JC –Geschäftsanweisung Nr. 14

24.05.2012

Geschäftszeichen : 73- II-1304

Verteiler : BL; TL; MA Teams 736-738; SGG

Gültig ab: 01.01.2012
bis : auf Widerruf

jobcenter Weimar

Handlungsleitende Empfehlungen zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende

- **in der Fassung der 6. Änderung**

Inkrafttreten durch OB

1.0 Allgemeines

1) Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind entsprechende Leistungen anhand dieser Empfehlungen zu gewähren.

2) Diese Empfehlungen sollen sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch das Jobcenter Weimar erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

3) Bei dieser Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz oder eine Rechtsverordnung im formellen und materiellen Sinne, sondern um eine Entscheidungshilfe.

2.0 Rechtsgrundlagen

- § 19 Abs. 1 SGB II
- § 22 Abs. 1 - 9 SGBII
- § 42a SGB II

3.0 Bedarfe für Unterkunft

3.1 1) Zu den Bedarfen für Unterkunft gehören neben der Grundmiete - wenn sie vom Mieter im Rahmen von Vorauszahlungen oder Pauschalen zu tragen sind - auch die Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung (siehe Anlage 1). Bei Vorauszahlungen gehören auch die entsprechenden jährlichen Betriebskostenabrechnungen zum Bedarf für Unterkunft. Maßgeblich für eine Bedarfsberücksichtigung ist hierbei der Abrechnungszeitpunkt und nicht der Verbrauchszeitraum.

2) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur in Ausnahmefällen und nur unter Anlegung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden, wenn der Verzicht unzumutbar ist. Die Übernahme der Garage- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3.2 1) Zu den Bedarfen für Unterkunft gehören nicht: Heizkosten, Warmwasserbereitungskosten, Kosten für: die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u. ä., Kabelerstanschluss, Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Bedienung, Wäsche. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.
2) Sind in den Aufwendungen für die Unterkunft (z.B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit den Regelbedarfen abgegolten werden, sind beim Bedarf für Unterkunft die konkret ausgewiesenen Beträge abzusetzen.
Die Höhe des vertraglich geschuldeten Betrages ist mit Nachweis abzufordern. Der Leistungsberechtigte ist aufzufordern, eine entsprechende Bezifferung einzuholen (z.B. Überlassung der Einbauküche über Zahlung der Grundmiete).

3) Können die Aufwendungen nicht exakt ausgewiesen werden (z.B. Kosten der Wohnraumbeleuchtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind beim Bedarf für Unterkunft die jeweiligen regelbedarfsrelevanten Verbrauchsausgaben abzusetzen.
Die entsprechenden Werte sind den Tabellen der Anlage 2 zu entnehmen, welche jährlich angepasst werden.

3.3 1) Bei Eigenheimbesitzern und Inhabern von Wohnungseigentum zählen zu den Bedarfen für Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen soweit sie den Rahmen einer ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Insbesondere gehören hierzu: - Steuern vom Grundbesitz, den Grundbesitz betreffende Schuldzinsen, dauernde Lasten sowie sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge, Erhaltungsaufwand (Instandsetzung, Instandhaltung) sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung wie Abwassergebühren, Wassergeld, Müllabfuhrgebühren, Schornsteinreinigungsgebühren. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, werden die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten berücksichtigt. Der die angemessenen Kosten übersteigende Betrag kann nur in besonderen Härtefällen und dann auch nur bis zu 6 Monaten berücksichtigt werden.

2) Sind die Kosten als Jahres-, Halbjahres-, Quartals- oder Zwei-Monatsbeträge ausgewiesen, so sind sie auf Monatsbeträge umzurechnen.

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

4) Erhaltungsaufwand bei selbst genutzten Immobilien
§ 22 Abs. 2 SGB II:
Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

Zum Erhaltungsaufwand zählt nur derjenige Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleine Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten bezieht.

Demgegenüber gehören dazu nicht größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten. Denn es liegt in der Natur der Sache, dass technische Gebäudeeinrichtungen und Gebäude nach langen Jahren der Nutzung abgängig werden können. Es kann dann nicht Aufgabe der aus öffentlichen Steuermitteln finanzierten Transferleistungen nach dem SGB II sein, grundlegende Sanierungs- und Erhaltungsarbeiten zu finanzieren. Daher kann z. B. eine umfangreiche Dachsanierung nach einem Sturmschaden nicht zum regelmäßig anfallenden Instandhaltungsaufwand gerechnet werden.

Zur Prüfung einer Berücksichtigung als Unterkunftsbedarf ist hierzu neben der Antragstellung mit internem Vordruck auch eine genaue Beschreibung / schriftliche Begründung vom Kunden zu den notwendigen Erhaltungsmaßnahmen abzufordern. Anhand der Beschreibung übernimmt eine fachkundige Stelle, die selbst nicht unternehmerische Ziele verfolgt (Abteilung technische Gebäudewirtschaft der Stadtverwaltung), die Einschätzung zu Umfang und Notwendigkeit der Erhaltungsmaßnahmen.

Für die Einschaltung der Abteilung technische Gebäudewirtschaft der Stadtverwaltung ist vorab eine Einverständniserklärung des Kunden hinsichtlich der Betretung der Immobilie abzufordern.

Ergibt sich nach Begutachtung, dass keine absolute Notwendigkeit der Maßnahmen oder lediglich Verschönerungsaufwand oder Wertsteigerungsinteresse besteht, kommt hierfür keine Leistungsgewährung in Betracht. Wird der Aufwand durch Versicherungen abgedeckt, wird keine Leistung durch das Jobcenter notwendig.

Nach Feststellung des notwendigen Erhaltungsaufwandes (Bsp. Reparatur Dachpfannen 1 qm, Folienbespannung Dach 3 qm, Austausch Heizelement / Ölkessel, Austausch/Instandsetzung Elektroanlage – 1 Zimmer nach Kurzschluss) wird nach Vorlage von 3 Angeboten durch den Kunden (ggf. nur für Materialkosten bei Selbsthilfemöglichkeiten) die Höhe der Kosten wirtschaftlich geprüft.

3.4 Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelbedarfen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), zu übernehmen (vgl. Nummer 3.2).

3.5 Direkt von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- gewährtes Wohngeld,
  Über die Fälle, in denen Wohngeld abgesetzt wird, ist die Wohngeldstelle des kommunalen Trägers unverzüglich schriftlich unter Wahrung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zu informieren. (z.B. verschlüsselte Email)
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, verringert um das Wohngeld, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner z.B. um ein Kleinkind handelt.

4.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten

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

4.1 1) Als Wohnflächenhöchstgrenzen für Mietwohnungen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der **Bewohner**	Angemessene Wohnungsfläche in m² - jeweils bis zu
1	45
2	60
3	75
4	90
5	105
6	120

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

2) Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt ein Flächen-Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

3) Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnräumen kommt es zum einen auf den beanspruchten Grundmietaufwand an (Produkt aus Quadratmeterzahl mal Grundmiete pro m²), d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann durch einen höheren Grundmietpreis pro m² trotzdem noch angemessen sein. Umgekehrt kann eine Wohnung mit einem niedrigen Grundmietpreis und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch angemessen sein. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass durch die Wohnungsgröße bedingte hohe Betriebskosten Unangemessenheit eintreten kann.

4) Es ist darauf zu achten, dass die Vertragsparteien angemessene Betriebskostenvorauszahlungen im Sinne des § 556 BGB vereinbart haben. In Weimar sind dies Beträge von ca. 1,00 bis 1,25 EUR/m² Wohnfläche.

5) Die Summe aus Grundmietaufwand und Betriebskostenvorauszahlung bildet den Prüfwert für die Angemessenheit.

4.2 Die tatsächlichen Unterkunftskosten gelten ohne Einzelfallprüfung als angemessen, wenn sie innerhalb der Orientierungswerte (Tabelle der Anlage 3) liegen. Diese Werte entsprechen den wohngeldrechtlichen Miethöchstbeträgen der für die Gemeinde Weimar einschlägigen Mietenstufe III.
Sofern die Unterkunftskosten über diesen Werten liegen, **ist** entsprechend der Kriterien unter Punkt 4.0 der Richtlinie eine Einzelfallprüfung über die Angemessenheit vorzunehmen. Eine Entscheidung ist in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens zu treffen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte im Abgleich mit dem Mietspiegel oberhalb der dortigen mittleren Werte liegen, so dass nur in außergewöhnlich spezifischen Sachverhalten eine Begründung für Angemessenheit oberhalb der Orientierungswerte liegen kann.

4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

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

2) Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich aufzuzeigen, dass die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft zunächst nur begrenzte Zeit (in der Regel längstens 6 Monate) berücksichtigt werden. Gleichzeitig sind Möglichkeiten zur Senkung der Unterkunftskosten zu benennen. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

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

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

5) Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist.

6) Leistungsempfänger die während des Bezuges von Leistungen nach SGB II ohne Zustimmung in eine unangemessen teuere Wohnung ziehen haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpft.

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

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

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

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

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

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

4) Zur Feststellung der Kostensenkung ist der entsprechende Prüfbogen (Anlage 4) zu verwenden.

5.0 Bedarfe für Heizung

1) Bedarfe für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit sie angemessen sind. Unerheblich ist dabei die Art der Brennstoffe und der Heizquellen. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Insbesondere sind bei Entscheidung über die Angemessenheit der Heizkosten zu berücksichtigen:

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

2) Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Gutschriften/Rückzahlungen, mindern diese im Folgemonat die zu berücksichtigenden Aufwendungen für Heizung.

5.1 Zentral bereitgestelltes Warmwasser ist seit 01.01.2011 Bedarfsbestandteil der Heizkosten nach § 22 SGB II. Soweit Warmwasser durch in der Unterkunft installierte Vorrichtungen erzeugt wird (dezentrale Warmwassererzeugung) wird stattdessen ein Mehrbedarf gemäß § 21 Abs. 7 SGB II anerkannt.

5.2 Bei Einzelofenheizungen (z. B. Kohle- oder Ölöfen), sowie bei anderen Heizungen mit Brennstoffbevorratung (Gas- oder Öltank) werden grundsätzlich Leistungen gewährt, die aus dem (mit Rechnungen belegten) Verbrauch des Vorjahres errechnet werden. Dabei können Abweichungen vom Mittel der Außentemperatur Berücksichtigung finden. Fehlt es an entsprechenden Belegen, sind Pauschalmengen, die auf einem durchschnittlichen Brennstoffbedarf in einem durchschnittlichen Winter basieren als Bedarfsgrundlage anzusetzen.
Für eine Heizperiode (jeweils von Oktober bis April) gelten dabei im Regelfall für die jeweiligen Haushaltsgrößen Brennstoffe bis zu den in der Tabelle genannten Mengen als angemessen:
Entsprechende Geldbeträge als Richtwerte für die Leistungshöhe werden von den kommunalen Trägern anhand der jeweiligen aktuellen Marktpreise ermittelt und von diesen gegebenenfalls auch während der laufenden Heizperiode angepasst.

Anzahl der Personen im	feste Brennstoffe	Öl / Gas

Haushalt	Menge	Betrag/Zentner	Menge	Betrag/Liter
1 - 2 Personen	34 Zentner	12 EUR	1200 Liter	1,05 EUR
3 - 4 Personen	42 Zentner	12 EUR	1500 Liter	1,00 EUR
5 und mehr Personen	51 Zentner	12 EUR	1800 Liter	0,95 EUR

Von diesen Richtwerten ist im Einzelfall auch abzuweichen, wenn höherer Bedarf glaubhaft gemacht wird (siehe Punkt 5.0 der Empfehlungen).

In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Hilfebedürftigkeit von Oktober bis April zu rechnen ist, soll die Leistung in einer Summe im September zusammen mit den Kosten der Unterkunft überwiesen werden.

Für Teile der Heizperiode ist auch nur eine anteilige Leistung zu gewähren.
Bei Antragstellung im Oktober der volle Betrag, im Monat November sechs Siebtel, im Dezember fünf Siebtel usw.. Bei Antragstellung im April ist demgemäß nur noch ein Siebtel zu gewähren.
Analoges Verfahren gilt auch, wenn die Hilfebedürftigkeit voraussichtlich vor Ende der Heizperiode endet.

Wenn die zweckentsprechende Verwendung der Mittel für Brennstoffbeschaffung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist, so sollen Leistungen auf Rechnungsbasis an den Lieferanten gezahlt werden.

6.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und sofern unumgänglich auch andere Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen.

6.1 Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, denn der Leistungsempfänger hat im Regelfall einen Rückzahlungsanspruch. Zur Sicherung des Darlehens ist dieser Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

6.2 Solange Darlehensnehmer Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts beziehen, werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt.

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

7.0 Umzugskosten

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

7.1 Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu mindestens 3 Kostenvoranschläge von Umzugsunternehmen einzureichen. Das wirtschaftlichste Angebot wird berücksichtigt.

7.2 1)Ein Umzug ist leistungsrechtlich u. a. notwendig, wenn:

- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung).

2) Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können in Ausnahmefällen ggf. auch für einen kurzen Zeitraum doppelte Mietzahlungen berücksichtigt werden. D.h., neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses die Miete für die bereits geräumte Wohnung berücksichtigt.

8.0 Einzugsrenovierung

Aufwendungen für Einzugsrenovierung sind Bestandteil der Bedarfe für Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II (BSG Urteil vom 16.12.2008 - B 4 AS 49/07 R). Ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, die in tatsächlicher Höhe, begrenzt durch die Angemessenheit, zu übernehmen sind.

8.1 Die Angemessenheit der Einzugsrenovierungskosten, die grundsätzlich unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft selbst gegeben sein muss, ist in drei Schritten zu prüfen.

- Zunächst ist festzustellen, ob die Einzugsrenovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die "Bewohnbarkeit" der Unterkunft herzustellen (a).
- Alsdann ist zu ermitteln, ob eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswertem Umfang zur Verfügung stehen (b).
- Zuletzt gilt es zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind (c).

8.2 (a) Ob die Einzugsrenovierung zur Herstellung der "Bewohnbarkeit" der Wohnung erforderlich ist, richtet sich einerseits nach objektiven Kriterien, andererseits aber auch danach, ob die Kosten aus der vertretbaren Sicht des Hilfebedürftigen zu übernehmen waren. Insoweit hat eine Orientierung am "Ausstattungsstandard" im unteren Wohnungssegment zu erfolgen. Es ist mithin von einem lediglich einfachen "Ausstattungsgrad" auszugehen (vgl. BSG Urteil vom 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R). Hierzu gehört auch im unteren Wohnungssegment eine Ausstattung der Wohnung mit einem einfachen Wand- und Fußbodenoberbelag. Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als zur Herstellung dieser Ausstattung objektiv erforderlich anzusehen.

8.3 (b) Wie auch für die Erforderlichkeit ist im Hinblick auf die Ortsüblichkeit der Einzugsrenovierung Maßstab das untere Wohnungssegment. Es ist also zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich der Üblichkeit entspricht, dass Wohnungen im unteren Wohnungssegment in unrenoviertem Zustand übergeben werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Orientierungswerte zur Angemessenheit im Abgleich mit dem Mietspiegel oberhalb

der dortigen mittleren Werte liegen, so dass bei Prüfung der Ortsüblichkeit bezüglich Einzugsrenovierung auch Wohnungen im mittleren Segment zu berücksichtigen sind.

An der Ortsüblichkeit fehlt es, wenn in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind. Ist das der Fall, ist der Hilfebedürftige auf eine renovierte und auch ansonsten angemessene Wohnung zu verweisen.

8.4 (c) Wenn (a) und auch (b) bejaht wurden ist die angemessene Höhe einer Beihilfe für eine Einzugsrenovierung zur Herstellung des Standards im unteren Wohnungssegment nach den Besonderheiten des Einzelfalles festzustellen.
Nach Möglichkeit ist die Einzugsrenovierung in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Materialkosten (ggf. auch Aufwandsentschädigung für Helfer) zu übernehmen.
Die Aufwendungen für Tapeten, Farbe und Bodenbelag müssen insgesamt einfachem Standard genügen.
Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, die Renovierung selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu mindestens 3 Kostenvoranschläge einzureichen. Das wirtschaftlichste Angebot wird berücksichtigt. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden im Übrigen nur dann übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

8.5 1) Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten. Voraussetzung hierfür sind entsprechende wirksam geschlossene Vereinbarungen im Mietvertrag und das der Umzug gerechtfertigt ist.

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

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

9.0 Leistungen für Auszubildende

Einen Zuschuss zur den angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhalten Auszubildende, die Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld nach dem Dritten Buch oder Leistungen nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz erhalten bzw. diese nur wegen der Vorschriften zur Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen nicht erhalten. Der Leistungsanspruch erstreckt sich auch auf Auszubildende, die zwar grundsätzlich einen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben aber wegen in der Ausbildungsförderung berücksichtigten Einkommen und Vermögen der Höhe nach keinen Anspruch haben.
Bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, wird ein Bedarf für Unterkunft und Heizung anerkannt, wenn die Zusicherung zum Umzug erfolgt ist bzw. die Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II vorliegen und die vorherige Einholung einer Zusicherung aus einem wichtigen Grund nicht zumutbar war.
Der Entscheidung geht eine Bedarfsermittlung in entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 3 SGB II voraus.

Arbeitsschritte:

1. Zunächst wäre festzustellen, wie hoch der Bedarf im Sinne der Bestimmungen des SGB II wäre, wenn einer der Antragsteller berechtigt wäre, Arbeitslosengeld II zu beziehen. Der Bedarf setzt sich zusammen aus dem jeweils geltenden Regelsatz und den anteiligen Kosten der Unterkunft.

2. Von dem Ergebnis der Bedarfsermittlung wird anschließend anrechenbares Einkommen unter der Berücksichtigung von Absetzungen und Freibeträgen abgezogen.

3. Soweit ein Anspruch verbleibt wird dieser als Wohnkostenzuschuss geleistet, sofern er den Deckelungsbetrag des Anteils an den Wohnkosten (**Obergrenze**), welcher in BAB und BAföG enthalten ist, nicht übersteigt.

Im Auftrag
gez. Steier
Geschäftsführerin

Verteiler:
alle FK / BfdH / SGG
MA Leistungsbereiche

Die Arbeitshilfe KdU ersetzt mit Inkrafttreten alle bisherigen Fassungen.

Anlagen:

1 Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten(Betriebskostenverordnung - BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347)

2 Einzelbeträge aus den Regelbedarfsstufen ab 01.01.2011

3 Richtwerte für die Ermessensausübung bei der Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten und Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II

4 Ermessensprüfung Absenkung KdU