

Update zu Mieterberatung 16.03.2016

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	Erläuterungen zu Nebenkosten.....	4
3.3	Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten	5
3.4	Prüfschema (für die abstrakte Angemessenheit)	5
3.5	Abweichende Regelungen.....	6
3.5.1	Alleinerziehende	6
3.5.2	Zukünftiger Bedarf bei Schwangerschaft	6
3.5.3	Junge Erwachsene.....	6
3.5.4	Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften / Einzeln vermietete Zimmer	6
3.5.5	Kosten für Möblierung/Teilmöblierung	7
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	8
3.5.9	Kosten für ein Arbeitszimmer.....	9
3.5.10	Kosten der Unterkunft bei temporären Bedarfsgemeinschaften.....	9
4.	Prüfung der konkreten Angemessenheit von Mietwohnungen	9
4.1	Alleinerziehende	9
4.2	Mietpreisüberhöhung	10
4.3	Nicht modernisierte ältere Wohnungen	10
4.4	Überbelegung.....	11
5.	Verfahren bei Anmietung einer Wohnung ohne Zustimmung des Jobcenters oder des Sozialamtes	11
6.	Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten	12

6.1	Allgemeines	12
6.2	Einzelfallprüfung	13
6.3	Verfahren.....	13
6.4	Trennung	14
6.5	Gesundheitliche Einschränkungen	14
6.6	Tod.....	14
6.7	Kostensenkungsaufforderung	14
7.	Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten für das Leistungsrecht im SGB XII	15
7.1	Wohnungsbeschaffungskosten (SGB XII).....	15
7.2	Mietkautionen (SGB XII)	16
7.3	Umzugskosten (SGB XII)	17
8.	Heizkosten.....	17
9.	Rückzahlungen und Guthaben.....	17
10.	Prüfung der Angemessenheit der Belastungen für Wohnungseigentum.....	18
11.	Auszahlung der Unterkunftskosten	19
12.	Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten bei der Bildung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII	19
13.	Mietschulden	19
14.	Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG.....	21
15.	Neuorganisation der Verteilung von Spätaussiedlern/innen und jüdischen Zuwanderern/innen..	21
16.	Zuschuss für Auszubildende zu den Kosten für Unterkunft und Heizung.....	21
17.	Inkrafttreten	22
18.	Anlage 1: Hinweise für Umzüge von Leistungsberechtigten nach dem SGB II.....	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 2015 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 Erläuterungen zu Nebenkosten

Liegen Anhaltspunkte für nicht abrechnungsfähige Nebenkosten vor, ist zu prüfen, ob die einzelnen Positionen mit der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (zuletzt geändert am 10.05.2012) in Einklang stehen und ob es sich um Kosten für eine angemessene Ausstattung handelt. Dies dürfte nicht der Fall sein, wenn das Mietshaus z. B. über ein Schwimmbad verfügt.

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 Abrechnungszeitraumes geltend machen muss.

Bei erheblichen Nebenkostenguthaben ist darauf hinzuwirken, dass die Vorauszahlungen für die Zukunft verringert werden.

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

Um festzustellen, ob die Vorauszahlung für Nebenkosten in ausreichender Höhe festgesetzt ist, um eine hohe Nachforderung zu vermeiden, kann die Vorlage der letzten Jahresabrechnung hilfreich sein.

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 eine mietvertragliche Verpflichtung zur Zahlung des Möblierungszuschlages besteht; weitere Informationen sind der Nr. 3.5.5 dieser Verfügung zu entnehmen.

3.3 Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten

Folgende Werte gelten, 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	7,07	2,00	453,50	489,00
2	65	6,58	2,00	557,70	600,60
3	80	6,27	2,00	661,60	712,00
4	95	6,35	2,00	793,25	854,05
5	110	6,63	2,00	949,30	1.021,90
6	125	6,71	2,00	1.088,75	1.172,50
7	140	6,55	2,00	1.197,00	1.288,00
ab 8	Einzelfallentscheidung				

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.

3.4 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. 3.3.
(Bitte die Ausnahmetatbestände unter Nr. 3.5 beachten.)

¹ Bei steigenden Quadratmeterzahlen sinkt in der Regel die Kaltmiete pro Quadratmeter, so dass der jeweilige Quadratmeterpreis für eine Kategorie (z. B. 7,07 €) nicht mit einer höheren Quadratmeterzahl (z. B. 65 m²) multipliziert werden darf.

- b) Das Verhältnis von Kaltmiete zu Nebenkosten muss in einer angemessenen Relation stehen (in Annäherung an Tabelle unter Nr. 3.3).
- 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 1 dieser Verfügung entnommen werden.

Die folgenden in der Nr. 5 der Anlage 1 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 / Einzel 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.

Für Wohngemeinschaften / einzeln vermietete Zimmer gelten folgende Mietwerte:

Anzahl der Personen in der Wohnung	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten	
	In €	
	Normale Werte	Werte bei hoher Energieeffizienz
2	683,92	735,38
3	999,35	1.076,40
4	1.243,20	1.337,92
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. 3.3 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. 3.3 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. 3.3 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 Abtrennbarkeit 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. 3.3 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. 3.3 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

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 Mietpreisüberhöhung

Unterkunftskosten werden in Münster nur übernommen, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht oder nur unwesentlich überschreiten. Bei ungewöhnlich hohen Nettokaltmieten je Quadratmeter ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob die Mieten noch im Rahmen der Ortsüblichkeit liegen. (Ungewöhnlich hoch sind Nettokaltmieten, wenn sie die Kaltmieten aus der Tabelle in Nr. 3.3. um mehr als 30 % übersteigen).

Nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) sind Mieten nach den objektiven Tatbestandsvoraussetzungen dann unangemessen hoch, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete pro Quadratmeter für die betreffende Wohnung um mehr als 20 % überschreiten (Wesentlichkeitsgrenze).

Zur Prüfung dieser Tatbestandsvoraussetzungen ist für die konkrete Wohnung eine Mietspiegelabfrage im Internet auf den Seiten des Amtes für Wohnungswesen durchzuführen. Als Ergebnis wird die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter ausgewiesen. Ortsüblich sind aber durchaus auch noch die Mieten, die innerhalb der angegebenen Mietzinsspanne (+ 17 %) liegen, so dass der aus der Mietspiegelabfrage ausgegebene Wert um 17 % erhöht werden muss. Auf das Ergebnis sind zusätzlich noch einmal 20 % (Wesentlichkeitsgrenze) hinzuzurechnen.

Sollten die Unterkunftskosten das Ergebnis (durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete + 17 % + weitere 20%) überschreiten, gelten sie als unangemessen und werden nicht übernommen.

Es ist nur die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete zu übernehmen.

4.3 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 Grundmiettabelle des Mietspiegels abgebildeten Wohnungen gezahlt wird. Der Mietspiegel sieht ausdrücklich vor, dass innerhalb einer bestimmten Spanne Zu- oder Abschläge um die ortübliche 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.

4.4 Überbelegung

Grundsätzlich soll eine Überbelegung von Wohnungen (mehr als die doppelte Personenzahl, die nach den Wohnflächenbegrenzungen maßgeblich wäre) vermieden werden, um einerseits ein menschenwürdiges Wohnen zu gewährleisten und andererseits zu vermeiden, dass in kurzer Zeit ein erneuter Umzug erforderlich wird. Dabei sind jedoch die bisherigen Wohnverhältnisse und die angemessenen Wünsche der Leistungsberechtigten mit zu bewerten.

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 1 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 glaubwürdige 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. 3.3 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 Hilfestellung 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) bzw. drei Gruppen (SGB XII) eingeteilt: Die Gruppen erhalten unterschiedliche Schreiben. Alle Schreiben stehen als Muster in der Textauswahl zur Verfügung.

SGB II

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 Unterkunfts-kosten 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 gesundheitlichen 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 Unterkunfts-kosten wird eine Frist von in der Regel bis zu 6 Monaten eingeräumt (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, § 35 Abs. 2 Satz 1 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 1 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.

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 Kautions (s. § 551 BGB), nicht dagegen die gesamte Kautions. Bei Zuzügen von außerhalb ist der Antragsteller hinsichtlich der Kautions an seine bisherige Wohngemeinde 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 Kautions 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.

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 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 Haushalts-

energie (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.

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.

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. 3.3) 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.

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 XII

Übernahme 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.

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

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. Zuschuss für Auszubildende zu den Kosten für Unterkunft und Heizung

Auf der Grundlage des § 27 Abs. 3 SGB II erhalten Auszubildende, die

- Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) nach dem SGB III
- Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder
- Leistungen nach dem BAföG

beziehen, ab dem 01.01.2007 unter bestimmten Voraussetzungen einen Zuschuss zu ihren angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung.

Dieser Leistungsanspruch erstreckt sich auch auf Auszubildende, die zwar grundsätzlich einen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben, jedoch wegen in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommens oder Vermögens (eigenes oder das der Eltern) der Höhe nach keinen Anspruch haben.

Der Zuschuss gilt gemäß § 27 Abs. 1 Satz 2 SGB II nicht als Arbeitslosengeld II (wohl aber als Leistung zur Sicherung des Lebensunterhalts); er löst daher keine Sozialversicherungspflicht aus.

Regelungen zu dem Zuschuss nach § 27 Abs. 3 SGB II finden sich in der Amtsverfügung des Jobcenters „Zuschuss für Auszubildende zu den Bedarfen der Unterkunft für Auszubildende“.

17. Inkrafttreten

Diese Dezernatsverfügung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.

Änderungen zum

- 01.08.2015

In Vertretung

Thomas Paal

**18. Anlage 1:
Hinweise für Umzüge von Leistungsberechtigten nach dem SGB II****Diese Hinweise gelten im Leistungsrecht SGB II für Umzüge**

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

1. Örtliche Zuständigkeit bei Umzügen von außerhalb nach Münster bzw. von Münster nach außerhalb

Nach § 22 Abs. 4 SGB II soll die leistungsberechtigte Person vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des für die Leistungserbringung **bisher** örtlich zuständigen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Wohnung einholen.

Die Zusicherung muss erteilt werden, wenn

- der Umzug erforderlich ist und
- die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

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

Ein Musterschreiben an die Leistungsberechtigten mit einem Vordruck für die Bestätigung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft ist als Anlage beigelegt.

2. Erforderlichkeit des Umzugs**2.1 Erforderlichkeit des Umzugs von oder nach außerhalb**

Ein Zuzug aus einer anderen oder ein Umzug in eine andere Kommune muss im Einzelfall erforderlich sein. Der Leistungsberechtigte muss plausible, nachvollziehbare und verständliche Gründe für den Umzug benennen können.

Erforderlichkeit ist in der Regel zum Beispiel anzunehmen, wenn

- der Anspruchsberechtigte einen festen Arbeitsplatz in der anderen Kommune nachweisen kann (Vorlage des Arbeitsvertrages) und die Fahrzeit vom jetzigen Wohnort nicht mehr zumutbar ist; sofern Erforderlichkeit bejaht wird, sind die vorrangigen Ansprüche aus dem Vermittlungsbudget zu prüfen,
- nach einer Trennung vom Partner eine unmittelbare Gefährdung besteht oder bestand, die durch einen Ortswechsel abgemildert oder vermieden werden kann,
- persönliche oder familiäre Gründe vorliegen, die einen Zuzug als zwingend erscheinen lassen (z. B. Pflegebedürftigkeit eines nahen Angehörigen) oder

- im Gebiet des bisherigen Trägers (nicht der einzelnen kreisangehörigen Gemeinde, sondern im Kreisgebiet) in absehbarer Zeit kein adäquater Wohnraum zur Verfügung steht.

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Im Einzelfall können andere Gründe für die Erforderlichkeit eines Umzugs sprechen.

Ein Umzug in das Gebiet eines anderen Trägers ist nicht schon deshalb erforderlich, weil ein Auszug aus der bisherigen Wohnung notwendig ist.

2.2 Erforderlichkeit des Umzugs innerhalb Münsters

Wann ein Umzug erforderlich ist, kann nur im Einzelfall entschieden werden. Mögliche Gründe können sein:

- die bisherige Wohnung ist nach Anzahl der Räume oder nach Wohnfläche deutlich zu klein,
- die/der Leistungsberechtigte betreut einen Angehörigen, hat kein Auto und kann die zu betreuende Person mit öffentlichen Verkehrsmitteln nur sehr schwer erreichen oder
- die/der Leistungsberechtigte nimmt eine Arbeit auf, die ihren/seinen Leistungsanspruch verringert, hat kein Auto und möchte wegen real schlechter Verkehrsanbindung ihrer/seiner jetzigen Wohnung und damit verbundener Probleme in die Nähe der Arbeitsstelle ziehen (Beispiel: eine Frau nimmt eine Arbeitsstelle mit einem Arbeitsbeginn um 06:30 Uhr an und kann wegen schlechter öffentlicher Verkehrsanbindung nur mit dem Fahrrad durch wenig belebte Gebiete fahren).

3. Rechtsfolgen bei nicht erforderlichem Umzug oder nicht vorliegender Zusage des bisher örtlich zuständigen Trägers

Nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe des bisherigen Bedarfs erbracht, wenn sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen.

In der Rechtsprechung verfestigt sich die Auffassung, dass der Zweck dieser Regelung ist, Umzüge **innerhalb eines Wohnungsmarktes** zur Optimierung von Leistungsansprüchen abzuwenden. Dieser Auffassung wird in den folgenden Regelungen Rechnung getragen.

Umzüge von oder nach außerhalb

Der Leistungsberechtigte soll eine Zusicherung einholen, ist aber nicht dazu verpflichtet. Die Zusicherung dient der Rechtssicherheit.

Hält der bisher örtlich zuständige Träger den Umzug für nicht erforderlich, erteilt er keine Zusicherung.

Die Zusicherung ist aber nicht Voraussetzung für die Übernahme der Kosten der Unterkunft am Zuzugsort. Wenn also eine Zusicherung nicht eingeholt oder vom bisher örtlich zuständigen Träger abgelehnt wurde, sind die Kosten der neuen Unterkunft trotzdem zu übernehmen, wenn sie nach den am Zuzugsort geltenden Maßstäben angemessen sind.

Für Zuzüge bedeutet das konkret:

Wer von außerhalb nach Münster zieht und einen grundsätzlichen Anspruch nach dem SGB II hat, erhält Leistungen für Unterkunft und Heizung in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind.

Die Angemessenheit bestimmt sich nach den Regelungen in dieser Verfügung.

Umzüge innerhalb Münsters

Wenn die/der Leistungsberechtigte keine plausiblen, nachvollziehbaren und verständlichen Gründe für den Umzug benennen und damit keine Erforderlichkeit nachweisen kann, werden nur die vor dem Umzug entstandenen **angemessenen** Kosten übernommen.

Das gilt auch dann, wenn die nach dem Umzug anfallenden höheren Kosten noch angemessen sind.

4. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen

Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten und Mietkautionen können unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 6 SGB II übernommen werden. Dafür ist eine Zusicherung des örtlich zuständigen Trägers erforderlich.

Für die Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und der Umzugskosten ist der bis zum Umzug zuständige örtliche Träger verantwortlich. Die Kostenübernahme liegt im Ermessen des Leistungsträgers; die Kosten sollen jedoch übernommen werden, wenn der Träger den Umzug veranlasst hat oder dieser aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne diese Kostenübernahme eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Mietkautionen können vom örtlichen Träger am **neuen** Wohnort darlehnsweise übernommen werden, wenn er dies vorher zugesichert bzw. gegenüber dem bisherigen Träger sein Einverständnis erklärt hat.

Soweit eine darlehnsweise Übernahme von Kosten in Betracht kommt, ist eine vorrangige Vermögensverwertung entsprechend § 42a Abs. 1 SGB II zu beachten.

4.1 Wohnungsbeschaffungskosten

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 Jobcenter zurückzuerstatten sind. Dies ist durch eine Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter zu Gunsten des Jobcenters 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.

Gemäß § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II erfolgt eine Aufrechnung des Darlehens mit den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs. Die Aufrechnung erfolgt bei jedem Darlehnsnehmer. Erhalten also mehrere Personen die Mietkaution, erfolgt bei allen eine Aufrechnung.²

Bei Rückzahlung durch den Vermieter ist das Darlehen sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42a Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz SGB II). Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig (§ 42a Abs. 4 SGB II).

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

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.

² Da es für das SGB XII keine vergleichbare Regelung gibt, erfolgt bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII keine Verrechnung mit laufenden Leistungen.

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 Jobcenter 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.

4.2 Umzugskosten

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 Stadtgebiets ohne Vorlage von Kostenvoranschlägen ein Betrag i. H. v. 75 Euro 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/der Leistungsberechtigte keinen Führerschein besitzen und dementsprechend einen Fahrer benötigen, ist für maximal zwei Helfer eine Pauschale i. H. v. je 25 Euro zu gewähren.

4.3 Mietkautionen

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 Jobcenter zurückzuerstatten sind. Dies ist durch eine Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter zu Gunsten der Stadt Münster abzusichern.

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 Kautions, sind Ersatzansprüche gem. § 34 SGB II zu prüfen.

Gemäß § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II erfolgt eine Aufrechnung des Darlehens mit den Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs. Die Aufrechnung erfolgt bei jedem Darlehensnehmer. Erhalten also mehrere Personen die Mietkaution, erfolgt bei allen eine Aufrechnung.³

Bei Rückzahlung durch den Vermieter ist das Darlehen sofort in Höhe des noch nicht getilgten Darlehensbetrages fällig (§ 42a Abs. 3 Satz 1 2. Halbsatz SGB II). Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig (§ 42a Abs. 4 SGB II).

5. Personen unter 25 Jahren, die aus dem Haushalt der Eltern oder aus einer anderen Unterkunft in eine eigene Wohnung ziehen wollen

Nach § 22 Abs. 5 SGB II erhalten Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur Leistungen für Unterkunft und Heizung, wenn sie

- vor Abschluss des Vertrages eine Zusicherung des kommunalen Trägers eingeholt haben (es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund gem. § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II vor) bzw.
- vor der Beantragung von Leistungen nicht in eine Unterkunft in der Absicht gezogen sind, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (Mit dieser Regelung soll vermieden werden, dass der betreffende Personenkreis die Notwendigkeit der Zusicherung umgeht, in dem er vor der Beantragung der Leistung bereits eine eigene Wohnung bezieht).

Unabhängig von dieser Regelung werden Kosten der Unterkunft für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, berücksichtigt, wenn

- sie bereits am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehört haben (§ 68 Abs. 2 SGB II) oder
- sie bereits einige Zeit vor der Antragstellung in eine eigene Wohnung gezogen sind und die Unterkunftskosten bislang selbst tragen konnten. In diesem Fall gab es wegen fehlender Bedürftigkeit keinen Grund, eine Zusicherung des kommunalen Trägers einzuholen.

Falls eine absichtliche Herbeiführung der Leistungsberechtigung gemäß § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II zu vermuten ist, ist im Regelfall davon auszugehen, dass nach Ablauf von sechs Monaten ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Auszug und Beantragung von Leistungen nicht mehr gesehen werden kann. Bei einer kürzeren Zeitspanne sind die Umstände im Einzelfall entscheidend.

Bei einem Umzug von außerhalb nach Münster oder von Münster nach außerhalb ist die Zusicherung des bisher örtlich zuständigen Trägers einzuholen.

³ Da es für das SGB XII keine vergleichbare Regelung gibt, erfolgt bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII keine Verrechnung mit laufenden Leistungen.

Das Erfordernis der Zusicherung ist der Regelfall. Hiervon sollte nur abgewichen werden, wenn ein wichtiger Grund für das Fehlen vorgebracht werden kann. Ein wichtiger Grund sind sicherlich Gewalttätigkeiten in einer Familie. Auch der Einzug eines neuen Partners eines Elternteils und damit verbundene glaubhaft dargelegte Schwierigkeiten mögen im Einzelfall einen solchen Grund darstellen.

Die Zusicherung muss erteilt werden, wenn

- schwerwiegende soziale Gründe gegen das Wohnen in der elterlichen Wohnung sprechen,
- durch den Bezug der Wohnung eine Ausbildung oder Erwerbstätigkeit ermöglicht wird oder
- ein anderer schwerwiegender Grund vorliegt.

In Zweifelsfällen kann ein Sozialbericht des Kommunalen Sozialdienstes des Amtes für Kinder, Jugendliche und Familien bezüglich der Beurteilung „schwerwiegender sozialer Gründe“ angefordert werden. Auf die diesbezüglichen Verfahrensabsprachen wird verwiesen.

Wenn feststeht, dass die Voraussetzungen für eine Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung gegeben sind, ist hinsichtlich der Höhe der Aufwendungen folgendes zu beachten:

Die Leistungsberechtigten unter 25 Jahren sollten sich bei ihrer Entscheidung über die Höhe der Kosten der Unterkunft an den Mietverhältnissen junger Erwachsener orientieren, die sich in Studium oder Ausbildung befinden. Dieser Personenkreis bemüht sich in der Regel um preiswerten Wohnraum (z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft), weil höhere Kosten aus BAföG-Leistungen oder Berufsausbildungsbeihilfe nicht finanziert werden können.

Bei Unterkunftskosten gemäß den allgemeinen Werten für angemessenen Wohnraum (bis zu 453,50 € für eine Einzelperson), dürfte es bei einem späteren Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums Probleme bei der Finanzierung dieser Wohnung und damit der Eingliederung in den Arbeitsmarkt geben.

Soweit die Kosten der Unterkunft eines Leistungsberechtigten unter 25 Jahren nicht deutlich unter dem für eine Einzelperson liegenden abstrakt angemessenen Betrag von 453,50 € liegen, soll diese Mietentscheidung in einer ausführlichen Beratung mit dem Leistungsberechtigten erörtert werden, mit dem Ziel, sie auf ihre längerfristige Geeignetheit zu überprüfen und gegebenenfalls nach anderen Möglichkeiten zu suchen. Der Gesichtspunkt der Prävention im Hinblick auf die Verhinderung künftiger hoher finanzieller Verpflichtungen von jungen Erwachsenen steht im Vordergrund der Überlegungen.

Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass die Leistungsberechtigten dieser Altersgruppe entsprechend der Regelung in § 3 SGB II unverzüglich nach Antragstellung in eine Arbeit, eine Ausbildung oder eine Arbeitsgelegenheit zu vermitteln sind. Die Aufnahme einer Arbeit oder einer Ausbildung sollte dabei nicht zwangsläufig dazu führen, dass die Betroffenen aufgrund der dann vermindert zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel ihre Mietkosten nicht mehr bestreiten können. Ein dann ggf. notwendig werdender Wohnungswechsel könnte wiederum ein Hemmnis zur Aufnahme einer Arbeit oder einer Ausbildung darstellen.

Leistungen für die Unterkunft

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

Ziel dieser Regelungen ist nicht, diesen Personenkreis generell auf einen geringeren Wohnstandard zu verweisen, sondern den Gedanken des SGB II aufzugreifen, den Zukunftsperspektiven des Personenkreises der jungen Leistungsberechtigten besondere Aufmerksamkeit zu widmen und sie bei der Gestaltung entsprechender Rahmenbedingungen zu unterstützen.

Musterschreiben

Kopfbogen

Datum

**Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II)
Ihr beabsichtigter Umzug nachPLZ, Anschrift**

Sehr geehrte/-r.....,

eine Zusicherung gem. § 22 Abs. 4 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch (SGB II) zu Ihrem beabsichtigten Umzug kann ich nur erteilen, wenn der Umzug erforderlich ist und der für die Durchführung der Aufgaben nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) am neuen Wohnort zuständige Träger bestätigt, dass die Kosten der Unterkunft für die neue Wohnung nach den dortigen Maßstäben angemessen sind.

Hiermit bestätige ich Ihnen vorab, dass der von Ihnen beabsichtigte Umzug erforderlich, das heißt nach § 22 Abs. 4 S. 2 SGB II notwendig ist. Notwendig ist der Umzug, da

- () der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- () der Umzug zur Aufnahme einer konkreten Arbeit notwendig ist,
- () der Umzug aus sonstigen plausiblen, nachvollziehbaren und verständlichen Gründen notwendig ist.

Ferner ist für die Zusicherung erforderlich, dass die neuen Kosten der Unterkunft angemessen sind. Insoweit ist gem. § 22 Abs. 4 S. 2 2. Halbsatz SGB II der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige kommunale Träger zu beteiligen. Dazu sprechen Sie bitte unter Vorlage dieses Schreibens und geeigneter Unterlagen zur Höhe der Miete und Beschaffenheit der Wohnung bei diesem Träger vor.

Nach Bestätigung der Angemessenheit durch den anderen Träger (beigefügte Anlage) reichen Sie diese in Ihrem eigenen Interesse bitte umgehend an mich zurück. Bei Angemessenheit gilt die Zusicherung zum Umzug mit Eingangsdatum der Bestätigung bei mir als erteilt. Den neu zuständigen kommunalen Träger werde ich entsprechend unterrichten.

Die Zusicherung gilt, solange Sie die in der Bestätigung bezeichnete Wohnung tatsächlich beziehen und die Größe und die Höhe der Miete als der für Sie bzw. Ihre Bedarfsgemeinschaft angemessen zu bezeichnende Wohnbedarf anerkannt wird. Für den Fall, dass Ihnen die Angemessenheit nicht bescheinigt wird und in Konsequenz eine Zusicherung nicht erfolgen kann und Sie dennoch umziehen, ist nicht sichergestellt, ob die Kosten der Unterkunft überhaupt und gegebenenfalls in welcher Höhe übernommen werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Unterschrift

Leistungen für die Unterkunft	§ 22 SGB II § 35 SGB XII §§ 2/3 AsylbLG
--------------------------------------	--

Muster für die Bestätigung

Bestätigung der Angemessenheit nach § 22 SGB II

Bestätigung nach § 22 Abs. 4 S. 2, 2. Halbsatz SGB II durch den für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger:

Umziehende Personen der BG:

In der bisherigen Wohnung leben Person/en.

In die neue Wohnung beabsichtigen Person/en einzuziehen.

Es wurde folgendes Wohnungsangebot vorgelegt:

Straße, Hausnummer, Ort			Etage	qm
Netto-Kaltmiete	Betriebs / Nebenkosten	Heizkosten	Raumzahl	Anzahl der umziehenden Personen
€	€	€		

<p>Name der/-s Sachbearbeiterin/-:..... Telefonnummer: Stempel und Unterschrift des zuständigen SGB II - Trägers (Beteiligung nach § 22 Abs. 4 Satz 2, 2. Halbsatz SGB II)</p>	<p>Die Kosten für die o.g. Wohnung sind nach den hier geltenden Maßstäben</p> <p><input type="checkbox"/> angemessen.</p> <p><input type="checkbox"/> nicht angemessen.</p>
---	---

**Amt 50
Amt 59**

Dezernatsverfügung

Mieterberatung für Empfänger/innen laufender Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II, SGB XII und AsylbLG

1. Ausgangslage

Der Rat der Stadt Münster hat in seiner Sitzung am 22.05.2002 beschlossen, das Angebot der Mieterberatung in unveränderter Weise fortzuführen. Am 16.12.2015 hat der Rat einer Erhöhung des mit einem Mieterberatungsschein verbundenen Jahresmitgliedsbeitrages auf 70,00 € zugestimmt.

Die Beratung wird wahlweise durch folgende Organisationen nach Terminvereinbarung durchgeführt:

- DMB Mieterverein Münster u. Umgebung e.V.
Königsstraße 44
48143 Münster
Tel.: 02 51 / 41 450 0 Fax: 02 51 / 41 450 25
e-mail: info@mieterverein-muenster.de
web: www.mieterverein-muenster.de

Geschäftszeiten:	Mo. + Do.:	09.00 - 12.00 Uhr
		13.00 - 18.00 Uhr
	Di. + Mi.:	09.00 - 12.00 Uhr
		13.00 - 17.00 Uhr
	Freitag:	09.00 - 13.00 Uhr

- Mieter/innenschutzverein Münster und Umgebung e.V.
Achtermannstraße 10
(1. Stock; im Cultur- und Beratungszentrum Achtermannstraße)
48143 Münster
Tel.: 02 51 / 51 17 59 Fax: 02 51 / 51 17 58
e-mail: msv@muenster.de
web: www.mieterschutzverein-muenster.de

Geschäftszeiten:	Mo. - Do.:	09.00 - 13.00 Uhr
		14.00 - 18.00 Uhr
	Freitag:	09.00 - 12.00 Uhr

Durch die Aushändigung eines Mieterberatungsscheins erhalten die Leistungsempfänger/innen die Berechtigung, für die Dauer von einem Jahr Mitglied in einer der vorgenannten Beratungsorganisationen zu werden und die entsprechenden Beratungs- und Dienstleistungen in Anspruch zu nehmen.

Mit beiden Organisationen wurde eine Vereinbarung geschlossen. Auf dieser Grundlage wird die Beratung durchgeführt. Die Vereinbarungen sichern die Zusammenarbeit mit den Beratungsorganisationen.

2. Verfahren

2.1 Von den **leistungsgewährenden Abteilungen des Sozialamtes und des Jobcenters** wird auf das Beratungsangebot **hingewiesen**.

2.2 In folgenden Fällen ist durch die o. g. Stellen ein Mieterberatungsschein auszugeben:

- Mieterhöhungen
- strittige Heiz- und Nebenkostenabrechnungen
- Kündigungen
- Probleme mit Kautionszahlungen
- gravierende Wohnungsmängel

Darüber hinaus wird ein Mieterberatungsschein **nur in Einzelfällen und nach Rücksprache** mit einer der beiden Beratungsorganisationen ausgegeben werden. Im Zusammenhang mit Nachbarschaftsstreitigkeiten wird kein Mieterberatungsschein ausgegeben.

Die Leistungsberechtigten können frei wählen, welche der beiden Mieterberatungsorganisationen sie in Anspruch nehmen wollen.

Soweit die Kosten der Unterkunft ganz- oder teilweise vom Jobcenter oder Sozialamt übernommen werden, kann es in besonders gelagerten Ausnahmefällen möglicherweise zu den Pflichten eines Leistungsberechtigten nach § 9 Abs. 1 SGB II / § 2 Abs. 1 SGB XII gehören, zur Durchsetzung vorrangiger realisierbarer Ansprüche die Hilfe einer Mieterberatungsorganisation in Anspruch zu nehmen, wenn es erfolgversprechend und für den Leistungsberechtigten zumutbar ist.

2.3 Der Mieterberatungsschein ist in **dreifacher** Ausfertigung auszustellen. Der Vordruck ist Anlage 1 dieser Verfügung und als Word-Dokument in der Textauswahl der Ämter zu finden.

Das Originalschreiben legt der/die Leistungsberechtigte der jeweiligen Mieterberatungsorganisation vor. Dieses Schreiben ist mit Unterschrift und Dienstsiegel zu versehen.

Die **erste Durchschrift** erhält die/der Leistungsberechtigte **zu ihren/seinen Unterlagen**. Die zweite **Durchschrift** erhält die **Rechnungsstelle des** Sozialamtes zum Abgleich der Jahresabrechnung.

Beide Durchschriften sind auch optisch als Durchschrift zu kennzeichnen.

2.4 Mit der Zustimmung zu einer Beratung durch eine der o. a. Organisationen bzw. durch eine entsprechende Terminvereinbarung übernimmt die/der Leistungsberechtigte die **Verantwortung für die Weitergabe ihrer/seiner Daten**.

- 2.5 Mit dem Mieterberatungsschein sucht die/der Leistungsberechtigte die Beratungsorganisation ihrer/seiner Wahl auf und erhält **gegen Aushändigung des** Mieterberatungsscheins eine umfassende und sachgerechte Beratung bzw. einen Beratungstermin. Zu dem ersten Beratungstermin sind **unbedingt** alle erforderlichen Unterlagen (Mietvertrag, Abrechnungen etc.) mitzubringen.

Gleichzeitig erwirbt sie/er automatisch die **Mitgliedschaft für die Dauer eines Jahres** und damit alle mitgliedschaftlichen Rechte im Rahmen des Tatbestandskatalogs. Zur Verlängerung einer Mitgliedschaft müssen die Leistungsberechtigten erneut beim Sozialamt einen Mieterberatungsschein beantragen. Ob die Verlängerung im konkreten Einzelfall erforderlich ist, wird mit dem Verein telefonisch abgestimmt.

Die Mitgliedschaft umfasst **keine Rechtsschutzversicherung!**

- 2.6 Kommt es im Verlauf der Mitgliedschaft zu einem **gerichtlichen Streitverfahren**, sind diese Kosten im Rahmen **der Prozesskostenhilfe gem. § 114 ZPO** zu bestreiten.

Kosten, die der/dem Leistungsberechtigten bei - auch teilweisem - Unterliegen im Prozess entstehen, werden **vom Sozialamt / Jobcenter nicht übernommen**. Hierauf ist im Verlauf der Beratung und vor Eintritt in ein gerichtliches Streitverfahren hinzuweisen.

- 2.7 Entstehen der Beratungsorganisation im Verlauf der Beratung **im Einzelfall** Auslagen, z. B. für Kopien, sind diese durch das Sozialamt / Jobcenter zu erstatten. Der Bedarf der Auslagen ist durch die Beratungsorganisation zu begründen.

- 2.8 Die Mitgliedschaft endet mit Ablauf eines Jahres seit dem ersten Beratungstermin. Der Mitgliedsbeitrag in Höhe von **70,00 €** wird durch den zuständigen Leistungsträger (Sozialamt bzw. Jobcenter) einmal jährlich auf Grundlage aller eingereichten Mieterberatungsscheine erstattet.

- 2.9 Regelung für das Wohnquartier Kinderhaus-Brüningheide

Um die Akzeptanz der Mieterberatungsscheine durch einen niedrighschwelligen Zugang weiter zu erhöhen, werden die Mieterberatungsscheine auch durch die beiden eingetragenen Vereine Begegnungszentrum Kinderhaus und Kinderhauser Arbeitslosen Initiative in einem abgesprochenen Verfahren ausgegeben.

3. **Inkrafttreten**

Die Änderung tritt rückwirkend mit Wirkung vom 01.01.2016 in Kraft.

i.V.

Anlage 1: Kostenzusage über die Übernahme des Mitgliedsbeitrages in einer Mieterberatungsorganisation

Anlage 2: Information für Leistungsberechtigte zu Kontaktdaten der Mieterberatungsorganisationen