchzuführen, wenn die Wohnung durch Mieterhöhung oder Auszug von Familienmitgliedern künftig unangemessen (d.h. unter Zugrundelegung der unter Nr. 3.2 genannten abstrakten Maximalwerte) ist.

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob außergewöhnliche Umstände einen Umzug oder eine sonstige Maßnahme zur Senkung der Kosten unzumutbar erscheinen lassen. Dies wird in der Regel bei schwerer Krankheit oder Behinderung oder bei kurzfristiger Hilfgewährung der Fall sein.

Wird die Zumutbarkeit einer Kostensenkung verneint, ist die tatsächliche Miete bis zu einer Änderung der Situation zu berücksichtigen.

6.3 Verfahren

Fälle mit unangemessenen KdU werden entsprechend der unter Nr. 6.1 dieser Verfügung genannten Kriterien in zwei Gruppen (SGB II und AsylbLG) bzw. drei Gruppen (SGB XII) eingeteilt: Die Gruppen erhalten unterschiedliche Schreiben. Alle Schreiben stehen als Muster in der Textauswahl zur Verfügung.

SGB II und AsylbLG

Hier werden die Bedarfsgemeinschaften danach unterschieden, ob deren KdU

- um bis zu 15 € (Infoschreiben) oder
- um mehr als 15 € (Abmahnungsschreiben) über den angemessenen Werten liegen.

SGB XII

Hier werden die Bedarfs/Einsatzgemeinschaften danach unterschieden, ob deren KdU

- um bis zu 15 € (Infoschreiben) oder
- um mehr als 15 € über den angemessenen Werten liegen
 - Person hat das 70. Lebensjahr vollendet → Einladung zum Gespräch
 - Person hat das 70. Lebensjahr nicht vollendet → i. d. R. Abmahnungsschreiben (Soweit im Einzelfall nicht Einladung vorzuziehen ist)

6.4 Trennung

Wird eine Unterkunft dadurch unangemessen, dass ein Ehepartner/eheähnlicher Partner/Lebenspartner die gemeinsame Wohnung verlässt und der verbleibende Partner alleinerziehend wird, sind die Kosten der Unterkunft in den ersten 6 Monaten ohne einen Hinweis zur Reduzierung zu übernehmen. Anschließend ist zu prüfen, ob eine Senkung des Mietaufwandes zumutbar ist. Mit dieser Regelung soll die familiäre Situation – vor allem die der Kinder – stabilisiert werden.

In den Fällen, in denen die Unterkunftskosten bereits vor der Trennung unangemessen hoch waren, findet diese Regelung keine Anwendung.

6.5 Gesundheitliche Einschränkungen

Wird festgestellt, dass es einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund gesundheitlicher Beeinträchtigungen nicht zuzumuten ist, die Kosten der Unterkunft zu reduzieren, sind die Kosten der Unterkunft in der Regel ab Datum der Feststellung der Erkrankung für ein Jahr zu übernehmen. Diese Regelung soll zur Stabilisierung beitragen.

6.6 Tod

Verstirbt ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, ist die Prüfung nach Nr. 6.2 frühestens nach Ablauf eines Jahres vorzunehmen.

6.7 Kostensenkungsaufforderung

Ist es zumutbar, den Mietaufwand zu senken, so ist die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte schriftlich hierzu aufzufordern. Zur Senkung der Unterkunftskosten wird eine Frist von in der Regel bis zu 6 Monaten eingeräumt (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII). Bis zum Ablauf der gesetzten Frist ist die tatsächliche Miete zu übernehmen.

Danach kann – falls die für die Entscheidung zur Abmahnung maßgebenden Umstände noch vorliegen – nur noch die angemessene Miete berücksichtigt werden. Dies gilt nicht, wenn die Leistungsempfängerin bzw. der Leistungsempfänger vor Ablauf von 6 Monaten nachweist, dass es ihr bzw. ihm nicht möglich war, die Kosten zu senken. In diesem Fall kann die Frist angemessen verlängert werden.

Die gesetzte Frist gilt bei einem Wechsel vom SGB II ins SGB XII und umgekehrt fort.

Wird nach Ablauf der Frist nur noch die angemessene Miete übernommen, ist zu prüfen, wie die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte die ungedeckten Kosten beglichen hat (s. Nr. 5, vorletzter Absatz).

7. Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten für das Leistungsrecht im SGB XII

Für das SGB II sind Regelungen zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten in der Anlage 4 dieser Verfügung enthalten.

Für das SGB XII gilt:

Die Entscheidung des Sozialamtes über die Übernahme der Leistungen für die Unterkunft für die neue Wohnung und die Entscheidung über die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten sind zwei getrennte Entscheidungen.

Folgende Fallkonstellationen sind denkbar:

- Ist die (neue) Wohnung angemessen und der Umzug notwendig, können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten unter den in Nr. 7.1, 7.2 und 7.3 dieser Verfügung genannten Bedingungen übernommen werden.
- Ist die (neue) Wohnung nicht angemessen, hat aber das Sozialamt der Übernahme der unangemessenen Kosten zugestimmt, können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten unter den in Nr. 7.1, 7.2 und 7.3 dieser Verfügung genannten Bedingungen übernommen werden.
- Ist die (neue) Wohnung nicht angemessen und hat das Sozialamt der Übernahme der unangemessenen Kosten nicht zugestimmt, ist über die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten im Einzelfall zu entscheiden.

In der Arbeitsgemeinschaft der örtlichen Träger der Sozialhilfe im Regierungsbezirk Münster (TOP 5 der Niederschrift über die Sitzung am 14.03.2006) und der Arbeitsgemeinschaft der Sozialamtsleiter/innen der kreisfreien Städte im Bereich des LWL (TOP 10 der Niederschrift über die Sitzung am 07.10.2010) wurden gesonderte Vereinbarungen getroffen.

7.1 Wohnungsbeschaffungskosten (SGB XII)

Zu Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung von Wohnraum verbunden sind.

Hierzu gehören auch Genossenschaftsanteile, sofern sie Bedingung für die Anmietung sind.

Genossenschaftsanteile können übernommen werden, wenn durch schriftliche Vereinbarung gewährleistet ist, dass sie dem Sozialamt zurückerstattet werden. Dies ist durch eine Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter zu Gunsten der Stadt Münster abzusichern.

Genossenschaftsanteile sind von ihrer Rechtsnatur her an den Mieter rückzahlbare Leistungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses. Sie sind daher grundsätzlich darlehnsweise zu gewähren und im Darlehnsregister zu vermerken.

Die Übernahme von Maklerprovisionen ist in der Regel nicht erforderlich, weil ausreichend Wohnraum ohne Vermittlungsgebühr angeboten wird.

Sofern Vermieter eine Bearbeitungsgebühr (z.B. für Erstellung Mietvertrag, Erstellung Namensschilder, Bonitätsauskunft) in Rechnung stellen, scheidet eine Kostenübernahme aus. Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung stellt die Vereinbarung einer einmaligen Bearbeitungsgebühr eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, weil eine derartige Gebühr nicht dem Mieter unmittelbar zugute kommt, sondern als Teil der allgemeinen Kosten der Verwaltung der Wohnung ausschließlich dem wirtschaftlichen Interesse des Vermieters dient.

Wenn Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung einen Wohnberechtigungsschein direkt vor Ort beim Amt für Wohnungswesen beantragen, besteht in Abhängigkeit von den Umständen im Einzelfall die grundsätzliche Möglichkeit, dass eine verminderte oder keine Gebühr zu zahlen ist (bei einem schriftlichen Antrag muss immer eine Gebühr bezahlt werden). Allerdings kann die Gebühr aufgrund der Einkommensberechnung bis zu 10 € betragen.

Übernahme von doppelten Mietaufwendungen bei einem Umzug

Zu den Wohnungsbeschaffungskosten kann in besonders gelagerten Einzelfällen auch die Übernahme doppelter Mietaufwendungen (für die bisherige und die neue Wohnung) gehören.

Folgende Voraussetzungen müssen in der Regel gegeben sein:

- der Auszug aus der bisherigen Wohnung ist notwendig,
- die Mietaufwendungen für die neue Wohnung sind angemessen,
- das Sozialamt hat dem Umzug vorher zugestimmt,

- die Mietzeiträume konnten wegen der Kündigungsfrist nicht nahtlos aufeinander abgestimmt werden und
- die/der Leistungsberechtigte hat nachweislich alles ihr/ihm Mögliche und Zumutbare getan, um die Aufwendung für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten; dazu gehört auch die Suche nach einem Nachmieter.

7.2 Mietkautionen (SGB XII)

Mietkautionen sind Sicherheiten für den Vermieter zur Erfüllung der Pflichten des Mieters im Sinne von § 551 BGB. Sie dürfen höchstens das Dreifache der Grundmiete betragen. Die Berücksichtigung von Nebenkosten ist dabei nicht zulässig, sofern diese ausgewiesen sind.

Mietkautionen können übernommen werden, wenn durch schriftliche Vereinbarung gewährleistet ist, dass sie dem Sozialamt zurückerstattet werden. Dies ist durch eine Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter zu Gunsten der Stadt Münster abzusichern. Eine Verrechnung mit laufenden Leistungen oder eine Abtretung aus Einkünften darf (anders als im SGB II) nicht vorgenommen werden.

Mietkautionen sind von ihrer Rechtsnatur her an den Mieter rückzahlbare Leistungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses. Sie sind daher grundsätzlich darlehnsweise zu gewähren und im Darlehnsregister zu vermerken.

Verrechnet der Vermieter im Falle einer Abtretung zu Gunsten der Stadt Münster auf Grund vertragswidrigen Verhaltens entstandene Kosten mit der Kautionsleistung, ist Kostenersatz nach § 103 SGB XII zu prüfen.

Örtliche Zuständigkeit für Mietkautionen bei Ortswechseln (SGB XII)

Bei einem erforderlichen Umzug nach außerhalb ist der im Einzelfall geltend gemachte Bedarf für eine Kautionsleistung neben dem Bedarf für Umzugskosten vom Sozialamt im notwendigen Umfang zu leisten. Notwendig und als Bedarf vor dem Wohnungswechsel anzuerkennen ist in der Regel das erste Drittel der Kautionsleistung (s. § 551 BGB), nicht dagegen die gesamte Kautionsleistung. Bei Zuzügen von außerhalb ist der Antragsteller hinsichtlich der Kautionsleistung an seine bisherige Wohnkommune zu verweisen.

Ausnahmen:

In der Arbeitsgemeinschaft der örtlichen Träger der Sozialhilfe im Regierungsbezirk Münster (TOP 5 der Niederschrift über die Sitzung am 14.03.2006) wurde vereinbart, dass der Träger am Zuzugsort für die Kautionsleistung in voller Höhe zuständig ist.

Die gleiche Absprache wurde in der Arbeitsgemeinschaft der Sozialamtsleiter/innen der kreisfreien Städte im Bereich des LWL (TOP 10 der Niederschrift über die Sitzung am 07.10.2010) getroffen.

7.3 Umzugskosten (SGB XII)

Umzugskosten können unter den Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 SGB XII übernommen werden.

Grundsätzlich wird erwartet, dass Umzüge im Rahmen der Selbsthilfemöglichkeiten (Nachbarschaftshilfe, Hilfe von Freunden, Verwandten etc.) durchgeführt werden. Sollte ein geeigneter Umzugswagen nicht zur Verfügung stehen, ist für Umzüge innerhalb

des Stadtgebietes ohne Vorlage von Kostenvoranschlägen ein Betrag i. H. v. 75 € zu gewähren. Bei größeren Haushalten und Umzügen nach außerhalb sind Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Sollten in begründeten Einzelfällen Helfer, die unentgeltlich beim Umzug mitarbeiten, nicht zur Verfügung stehen oder die Leistungsberechtigte oder der Leistungsberechtigte keinen Führerschein besitzen und dementsprechend einen Fahrer benötigen, ist für maximal zwei Helfer eine Pauschale i. H. v. je 25 € zu gewähren.

Das BSG hat mit Urteil vom 10.08.2016 (Az. B 14 AS 58/15 R) festgestellt, dass die Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses und die Kosten für einen Nachsendeauftrag vom Wortlaut und dem Sinn und Zweck der Regelung des SGB II von den Umzugskosten umfasst sind. Über die Höhe der dem Grunde nach zustehenden Leistungen auf Übernahme der Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses konnte das BSG nicht abschließend entscheiden. In der Entscheidung wurde darauf hingewiesen, dass die dort geregelten Aufwendungen/ Bedarfe nur dann anzuerkennen sind, wenn sie angemessen sind.

Soweit vom Jobcenter bzw. vom Sozialhilfeträger einem Umzug zugestimmt wurde und damit die Voraussetzungen zur Übernahme von Umzugskosten vorliegen, sind diese Kosten entsprechend dem Urteil auf Antrag zu berücksichtigen. Als angemessen werden die Kosten für einen Postnachsendeantrag über einen Zeitraum von 6 Monaten angesehen. Die Kosten für die Ummeldung von Telefon- und Internetanschluss variieren zwischen den einzelnen Telefonanbietern. Auf Antrag und gegen Vorlage eines Nachweises werden die entsprechenden Kosten übernommen. Die aktuellen Kosten können der Anlage 3 entnommen werden.

8. Heizkosten

Heizkosten werden gem. §§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Prüfung der Angemessenheit muss im Einzelfall erfolgen. Festgelegte Obergrenzen sind mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar. Gleichwohl sind aus arbeitsökonomischen Gründen Nichtprüfungsgrenzen sinnvoll und notwendig, bei deren Unterschreitung keine Veranlassung besteht, Unangemessenheit anzunehmen.

Einzelheiten können der Dezernatsverfügung „Heizkosten/Kosten für Warmwasserbereitung“ entnommen werden.

9. Rückzahlungen und Guthaben

Für das SGB II gelten entsprechend des § 22 Abs. 3 SGB II folgende Regelungen:

Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht. Kosten die die Leistungsberechtigten aus dem Regelbedarf oder sonstigen ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln aufgebracht haben, werden nicht angerechnet. Dies trifft auf Kosten für Haushaltsenergie (Strom für Kochen und Beleuchtung) zu, aber auch auf den Anteil an Kosten für Unterkunft und Heizung, der nicht anerkannt und somit von den Leistungsberechtigten selbst aufgebracht wurde.

Derartige Rückzahlungen sind als Einkommen einzuordnen, welches jedoch aufgrund der spezialgesetzlichen Regelung bedarfsmindernd (ohne Einkommensbereinigung) bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen ist.

Für den Rechtskreis des SGB XII ist wie folgt zu verfahren:

Nach der sich verdichtenden Rechtsprechung (Urteile des BSG vom 19.05.2009 – B 8 SO 35/07 R und 16.05.2012 – B 4 AS 132/11 R) ist davon auszugehen, dass es sich im SGB XII bei Rückzahlungen und Guthaben um Einkommen handelt, das im Monat des Zuflusses als Einkommen anzurechnen ist. Als Monat des Zuflusses gilt die Auszahlung durch den Vermieter oder der Monat der Verrechnung mit der Miete. Dabei ist die Regelung des § 82 Abs. 1 Satz 2 SGB XII zu berücksichtigen, dass Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigten aus dem Regelsatz erbracht haben, kein Einkommen sind.

Bei der Auszahlung eines Guthabens als Einmalzahlung erfolgt keine Aufteilung auf einen angemessenen Zeitraum mit einem monatlich anzusetzenden Teilbetrag, so lange die zurückgezahlte Summe den Monatsbedarf nicht übersteigt.

Wenn also der Rückzahlungsbetrag höher liegt als der Monatsbedarf, ist eine Aufteilung auf einen angemessenen Zeitraum zulässig. Konkret bedeutet das, dass für einen angemessenen Zeitraum der Rückzahlungsbetrag mit Teilbeträgen als Einkommen in mehreren Monaten angerechnet werden kann.

Für die Rechtskreise des SGB II und SGB XII ist bei erheblichen Nebenkostenguthaben darauf hinzuwirken, dass die Vorauszahlungen für die Zukunft verringert werden.

10. Prüfung der Angemessenheit der Belastungen für Wohnungseigentum

Die Angemessenheit selbst genutzter Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen, die nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII als Vermögen geschützt sind, ist analog zur Angemessenheit der Miete zu prüfen.

Die monatlichen Kosten (Belastungen) des angemessenen Eigenheims bzw. der angemessenen Eigentumswohnung sind als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Die ermittelten Belastungen sind als Kosten der Unterkunft angemessen, soweit sie die für die jeweilige Haushaltsgröße maßgeblichen abstrakten Maximalwerte für angemessene Mieten (siehe Nr. 3.2) nicht übersteigen.

Die berücksichtigungsfähigen Einzelposten ergeben sich für den Rechtskreis des SGB XII aus der Rentabilitätsberechnung (steht in der Textauswahl zur Verfügung). Für das SGB II erfolgt die Festsetzung der Kosten der Unterkunft für Wohneigentum direkt durch die Eingabe der entsprechenden Bedarfspositionen in OPEN/PROSOZ.

Als Bedarf für die Unterkunft werden gemäß § 22 Abs. 2 SGB II auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum von angemessener Größe anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Wird dieser Betrag überschritten, kann für den übersteigenden Betrag soweit er unabweisbar ist, ein dinglich zu sicherndes Darlehen erbracht werden.

Das heißt, dass bis zur Höhe der Angemessenheit der Betrag als Zuschuss und der darüber hinausgehende Betrag als Darlehen gewährt wird.

Nach dem Urteil des BSG vom 03.03.2009 – B 4 AS 38/08 R darf eine Erhaltungsaufwandspauschale nicht bedarfserhöhend berücksichtigt werden, weil es sich nicht um tatsächliche Aufwendungen handelt, die im Bewilligungszeitraum zu entrichten sind.

Daher ist bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten in der Regel keine Erhaltungsaufwandspauschale zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann eine andere Entscheidung erforderlich sein, wenn der Leistungsberechtigte einer Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber zur Zahlung dieser Pauschale verpflichtet ist.

Das BSG vertritt in seiner neueren Rechtsprechung die Auffassung, dass auch Tilgungsleistungen als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden können (Urteil des BSG vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R).

Folgende Voraussetzungen müssen für die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen erfüllt sein:

- es muss sich um angemessenes Wohneigentum im Sinne des § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handeln,
- alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder –streckung) müssen ausgeschöpft sein; d. h. ohne die Übernahme der Tilgungsleistungen droht der Verlust des selbstgenutzten Wohneigentums und
- die monatlichen Kosten einschließlich der Tilgungsleistungen dürfen den Betrag nicht übersteigen, der bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft anerkannt würde.

11. Auszahlung der Unterkunftskosten

Gem. § 22 Abs. 7 Satz 2 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 3 SGB XII sollen die Unterkunftskosten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die Leistungsberechtigte bzw. den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Dies gilt auch in den Fällen, in denen z. B. auf Grund anzurechnenden Einkommens die ausgezahlte Leistung niedriger ist als die Kosten der Unterkunft.

Die Entscheidung über die Direktauszahlung an den Vermieter ist in den zuvor genannten Konstellationen ein Eingriff in das Verfügungsrecht des Hilfebedürftigen über die ihm gewährten Leistungen und daher ein Verwaltungsakt.

12. Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten bei der Bildung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII

Die nach dieser Verfügung berechneten angemessenen Unterkunftskosten sind bei der Bildung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII zu berücksichtigen.

13. Mietschulden

Die Übernahme von Mietschulden ist gem. § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII möglich, wenn 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.

SGB II

Für Leistungsbezieher/innen nach dem **SGB II** kommt gem. § 22 Abs. 8 Satz 4 SGB II nur eine **darlehnsweise** Übernahme von Mietschulden in Betracht und auch nur dann, wenn Leistungen für Unterkunft und Heizung in dem Einzelfall erbracht werden und kein Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II vorhanden ist. Ist Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II vorhanden, ist dies vorrangig einzusetzen.

Das Jobcenter und das Sozialamt haben eine Vereinbarung geschlossen, dass die Hilfe bei Wohnungsnotfällen vom Sozialamt als Dienstleistung für das Jobcenter erbracht wird. Zuständig ist die Fachstelle 50.23. Die finanztechnische Abwicklung erfolgt über das DV-Verfahren OPEN/PROSOZ im Jobcenter.

SGB XII

§ 36 Abs. 1 Satz 3 **SGB XII** sieht die Möglichkeit vor, die Geldleistungen als **Beihilfe oder Darlehen** zu gewähren. Die Auszahlung erfolgt über SozNW mit den entsprechenden Hilfeartenschlüsseln.

- Empfänger/innen laufender Leistungen nach dem SGB XII
Zuständig für die Entscheidung über den Antrag auf Übernahme der Mietschulden ist die/der jeweilige Leistungssachbearbeiter/in der Fachstelle SGB XII.

Sofern die Schuldenübernahme als Darlehen erfolgt, ist zur Vereinbarung der Rückzahlungsmodalitäten und zur Überwachung der Rückzahlung eine Durchschrift des Bescheides an das Sachgebiet „Rückforderung von Darlehen“ zu leiten.

Um eine größtmögliche Einheitlichkeit hinsichtlich der Rechtsanwendung und des Verfahrens zu gewährleisten, findet zwischen 50.30 und 50.23 ein enger fachlicher Austausch statt, der sich sowohl in Einzelabsprachen als auch in grundsätzlichen Abstimmungen vollziehen soll.

- Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen
Auch in Fällen, in denen keine laufenden Leistungen gewährt werden, besteht zur Sicherung der Unterkunft die Möglichkeit der Mietschuldenübernahme nach § 36 SGB XII.

Dies gilt gemäß § 21 Satz 2 SGB XII i. V. m. § 36 SGB XII auch für Person, die dem Grunde nach leistungsberechtigt nach dem SGB II sind, bei denen aber keine Hilfebedürftigkeit nach § 9 SGB II vorliegt und die daher auch keine Leistungen nach dem SGB II erhalten.

Zuständig für die Antragsbearbeitung ist die Fachstelle 50.23, die über den Antrag auf Mietschuldenübernahme sowie die Art der Geldleistung (Beihilfe oder Darlehen) entscheidet.

Im Fall einer darlehnsweisen Übernahme der Mietrückstände ist zur Vereinbarung der Rückzahlungsmodalitäten und zur Überwachung der Rückzahlung eine Durchschrift des Bescheides an das Sachgebiet „Rückforderung von Darlehen“ zu leiten.

SGB II und SGB XIIÜbernahme von Mietrückständen im Umfang einer Monatsmiete

Nach § 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII sollen Mietschulden übernommen werden, wenn ansonsten der unmittelbare Verlust der Wohnung droht. Dies ist in der Regel nur der Fall, wenn der Mieter mit 2 Monatsmieten im Rückstand ist oder ein sonstiger wichtiger Grund vorliegt.

Sowohl § 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II als auch § 36 Abs. 1 Satz 1 SGB XII eröffnen darüber hinaus die Möglichkeit, im Rahmen des Ermessens zur Sicherung der Unterkunft Schulden zu übernehmen, auch wenn der Verlust der Wohnung nicht unmittelbar droht.

In der Regel droht beim Rückstand nur einer Monatsmiete nicht unmittelbar der Verlust der Wohnung. Gleichwohl ist dies häufig der erste Schritt in Richtung Wohnungslosigkeit. Daher können Rückstände von nur einer Monatsmiete unter Berücksichtigung der Umstände im Einzelfall übernommen werden, wenn

- die/der Leistungsberechtigte aufgrund der bisherigen Erfahrungen die Gewähr dafür bietet, dass die einmalige Übernahme der rückständigen Monatsmiete zu einem dauerhaften Erfolg führt und damit nachhaltig wirkt,
- es sich in der Regel um eine einmalige Übernahme handelt (eine Wiederholung im selben Leistungsfall kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht) und
- die Aufwendungen für die Unterkunft angemessen sind.

Die sonstigen Voraussetzungen für die Übernahme von Mietschulden (Vorrang des Vermögens, Gewährung als Darlehen oder Beihilfe) finden für die Übernahme von Mietrückständen im Umfang einer Monatsmiete ebenfalls Anwendung.

Auch für diese Fälle gilt die Vereinbarung zwischen dem Jobcenter und dem Sozialamt, dass die Entscheidung über die Übernahme von Mietrückständen im Rechtskreis SGB II von der Fachstelle 50.23 des Sozialamtes als Dienstleistung für das Jobcenter erbracht wird.

14. Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG

Die Verfügung gilt auch für Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG, denen die Erlaubnis erteilt wurde, außerhalb einer städtischen Übergangseinrichtung für Flüchtlinge eine Privatwohnung anzumieten. Soweit nicht anders aufgeführt gelten dabei die für das SGB XII genannten Regelungen, nicht aber die Ausnahmeregelungen für die Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter voller Erwerbsminderung.

15. Neuorganisation der Verteilung von Spätaussiedlern/innen und jüdischen Zuwanderern/innen

Leistungen für die Unterkunft

§ 22 SGB II
§ 35 SGB XII
§§ 2/3 AsylbLG

Das Gesetz über die Festlegung eines vorläufigen Wohnortes für Spätaussiedler (Wohnortzuweisungsgesetz) und die Aussiedler-Zuweisungsverordnung sind zum 01.01.2010 weggefallen. Damit besteht für Spätaussiedlerinnen und Spätaussiedler freie Wohnortwahl. Das gilt auch für jüdische Zuwandererinnen und Zuwanderer.

16. Inkrafttreten

Diese Dezernatsverfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Änderungen zum

- 01.08.2015
- 01.01.2016
- 01.04.2018