

**Verwaltungsvorschrift des Landkreises Sonneberg zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende
- Unterkunftsrichtlinie -**

08. Dezember 2016

Inhaltsverzeichnis:

1.0.0	Allgemeines.....	3
2.0.0	Rechtsgrundlagen	3
3.0.0	Kosten für Unterkunft und Heizung.....	3
3.1.1	Kosten der Unterkunft in der Mietwohnung	3
3.1.2	Nebenkosten und Nachzahlungsbeträge für Nebenkosten	3
3.1.3	Garagenkosten	4
3.1.4	Nicht berücksichtigungsfähige Kosten (Mieter)	4
3.1.5	Kosten für Gebrauchsüberlassung.....	4
3.1.6	Frauenhäuser, Notunterkünfte	5
3.2.0	Unterkunftskosten von Eigenheimbesitzern.....	5
3.2.1	Berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim)	5
3.2.2	Nicht berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim).....	6
3.2.3	Kosten für unabweisbare Aufwendungen	6
3.2.4	Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum	7
3.3.0	Abzusetzende Kosten	7
3.3.1	Kopfteilprinzip.....	8
3.4.0	Darlehensgewährung	8
4.0.0	Angemessenheit von Unterkunftskosten	8
4.1.0	Angemessene Wohnungsgröße	8
4.1.1	Wohnflächenhöchstgrenzen	8
4.1.2	Gerechtfertigter Mehrbedarf	9
4.2.0	Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten	9
4.2.1	Befristete Anerkennung.....	9
4.2.2	6 – Monatsfrist	9
4.2.3	Pflichten des Leistungsberechtigten.....	9
4.2.4	Folgen der fehlenden Mitwirkung des Leistungsberechtigten	10
4.2.5	Darlegungspflicht des Leistungsberechtigten	10
4.2.6	Zumutbarkeit eines Umzuges.....	10
4.2.7	Fallbeispiele zu Nr. 4.2.6	10
5.0.0	Heizkosten	11
5.0.1	Angemessene Heizkosten.....	11
5.0.2	Inhalt der Heizkosten	12
5.0.3	Nachzahlungsbeträge	13
5.1.0	Kosten für Warmwasserbereitung.....	13
5.2.0	Zahlungsweise	13
6.0.0	Gesamtangemessenheitsgrenze	143
7.0.0	Sonderfälle.....	14
7.0.1	Leistungsbereich SGB XII.....	14
7.0.2	Leistungsbereich SGB II.....	14
7.0.3	Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution	14
8.0.0	Umzugskosten	14
8.1.0	Kostenübernahme.....	15
8.2.0	Notwendiger Umzug	15
8.3.0	Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses.....	15
9.0.0	Zahlungen direkt an den Vermieter.....	16
10.0.0	Höchstbeträge für Kosten der Unterkunft	16
11.0.0	Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift.....	17

1.0.0 Allgemeines

- 1) Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende Leistungen zu erbringen.
- 2) Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und die Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt und unbestimmte Rechtsbegriffe einheitlich ausgelegt werden. Die Pflicht zur konkreten Einzelfallprüfung soll verhindern, dass nicht miteinander vergleichbare Sachverhalte sachwidrig gleich behandelt werden.
- 3) Der Landkreis Sonneberg beauftragt das Jobcenter Landkreis Sonneberg, bei der Entscheidung über die Kosten der Unterkunft nach dieser Verwaltungsvorschrift zu verfahren.
- 4) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

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

2.0.0 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen sind SGB II und SGB XII sowie SGB X in der jeweils gültigen Fassung.

3.0.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

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

3.1.1 Kosten der Unterkunft in der Mietwohnung

Zu den Kosten der Unterkunft zählen neben der Miete grundsätzlich auch alle Nebenkosten, die der Vermieter rechtlich zulässig auf den Mieter umlegen darf (Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung) und denen sich der Mieter vertraglich nicht entziehen kann.

3.1.2 Nebenkosten und Nachzahlungsbeträge für Nebenkosten

Sind Nebenkosten in einer Summe fällig (z.B. Abfallgebühren), so sind sie in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen.

Nachzahlungsbeträge für die tatsächlich genutzte Unterkunft gemäß Nr. 3.1.1 im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von Nr. 4.0.0 der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfs bestehen.

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr vom Hilfeempfänger bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der

Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (Urteil des Bundessozialgerichtes vom 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R). Nur wenn der der Wohnungswechsel im Zuge eines Kostensenkungsverfahrens vom Jobcenter veranlasst wurde, sind die Aufwendungen aus der damit verbundenen Schlussrechnung zur bisherigen Wohnung bei fortdauernder Bedürftigkeit zu übernehmen (BSG, Urteil vom 20.12.2011 B 4 AS 9/11 R). Der Anspruch ist in einer Einzelfallprüfung unter Beachtung der Rechtsprechung zu entscheiden.

Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen.

Die jährlichen Abrechnungen hat der Leistungsberechtigte i.R. der ihm obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

– **Leistungsbereich SGB II**

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Der Betrag der Rückzahlungen und Guthaben der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht, ist anrechnungsfrei.

– **Leistungsbereich SGB XII**

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sind **als Einkommen** nach § 82 SGB XII zu behandeln.

3.1.3 Garagenkosten

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf einen Stellplatz oder eine Garage nicht zumutbar oder eine Weitervermietung aussichtslos ist, unter Anwendung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden.

Die Übernahme der Garagen- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend in Zusammenhang mit der Unterkunft steht.

In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3.1.4 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten (Mieter)

Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht die Kosten für:

- Verköstigung,
- Haushaltsenergie,
- Kabelerstanschluss, Kabelgebühren es sei denn, diese sind zwingend vom Mieter zu übernehmen, dann gilt Nr. 3.1.1,
- Bedienung,
- Wäsche.

3.1.5 Kosten für Gebrauchsüberlassung

Fallen im Rahmen des Mietvertrages Kosten für Gebrauchsüberlassung (für Möblierung, für Gerätenutzung) an, so gehören diese zu den Aufwendungen für die Unterkunft mit der Einschränkung, dass die Angemessenheitsgrenze nach Nr. 10.0.0 nicht überschritten wird.

– Leistungsbereich SGB II

Bei einer Inklusivmiete, in der auch die Stromkosten enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen. B 14 AS 151/10 R, 24.11.2011

– Leistungsbereich SGB XII

Sind in den Kosten der Unterkunft (z.B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen (§ 27 a Abs. 4 SGB XII).

Sind die Kosten für Haushaltsenergie nicht exakt ausgewiesen, so sind die Kosten der Unterkunft um den aktuellen regelsatz-relevanten Bedarf für Haushaltsenergie als v.H.- Satz des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen.

3.1.6 Frauenhäuser, Notunterkünfte

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u.ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkuftsbedarf - bei Leistungsberechtigten nach SGB XII unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten - zu übernehmen (vgl. Nr. 3.1.5).

3.2.0 Unterkunftskosten von Eigenheimbesitzern

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw., soweit es sich um ein nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschütztes Hausgrundstück oder geschützte Eigentumswohnung handelt, zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen (siehe Nr. 3.1.1), soweit sie die Kosten einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung nicht wesentlich übersteigen (siehe Nr. 10.0.0).

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/ Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf das angemessene Maß reduzierten Kosten zu übernehmen.

3.2.1 Berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim)

Neben den unter Nr. 3.1.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und im Monat der Fälligkeit als Einmalbetrag zu berücksichtigen:

- Grundsteuer
- Versicherungsbeiträge, sofern sie angemessen und gesetzlich vorgeschrieben und nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 2 SGB XII)
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb oder der Errichtung des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen und keine günstigeren zu erzielen sind (siehe 3.2.4). Hierbei sind die besonderen Umstände des Einzelfalles zu würdigen. Beschaffenheit und Zuschnitt der Immobilie ebenso wie die Finanzierungsmodalitäten können zu einer Unangemessenheit der anfallenden Kosten führen.
- Erbpachtzinsen

- Beiträge nach §§ 7, 7a ThürKAG für kommunale Infrastrukturinvestitionen (Abwasser, Straßenausbaubeitrag, Erschließungsbeitrag für nachträgliche erstmalige Herstellung einer Straße/Gehweg nach § 130 BauBG, wenn nicht dem Ausbauprogramm bis 03.10.1990 entsprechend hergestellt); vorrangig sind Beiträge zu stunden und nur die Tilgungsraten zu übernehmen, wobei ein Verweis auf Stundung unverhältnismäßig ist, wenn der Beitrag im Monat der Fälligkeit zusammen mit den übrigen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze (vergleichbare Bruttokaltmiete nach Nr. 10.0.0) nicht übersteigt.

3.2.2 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten der Unterkunft (Eigenheim)

1.

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, sind in der Regel nicht als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen. Dies gilt auch für gestundete Kaufpreisraten beim Mietkauf. Ausnahmsweise können Tilgung und/oder Mietkaufsraten bis zur Höhe der angemessenen Bruttokaltmiete übernommen werden, wenn das Wohneigentum vor Leistungsbezug beschafft, die Finanzierung weitgehend abgeschlossen und ansonsten der Verlust der angemessenen Unterkunft droht (BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R).

2.

Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind keine Kosten der Unterkunft.

3.2.3 Kosten für unabweisbare Aufwendungen

Neben den unter Nr. 3.2.0 genannten Kosten sind außerdem Kosten für unabweisbare Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 2 SGB II anzuerkennen.

1.

Je nach Lage des Einzelfalles soll vom Leistungsberechtigten vorhandenes Eigenmaterial eingesetzt werden und es ist die Zumutbarkeit von Eigenleistungen zu prüfen. Sofern im Rahmen eines unabdingbaren Erhaltungsaufwandes Reparaturen in Eigenleistung durchgeführt werden, kann das dazu erforderliche Material – nach vorheriger Beantragung beim Leistungsträger – mit Quittungsnachweis bis zu einer Bagatellgrenze in Höhe von 20 EUR vom Leistungsträger ohne Einhaltung des nachfolgend beschriebenen Verfahrens bewilligt werden.

2.

Soweit Fremdleistungen erforderlich werden, ist vor Bewilligung und Reparaturausführung durch Preisvergleiche von mindestens drei Kostenvoranschlägen das günstigste Preis-Leistungs-Verhältnis zu ermitteln, alle Kostenvoranschläge sind beim Leistungsträger vorzulegen.

Der Antragsteller hat nachzuweisen, dass er sich auf dem Kapitalmarkt oder bei der Wohnungsbauförderung des Landratsamtes Sonneberg

vergeblich um anderweitige Finanzierung seines unabdingbaren Erhaltungsaufwandes bemüht hat.

Die Entscheidung über einen tatsächlich vorliegenden Bedarf an unabdingbarem Erhaltungsaufwand trifft der Leistungsträger nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und Vor-Ort-Prüfung durch einen von ihm beauftragten Fachmann.

Die Entscheidung über den zu erstattenden Erhaltungsaufwand ist immer eine Einzelfallentscheidung.

3.

Vor Auszahlung der bewilligten Mittel stellt der Leistungsträger mittels Kontrolle durch einen von ihm beauftragten Fachmann fest, ob die Maßnahme wie bewilligt auch durchgeführt wurde. Dazu hat der Leistungsberechtigte dem Leistungsträger die Erledigung der Maßnahme anzuzeigen und die Rechnung einzureichen.

4.

Der Rechnungsbetrag soll an den Gläubiger direkt gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

3.2.4 Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum

Soweit der Leistungsberechtigte die Übernahme von Schuldzinsen nach Nr. 3.2.1 durch den Leistungsträger geltend macht, hat er beim Leistungsträger Folgendes vorzulegen:

- Darlehensvertrag mit Grundbuchauszügen
- Jahreskontoauszug über Kreditbelastung mit Folgeänderungen.

Als noch angemessen werden für eine Eigentumswohnung/ein Eigenheim monatliche Zinsbelastungen zusammen mit den übrigen Aufwendungen bis zur Höhe einer vergleichbaren Bruttokaltmiete nach Nr. 10.0.0 entsprechend der zu berücksichtigenden Personenzahl übernommen.

Ergeben sich nach Prüfung der Bedingungen des Einzelfalls und der vorgelegten Unterlagen Hinweise darauf, dass die Schuldzinsen unangemessen hoch sind, hat der Leistungsberechtigte auf Anforderung des Leistungsträgers seine Bemühungen zur Zinssenkung nachzuweisen durch:

- Vorlage des Umschuldungsversuches bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
- Vorlage des Stundungsantrages bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
- Erklärung, dass eine Untervermietung aufgrund der baulichen Belange nicht möglich ist.

3.3.0 Abzusetzende Kosten

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- an den Leistungsempfänger unmittelbar zur Auszahlung gelangendes Wohngeld bei nur einmonatiger Bedürftigkeit,
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der

Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner (Kopfteilprinzip).

3.3.1 **Kopfteilprinzip**

Nutzen Hilfebedürftige eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen als Bedarfsgemeinschaft, so sind die KdU im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt auch, wenn ein Mitbewohner nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört. Bei mehreren Haushalten in einem Wohngebäude ist ggf. zuvor entsprechend der zivilrechtlichen Vereinbarung eine Verteilung auf die Haushalte vor der kopfteiligen Aufteilung vorzunehmen.

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip

Ist ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft vorübergehend vom Haushalt abwesend und nutzt die Unterkunft tatsächlich nicht (Auslandsreise bis 6 Monate, Inhaftierung, Aufenthalt minderjähriger Schüler im Internat während der Ausbildung, vorübergehender stationärer Aufenthalt), ist aber mit der Rückkehr in den Haushalt zu rechnen, so ist sein Kopfteil auf die verbleibenden Mitglieder der BG zu verteilen. Das gilt auch bei Ehepaaren, bei denen ein Partner aus gesundheitlichen Gründen in einem Pflegeheim untergebracht ist. Dann besteht die Bedarfsgemeinschaft fort und dem verbleibenden Ehepartner ist daneben der Regelsatz für den Alleinstehenden zu gewähren (BSG, Urteil vom 16.04.2013, B 14 AS 71/12 R).

3.4.0 **Darlehensgewährung**

Bei der Gewährung von Darlehen sind § 42a SGB II bzw. §§ 37 und 38 SGB XII (Vorschriften zur Bewilligung, Sicherung und Tilgung) zu beachten.

4.0.0 **Angemessenheit von Unterkunftskosten**

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach dem Produkt aus der angemessenen Wohnfläche für Mietwohnungen je nach Personen in der Bedarfsgemeinschaft (Nr. 4.1.1) und dem angemessenen Preis je Quadratmeter Wohnfläche für Mietwohnungen (Nr. 10.0.0).

4.1.0 **Angemessene Wohnungsgröße**

4.1.1 **Wohnflächenhöchstgrenzen**

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Personen in der BG	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in qm	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in qm	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in qm
1	bis zu 50	bis zu 80	bis zu 90
2	bis zu 60	bis zu 80	bis zu 90
3	bis zu 75	bis zu 100	bis zu 110
4	bis zu 90	bis zu 120	bis zu 130
5	bis zu 105	bis zu 140	bis zu 150
je weitere Pers.	bis zu 15	bis zu 20	bis zu 20

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

4.1.2 Gerechtfertigter Mehrbedarf

Bei einer Einzelfallbetrachtung kann sich zusätzlicher Wohnraumbedarf insbesondere aus der persönlichen Situation der Betroffenen ergeben (Behinderung, Gesundheitszustand, Alter). Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen.

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

4.2.0 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

4.2.1 Befristete Anerkennung

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem 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 längstens jedoch für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII).

4.2.2 6 – Monatsfrist

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind (Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze nach 6.0.0), ist der Leistungsberechtigte schriftlich zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) aufzufordern. Den Leistungsberechtigten trifft dann eine Obliegenheit zur Kostensenkung. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, der Leistungsberechtigte hat dargelegt, dass ihm die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar war.

4.2.3 Pflichten des Leistungsberechtigten

Hat der Leistungsberechtigte eine Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten nach Nr. 4.2.2 erhalten, hat der Leistungsberechtigte binnen eines Monats schriftlich mitzuteilen, welche Maßnahmen er zur Reduzierung der unangemessenen Kosten ergreifen will.

Solche Maßnahmen betreffen:

- 1 - Reduzierung der Heizkosten durch Senkung des Verbrauchs oder Verwendung von preiswerteren Brennstoffen, sofern deren Einsatz technisch möglich ist.
- 2 - Aufnahme von Mietern bzw. Untermietern, soweit bauliche Belange nicht entgegenstehen
- 3 - Reduzierung der Nebenkosten,
- 4 - Prüfung eines Umzuges in eine kostengünstigere Wohnung.

Dazu hat der Leistungsberechtigte monatlich bei mindestens zwei Vermietern vom örtlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg Mietangebote einzuholen und diese unaufgefordert dem Leistungsträger vorzulegen.

4.2.4 Folgen der fehlenden Mitwirkung des Leistungsberechtigten

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

Sofern der erwerbsfähige Leistungsberechtigte dauerhaft mehr als 10 v.H. des Regelsatzes zur Deckung der unangemessenen Unterkunftskosten abzuweigen muss und ein längerer Leistungsbezug absehbar ist, ist ausdrücklich auf die möglicherweise eintretende Verschuldung hinzuweisen. Ggf. sollte dann die 6-Monats-Frist als notwendige Such- und Überlegungsfrist unter Beifügung eines Beratungsprotokolls zugesichert werden.

Bei kostenunangemessenen Wohnungen können Anträge auf Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II auch abgelehnt werden, da die damit ggf. verlängerte Aufrechterhaltung eines kostenunangemessenen Mietverhältnisses nicht im öffentlichen Interesse liegt.

4.2.5 Darlegungspflicht des Leistungsberechtigten

Macht ein Leistungsberechtigter geltend, es sei ihm wegen der Situation am öffentlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg 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.

4.2.6 Zumutbarkeit eines Umzuges

Von der Zumutbarkeit eines Umzuges kann im Regelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II gerecht wird.

Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsberechtigten 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 Leistungsberechtigten aufweist.

Unzumutbarkeit liegt nur bei einer von den typischen Belastungen, die üblicherweise mit einem Umzug verbunden sind, erheblich abweichenden, besonderen Belastungssituation vor.

4.2.7 Fallbeispiele zu Nr. 4.2.6

Insbesondere 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 Wirksamwerden der Kostensenkungsaufforderung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Leistungsberechtigten auf den Erfolg seiner Arbeitsuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.
- Es ist eine Behinderung des Leistungsberechtigten oder eines Mitgliedes der Bedarfsgemeinschaft vorhanden oder eingetreten (Vorlage des Ausweises nach dem Schwerbehindertengesetz), aufgrund deren ein Umzug unzumutbar ist.
- Insbesondere bei Alleinerziehenden kann ein Umzug unzumutbar sein, wenn z.B. die Großeltern vor Ort einen Teil der Kinderbetreuung übernehmen und damit die Aufnahme einer Erwerbstätigkeit/Ausbildung ermöglichen.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit (z.B. Geringfügigkeit der Überschreitung der Mietobergrenze) ergeben.

5.0.0 Heizkosten

5.0.1 Angemessene Heizkosten

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten ist zunächst unabhängig von der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu prüfen.

Dazu ist zunächst der für den Landkreis Sonneberg ermittelte Richtwert für Heizkosten heran zu ziehen.

Der für den Landkreis Sonneberg ermittelte Richtwert kann nur als abstrakt-genereller Wert der Verwaltung bei Zusicherungen und in einer ersten Stufe der Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens eingesetzt werden.

Ergibt die Prüfung einer konkret vorliegenden Nachforderung und der gleichzeitig erfolgten Anpassung der Vorauszahlung, dass künftig der ermittelte Bruttokaltmietenwert gemeinsam mit dem u.g. Richtwert für Heizkosten die Wirtschaftlichkeitsgrenze überschreiten, ist der aktuelle bundesweite Heizspiegel heranzuziehen.

Richtwerte für Heizkosten inclusive und ohne Warmwasserbereitungskosten im Landkreis Sonneberg

Anzahl der Personen in der BG	Wohnfläche	Inclusive Warmwasserbereitungskosten			Ohne Warmwasserbereitungskosten		
		Richtwert für Heizkosten in €/m ²	Richtwert für Heizkosten in €/m ² /Jahr	Richtwert für Heizkosten in €/Monat	Richtwert für Heizkosten in €/m ²	Richtwert für Heizkosten in €/m ² /Jahr	Richtwert für Heizkosten in €/Monat
1	über 25 bis 50 m ²	1,50	18,00	75,00	1,35	16,25	67,70
2	über 50 bis 60 m ²	1,47	17,64	88,20	1,32	15,89	79,45
3	über 60 bis 75 m ²	1,32	15,84	99,00	1,17	14,09	87,75
4	über 75 bis 90 m ²	1,38	16,56	124,20	1,23	14,81	110,07
5	über 90 bis 105 m ²	1,58	18,96	165,90	1,43	17,21	150,58
je weitere Person	zusätzlich 15 m ²	1,58	18,96		1,43	17,21	

Einzelfallprüfung:

Liegen die Heizkosten im Einzelfall über einem aus dem bundesweiten Heizspiegel zu ermittelnden Grenzwert, so sind sie im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten. Hinsichtlich des Grenzwertes ist auf die Werte für „zu hohe“ Heizkosten im bundesweiten Heizspiegel abzustellen. Im Fall der Überschreitung dieses Grenzwertes obliegt es dem Leistungsberechtigten im konkreten Einzelfall Umstände darzulegen, warum seine Aufwendungen für die Heizkosten gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind.

Übersteigen diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Leistungsberechtigten nur anzuerkennen, solange es diesen 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.

5.0.2 Inhalt der Heizkosten

Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem angemessenen Bedarf für die Heizung der Wohnung inclusive Warmwasserbereitung, wenn dieses zentral aufbereitet wird.

Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage sind gesondert zu erbringen, sofern diese nicht bereits Bestandteil der Heizkostenabrechnung sind. Sofern der Aufwand nicht getrennt erfasst wird, kann eine Übernahme in Höhe von 5 % der Brennstoffkosten im Rahmen der Angemessenheit erfolgen. Bei der Berechnung ist nur von den reinen Brennstoffkosten auszugehen; der Grundpreis ist hier nicht erneut übernahmefähig (BSG, Urteil vom 03.12.15 (B 4 AS 47/14 R)).

5.0.3 Nachzahlungsbeträge

Nachzahlungsbeträge im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von Nr. 5.0.1 der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfes bestehen.

Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen. Die jährlichen Abrechnungen hat der Leistungsberechtigte im Rahmen der ihm obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

5.1.0 Kosten für Warmwasserbereitung

Sofern - wie bei der Mehrzahl der Haushalte - die Warmwasserversorgung **zentral** für alle Wohneinheiten in einem Mehrparteienwohnhaus (über die Heizanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme) und die Abrechnung der Warmwasserkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erfolgt, sind die Kosten als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Gleiches gilt für Wohnungen beziehungsweise Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird.

Soweit die Erzeugung von Warmwasser nicht im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen werden kann, weil eine **dezentrale** Erzeugung getrennt von der Heizung erfolgt, ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII anzuerkennen.

5.2.0 Zahlungsweise

In laufenden Fällen ist die Leistung in einer Summe bzw. im Monat des Kaufes zusammen mit den Kosten der Unterkunft zu überweisen. Nach Erhalt der Lieferung ist die Rechnung beim Leistungsträger vorzulegen.

6.0.0 Gesamtangemessenheitsgrenze

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) vorzunehmen.

Für die angemessenen Kosten der Unterkunft sind die Werte nach 10.0.0 heranzuziehen.

Für die Aufwendungen für angemessene Heizkosten sind in einer ersten Stufe insbesondere im Zusicherungsverfahren die für den Landkreis Sonneberg ermittelten Richtwerte für Heizkosten nach 5.0.1 zu berücksichtigen.

Bei Überschreitung dieser Richtwerte in bereits genutzten Unterkünften ist im Einzelfall regelmäßig auf die Werte nach dem Bundesweiten Heizspiegel zurückzugreifen und bei deren Überschreitung ist in einem dritten Schritt eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

7.0.0 Sonderfälle

7.0.1 Leistungsbereich SGB XII

1. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, ohne die Angemessenheitsgrenze zu übersteigen, so sind diese Kosten zu übernehmen.
2. Im Übrigen wird für diesen Leistungsbereich auf die Regelungen des § 35 Abs. 2 SGB XII verwiesen.

7.0.2 Leistungsbereich SGB II

1. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.
2. Kosten für Unterkunft und Heizung bei Unterbrechung des Leistungsbezuges
Es erfolgt keine Begrenzung auf die bisherigen Unterkunfts-kosten für einen nicht erforderlichen Umzug, wenn der Hilfebedürftige seine frühere Hilfebedürftigkeit für mindestens einen Kalendermonat durch bedarfsdeckendes Einkommen überwunden hat und aus dem Leistungsbezug ausgeschieden war (BSG, Urteil vom 09.04.2014 - B 14 AS 23/13).

7.0.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution

1.
Bei vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers können Aufwendungen für eine Mietkaution, für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden. Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungs-träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.
2.
Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden. Das Darlehen unterfällt der Tilgungsregelung des § 42a Abs. 2 SGB II.

8.0.0 Umzugskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges und die damit in Zusammenhang stehenden Renovierungskosten. Grundsätzlich sind Umzug und Renovierung in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen, Materialkosten).

8.1.0

Kostenübernahme

Ist es dem Leistungsberechtigten nicht möglich und zumutbar, den Umzug/die Renovierung selbst durchzuführen, kann die Übernahme der Kosten durch ein Handwerks- bzw. Umzugsunternehmen in Betracht kommen. Der Leistungsberechtigte hat hierzu in der Regel drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist die vorherige Zusicherung des Leistungsträgers.

8.2.0

Notwendiger Umzug

1. Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

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

2. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine leistungsrechtliche Notwendigkeit schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41, 422).

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

8.3.0

Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses

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 und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt.

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 Leistungsberechtigten bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht.
Soweit sich ein Leistungsberechtigter durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

9.0.0 Zahlungen direkt an den Vermieter

Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II).

10.0.0 Höchstbeträge für Kosten der Unterkunft

Die Angemessenheit einer Wohnung ist nicht nur durch deren Größe bestimmt, sondern auch durch Ausstattung, Lage und Bausubstanz, die nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und keinen gehobenen Lebensstandard aufweisen. Die Wohnung muss im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im Landkreis Sonneberg liegen. Die Angemessenheit bestimmt sich dann aus dem Produkt von Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.

Für die Ermittlung der angemessenen Höchstbeträge für die Kosten der Unterkunft im Landkreis Sonneberg sind die tatsächlichen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt der Stadt Sonneberg und des übrigen Landkreises in einer eigenen Wohnungsmarktanalyse der Landkreisverwaltung im Jahr 2016 untersucht worden. Auf Basis dieser Ergebnisse wurde in einem schlüssigen Konzept die regional angemessene Referenzmiete für Leistungsberechtigte aus den Leistungsbereichen des SGB II und SGB XII im Landkreis Sonneberg ermittelt.

Diese zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit Leistungsberechtigte ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe im Sinn des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bewohnen. Es sind daher für die Angemessenheit der Kosten eines Eigenheims die anerkannte Wohnungsgröße nach Nr. 4.1.1 für eine angemessene vergleichbare Mietwohnung und die Aufwendungen für eine Mietwohnung dieser Größe mit unterem Wohnstandard zu Grunde zu legen.

Für den Landkreis Sonneberg werden als regional angemessene Referenzmiete folgende Höchstbeträge für monatlich angemessene Aufwendungen der Bruttokaltmiete für die Unterkunft im Anwendungsbereich nach § 22 SGB II, § 35 und § 42 SGB XII festgelegt:

Anzahl der Personen in der BG	Wohnfläche	Grundmiete		Kalte Nebenkosten		Bruttokaltmiete	Gesamtbruttokaltmiete
		€/m ²	€/Monat	€/m ²	€/Monat	€/m ²	€/Monat
1	über 25 bis 50 m ²	4,60	230,00	1,00	50,00	5,60	280,00
2	über 50 bis 60 m ²	4,52	271,20	0,96	57,60	5,48	328,80
3	über 60 bis 75 m ²	4,68	351,00	0,95	71,25	5,63	422,25
4	über 75 bis 90 m ²	4,75	427,50	1,03	92,70	5,78	520,20
jede weitere Person	zusätzlich 15 m ²	4,75		1,03		5,78	

Zur Integration in regulären Wohnraum kann bei obdachlosen bzw. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen sowie bei Mehrpersonenhaushalten ab 5 Personen im Rahmen einer Einzelfallentscheidung ein angemessener Aufschlag auf die Bruttokaltmiete erfolgen. Für Mehrpersonenhaushalten ab 5 Personen gilt dies, wenn zu den pauschalen Aufschlägen für „jede weitere Person“ tatsächlich zeitnah keine kostenangemessene Unterkunft im Vergleichsraum anmietbar ist.

11.0.0 Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift

Der Kreistag des Landkreises Sonneberg hat in seiner Sitzung am 07.12.2016 mit Beschluss Nr.: 200/15/2016 dieser Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - zugestimmt. Die Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - tritt am 01.01. 2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Verwaltungsvorschrift - Unterkunftsrichtlinie - vom 03.12.2015 außer Kraft.

Sonneberg, den 08. Dezember 2016

Z i t z m a n n
Landrätin