

Unterkunftsrichtlinie des SOK

Dritte *Vierte* Änderung der Verwaltungsvorschrift des Landkreises Saale-Orla 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 Arbeitssuchende - Unterkunftsrichtlinie –

vom ~~01. September 2008~~ **27.02.2012**

1.0 Allgemeines

Für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar im Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere das Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne. *Diese Richtlinie enthält vielmehr ermessenslenkende Weisungen.*

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

2.0 Rechtsgrundlagen

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 **35** SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 **35** SGB XII i.V.m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII
- in der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) § 22 SGB II

3.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

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

3.1 Bestandteile

1)

Zu den Kosten der Unterkunft gehören - wenn sie vom Mieter zu übernehmen sind neben der Miete auch Nebenkosten, z. B. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Gemeinschaftsantennen, Sach- und Haftpflichtversicherungen, (die der Vermieter für das Gebäude, den Öltank, Aufzug zu übernehmen hat), laufende Kosten für Sonder Einrichtungen wie z. B. Müllschlucker, Fahrstuhl oder Kosten des Erhaltungs- und Verschönerungsaufwandes; Straßenreinigungsgebühren, soweit der Hilfeempfänger aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen.

Wird im Rahmen der Mitwirkungspflicht eine Beratung des Leistungsempfängers durch den Mieterschutzbund gefordert, sind zu entrichtende Gebühren den Kosten der Unterkunft zuzurechnen.

2)

Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung 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 im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

3.2 Sonderregelungen

1)

Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht Kosten für Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Kabelaeranschluss, ~~Warmwasser, Bedienung,~~ und Wäsche ~~die Überlassung von Herden, Kühlchränken, Waschmaschinen, Möbeln u.ä.~~ Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

2)

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. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbeleuchtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; ~~Kosten für Möblierung~~) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) um die Haushaltsenergie um 7,7 v. H., ~~bei vollständiger Möblierung~~ (zusätzlich) um 8,0 v. H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei ~~Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.~~

3)

Die ~~bisherige~~ Praxis, den Regelsatz und nicht die Kosten der Unterkunft zu kürzen, kann im Rahmen des SGB II, aufgrund der getrennten Kostenträgerschaft von der Agentur für Arbeit und Kommune nicht aufrechterhalten werden.

3.3 selbst genutztes Wohneigentum

1)

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen (Zinsen zuzüglich Nebenkosten ohne Heizung), soweit sie den Rahmen der *ortsüblichen Miete nicht übersteigen* (vgl. *BSG vom 15.04.2008, Az.: B 14/7 b AS 34/06*).

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/ Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).

2)

Neben den unter 3.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen,

- Steuern für den Grundbesitz,
 - Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherungen,
 - Schuldzinsen - soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen - gemäß *der Entscheidung des BSG vom 02.07.2009, B 14 AS 32/ 07 R bis maximal entsprechend der angemessenen Nettokaltmiete für Mieter, Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht als Kosten der Unterkunft anzuerkennen.*
- Erbpachtzinsen,
 - *sonstige öffentliche Abgaben (die Inanspruchnahme und Zahlungen nach § 7b ThürKAG i.V.m. der AO sind vorrangig)*
 - Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe und
 - *der Erhaltungsaufwand.*

~~3) Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden, da sie zu einem Vermögenszuwachs führen. Ebenso bleiben Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes als Kosten der Unterkunft unberücksichtigt.~~

3)

In Fällen der Gefährdung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage, können darüber hinaus gem. § 22 Abs. 8 SGB II bzw. 36 SGB XII noch folgende Unterkunftskosten bzw. Belastungen anerkannt werden:

- *Zinsbelastungen für im Grundbuch gesicherte Kredite, die ursprünglich nicht unmittelbar in Zusammenhang mit dem Erwerb, der Erhaltung und Modernisierung des Gebäudes aufgenommen worden sind,*
- *die Übernahme von Tilgungsraten für Darlehen, die im Zusammenhang mit dem Bau, dem Erwerb oder der notwendigen Modernisierung eines angemessenen Hausgrundstückes aufgenommen worden sind und*
- *Leibrenten.*

Voraussetzung ist, dass die Übernahme

- *gerechtfertigt und*
- *notwendig und*
- *wirtschaftlich ist*
und Wohnungslosigkeit einzutreten droht, d.h. die Vollstreckung von Gläubigern nachweislich unmittelbar bevorsteht.
- *Sofern es sich um Wohneigentum handelt, muss es geschütztes Vermögen im Sinne des § 12 SGB II bzw. § 90 SGB XII darstellen.*

Die Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. Die Entscheidung über derartige Leistungen erfolgt unter einem besonders strengen Maßstab.

4)

Zum Erhaltungsaufwand gehören unabweisbar notwendige Reparaturen, die zur Erhaltung der Bewohnbarkeit des Hauses bzw. der Wohnung erforderlich sind, wobei es nicht Aufgabe des Leistungsträgers sein kann, dem Antragsteller dauerhaft die Mittel zur Verfügung zu stellen, um ein Hausgrundstück, welches einen erheblichen Reparaturstau aufweist, in seiner Nutzbarkeit zu erhalten.

Die Regelung des § 22 Abs. 2 SGBG II, Leistungen für Erhaltungsaufwand ganz oder teilweise als Darlehen zu erbringen, wird analog für den Personenkreis der Leistungsempfänger nach dem SGB XII angewandt.

3.4 vorübergehende Unterbringung

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften, Unterbringungen in ~~Übergangwohnheimen für Spätaussiedler~~ *Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber* u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), anzuerkennen (vgl. Nummer 3.2 Abs. 2).

3.5 Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen

Untermieteinnahmen

- Miet-/ Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunfts-kosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30.08.1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21.01.1988, FEVS 37, 272).

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, *denn die Angemessenheit ist ein*

unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallentscheidung voraussetzt (BSG vom 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R)

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 im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort ***bzw. dem örtlichen Vergleichsraum*** des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.

4.1

1)

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte (vergl.: BSG Urteil vom 07.11.2006 Az.: B 7b AS 2/05 R), ***wobei hinsichtlich der Richtwerte für angemessene Wohnflächen von Mietwohnungen diese der „Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2010 (Innenstadtstabilisierungsprogramm – ISSP)“ entnommen wurden.***

| Anzahl der Bewohner | Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in m ² | Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m ² | Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m ² |
|---------------------|--|---|--|
| 1 | 45 | 80 | 130 |
| 2 | 60 | 100 | 130 |
| 3 | 75 | 100 | 130 |
| 4 | 85 –90 | 120 | 130 |
| Jede weitere Person | 10 –15 | 20 | 20 |

Diesem Richtwert sind die tatsächlichen Unterkunftskosten, ggf. einschließlich Nebenkosten nach Abs. 1, ohne Kosten für Heizung gegenüberzustellen.

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 insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

3)

Das Vorhalten von Wohnraum in der Haushaltsgemeinschaft erfolgt für Jugendliche, solange sie mit Ihrem Haupt- bzw. Nebenwohnsitz in der Wohnung der Eltern gemeldet sind, auch dann wenn sie zum Zweck der Ausbildung zeitlich zwar abwesend sind aber auf diesen Wohnraum bei den Eltern angewiesen sind. Es ist zu prüfen, ob und in welcher Höhe sich diese Jugendlichen im Rahmen ihres Einkommens anteilig an den Kosten für Unterkunft und Heizung beteiligen können.

4)

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i.d.R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Grundmiete pro m² x angemessene Quadratmeterzahl), d.h. z.B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis pro m² entsprechend überschreiten. Im Gegenzug kann eine Wohnung mit über der Obergrenze liegender Wohnungsgröße und niedrigem Grundpreis pro m² dann noch als angemessen gelten, wenn der Richtwert der Warmmiete nicht überschritten ist. Generell soll sich als Richtwert an der Bruttokaltmiete orientiert werden. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29.04.1999, FEVS 51, 116).

Diese Anwendung der sogenannten Produkttheorie bezieht sich auf das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnstandard. Der Wohnstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder. Leistungsberechtigte können daher wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist. Ausgeschlossen von der Produkttheorie sind die Heizkosten, deren Angemessenheit einzelfallabhängig zu prüfen ist.

5)

Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebs-~~und~~ Heizkostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von **1,00 €/m²** ~~2,20 EURO/m²~~ (~~1,40 EURO/m² Heizkosten, 0,80 EURO/m² Betriebskosten~~) nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen.

6)

Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz-~~und~~ Betriebskosten über dem Betrag von **1,00 €/m²** ~~2,20 EURO/m²~~, ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (Wasser, Warmwasser, Heizungskosten). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten, die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten. Wenn eine Einzelfallentscheidung über den Richtwert als Nichtprüfungsgrenze erforderlich sein sollte, soll der aktuelle Betriebskostenspiegel für Deutschland als Vergleichsmaßstab mit herangezogen werden.

Als angemessen gelten Aufwendungen für die Unterkunft, wenn die nachfolgend aufgeführten Höchstbeträge nicht überschritten werden.

| Haus- halts- größe | max. Wohn- fläche -m ² - | Nettokalt- miete €/m ² | Netto- kalt- miete -€- | Bruttokalt- miete €/m ² | Bruttokalt- miete -€- | Heiz- kosten -Euro- | Warm- miete -Euro- |
|---|--|---|---------------------------------|--|-----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 1 Person | 45 | 4,30 4,48 | 193,50 201,60 | 5,10 5,48 | 229,50 246,60 | 63,00 | 292,50 |
| 2 Pers. | 60 | 4,20 4,38 | 252,00 262,80 | 5,00 5,38 | 300,00 322,80 | 84,00 | 384,00 |
| 3 Pers. | 75 | 4,10 4,28 | 307,50 321,00 | 4,90 5,28 | 367,50 396,00 | 105,00 | 472,50 |
| 4 Pers. | 85- 90 | 4,10 4,28 | 348,50 385,20 | 4,90 5,28 | 416,50 475,20 | 119,00 | 535,50 |
| 5 Pers. | 95- 105 | 4,10 4,28 | 389,50 449,40 | 4,90 5,28 | 465,50 554,40 | 133,00 | 598,50 |
| Mehr- bedarf für jede weitere Pers. | 10- 15 | 4,10 4,28 | 41,00 64,20 | 4,90 5,28 | 49,00 79,20 | 14,00 | 63,00 |

Die Richtwerte für die Nettokaltmiete orientieren sich am Anstieg der Nettokaltmieten in Thüringen seit 2005, dem Mietspiegel des Saale-Orla-Kreises und statistischen Erhebungen von Leistungsempfängern im SGB II und SGB XII.

Die Richtwerte für die kalten Betriebskosten leiten sich vom Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes ab.

Jeder Mieter ist verpflichtet, die Aufwendungen für die Unterkunft so niedrig wie möglich zu halten. Bei Mieterhöhungen während des Leistungsbezuges sind ausschließlich die unabweisbar berechtigten Forderungen des Vermieters als Bedarf anzuerkennen.

Bei stationärer Unterbringung hat der Sozialhilfeträger die Unterkunftskosten nach dem SGB XII, die als fiktiver Betrag berücksichtigt werden, festzulegen. Dieser Betrag orientiert sich an den durchschnittlichen, angemessenen und tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes und werden für den Saale-Orla-Kreis wie folgt festgelegt:

200,00 € monatlich Bruttokaltmiete
35,00 € monatlich Heizkosten ~~ohne Warmwasser~~

4.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten

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 (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II). (**§ 35 Abs. 2 SGB XII, § 22 SGB II**).

2)

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunfts-kosten unangemessen hoch sind, ist dem Leistungsberechtigten schriftlich die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunfts-kosten mit Fristsetzung (max. 6 Monate) zu bescheiden. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunfts-kosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Ein Abweichen von der Angemessenheit ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles möglich. Die Unterkunftsrichtlinie bietet Orientierungswerte keine starren Höchstgrenzen, die bei Betrachtung der Einzelfallumstände variabel sind.

3)

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

4)

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich innerhalb von 6 Monaten die Unterkunfts-kosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunfts-kosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2000, FEVS 52, 211).

4.3 6-Monats-Frist

Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.09.1997, FEVS 48, 203).

4.4 Zumutbarkeit/ Unzumutbarkeit eines Umzuges

1)

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und 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 (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.08.2000, FEVS 53, 65).

3)

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 Arztes.

4)

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

5)

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

5.0 Heizkosten

~~1) Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen.~~

~~Insbesondere ist zu berücksichtigen:~~

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

2) ~~Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für Heizung der Wohnung ohne den Bedarf für Warmwasser und die Kochenergie.~~

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen.

Erstattungen überzahlter Betriebskosten sind unmittelbar von den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung abzusetzen. Nicht abgesetzt werden können Rückzahlungsanteile, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie und die Warmwasseraufbereitung (bis 31.12.2010) beziehen.

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, solange sie angemessen sind. Die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten ist eine Einzelfallentscheidung und erfolgt unabhängig von der Angemessenheitsbewertung der Kosten der Unterkunft.

5.1. Angemessene Heizkosten bei Zentralheizungen von Mietwohnungen

Müssen laufende Vorauszahlungen für die Heizung z.B. monatlich an den Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen gezahlt werden, sind diese in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Als angemessen gelten Heizkosten, soweit sie 1,40 €/ m² der angemessenen Wohnfläche nicht übersteigen.

Übersteigen die Heizkosten diese sogenannte Nichtprüfungsgrenze ist für die Prüfung der angemessenen Heizkosten der bundesweite Heizspiegel heranzuziehen (BSG Urt. V. 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R).

Hierbei ist zu beachten, dass der Höchstwert aus der letzten Spalte für zu hohe Kosten - der Art der Wärmeerzeugung und der Größe des Gesamtobjektes - in der sich die einzelne Wohnung befindet, resultiert. Das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und dem Höchstwert ergibt die angemessenen Heizkosten incl. des Warmwasseranteils bei zentraler Warmwasseraufbereitung.

5.2. Angemessene Heizkosten bei Einzelheizungen und Wohneigentum

Die Prüfung der Angemessenheit von Heizenergie bei Einzelheizungen und Wohneigentum, orientiert sich an der sich aus der VDI-Richtlinie ergebenden folgenden Formel:

*Stündl. Wärmebedarf x Jahresvollbenutzungsstunden x beheizbare Wohnfläche
Unterer Heizwert x Wirkungsgrad der Heizungsanlage*

Einmalige Kosten für Heizmaterial sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen.

Die nachfolgend genannten Verbrauchsmengen gelten für einen Zwölfmonatszeitraum als angemessen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Wohnungen, die sich bevorraten müssen.

Für die einzelnen Brennstoffarten ergeben sich somit folgende maximale jährliche Verbrauchswerte pro m² beheizbarer Wohnfläche:

| | |
|-------------------|---------------------------|
| 26 m ³ | Erdgas H (jetzt Erdgas E) |
| 40 l | Flüssiggas |
| 21 kg | Flüssiggas |
| 27 l | Heizöl |
| 69 kg | Holz |
| 61 kg | Holzpellets |
| 54 kg | Braunkohlebriketts |
| 35 kg | Steinkohlebriketts |
| 40 kg | Koks |
| 223 kWh | Strom |

Ab einer Haushaltsgröße von 5 Personen wird berücksichtigt, dass nicht alle Räume eine Wohnung in gleichem Umfang beheizt werden müssen.

Bei der Bewilligung der Leistung sind die prognostische Dauer des Leistungsanspruches als auch der Heizbedarf in Abhängigkeit der Jahreszeit (Gradzahltag) zu berücksichtigen. Ein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug führt zur Rückforderung der zuviel geleisteten Beträge.

In laufenden Fällen, bei denen mit einer durchgehenden Leistungsdürftigkeit zu rechnen ist, kann die einmalige Leistung für Heizkosten in einer Summe unabhängig von der Heizperiode im Bedarfsfall gewährt werden, ansonsten ist der Bewilligungszeitraum maßgebend. In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist, sind die Zahlungen in angemessenen Teilbeträgen vorzunehmen. Teilbeträge werden nach Monaten unter Beachtung der jeweiligen Jahreszeit vorgenommen.

5.3

Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser bzw. die Kochfeuerungsleistung ist der Vorauszahlungsbetrag, sofern sich der exakte Betrag nicht ermitteln lässt, um 5 % Werte zu mindern:

- ~~–um den Betrag, der im personenbezogenen Regelsatz/Regelleistung für die~~
- ~~–Warmwasserbereitung enthalten ist (vergl. BSG-Urteil vom 27.02.2008~~
- ~~–Az.: B14/11b-AS 15/07-R),~~
- ~~–um 5 % für Kochfeuerungsleistung~~

Der Zeitpunkt des Beginns der Anwendung der Festlegungen aus dem vorgenannten Urteil wird für die verschiedenen Personengruppen des SGB XII und des SGB II durch die Verwaltung bestimmt.

2) Dies ist erforderlich, da die Kosten der Warmwasserbereitung und die Kosten der Kochfeuerung mit den Regelleistungen (§ 28 SGB XII, § 20 SGB II) abgegolten sind.

5.4

1) Bei Einzelheizungen (z. B. Kohle- und Ölheizung) können Vorauszahlungen gewährt werden. Diese Beträge sind abzustellen auf einen durchschnittlichen Heizungsbedarf in einem durchschnittlichen Winter. Die Vorauszahlungen sind so ausgelegt, dass sie sich ausschließlich am Heizbedarf orientieren. Eine Kürzung im Rahmen der Warmwasserbereitung und Kochfeuerung ist hier nicht vorzunehmen.

Im Regelfall werden folgende Verbrauchsmengen für 12 Monate als angemessen angesehen:

—— Feste Brennstoffe:

| Anzahl der Personen im Haushalt | Menge |
|---------------------------------|--------------|
| 1-2 Personen | 34,0 Zentner |
| 3-4 Personen | 42,5 Zentner |
| 5 und mehr Personen | 51,0 Zentner |

Heizöl:

| Anzahl der Personen im Haushalt | Menge |
|---------------------------------|--------------|
| 1 Person | — 800 Liter |
| 2 Personen | — 1200 Liter |
| 3 Personen | — 1300 Liter |
| 4 Personen | — 1500 Liter |
| 5 und mehr Personen | — 1800 Liter |

Gas:

| Anzahl der Personen im Haushalt | Menge |
|---------------------------------|-----------------------|
| 1 Person | — 800 m ³ |
| 2 Personen | — 1200 m ³ |
| 3 Personen | — 1300 m ³ |
| 4 Personen | — 1500 m ³ |
| 5 und mehr Personen | — 1800 m ³ |

—— Elektrische Direktheizung:

—— Wertmäßig wird diese Heizungsform dem Heizöl gleichgestellt.

2) ~~In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Leistungsbedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, kann die Leistung in einer Summe vor der Heizperiode bzw. in entsprechenden Monatsbeträgen zusammen mit den Kosten der Unterkunft überwiesen werden.~~

3) ~~In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist bzw. die Bedürftigkeit während der Heizperiode festgestellt wird, sind die Zahlungen in angemessenen Teilbeträgen vorzunehmen.~~

4) ~~Die Höhe der Pauschalen wird durch den zuständigen Fachdienst des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises für die jeweiligen Heizperioden auf der Grundlage der vorgenannten angemessenen Verbrauchswerte festgelegt und fortgeschrieben.~~

5.3. Einzelfallprüfung bei Überschreitung

Werden sowohl bei Wohneigentum als auch bei Mietwohnungen die Richtwerte überschritten, ist im Rahmen der Einzelfallprüfung festzustellen, inwieweit der darüber hinausgehend geltend gemachte Bedarf begründet ist.

Dabei kann eine abweichende Entscheidung z.B. betroffen werden, bei:

- *schlechter Isolierung,*
- *geografisch ungünstiger Wohnlage,*
- *erhöhtem Wärmebedarf (krankheitsbedingt, Kleinkinder).*

Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist vom Sozialleistungsträger nicht zu finanzieren. Bei der Prüfung, ob Heizkosten unangemessen hoch sind, ist der jeweils aktuelle „Bundesweite Heizkostenspiegel“ heran zuziehen, dessen Höchstbeträge als obere Orientierungswerte für abweichende Entscheidungen zu betrachten sind.

6.0 Sonderfälle

1)

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure 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 ~~§ 29 Abs. 1 SGB XII~~ **§ 35 Abs. 2 SGB XII** bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

2)

Dies gilt auch für Leistungsempfänger, die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwGE 75, 168).

3)

Die Kosten der Unterkunft und Heizung werden *für Leistungsempfänger nach dem SGB II* auf die bisherigen angemessenen Unterkunfts-kosten begrenzt, in den Fällen, in denen Hilfebedürftige unter Ausschöpfung der festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum in eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten ziehen, es sei denn, der Wohnungswechsel war zur Eingliederung in Arbeit, aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich.

7.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. ~~Vorrangig sind Kautionsbürgschaften anzubieten.~~ Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat. (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236) Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

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

8.0 Umzugskosten

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

8.1 Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich, den Umzug selbst durchzuführen, sind die vollen Kosten zu übernehmen. Der Leistungsempfänger hat hierzu Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen.

8.2 Leistungsrechtlich notwendiger Umzug

1)

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- 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. Ehescheidung),
- aufgrund häuslicher Gewalt ein Zusammenwohnen nicht mehr möglich ist.

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 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 ggf. auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein.

8.3 Überschneidung von Mietverhältnissen

Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt. (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 08. 06. 1999, FEVS 51, 127)

8.4 Auszugsrenovierung

1)

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.

2)

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 (vgl. BVerwG, Beschluß vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundene Kosten übernommen. Die Kosten einer Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme vor der Anmietung zugestimmt hat.

9.0 Zahlungsweise

1)

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 SGB II). Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen, Mietschuldner).

Für ehemals Leistungsberechtigte nach dem BSHG, bei denen in der Vergangenheit bereits der Vermieter Zahlungsempfänger für die Miete war, soll diese Verfahrensweise auch weiterhin beibehalten werden.

2)

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Jedem Leistungsempfänger ist die Möglichkeit einzuräumen, Leistungen für Miete und Heizung direkt an die jeweiligen Vermieter überweisen zu lassen.

10.0 In-Kraft-Treten

Diese Verwaltungsvorschrift des Saale-Orla-Kreises 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 Arbeitssuchende – Unterkunftsrichtlinie – tritt zum **01.04.2012** ~~01.10.2008~~ in Kraft.

Gleichzeitig tritt die Unterkunftsrichtlinie, die am ~~16.10.2006~~ **02.09.2008** durch den Kreistag beschlossen wurde, außer Kraft.

Schleiz, den

Der Saale-Orla-Kreis

Thomas Fügmann
Landrat