

Interne Bearbeitungshinweise

Angemessenheit von Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II und § 35 SGB XII

Inhaltsverzeichnis:

1. Grundsätzliches
2. Mietobergrenze - Wohnraumbedarf
 - 2.1 Mietobergrenzen
 - 2.2 Ausnahmen von den Mietobergrenzen
 - 2.3 Wohnraumbedarf in Sonderfällen
 - 2.4 Jungerwachsene
 - 2.5 Verfahren beim Überschreiten der Mietobergrenzen
3. Heizkosten und Warmwasser
 - 3.1 Kosten für Warmwasser
 - 3.2 Heizkosten
 - 3.2.1 Ermittlung des Höchstwertes
 - 3.2.2 Heizkosten als Einmalzahlung
 - 3.2.3 Betriebsstrom für Heizungsanlagen
 - 3.4 Abrechnungen
 - 3.3.1 Guthaben
 - 3.3.2 Nachzahlung von Heiz- und Betriebskosten für nicht mehr bewohnten Wohnraum
 - 3.4 Energiekostenanteile in Nutzungsentgelten
4. Unterkunftskosten bei Wohneigentum
 - 4.1 Unterkunftsbedarf
 - 4.2 Instandsetzungen / Reparaturen
 - 4.3 Tilgung
5. Zuschuss zu den Unterkunftskosten bei Bafög-EmpfängerInnen
6. Unterkunftskosten bei Inhaftierung
7. Umzugs- und Anmietungskosten
 - 7.1 Umzug in eine andere Wohnung
 - 7.2 Umzugskosten
 - 7.3 Mietsicherheiten/Genossenschaftsanteile
 - 7.4 Renovierungskosten
 - 7.5 Doppelmiete
8. Notunterkünfte
9. Direktüberweisung an den Vermieter
10. Übernahme von Schulden
 - 10.1 Übernahme von Mietschulden durch das Team Unterkunftssicherung
 - 10.2 Übernahme von Strom- / Energieschulden
11. Kosten der Unterkunft in stationären Einrichtungen
 - 11.1 Pauschale Kosten der Unterkunft nach § 42 Abs 1 SGB XII
 - 11.2 Doppelmiete
 - 11.3 Wohnungsauflosungskosten bei Heimaufnahme
12. Datenschutz bei Vorlage von Nachweisen

1. Grundsätzliches

Diese Hinweise sind ausschließlich an die MitarbeiterInnen des Bereiches Soziale Sicherung und des jobcenter Lübeck gerichtet.

Sie haben das Ziel, im möglichen Rahmen eine Gleichbehandlung der LeistungsempfängerInnen nach dem SGB II und SGB XII innerhalb der Hansestadt Lübeck sicherzustellen und den MitarbeiterInnen eine Hilfestellung in der Handhabung der anzuwendenden rechtlichen Regelungen zu bieten. Die Hinweise selbst sind weder eine Anspruchs- noch eine Ablehnungsgrundlage.

Es sind in jedem Einzelfall Entscheidungen aufgrund der jeweils gegebenen individuellen Gegebenheiten möglich und notwendig (§ 9 Abs. 1 SGB XII).

Kosten der Unterkunft und Heizung sind in der tatsächlichen Höhe zu erbringen, soweit diese angemessen sind.

2. Mietobergrenze - Wohnraumbedarf

2.1 Mietobergrenzen

Die Ermittlung der Mietobergrenzen ergibt sich aus dem Schlüssigen Konzept der Hansestadt Lübeck vom 30.11.2012 – aktualisiert 31.03.2014.

Unter Zugrundlegung des von der Bürgerschaft am 27.09.2012 beschlossenen **Mietspiegel 2012** ergeben sich danach hinsichtlich der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft folgende Grenzen der **Bruttokaltmiete**:

1-Personenhaushalt:	354,00 €
2-Personenhaushalt:	425,00 €
3-Personenhaushalt:	521,00 €
4-Personenhaushalt:	625,00 €
jede weitere Person:	76,00 € je 10 m²

Die angegebenen Beträge beziffern die Bruttokaltmiete (Kaltmiete zzgl kalte Betriebskosten) ohne Heizkosten.

Dabei werden folgende angemessene Wohnungsgröße zu Grunde gelegt:

Alleinstehende	Wohnungsgröße bis zu 50 m ²
Zwei Personen	Wohnungsgröße bis zu 60 m ²
Drei Personen	Wohnungsgröße bis zu 75 m ²
Vier Personen	Wohnungsgröße bis zu 85 m ²
Jede weitere Person	+ 10 m ²

Die Ermittlung der Bruttokaltmiete ergibt sich aus folgenden Bestandteilen (Kaltmiete + kalte Betriebskosten):

1-Personen-Haushalt:	258,- EUR + 95,50 EUR = 353,50 EUR gerundet	354,- EUR
2-Personen-Haushalt:	310,- EUR + 114,60 EUR = 424,60 EUR gerundet	425,- EUR
3-Personen-Haushalt:	377,- EUR + 143,25 EUR = 520,25 EUR gerundet	521,- EUR
4-Personen-Haushalt:	462,- EUR + 162,35 EUR = 624,35 EUR gerundet	625,- EUR
Jede weitere Person:	56,- EUR + 19,10 EUR = 75,10 EUR gerundet	76,- EUR

Der Lübecker Mietspiegel gilt nicht für preisgebundenen Wohnraum, d.h. **nicht** für **Sozialwohnungen**, die grundsätzlich nur an Berechtigte nach § 8 SHWoFG vermietet werden dürfen.

Die Miete bei geförderten Wohnungen ist grundsätzlich als angemessen anzusehen. Hierbei sind nicht die o.g. Wohnungsgrößen als Maßstab anzusetzen. Es ist allein ausreichend, dass eine solche Wohnung bezogen werden darf. Dies erfolgt aus wohnungspolitischen Gründen.

Die neuen Mietobergrenzen sind ab dem 01.04.2014 nach den geltenden Regelungen anzuwenden für:

- alle Neuantragsteller auf Sozialhilfe oder ALG II
- alle Neuanmietungen
- alle Fälle, in denen die Miete auf die bis 31.03.2014 geltenden Mietobergrenze gekürzt wurde, aber die Kürzung wegen eines laufenden Widerspruchsverfahrens oder eines Sozialgerichtsverfahrens nicht bestandskräftig ist

Für Personen, die bereits eine angemessene Wohnung nach den bis 31.03.2014 gültigen Richtlinien bewohnen, ist Bestandsschutz zu gewähren. Wenn bei einem Bestandsschutzfall die Miete erhöht wird, entfällt der Bestandsschutz und die aktuelle Mietobergrenze ist anzuwenden.

Für Personen, denen die Kaltmiete auf die bis 31.03.2014 geltende Mietobergrenze oder deren Betriebskosten aufgrund von Angemessenheitsüberschreitungen bestandskräftig gekürzt wurden, ist mit den neuen Bewilligungsabschnitt zu überprüfen, ob sich durch die Neuregelung der Mietobergrenze bezogen auf die Bruttokaltmiete eine Verbesserung ergibt. Eine Verbesserung ist dem Leistungsberechtigten ab dem neuen Bewilligungsabschnitt zu gewähren. Eine Verschlechterung ist nicht vorzunehmen. In derartigen Fällen bleiben die alten bestandskräftigen Kürzungen bestehen.

Zur Prüfung der Angemessenheit sind entweder eine vom Vermieter festgesetzte Bruttokaltmiete oder die Kaltmiete und der festgesetzte Nebenkostenabschlag heranzuziehen (Achtung: GGf werden nicht alle kalten Betriebskosten vom Vermieter abgerechnet!). Es ist eine Plausibilitätsprüfung der Betriebskosten über die Wohnfläche vorzunehmen, damit vermieden wird, dass sich erst mit der Abrechnung der Nebenkosten eine Überschreitung der Mietobergrenzen herausstellt.

Eine Detailprüfung der Angemessenheit etwa hinsichtlich der Größe der Wohnung, der Wohnungsausstattung oder des Preis-Leistungsverhältnisses im konkreten Mietvertrag ist nicht vorzunehmen. Dies gilt auch für die Höhe der Betriebskosten. Den Hilfeempfängern soll es überlassen bleiben, innerhalb der Mietgrenzen eine Wohnung zu suchen.

Wenn aber Angebote für die Anmietung einer im Vergleich mit den vorgegebenen Höchstwerten kostengünstigeren und bedarfsgerechten Wohnung bestehen, ist der Leistungsberechtigte auch gehalten, hiervon Gebrauch zu machen.

Bei Staffelmietverträgen ist darauf zu achten, dass auch durch die vorgesehenen Mieterhöhungen der nächsten Jahre die Mietobergrenze nicht überschritten wird. Andernfalls ist die Anmietung solcher Wohnungen abzulehnen.

2.2 Ausnahmen von den Mietobergrenzen

Ermessen ist insbesondere auszuüben, wenn

- der HS die Wohnung aus rechtlichen Gründen wegen einer 12-monatigen Kündigungsfrist nicht wechseln kann und keine anderen Möglichkeiten zur Kostensenkung (z.B. Untervermietung) bestehen.
- zum Bedarfszeitpunkt kein geeigneter Wohnraum innerhalb der Mietobergrenzen verfügbar ist und keine Möglichkeiten zur Kostensenkung (z.B. Untervermietung) bestehen. (insbes. bei besonders großen, kinderreichen Familien)
- aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, intensive soziale Bindungen) ein Umzug nicht zumutbar ist (ggf. Amtsarzt einschalten).
- Wohnraum für Rollstuhlfahrer aufgrund besonderer Vorrichtungen und notwendiger Bewegungsflächen i.d.R. größer und teurer ist.
- absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt.
- angemessene Unterkunftskosten nur geringfügig überschritten (~5 %) werden oder ein Umzug im Hinblick auf die Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungs- und Umzugskosten) unwirtschaftlich wäre.
- aufgrund einer sog. Modernisierungsmieterhöhung (höhere Kaltmiete, aber dafür geringere Heizkosten) die MOG zukünftig überschritten wird
- In Fällen, in denen eine Wohnung durch das Ableben des Partners oder eines nahestehenden Angehörigen (Eltern-/Kindverhältnis) zu teuer wird, ist das Anschreiben zur Aufforderung zur Mietsenkung unter Beachtung der Ermessensausübung erst 12 Monate nach dem Todesfall (sog. Trauerjahr) an den Hilfesuchenden zu versenden. Bei Bedarf, insbesondere im Falle älterer Leistungsempfänger, ist hierzu ein Beratungsgespräch anzubieten.
- sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

2.3 Wohnraumbedarf in Sonderfällen:

2.3.1 Gewerbliche Nutzung

Unterkunftskosten, die ausschließlich zur gewerblichen Nutzung bestimmt sind, sind nicht anzuerkennen. Mietkosten sollen nur für notwendigen Wohnraum jedoch nicht für Gewerberäume übernommen werden (vgl. SG Lübeck, Beschluss vom 20.05.2009 – S 25 AS 384/09 ER-)

2.3.2 Schwangerschaft

Bei Schwangerschaft ist die bisher maßgebliche Personenzahl ab der 13. Schwangerschaftswoche zu erhöhen. Als Nachweis ist der Mutterpass vorzulegen.

2.3.3 Wohngemeinschaften

Bei reinen Wohngemeinschaften ist nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG jede Person als alleinstehend anzusehen. Für die Bestimmung der angemessenen Unterkunftskosten ist daher ebenfalls auf die Einzelperson abzustellen mit der Folge, dass auf die angemessene Wohnungsgröße sowie Mietkosten für einen 1-Personenhaushalt abzustellen ist.

Rechtlich relevant ist eine Personenmehrheit nur noch dann, wenn sie eine Bedarfsgemeinschaft iSd § 7 Abs. 3 SGB II bzw. eine Einsatzgemeinschaft iSd § 19 SGB XII oder aber eine Haushaltsgemeinschaft bildet. In diesen Fällen erfolgt eine

Aufteilung der angemessenen KdU nach Kopfteilen (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06 R).

2.3.4 Wohnraum für außerhalb der Hausgemeinschaft lebende Familienangehörige

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35,93), d.h. bei besuchsweisem Aufenthalt von Familienmitgliedern oder anderen Personen im Haushalt ist nur die Anzahl der Personen maßgebend, die sich nicht nur vorübergehend im Haushalt aufhalten.

2.3.5 Unterkunftsbedarf zur Wahrung des Umgangsrechts / der elterlichen Sorge

Es ist nicht grundsätzlich ein zusätzlicher Wohnbedarf vorzuhalten, wenn eine oder mehrere Kinder zur Wahrung des Umgangsrechts / der elterlichen Sorge nur vorübergehend bei den Eltern oder einem Elternteil wohnen.

Vielmehr ist nach dem Beschluss des LSG Schleswig vom 04.08.2010 L 11 AS 105/10 B PKH eine **Einzelfallentscheidung** zu treffen. Kriterien für die Bestimmung einer angemessenen Wohnung können insoweit der zeitliche Umfang der Ausübung des Umgangsrechtes, das Alter der Kinder, individuell erhöhte Raumbedarfe, ggf auch die Entfernung zum Haushalt des Elternteils sein.

Das Umgangs- und Elternrecht des Hilfebedürftigen kann dann eine Rolle spielen, wenn er eine Wohnung bewohnt, die evident für Besuche durch ein oder mehrere Kinder nicht geeignet ist. Dann kann z.B. im Einzelfall ein erforderlicher Umzug in eine größere Wohnung bejaht werden. Allerdings verbleibt es grundsätzlich dabei, dass staatliche Leistungen zur Existenzsicherung im Rahmen familienrechtlicher Beziehungen nicht dazu bestimmt sind, die fehlende Leistungsfähigkeit des Unterhaltsverpflichteten in allen Bereichen zu ersetzen. Die Leistungen zur Sicherung des Existenzminimums müssen die Ausübung des Umgangsrechts bei Bedürftigkeit ermöglichen, aber nicht optimieren. Ermöglicht wird das Umgangsrecht- und Elternrecht, wenn bei der zeitweiligen Aufnahme eines Kindes keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen.

Sofern ein Wohnraummehrbedarf aufgrund einer Einzelfallentscheidung anzuerkennen ist, wird bei der Höhe der anzuerkennenden MOG dem Beschluss des SG Lüneburg vom 26.07.2011 – S 45 AS 282/11 ER gefolgt und die Hälfte des Betrages zur nächsten Stufe der MOG anerkannt (z.B. Haushalt 1 Elternteil + ein Kind und ein Kind vorübergehend: MOG alt 2 Personen 425,- EUR MOG neu 473,00 EUR).

Bei einer nachgewiesenen hälftigen Teilung des Umgangsrechtes ist zu unterstellen, dass ein solcher Wohnraummehrbedarf gegeben ist, weil ansonsten für das Kind unzumutbare Verhältnisse entstehen.

Der besuchsweise Aufenthalt an jedem zweiten Wochenende lässt grundsätzlich keinen erhöhten Wohnraumbedarf vermuten.

In anderen Fällen ist eine umfangreiche Sachverhaltsermittlung erforderlich und einzelfallbezogen zu argumentieren.

2.4 Mietobergrenze bei (erwerbsfähigen) Jungerwachsenen (18 – 25 Jahre)

Jungen Erwachsenen, die das 25.Lebensjahr noch nicht vollendet haben, ist es in der Regel zuzumuten bei ihren Eltern zu leben. Kosten für Unterkunft und Heizung werden für diesen Personenkreis nur erbracht, wenn dem Umzug vor Abschluss eines Vertrages über die Unterkunft zugestimmt worden ist.

Für erwerbsfähige Jungerwachsene werden gem. § 22 Abs. 5 SGB II bei einem Auszug aus der elterlichen Wohnung ohne vorherige Zusicherung durch den kommunalen Träger

- nur noch 80% der Regelleistung
- keine Unterkunftskosten
- keine Erstausrüstung für die Wohnung

mehr gewährt.

Eine Zusicherung soll dann erteilt werden, wenn

- der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern verwiesen werden kann.
- der Bezug der Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
- ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Die Vorschrift ist in **allen** Fällen anzuwenden, in denen aufgrund eines Umzugs eine eigene Wohnung bezogen werden soll, es muss sich also nicht um den ersten Auszug aus der Elternwohnung handeln (z.B. auch Auszug aus Wohngemeinschaften).

Der Bezug einer eigenen Wohnung zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt ist nur dann zwingend erforderlich, wenn die Arbeits-/Ausbildungsstätte von der Wohnung der Eltern nur unter besonderen Belastungen erreichbar ist, z.B., weil der Wohnort der Eltern von dem Ort der Arbeitsstätte mehr als 100 km entfernt liegt oder eine Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln nicht besteht.

Schwerwiegende soziale Gründe, die ein Verbleiben in der elterlichen Wohnung unzumutbar machen, können sein:

- durch Überbelegung der Wohnung (d.h. der eigene Schlafraum muss sich mit Eltern oder Geschwistern geteilt werden) entstehende Beeinträchtigungen in der persönlichen Entwicklung, insbesondere Hemmnisse bei der Integration in den Arbeitsmarkt.
- Vorliegen von Gewalterfahrung im elterlichen Haushalt
- Konflikte im Elternhaus, die über das normale Maß hinausgehen (atypische Lebensumstände)

Zur Entscheidung, ob diese Voraussetzungen vorliegen, wird eine beratende Stellungnahme des Bereichs Familienhilfen/Jugendamt, des Bereichs Soziale Sicherung - Team Erwachsenenhilfe- oder der Beratungsstelle für Jungerwachsene für den Personenkreis gem. § 67 SGB XII eingeholt.

Diese Stellen haben zugleich darauf hinzuwirken, dass der Betroffene während der Klärungsphase im elterlichen Haushalt verbleibt bzw. auf die Anmietung einer eigenen Wohnung zunächst verzichtet wird.

Ist nach der eingeholten Stellungnahme ein Umzug notwendig, ist vorrangig auf die Anmietung möblierter Zimmer bzw. kleiner (möblierter) Wohnungen oder den Abschluss von Untermietverträgen zu verweisen (s. auch Beschluss des LSG Schleswig vom 09.10.2009 –L 11 B 465/09 AS ER-).

Es gilt eine Mietobergrenze für eine Bruttokaltmiete von bis zu 251,- EUR zzgl angemessener Heizkosten (siehe schlüssiges Konzept vom 30.11.2012 – aktualisiert

zum 31.03.2014). Als angemessene Wohnfläche ist ein Wert von bis zu 35 m² zu Grunde zu legen.

Die Mietobergrenze ergibt sich wie folgt: 184,- EUR Kaltmiete + 66,85 EUR Betriebskosten = 250,85 EUR, gerundet 251,- EUR.

Ist die Anmietung eines möblierten Zimmers bzw. der Abschluss eines Untermietvertrages zum Höchstbetrag mangels Angeboten nicht möglich, kommt auch zwecks Vermeidung von höheren Kosten durch Unterbringung in Hotels o.ä. Einrichtungen (gilt u.a. auch für junge AsylbewerberInnen beim Auszug aus einer Gemeinschaftsunterkunft)

- die Anmietung eines teureren Zimmers oder
- die Anmietung einer „normalen“ Wohnung im Rahmen der geltenden Mietobergrenzen in Betracht.

Hotelaufenthalte sind grundsätzlich zu vermeiden!

Die Entscheidung über eine solche Ausnahmeregelung bei Vorliegen einer entsprechenden Begründung ist durch die jeweilige Teamleitung zu treffen.

Bei zwei Jungerwachsenen, die als Paar mit oder ohne Kinder zusammenleben, gelten die Mietobergrenzen gemäß Mietspiegel.

Das gleiche gilt, wenn bei Antragstellung auf die begehrte Leistung bereits eine eigene Wohnung bewohnt wird, deren Kosten zuvor selbst getragen worden sind.

Die beschriebenen Voraussetzungen finden auch Anwendung, wenn es um Zustimmungen zu Umzügen für nicht erwerbsfähige jungerwachsene Hilfeempfänger nach dem SGB XII geht.

2.5 Verfahren bei Überschreiten der Mietobergrenze

Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind Sie als Bedarf so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfedürftigen 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 für 6 Monate (s. auch § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII).

Achtung bei Verwaltungsakten mit Dauerwirkung, also für Grundsicherungsbescheide nach dem SGB II und für Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach § 41 ff SGB XII:

Bei der Fristsetzung ist darauf zu achten, dass die Reduzierung auf die Mietobergrenze erst mit einem neuen Bewilligungsabschnitt erfolgen darf, da die Reduzierung auf die Mietobergrenze keine Veränderung im Sinne des § 45 bzw. 48 SGB X darstellt. Das bedeutet, wenn man im laufenden Bewilligungsabschnitt eine Reduzierung androht, die in den nächsten Bewilligungsabschnitt hineinreicht, muss diese auf das Ende des nächsten Bewilligungsabschnitts gesetzt werden. Dadurch kann sich die Frist erhöhen.

In Ausnahmefällen ist eine Anerkennung der tatsächlichen Unterkunftskosten auch über einen Zeitraum von 6 Monaten möglich.

Überschreitet die Miete die Mietobergrenze und liegen keine Gründe vor, die diese Überschreitung rechtfertigen, ist der Leistungsempfänger aufzuklären und zu beraten. Er erhält ein Informationsschreiben, in dem er aufgefordert wird, die Unterkunftskosten zu senken (Umzug, ggf. Untervermietung). Der Betroffene hat sich sodann intensiv unter Zuhilfenahme aller ihm zumutbaren erreichbaren Hilfen und Hilfsmittel (Durchsicht von Zeitungs- und Internetanzeigen, Kontaktaufnahme mit örtlichen „Großvermietern“ wie Wohnungsbaugesellschaften) um eine angemessene Unterkunft zu bemühen.

Aufgrund neuer Rechtsprechung wird vom Sozialgericht gegenüber dem Sozialhilfeträger verlangt, nachzuweisen, dass zum Zeitpunkt der Kürzung auch tatsächlich angemessener Wohnraum zur Verfügung stand. Zu Beweis Zwecken sind für die Akte Kopien von Wohnungsangeboten, die zumindest eine angemessene Kaltmiete nachweisen, z.B. aus der Zeitung oder dem Internet, zu fertigen (siehe <http://www.immonet.de> oder <http://www.immobilienscout24.de>).

Es sollten mindestens 5 angemessene Wohnungsangebote bzw. ab 5-Personen-Haushalten mindestens 3 angemessene Wohnungsangebote vorhanden sein.

Nach Ablauf der Frist sind grundsätzlich nur die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen, es sei denn sämtliche Bemühungen um Wohnraum sind nachweisbar fehlgeschlagen.

Überschreitung der Mietobergrenze aufgrund nachträglich festgestellter höherer Betriebskosten

Die Angemessenheitsprüfung für neu anzumietenden Wohnraum kann vielfach nur über die Angaben der Kaltmiete und der angesetzten Abschläge für die Betriebskosten erfolgen. Erst bei der Betriebskostenabrechnung – also regelmäßig erst 1 Jahr später – lässt sich feststellen, ob die Mietobergrenze in der Bruttokaltmiete tatsächlich überschritten wurde.

Um ständige Umzüge zu vermeiden, sind die Überschreitungskosten mit möglichen Umzugskosten abzuwägen.

Eine Überschreitung der Mietobergrenze von bis zu 5%, die sich allein durch die Betriebskostenabrechnung ergibt, ist hinzunehmen.

Wird im Rahmen der KdU-Berechnung lediglich die Mietobergrenze berücksichtigt, so ist stets vom Hilfeempfänger glaubhaft darzulegen, aus welchen Mitteln die Differenz zur Gesamtmiete getragen wird; etwaige Zweifel sind vom Hilfeempfänger zu beheben. Die Differenz kann z.B. auch beglichen werden aus einem gewährten Mehrbedarf.

3. Heizkosten und Warmwasser

Die monatlichen Kosten für eine Zentral- Gas- oder Elektroheizung sowie die sich aus dem Mietvertrag ergebenden Betriebskosten sind ebenfalls als laufender Bedarf anzuerkennen, soweit sie angemessen sind.

3.1 Kosten für Warmwasser

Im Rahmen der Reform zum SGB II und SGB XII wurden die Regelungen zur Erzeugung von Warmwasser neu gefasst. Im Regelbedarf sind in der Abteilung „Haushaltsenergie“ keine Anteile mehr für Heizung und Erzeugung von Warmwasser enthalten.

Gem. § 35 Abs. 4 SGB XII (§ 22 SGB II) sind die Leistungen für Heizung **und** zentrale Warmwasserversorgung in tatsächlicher Höhe zu erbringen, soweit sie angemessen sind.

Bisher gibt es keine Rechtsprechung zu angemessenen Warmwasserkosten.

Es sind daher zunächst die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Auch für den Abschlag werden die tatsächlichen Kosten zu Grunde gelegt.

Der durchschnittliche Warmwasserverbrauch pro Person pro Tag beträgt 50 l. Das entspricht einem durchschnittlichen Jahresverbrauch Warmwasser pro Person von 18.250 Litern oder 18,25 m³ oder 1000 kWh.

Mangels Rechtsprechung wird bei einem doppelten Durchschnittsverbrauch von unangemessen hohen Kosten ausgegangen (ähnliches ergibt sich aus dem Heizkostenspiegel). Dann ist ein Kostensenkungsverfahren wie unter 3.2.1 beschrieben einzuleiten. Die Kürzung erfolgt dann auf einen Betrag von 14,00 EUR pro Person pro Monat.

(Berechnung: 1000 kWh = 85,- EUR Heizölkosten pro Jahr x 2 ./ 12 Monate = 14,16 EUR gerundet 14,00 EUR)

Können die tatsächlichen Kosten der Abrechnung nicht entnommen werden, ist zunächst in Höhe des Mehrbedarfs für Warmwasser nach § 30 Abs 7 SGB XII bzw § 21 Abs 7 SGB II für die Regelbedarfsstufe 1 zu gewähren – auch der mtl. Abschlag. Dieser beträgt ab dem 01.01.2014 mtl. 8,99 EUR.

Die Rechtsprechung bleibt abzuwarten.

Soweit Warmwasser dezentral (z.B. Durchlauferhitzer) erzeugt wird, wird seit dem 01.01.2011 ein Mehrbedarf nach § 30 Abs 7 SGB XII bzw. § 21 Abs 7 SGB II anerkannt. Zur Höhe des Mehrbedarfs wird auf die gesonderte Verfügung vom 08.03.2011 verwiesen.

3.2 Heizkosten

Die Angemessenheit von Heizkosten ist im Einzelfall hinsichtlich des Verbrauchs nur schwer bestimmbar, da der Verbrauch auch wesentlich von nicht beeinflussbaren Faktoren wie der Isolierung des Hauses, der Lage der Wohnung und weiteren Umständen abhängt, die zu einer schwierigen Vergleichbarkeit der Verbrauchswerte von Wohnungen führen. Zusätzliche Probleme hinsichtlich der Vergleichbarkeit bereiten verschiedene Abrechnungsverfahren und verschiedene Heizmaterialien. So kann jeder Vergleich mit einem Durchschnittsverbrauch nur Hinweise liefern, ob die Heizkosten im Einzelfall angemessen sind oder ob unwirtschaftliches Verhalten vorliegt.

Eine Pauschalierung der Heizkosten ist gem. Urteil des BSG vom 16.05.2007 –B 7b AS 40/06 R- mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar und daher unzulässig.

Mit **Urteil vom 02.07.2009 (Az. B 14 AS 36/08 R) hat das BSG** entschieden und mit Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R bestätigt, dass die tatsächlich anfallenden Kosten als angemessen anzusehen sind, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert.

Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist nicht vom Grundsicherungsträger zu finanzieren.

Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden die durchschnittlich aufgewandten Kosten aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten.

Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes ist der „Kommunale Heizspiegel“ bzw. soweit ein solcher nicht vorhanden ist, der „Bundesweite Heizspiegel“ heranzuziehen.

Hieraus ergeben sich Vergleichswerte für öl-, erdgas- und fernwärmebeheizte Wohnungen gestaffelt nach der von der jeweiligen Heizungsanlage zu beheizenden Wohnfläche, die hinsichtlich des Heizenergieverbrauchs zwischen „optimal“, „durchschnittlich“, „erhöht“ und „extrem hoch“ unterscheiden.

Der Grenzwert ist hierbei das Produkt aus dem Wert, der auf „extrem hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage (rechte Spalte) hindeutet, und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessene Wohnfläche nach den Ausführungsbestimmungen der Länder zu § 10 Abs. 1 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ergibt. Beispiel: Ein-Personen-Haushalt in einer 35 qm Wohnung, der Grenzwert wird berechnet aus den angemessenen 50 qm.

Der Hilfesuchende kann also im Regelfall die tatsächlichen Heizkosten nur bis zur Obergrenze aus dem Produkt des Wertes für extrem hohe Heizkosten mit der angemessenen Wohnfläche geltend machen.

Soweit die konkret geltend gemachten tatsächlichen Heizkosten den auf dieser Datengrundlage zu ermittelnden Grenzwert überschreiten, besteht Anlass für die Annahme, dass diese Kosten unangemessen hoch sind. Dies rechtfertigt das BSG damit, dass die gewählte Grenze „extrem hoch“ bereits unwirtschaftliches und tendenziell unökologisches Heizverhalten (wie schlechter Energiestandard des Hauses und den Energieverbrauch beeinflussende ungünstige Faktoren) berücksichtigt. Darüber hinausgehende Kosten entstehen dann offensichtlich aus einem Verbrauch, der dem allgemeinen Heizverhalten in der Bevölkerung nicht mehr entspricht.

3.2.1 Ermittlung des Höchstwertes

Demnach ist zur Feststellung des Höchstwertes, bis zu dem noch von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden kann, jeweils die angemessene Wohnfläche zu multiplizieren mit dem im Bundesweiten Heizspiegel als zu hoch angegebenen Wert (unabhängig von der tatsächlichen Wohnfläche – die sowohl darüber als auch darunter liegen oder dem Wert entsprechen kann).

Eine Berücksichtigung des Bundesweiten Heizspiegels erfolgt, weil der Lübecker Heizspiegel aus August 2012 eine Ermittlung der Heizkosten nur unter Berücksichtigung von Baujahr und Modernisierungsstand ermöglicht. Diese Angaben liegen regelmäßig nicht vor.

Auszug aus dem aktuellen Bundesweiten Heizspiegel 2013 :

	Gebäudefläche in m2	Höchstwert je m2 und Jahr („zu hoch“)
Heizöl	100 - 250	➤ 21,90 EUR 229 kWh
	251 - 500	➤ 21,20 EUR 224 kWh
	501 - 1000	➤ 20,40 EUR 219 kWh
	➤ 1000	➤ 19,90 EUR 216 kWh

Erdgas	100 - 250	➤ 18,00 EUR	245 kWh
	251 - 500	➤ 17,20 EUR	237 kWh
	501 - 1000	➤ 16,50 EUR	229 kWh
	➤ 1000	➤ 16,10 EUR	224 kWh
Fernwärme	100 - 250	➤ 20,30 EUR	206 kWh
	251 - 500	➤ 19,70 EUR	201 kWh
	501 - 1000	➤ 19,00 EUR	195 kWh
	➤ 1000	➤ 18,60 EUR	192 kWh

Die Größe der beheizten Gebäudefläche lässt sich meistens aus den Heizkostenabrechnungen entnehmen (Gesamtwohnfläche umgerechnet auf Einzelwohnfläche).

Verfahren bei Überschreitung der Höchstwerte:

Sollte die Jahresabrechnung im Einzelfall über den „Höchstwerten“ liegen, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, zum Sachverhalt schriftlich Stellung zu nehmen (Anscheinsbeweis zu Lasten des hilfebedürftigen Leistungsempfängers – BSG 12.06.2013 – B 14 As 60/12 R).

Dieses Schreiben muss außerdem folgende Aussagen enthalten:

- den Hinweis darauf, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung darüber, dass zukünftig Heizkosten nur noch bis zu der konkret bezifferten angemessenen Höhe übernommen werden. Des Weiteren ist eine Erläuterung der im jeweiligen Fall angemessenen Heizkosten mit in den Bescheid aufzunehmen, mit dem Hinweis, dass zukünftig (also ab übernächster Heizperiode) nur noch diese angemessenen Heizkosten übernommen werden können.

Wird hierzu eine plausible und nachvollziehbare Begründung vorgelegt (u.a. schwere Erkrankung und damit verbundener extrem erhöhter Wärmebedarf) sind die tatsächlichen Kosten im Rahmen einer Einzelfallentscheidungen zu übernehmen.

Ist die Begründung nicht ausreichend, sind die Heizkosten als Bedarf in tatsächlicher Höhe so lange zu berücksichtigen, wie es dem/n Leistungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, z.B. durch einen Wohnungswechsel die Aufwendungen zu senken. Da die Abrechnung der Heizkosten in aller Regel einmal im Jahr vorgenommen wird, sind die „unangemessenen“ Kosten auch für das Folgejahr (die nächste Heizperiode) zu berücksichtigen. Dies gilt vor allem dann, wenn bauliche Mängel oder ähnliches als Begründung angeführt werden.

Achtung: Wenn die Heizkosten nicht auf andere Art gesenkt werden können, z.B. bei einem glaubhaft gemachten schlechten energetischen Standard der Wohnung, kann eine Kostensenkung nur durchgesetzt werden, wenn ein Umzug in eine andere Wohnung verlangt werden kann. Ein Umzug kann jedoch nur zumutbar verlangt werden, wenn die Warmmiete (Nettokaltmiete zzgl. der Heiz- und Betriebskosten) einer neuen Wohnung geringer ist als die Warmmiete der alten Wohnung (BSG vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R). Für den Kostenvergleich ist für eine neue Wohnung die Mietobergrenze in

Höhe der Bruttokaltmiete zzgl der Höchstgrenze der angemessenen Heizungskosten mit einem Quadratmeterpreis von 21,90 EUR (höchster Wert des Heizspiegels) anzusetzen.

Wurden die Heizkosten nach diesem Zeitraum nicht gesenkt (z.B. durch Umzug oder Änderung des Heizverhaltens), sind die Nachzahlungsbeträge nicht zu übernehmen und für die Zukunft nur nach dem aktuellen Heizspiegels ermittelte angemessene Abschläge zu übernehmen.

Die Reduzierung der Abschläge auf den angemessenen Betrag erfolgt bei Dauerverwaltungsakten (SGB II und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung) frühestens mit dem Beginn des nächsten Bewilligungsabschnitts (Begründung: keine wesentliche Änderung im Sinne von 48 SGB X beim Dauerverwaltungsakt im laufenden Bewilligungszeitraum).

3.2.2 Heizkosten als Einmalzahlung zur Beschaffung von Heizmaterial

Die Übernahme von Heizkosten kommt auch als Einmalzahlung in Betracht, wenn ein Bedarf zur Beschaffung von Heizmaterial (Heizöl, Kohle) für Einzelheizungen besteht. Diese Beträge werden auf Antrag zu Beginn des Monats September für die Heizperiode vom 01.10. bis 30.04. des folgenden Jahres ausgezahlt, wobei grundsätzlich jedoch der Bedarf für ein ganzes Jahr abgedeckt wird.

Den Empfängern einer Beihilfe für Heizmaterial obliegt es, sich den Brennstoff so einzuteilen, dass dieser auch für eventuellen Heizbedarf außerhalb der Heizperiode ausreicht.

Voraussetzung für die Gewährung von Brennstoffbeihilfen ist, dass ein eigener Haushalt geführt wird und pauschalierte Heizkosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft nicht bereits laufend berücksichtigt werden.

Die Bewilligung der Beträge erfolgt zu Beginn der Heizperiode zunächst als Darlehen unter der Maßgabe, dass, soweit der Hilfeempfänger noch während der laufenden Heizperiode aus dem Hilfebezug ausscheiden sollte, er die zuviel erhaltenen Beträge zurückzahlen hat. Beispiel: Es wurde gezahlt vom 01.10.05 bis 30.04.06, der Hilfeempfänger scheidet zum 01.03.06 aus. Für die Zeit vom 01.03. bis 30.04.06 müsste er 2/7 im Rahmen des Darlehens erstattet, 5/7 würden in eine Beihilfe umgewandelt werden.

Nach Ablauf der Heizperiode ist das Darlehen in eine Beihilfe umzuwandeln.

Bei Hilfebedürftigen, die während einer Heizperiode hilfebedürftig werden, kann davon ausgegangen werden, dass für den Heizungsbedarf bereits entsprechende Vorsorge getroffen worden ist. In der Regel ist daher in diesen Fällen eine Brennstoffbeihilfe nicht zu gewähren. Im Einzelfall ist die Pauschale im Verhältnis zu den verbleibenden Monaten der Heizperiode zu reduzieren (BSG vom 16.05.2007 B 7b AS 40/06 R).

Höhe der Pauschalen

Die Ermittlung der Pauschalen ergibt sich anhand eines durchschnittlichen Heizverbrauch von 130 kWh pro qm pro Jahr. Begründung: Nach dem Lübecker Heizspiegel 2009 liegt der mittlere Verbrauch der Heizarten Fernwärme, Gas und Heizöl zwischen 73 und 189 kWh pro qm pro Jahr. Der Bundesweite Heizspiegel weist eine Spanne von 64 bis 151

kWh aus, das wären durchschnittlich 108 kWh. Es verbleibt daher zunächst bei der bisherigen Regelung.

Zur Ermittlung der an den Hilfeempfänger auszahlenden Jahrespauschale ist der qm-Preis mit der tatsächlichen, maximal jedoch mit der angemessenen Wohnungsgröße zu multiplizieren.

Sollte der Abschlagsbetrag nicht ausreichend sein – also wird vor Ablauf eines Jahres erneutes Tanken/Einkaufen von Brennmaterial notwendig -, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Beispiel: 1 x Tanken reicht nur für 11 Monate (130 kWh ./ 11 Monate x 12 Monate) = Verbrauch 141 kWh pro qm pro Jahr für die neue Pauschale zu Grunde legen.

Die **Nichtprüfensgrenze** für unwirtschaftliches Verhalten liegt für jede Heizungsart bei **245 kWh pro qm** pro Jahr (analog der Regelung 3.2.1 liegt nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2013 der höchste Verbrauch bei der Kategorie „zu hoch“ bei der Gasheizung bei 245 kWh pro qm pro Jahr). Das Kostensenkungsverfahren ist dann wie unter 3.2.1 beschrieben durchzuführen.

Allerdings wird in vielen Fällen auch das Warmwasser über die Heizung erzeugt. Hier sind dann die Kosten für die Warmwassererzeugung ebenfalls zu übernehmen. Hierfür ist dann ein zusätzlicher Bedarf von 1000 kWh pro Person pro Jahr anzurechnen. Ein Mehrbedarf nach § 30 Abs 7 SGB XII wird dann nicht gewährt.

Für die einzelne Heizungsart ergeben sich folgende Pauschalen:

Heizöl:

Für eine Heizleistung von 10 kWh wird 1 Liter Heizöl benötigt.
Heizölpreis Stand 02.12.2012 0,85 EUR/l

Jährlicher Bedarf für 1qm beheizbare Wohnfläche :	13 Liter
Durchschnittliche Kosten für 1 Liter Heizöl:	<u>0,85 EUR</u>
Heizkosten im Jahr pro qm	11,05 EUR
Pro Person 1000 kWh = 100 l	85,00 EUR

Beachte: Bei dem aufgeführten Wert von 0,85 € je Liter Heizöl handelt es sich lediglich um einen Durchschnittspreis. Heizölpreise sind Tagespreise und ständigen Schwankungen unterworfen. Auf der Homepage kann der aktuelle Heizölpreis, der werktäglich aktualisiert wird, eingesehen werden.

Beispiel:

1-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße: 45 qm	
Jahrespauschale für Heizöl: 45 qm x 11,05 EUR =	497,25 EUR
<u>Warmwasser</u>	<u>85,00 EUR</u>
Gesamtabschlag	582,25 EUR

(Achtung: Nichtprüfensgrenze: 245 kWh= 24,5 l Heizöl x 0,85 EUR = 20,83 EUR pro qm/a)

Feste Brennstoffe:

Für eine Heizleistung von 10 kWh werden ca. 1,67 kg Briketts/Kohlen benötigt. (1 kg Brikett/Kohlen = 6 - 8 kWh, also 10 kWh = 1,67 kg Brikett/Kohlen).

Die Kosten für Kohlen, Briketts und Koks liegen bei ca. 0,30 EUR pro kg (Stand 02.12.2013).

Jährlicher Bedarf für 1qm beheizbare Wohnfläche:

130 kWh = 22 kg x 0,30 EUR

Kosten im Jahr pro qm	6,60 EUR
Warmwasser 1000kWh = 167 kg	50,10 EUR

Es ist jedoch zu erfragen, in welchen Perioden die Brennstoffe eingekauft werden. Das ist abhängig von der Lagerfläche. Ggf ist die Pauschale auf das Jahr aufzuteilen.

Beispiel:

1-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße: 45 qm

Jahrespauschale für Pellets: 297,00 EUR

Warmwasser 50,10 EUR

Gesamtabschluss 347,10 EUR

(Achtung: Nichtprüfensgrenze: 245 kWh = 40,92 kg x 0,30 EUR = 12,28 EUR pro qm/a)

Pelletsheizung

Für eine Heizleistung von 10 kWh werden ca 2,5 kg Holzpellets benötigt. Die Preise für Holzpellets betragen ca 285,- EUR pro Tonne, also ca. 0,28 EUR pro kg. (Stand 02.12.2013)

Danach ergibt sich folgende Pauschale:

Jährlicher Bedarf für 1qm beheizbare Wohnfläche

130 kWh x 0,25 kg x 0,28 EUR =

Kosten im Jahr pro qm **9,10 EUR pro qm pro Jahr**

Pro Person 1000 kWh = 250 kg Pellets = 70,00 EUR

Es ist jedoch zu erfragen, in welchen Perioden die Pellets eingekauft werden. Das ist abhängig von der Lagerfläche. Ggf ist die Pauschale auf das Jahr aufzuteilen.

Beispiel:

1-Personen-Haushalt, Wohnungsgröße: 45 qm

Jahrespauschale für Pellets: 409,50 EUR

Warmwasser 70,00 EUR

Gesamtabschluss 339,50 EUR

(Achtung: Nichtprüfensgrenze : 245 kWh x 0,25kg x 0,28 EUR = 17,15 EUR pro qm/a)

Stromheizung

Die Stromkosten für Nachtstrom liegen bei ca 13 bis 15 cent pro kWh (Stadtwerke Lübeck 14,62 EUR Stand 20.10.2011).

Danach liegen die angemessenen Kosten bei

130 kWh x 15 cent pro qm = 19,50 EUR pro qm pro Jahr

Die Rechnungen sind grundsätzlich aufgeteilt in günstigen Nachtstrom (NT) und teuren Tagstrom (HT). In diesen ist davon auszugehen, dass der Nachtstrom für die Heizung und der Tagstrom für die Haushaltsenergie verwendet wird. Die Abschläge sind dann im Verhältnis NT:HT zu übernehmen.

Beispiel:

HT	911 kWh x 18,0 Ct/kWh =	163,98 EUR	Haushaltsstrom	15 % des Verbrauchs
NT	5497 kWh x 10,7 Ct/kWh =	588,18 EUR	Heizkosten	85 % des Verbrauchs

Der Leistungspreis ist dem Haushaltsstrom zuzuordnen.

Neuer Abschlag 78,- EUR davon 85 % für Heizung = 66,30 EUR

Sollte eine solche Unterteilung in Tag- und Nachtstrom nicht vorgenommen worden sein, sind die Kosten im Verhältnis 70:30 Heizung : Haushaltsstrom aufzuteilen. Die Abschläge sind entsprechend abzurechnen. In diesen Fällen sind die HE aufzufordern, den Stromanbieter oder den Tarif zu wechseln, da der allgemeine Strompreis immer zu erhöhten Kosten führt.

Der Verbrauch ist erst dann unwirtschaftlich, wenn der Verbrauch an Nachtstrom über 248 kWh pro qm, also 37,20 EUR pro qm pro Jahr. (analog der Regelung 3.2.1 liegt nach dem Bundesweiten Heizspiegel 2013 der höchste Verbrauch bei der Kategorie „zu hoch“ bei der Gasheizung bei 245 kWh pro qm pro Jahr). Das Kostensenkungsverfahren ist dann wie unter 3.2.1 beschrieben durchzuführen.

Bei Anbieter- bzw. Tarifwechsel ist zunächst die nächste Abrechnung abzuwarten.

3.2.3 Betriebsstrom für Heizungsanlage

Nach der Rechtsprechung des BSG vom 07.07.2011 – B 14 AS 51/10 R – sind auch die Kosten für den Betriebsstrom einer Heizungsanlage den Heizkosten zuzurechnen. Sie werden mit 5 % der Brennstoffkosten bemessen (LSG Niedersachsen 10.07.2012 – L 7 AS 988/11; LSG NRW – L 12 AS 2404/08) und können übernommen werden, soweit sie als Heizkosten noch zusammen mit den Brennstoffkosten angemessen sind.

3.3 Abrechnungen

Spätestens **12 Monate nach Ende der Abrechnungsperiode** für Betriebskosten muss der Mieter die Vermieterabrechnung gemäß § 556 Absatz 3 BGB erhalten haben. Nach Ablauf der Frist kann der Vermieter im Regelfall keine Nachzahlungen mehr fordern:

Beispiel: Läuft die Abrechnungsperiode vom 1.1. bis 31.12.2004, müssen die Betriebskostenabrechnungen spätestens Silvester 2005 beim Mieter eingetroffen sein. Kommt die Abrechnung erst im Januar 2006 oder noch später, kann der Vermieter keine Nachzahlungen mehr fordern.

Achtung: Der Bundesgerichtshof (VIII ZR 115/04) hat entschieden, dass die zwölfmonatige Abrechnungsfrist eingehalten ist, wenn der Vermieter in dieser Zeit eine formell ordnungsgemäße Abrechnung zuschickt. Eventuelle inhaltliche Fehler in der

Abrechnung können auch noch nach Fristablauf, das heißt nach den 12 Monaten, korrigiert werden. Das darf aber nicht zu Mehrbelastungen für den Mieter führen. Formell ordnungsgemäß ist eine Betriebskostenabrechnung nur, wenn die Abrechnung eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben mit folgenden Mindestangaben enthält: Zusammenstellung der Gesamtkosten, Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, Berechnung des Anteils des Mieters und Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

3.3.1 Guthaben von Heiz- und Betriebskosten

Guthaben sind nach den Vorschriften des **SGB XII** in dem Monat der Rückzahlung oder Gutschrift als Einkommen anzurechnen.

Gemäß § 22 Abs. 3 **SGB II** mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung entstehenden Aufwendungen für die Unterkunft und/oder Heizung. Das Guthaben steht im Zeitpunkt seiner Gutschrift einem Einkommenszufluss gleich, der modifiziert durch diese Regelung bei den Leistungen für Unterkunft und Heizung (und nicht als Einkommen auf andere Bedarfe) im danach folgenden Monat zu berücksichtigen ist (BSG 22.03.2012 – B 4 AS 139/11 R).

Es können nur tatsächlich gezahlten Beträge bzw. tatsächlich verrechneten Gutschriften als Einkommen angerechnet werden. Eine Anrechnung „fiktiver“ Gutschriften (Differenzen aus zweckwidrig verwendeten Leistungen – bewilligte Vorauszahlungen wurden nicht an den Vermieter weitergeleitet) kommt nicht in Betracht (BSG vom 16.05.2012 – B 4 AS 159/11 R).

Das gilt ausschließlich für die Kosten der Unterkunft, nicht für Stromguthaben (BSG vom 16.05.2012 – B 4 AS 132/11 R und 159/11 R).

Betriebskostenguthaben sind nach dem Urteil des BGH vom 20.06.2013 – IX ZR 310/12 – unpfändbar.

Allerdings ist in der Praxis eine Pfändung nicht immer zu verhindern.

Ein Mieter müsste bereits vorsorglich gegen die Pfändung künftiger Betriebskostenguthaben Erinnerung nach §766 ZPO einlegen. Das Jobcenter bzw. der Sozialhilfeträger müssten den Hilfesuchenden hierbei unterstützen.

Ein Insolvenzverwalter sollte über die Rechtsprechung des BGH informiert sein. Er darf das Betriebskostenguthaben nicht zur Masse ziehen. Ggf ist der Insolvenzverwalter auf die neue Rechtsprechung hinzuweisen. Tut er es dennoch, müsste das Prozessgericht angerufen werden. Auch hierbei muss der Hilfesuchende unterstützt werden.

Auf beide Rechtsverfolgungen ist derzeit aus verwaltungsökonomischen Gründen zu verzichten.

In dem Fall der tatsächlichen Pfändung des Guthabens ist die Berücksichtigung des Guthabens als Einkommen nicht möglich, weil es an der Verwertbarkeit fehlt (siehe BSG oben).

3.3.2 Nachzahlung von Heiz- und Betriebskosten , insbesondere für nicht bewohnten Wohnraum

Nachzahlungen von Betriebs- und Heizkosten sind nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG auch dann zu übernehmen, wenn sich die Abrechnungen auf Zeiträume

beziehen, in denen Leistungen nicht beantragt waren und Hilfebedürftigkeit nicht bestand. Abzustellen ist hier auf den Zeitpunkt, in dem die Nachforderung tatsächlich anfällt.

Für die nicht mehr bewohnte Wohnung sind Nachzahlungen von Heiz- und Betriebskosten zu übernehmen, wenn

- ⇒ Aktuelle Hilfebedürftigkeit vorliegt
- ⇒ während des Abrechnungszeitraumes Hilfebedürftigkeit bestanden hat und
- ⇒ die Rechnung nicht darauf beruht, dass Vorauszahlungen auf vom Vermieter geforderten Abschläge nicht gezahlt wurden (dann handelt es sich um Schulden BSG 24.11.2011 – b 14 AS 121/10 R).

Eine Übernahme der Betriebs- und Heizkostenabrechnung erfolgt nach § 48 Abs 1 SGB X – Änderung der VA für die Zukunft - , da es sich um eine rechtserhebliche Änderung tatsächlicher Verhältnisse handelt.

Sie ist als tatsächlicher aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen, nicht aber auf längere Zeiträume zu verteilen. Die Rechtslage beurteilt sich nach den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen des Zeitraumes, dem die fragliche Forderung im tatsächlichen Sinne zuzuordnen ist. Es kommt nicht darauf an, dass die Wohnung im Monat des Erhalts der Nachforderung nicht mehr bewohnt wird. (BSG 20.12.2011 – B 4 AS 9/11 R).

3.4 Energiekostenanteile in Nutzungsentgelten

In den Nutzungsentgelten für Gemeinschaftsunterkünfte sind bereits die ganzen Haushaltsenergiekosten enthalten. Daher wurde bisher wegen der Doppelleistung der Anteil Haushaltsenergie aus dem Regelsatz in Abzug gebracht.

Nach dem Urteil des BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 121/10 R – lässt das Leistungssystem des SGB II eine individuelle Bedarfsermittlung bei den in der Regelleistung enthaltenen Bedarfen grundsätzlich nicht zu.

Auch mit Urteil vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R – hat das BSG entschieden, dass ein Kürzung für die Leistungen der Unterkunft um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie keine Rechtsgrundlage gegeben ist.

Das bedeutet, dass der Abzug des Anteils „Haushaltsenergie“ aus dem Regelsatz im SGB II rechtlich nicht zulässig ist. Gleiches gilt auch für Inklusivmieten im Allgemeinen.

Das BSG hat jedoch ausdrücklich erklärt, dass diese Regelung nur für das SGB II gilt. Im SGB XII gibt es in § 27 a Abs 4 XII gibt es allerdings die Möglichkeit der Individualisierung des Regelbedarfs.

Im SGB XII ist daher weiterhin die Kürzung des Betrages vorzunehmen. Für 2014 beträgt der Anteil der Haushaltsenergie:

Regelbedarfsstufe 1	€ 30,39
Regelbedarfsstufe 2	€ 27,43
Regelbedarfsstufe 3	€ 24,32
Regelbedarfsstufe 4	€ 14,31
Regelbedarfsstufe 5	€ 11,04
Regelbedarfsstufe 6	€ 5,76

Im Streitfall ist nach dem Beschluss des LSG Niedersachsen-Bremen vom 01.11.2011 – L 8 SO 308/11 B ER darzulegen, dass der Leistungsberechtigte tatsächlich keinen Bedarf an Strom hat, indem nachgewiesen wird, dass in der Unterkunft z.B. gekocht, gewaschen und geduscht werden kann, ohne dafür Geld zu bezahlen. Er muss sichergestellt werden, dass keine Leistungen „extern“ eingekauft werden müssen, wie z.B. Wäsche im Waschcenter waschen.

4. Unterkunfts-kosten bei Wohneigentum

Hilfesuchende, die Eigentümer oder Erbbauberechtigte mit einem Eigenheim sind, haben Anspruch auf Leistungen für die Unterkunft. Der Anspruch besteht zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen.

Nach der Rechtsprechung des BSG besteht für Wohnungseigentum ein gesteigerter Vermögensschutz, der sich im SGB II in der Wohnungsgröße niederschlägt. Demnach fallen folgende selbstgenutzte Eigentumswohnungen bzw. Eigenheime unter das Schonvermögen:

Anzahl der Personen im Haushalt	Eigentumswohnung bis zu m ²	Eigenheim bis zu m ²
Einzelperson	80	90
Haushalt mit 2 Personen	80	90
Haushalt mit 3 Personen	100	110
Haushalt mit 4 Personen	120	130
Für jede weitere Person	+ 20	+20

Im SGB XII ist die Wohnungs-/Hausgröße nur ein Kriterium zur Bestimmung der Angemessenheit von Wohneigentum. Hier bleibt es bei den bekannten Wertgrenzen, welche regelmäßig aktualisiert und bekanntgegeben werden.

4.1 Unterkunftsbedarf

Der Unterkunftsbedarf umfasst die Kosten für ein alleingenuztes Eigenheim oder für den selbst bewohnten Teil eines Hausgrundstückes. Als Kosten der Unterkunft sind, soweit sie angemessen sind, anzusetzen:

- a) Schuldzinsen und sonstige dauernde Lasten; für die Berücksichtigung ist es erforderlich, dass die aufgenommenen Gelder für das Grundstück verwendet wurden,
- b) Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge; dazu gehören u. a. Grundsteuer, Wassergeld, Entwässerungsgebühren, Schornsteinfegergebühren, Gebäudebrandversicherung u. a.,
- c) Zinsen aus der Hypothekengewinnabgabe und Kreditgewinnabgabe
- d) Heiz- und Betriebskosten
- e) Kosten für die Hausverwaltung

4.2 Instandsetzungen/Reparaturen

Gemäß § 22 SGB II und § 35 SGB XII zählen auch notwendige Ausgaben für den Erhaltungsaufwand/ Instandsetzungen bei eigengenutzten Eigenheimen oder

Eigentumswohnungen neben den Ausgaben für Schuldzinsen, Grundsteuern und Nebenkosten zu den Unterkunftskosten.

Berücksichtigungsfähig sind nur tatsächlich (wenn sie angefallen sind) Aufwendungen für eine Instandsetzung oder Instandhaltung, soweit diese nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und sie angemessen sind (BSG vom 09.09.2009 – B 4 AS 38/08 R).

Es kann sich in der Regel nur um Kosten für Reparaturarbeiten oder ggf um Finanzierungskosten für eine Reparaturmaßnahme handeln.

Angemessen sind dabei grundsätzlich nur Beträge bis zu einem Grenzwert, der den MOG für Mietwohnungen entspricht. Das bedeutet, dass für Instandhaltungskosten Beträge in Höhe der Differenz der bisher gewährten Kosten zu der geltenden Mietobergrenze bezogen auf ein Jahr gewährt werden können.

Beispiel:

2-Personen-Haushalt

Durchschnittl. Kosten für das Eigenheim ohne Heizung mtl. 350,- EUR

Mietobergrenze 425,- EUR

Differenz 75,- EUR

Max Bewilligung für Instandhaltung 75 ,- EUR x 12 Monate = 900,- EUR.

(LSG Berlin-Brandenburg 30.09.2010 L 29 AS 328/10)

Es ist nicht Aufgabe des Sozialhilfeträgers bei einem erheblichen Erhaltungsrückstand die Mittel für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen einer Immobilie zur Verfügung zu stellen. Der Eigentümer ist ebenso wenig wie der Mieter davor geschützt, dass sich wegen unangemessen hoher Unterkunftskosten die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann (BSG 27.02.2008 – B 14/7b AS 70/06 R).

Instandhaltungskosten über die Angemessenheit hinaus und Kosten für wertverbessernde Modernisierungen werden nur im begründeten Ausnahmefall als Darlehen nach § 22 Abs. 8 SGB II oder § 36 SGB XII bewilligt (z.B. komplette Dachsanierung nach Sturmschaden, da wirtschaftlicher als reine Ausbesserung des Schadens). Es handelte sich hierbei allerdings um Einzelfallentscheidungen.

Dabei ist abzuwägen, ob ggf. ohne Übernahme der Kosten eine Aufgabe des Eigenheimes unvermeidlich wird und ob die Wohnmöglichkeit in Eigenheim aufgrund der besonderen Umstände des Einzelfalles erhalten bleiben sollte.

Bei Eigentumswohnungen im Wohngeld enthaltene Beträge für Instandhaltung (Instandhaltungsrücklage) sind als Kosten der Unterkunft anzuerkennen, sofern auch hierdurch keine Überschreitung der Mietobergrenze erreicht wird.

Bei Überschreitungen ist auch hier eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

Eine pauschale Instandhaltungsrücklage für Eigentümer ist nicht zu gewähren.

4.3 Tilgung

Tilgungslasten zählen grundsätzlich nicht zu den laufenden Kosten der Unterkunft.

Im Einzelfall kommt allerdings nach der aktuellen Rechtsprechung des BSG vom 18.06.2008 (B 14/11b AS 67/06 R) die Übernahme der gesamten Finanzierungskosten bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht, wenn der Hilfesuchende ohne die (ggf. anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, sein zum Schonvermögen zählendes angemessene Wohneigentum aufzugeben.

Vor Übernahme etwaiger Tilgungsraten hat der Hilfesuchende darzulegen, dass die Kosten zum Erhalt des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfesuchende muss alles unternehmen, um die Tilgungsleistungen während des Leistungsbezuges auszusetzen bzw. so niedrig wie möglich zu halten.

Ist der Nachweis erbracht, können Kosten für das (geschützte) Wohneigentum einschließlich der Tilgungsleistungen insgesamt bis zu der Höhe übernommen werden, die auch bei einer angemessenen Mietwohnung zu übernehmen wären. Wenn die unvermeidliche Tilgungsleistung die angemessenen Kosten einer Mietwohnung übersteigt, kommt darüber hinaus ein Darlehen in Betracht.

Die Entscheidung hierüber ist von der Teamleitung zu treffen und entsprechend zu protokollieren.

5. Zuschuss zu den Unterkunftskosten für BaföG-Empfänger

Gemäß § 27 SGB II erhalten seit dem 01.01.2007 auch solche Auszubildenden einen Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft, welche bislang von den Leistungen zum Lebensunterhalt ausgeschlossen waren.

Im Einzelnen sind dies Auszubildende, die

- BAB beziehen und im eigenen Haushalt wohnen,
- BaföG als Schüler beziehen und nicht nach § 7 Abs. 6 SGB II ALG 2-anspruchsberechtigt sind
- BaföG als Studierende im Haushalt der Eltern beziehen und Kosten für die Unterkunft und Heizung beisteuern müssen, weil die Eltern den auf das studierende Kind entfallenden Wohnkostenanteil nicht tragen können, insbes. wenn sie selbst hilfebedürftig sind und daher einen Teil der Wohnkosten nicht erstattet bekommen.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind die gleichen Maßstäbe heranzuziehen wie bei den Jungerwachsenen (vgl. unter 2.5).

Zur Berechnung des Zuschusses ist der ungedeckte Bedarf nach den Vorschriften des SGB II unter Berücksichtigung der Leistungen nach dem SGB II einschließlich des dort eingerechneten Unterkunftsbedarfs sowie ggf. weiterem Einkommen zu ermitteln. In der Höhe des sich dann ggf. ergebenden ungedeckten Bedarfs nach dem SGB II ist der Zuschuss alsdann – gedeckelt durch die Differenz zwischen Unterkunftsbedarf nach dem SGB II und in der Ausbildungsförderungsleistung enthaltenem Unterkunftsanteil – zu zahlen (BSG 22.03.2010 – B 4 AS 69/09 R und 15.12.2010 B 14 AS 23/09 R).

Dabei sind nur die angemessenen Unterkunftskosten zu berücksichtigen.

Die gezahlte BAB/BaföG ist vermindert um die Freibeträge nach § 11 SGB II anzurechnen. Fahrtkosten und Lehrgangskosten, die ggf. im Rahmen des SGB II gezahlt werden, sind als zweckbestimmte Einnahme von der Einkommensanrechnung freizustellen.

Zum Einkommen gehört auch das Kindergeld, das vom bezugsberechtigten Elternteil an das außerhalb des Elternhauses wohnende Kind weitergeleitet wird.

Guthaben und Nachzahlungen aus Betriebs-/Heizkostenabrechnungen sind nicht anzurechnen. Der Gesetzgeber hat ausdrücklich in der Norm auf § 22 Abs 1 Satz 1 hingewiesen und damit die Anwendung der nachfolgenden Regelungen ausgeschlossen. Demnach ist auch § 22 Abs 3 SGB II nicht anwendbar, wonach Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die

Aufwendungen nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift mindern. Im Umkehrschluss sind daher auch Nachzahlungen nicht zu berücksichtigen.

Einzusetzendes Vermögen ist zu berücksichtigen.

Die Übernahme einer Mietsicherheit kommt nicht in Betracht, denn § 22 Abs 6 SGB II ist nicht anwendbar.

Im Gegensatz dazu ist nach § 27 Abs. 5 SGB II aber die Mietschuldenübernahme nach § 22 Abs 8 SGB II möglich. Es wird insoweit auf die hierzu gültigen Regelungen verwiesen.

Die Berechnung des Zuschusses erfolgt gemäß anliegendem Muster.



Zuschuss KdU 27
Abs. 3 01-09-11.xls

6. Unterkunftskosten bei Inhaftierung

Im Falle einer Inhaftierung sind bei Alleinstehenden die Unterkunftskosten weiterhin bis zu einem Zeitraum von 6 Monaten anzuerkennen. Steht bei Haftantritt fest, dass die Haftdauer 6 Monate überschreitet, scheidet eine Kostenübernahme bei Einzelpersonen nach gefestigter Rechtsprechung von Anfang an aus.

Ausnahme im SGB II: Es gilt hier der Leistungsausschluss nach § 7 Abs 4 SGB II von Beginn der Inhaftierung an. Zuständig ist dann bei Anträgen auf Übernahme der Unterkunftskosten der Sozialhilfeträger nach dem SGB XII.

Wird ein Angehöriger bzw. ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft inhaftiert, ist wie folgt zu verfahren:

Liegen die tatsächlichen Mietkosten auch bei verringerter Personenzahl unterhalb der Mietobergrenzen, ist nichts zu veranlassen. Auf die Größe der Wohnung kommt es nicht an.

Im übrigen wird ein Überschreiten der Mietobergrenze von bis zu 5 % anerkannt.

Treffen diese Umstände nicht zu, so ist bei einer Inhaftierungszeit von mehr als 12 Monaten die maßgebliche Personenzahl zu verringern mit der Folge, dass die um eine Person gekürzte Mietobergrenze bei der Festsetzung der Hilfe maßgebend ist.

Die Regelung gilt auch bei „Inobhutnahmen“ von Kindern durchs Jugendamt.

7. Übernahme von Umzugs- und Anmietungskosten

7.1 Umzug in eine andere Wohnung

7.1.1 SGB II

Mietet ein Leistungsberechtigter nach dem SGB II ohne Zusicherung eine **teurere** Wohnung an und war der **Umzug nicht erforderlich**, so sind von Anfang an nur die bisherigen Aufwendungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs 1 Satz 2 SGB II). Dieses betrifft die Grundmiete, Heizkosten und die Betriebskosten einzeln betrachtet.

Eine Übernahme der teureren, wenn auch angemessenen Kosten kommt nur in Betracht, wenn der Umzug objektiv erforderlich war.

Objektiv erforderlich war ein Umzug z.B. wenn die Kosten der bisherigen Wohnung nicht übernommen wurden. Ob ein objektiver Grund vorliegt, ist im Rahmen einer Einzelfallentscheidung zu beurteilen.

Dem Hilfesuchenden wird es verwehrt, den maximalen Leistungsanspruch auszuschöpfen, wenn sein existenzsichernder Bedarf bereits angemessen gedeckt ist. Sein Wunschrecht ist insoweit eingeschränkt.

Die Übernahme der bisherigen Aufwendungen erfolgt solange, wie die Leistungsgewährung nicht mindestens zwei Monate unterbrochen war. Nach einer Unterbrechung der Leistungsgewährung sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Denn gelingt es dem Leistungsberechtigten die Wohnung aus eigenen Mitteln zu finanzieren, darf er sich auf einen Verbleib in dieser Wohnung einstellen, soweit ihre Kosten die allgemeinen Angemessenheitsgrenzen nicht übersteigen.

— Sofern nur die bisherigen Aufwendungen übernommen werden, werden

- ⇒ bei Mietpreiserhöhungen zu den alten Nettokaltmieten auch die Erhöhungsbeträge
- ⇒ bei Erhöhung der Heizkosten die max. nach der angemessenen Wohnungsgröße angemessenen Heizkosten nach dem Heizkostenspiegel
- ⇒ bei Erhöhung der Betriebskosten die max. nach der angemessenen Wohnungsgröße angemessenen Kosten nach dem Betriebskostenspiegel

übernommen.

— Die vorgenannte Regelung ist beschränkt auf Umzüge innerhalb Lübecks. Bei einem Umzug über die Grenzen des kommunalen Vergleichsraumes hinaus sind die Leistungen für Unterkunft und Heizung nicht auf die Grenzen am bisherigen Wohnort begrenzt (BSG vom 01.06.2011 – B 4 AS 60/09 R). Das bedeutet auch umgekehrt, wenn ein Leistungsberechtigter von einem anderen Ort zuzieht, gelten für ihn die Mietobergrenzen der HL – nicht die bisherigen Mietkosten.

Der Hilfebedürftige hat allerdings nach § 22 Abs 4 SGB II die Möglichkeit, eine Zusicherung einzuholen, dass die Kosten für die neue Unterkunft übernommen werden. Die Zusicherung setzt die Vorlage eines konkreten Wohnungsangebotes durch den Leistungsberechtigten voraus. Sie soll erteilt werden, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Die Zusicherung ist jedoch keine Anspruchsvoraussetzung für die Übernahme der Wohnkosten. Ohne die Zusicherung trägt der Hilfebedürftige allerdings das Risiko, dass im Falle der Unangemessenheit oder der Nichterforderlichkeit des Umzuges nicht die gesamten Wohnkosten bedarfserhöhend berücksichtigt werden.

— Örtlich zuständig für die Zusicherung ist der bisher zuständige Träger. Liegt die neue Wohnung außerhalb Lübecks ist der Träger am neuen Ort der Wohnung zu beteiligen

7.1.2 SGB XII

Mietet ein Leistungsberechtigter nach dem SGB XII ohne Zustimmung des kommunalen Trägers eine teurere Wohnung an, werden die tatsächlichen Mietkosten übernommen, soweit sie angemessen sind (§ 35 Abs 2 Satz 4 SGB XII).

Die Angemessenheit der neuen Wohnung beurteilt sich nicht allein nach den MOG, sondern auch nach § 9 Abs 2 SGB XII, nämlich dem Wunsch- und Wahlrecht des

Leistungsberechtigten. Danach soll den Wünschen entsprochen werden, wenn sie nicht mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden sind.

Unverhältnismäßig sind die durch Kostenvergleich festzustellenden Mehrkosten dann, wenn die hieraus folgende Mehrbelastung der Allgemeinheit zu dem Gewicht der vom Hilfebedürftigen angeführten Gründe für den Bezug der Wohnung seiner Wahl nicht mehr im rechten Verhältnis steht.

Sind dem Hilfebedürftigen mehrere angemessene Unterkünfte zugänglich und unterscheiden sie sich hinsichtlich der für sie erforderlichen Aufwendungen, kann der Hilfebedürftige auf die Inanspruchnahme der kostengünstigeren Alternative verwiesen werden. Als solche kommt insbesondere auch die Beibehaltung der bisherigen Unterkunft in Betracht.

Es sind dann bei einem bereits erfolgtem Umzug in eine teurerer Wohnung nur die Kosten der bisherigen bzw. der günstigsten (= angemessen) Wohnung zu übernehmen.

Die Kostenübernahme ist nicht von einer Zustimmung oder Mitteilung des Leistungsberechtigten vor dem Umzug abhängig. Allerdings kann sich der Leistungsberechtigte nur auf dem Wege einer vorherigen Zustimmung Klarheit darüber verschaffen, ob die Kosten für eine bestimmte Wohnung als angemessen anerkannt werden.

Die Zustimmung ist auf ein konkretes Wohnungsangebot bezogen. Sie soll nach § 35 Abs 2 Satz 6 SGB XII erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

Eine vorherige Zustimmung ist allerdings Voraussetzung für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten (siehe dazu unter 5.).

Die Angemessenheit der Unterkunft ist vom Leistungsträger des Zuzugsortes zu beurteilen, da der Bedarf (Ausnahme: Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten → über diese hat der Leistungsträger am bisherigen Aufenthaltsort zu entscheiden) dort entsteht. Hilfesuchende haben daher zunächst einmal abzuklären, ob die Miete am Zuzugsort anerkannt wird.

Gem. § 22 Abs. 6 SGB II sowie gem. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII können Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung übernommen werden.

7.2 Umzugskosten

Bei der Erstbewilligung von Alg II ist darauf hinzuweisen, dass Umzugskosten nur bei einem Wohnungswechsel aus zwingenden Gründen und nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leistungsträger übernommen werden.

Hilfesuchende sind grundsätzlich auf ihre Selbsthilfeverpflichtung hinzuweisen, d.h. der Umzug ist soweit wie möglich durch den Einsatz der eigenen Arbeitskraft, wenn möglich mit Unterstützung durch Familienmitglieder, Freunde und Bekannte zu bewerkstelligen. Im Regelfall sind daher nur Mietwagenkosten (möglichst ohne Selbstbeteiligung, da dies im Falle eines Unfalles unproblematischer ist) und nachgewiesene Kosten für die Bewirtung der Helfer zu übernehmen. Die Kosten für ein Umzugsunternehmen werden grundsätzlich

nicht übernommen. Soweit sich Hilfskräfte glaubhaft nur entgeltlich finden lassen, kann auch ein geringer Helferlohn (bis **maximal** 200,- EUR) übernommen werden.

Nur sofern nachgewiesen ist, dass keine Selbsthilfemöglichkeiten bestehen, sind vom Hilfeempfänger 2 Kostenvoranschläge von Umzugsfirmen einzuholen und nach deren Prüfung die Kosten für die günstigere Alternative zu übernehmen.

Umzugskosten sind nur zu gewähren, wenn der Umzug, d.h., sowohl der Auszug aus der bisherigen Wohnung als auch der Einzug in die neue Wohnung notwendig sind. Eine Notwendigkeit des Auszuges ist in der Regel anzuerkennen, wenn

- die Wohnung aufgrund eines rechtskräftigen Räumungsurteils geräumt werden muss,
- die Wohnung zu klein geworden ist,
- die Wohnung zu teuer ist,
- die Wohnung nach Ehescheidung verlassen wird,
- ein Ehegatte die Lebensgemeinschaft verlassen will, weil das Zusammenleben für ihn eine unzumutbare Härte bedeutet
- sich die Wohnung in einem unzumutbar schlechten Zustand befindet (bei Schäden am Gebäude (z.B. Feuchtigkeit) hat der Hilfebedürftige zunächst der Vermieter einzuschalten und eine Frist zur Behebung des Schadens zu setzen)
- die Heiz- oder Betriebskosten unverhältnismäßig hoch sind und die Gründe dafür nicht im Verhalten des Mieters liegen.
- Die in Aussicht genommene Wohnung auch unter Berücksichtigung der anfallenden Anmietungs- u. Umzugskosten im Einzelfall günstiger ist als die bisherige.
- Die neue Wohnung besonderen persönlichen Bedürfnissen des Hilfesuchenden gerecht wird (z.B. Barrierefreiheit bei Behinderung, ein den Bedürfnissen entsprechendes Betreuungs- und/oder Pflegeangebot am Ort der neuen Wohnung- dabei sind auch Kostenersparnisse bei Betreuung mehrerer pflegebedürftiger Personen am selben Ort durch den selben Pflegedienst mit einzubeziehen.)

Bei Unterbringung in Hotels, Frauenhäusern oder gleichartigen Unterkünften handelt es sich nicht um bedarfsgerechten Wohnraum. Die Notwendigkeit des Einzuges in eine neue Wohnung ist aber auch hier davon abhängig, dass die neue Wohnung angemessen ist.

Wenn ein Hilfeempfänger einen Antrag auf Übernahme der Umzugskosten stellt und vor der Entscheidung über den Antrag den Umzug durchführt, hat er keinen Anspruch auf Erstattung der Umzugskosten.

Ausnahme: Die rechtzeitige Gewährung von Umzugskosten ist aus Gründen, die der Leistungsträger – nach objektiven Gesichtspunkten beurteilt – selbst zu vertreten hat, verzögert worden.

Zieht der Hilfeempfänger ohne die Zustimmung des Leistungsträgers in eine neue Wohnung um, können neben den nur angemessenen laufenden Unterkunftskosten (s.o.) keine Umzugs- und Anmietungskosten übernommen werden.

7.3 Wohnungsbeschaffungskosten (Genossenschaftsanteile) / Mietkautionen

Nach **§ 22 Abs 6 SGB II** können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; eine Mietkaution kann bei vorheriger Zustimmung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden....Eine Mietsicherheit soll als Darlehen erbracht werden.

Nach **§ 35 Abs 2 Satz 5 SGB XII** können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden.

Mietkautionen sind Mietsicherheiten im Sinne von § 551 BGB.

Der Vermieter (auch Untervermieter) einer Wohnung hat gem. § 551 BGB das Recht, vertraglich eine Mietkaution zu verlangen, die bis zum Dreifachen der monatlichen Nettokaltmiete betragen kann. In diesem Umfang sind Mietkautionen auch anzuerkennen.

Ausnahme:

Bei Untermietverhältnissen ist grundsätzlich keine Kautionsleistung zu übernehmen.

Eine Mietsicherheit ist – gleich wann sie geleistet wurde – immer zu verzinsen. Der Vermieter hat die Mietsicherheiten getrennt von seinem eigenen Vermögen bei einer Sparkasse oder Bank verzinsbar anzulegen. In Zweifelsfällen sind entsprechende Nachweise vom Vermieter vorlegen zu lassen. Die Erträge/Zinsen stehen dem Mieter zu.

Genossenschaftsanteile von Wohnungsbaugesellschaften

Der Mieter tritt durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen der Genossenschaft bei, wobei diese Geschäftsanteile Eigenkapital seines Vermieters – der Genossenschaft – darstellen. Die Geschäftsanteile sind in der Regel während der Mitgliedschaft seitens der Genossenschaft nicht zu verzinsen. Des weiteren ist eine Verwertung der Geschäftsanteile während der Mitgliedschaft ausgeschlossen. Erst nach Beendigung des Mietverhältnisses sind die Geschäftsanteile auszahlbar bzw. verwertbar. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft endet auch nicht automatisch mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern richtet sich nach den relevanten gesellschaftsrechtlichen Vorschriften (Kündigung).

Es werden jedoch in der Regel Dividenden ausgeschüttet, die sich am Jahresgewinn orientieren.

Einige Wohnungsbaugesellschaften verlangen daneben ein Eintrittsgeld, welches sich aus der Satzung ergibt.

- siehe Genossenschaftsgesetz (GenG) -

Örtliche Zuständigkeit:

Im SGB XII erfolgt eine Anpassung an das Verfahren nach dem SGB II (§ 22 Abs. 6), d.h. Mietkautionen werden von dem am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Sozialhilfeträger übernommen, wenn dieser vorher zugestimmt hat.

Anträge auf Übernahme von Mietkautionen sind bei dem am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Sozialhilfeträger zu stellen bzw. unverzüglich an diesen weiterzuleiten (vgl. Vfg. vom 01.10.2008).

Für Wohnungsbeschaffungskosten (Genossenschaftsanteile und Eintrittsgeld) ist der Träger am alten Wohnort örtlich zuständig (Urteil LSG NRW vom 08.06.2011 – L 19 AS 958/11 B ER).

Voraussetzung für die Übernahme von Mietkaution bzw. Wohnungsbeschaffungskosten ist das Vorliegen einer Zusicherung im SGB II bzw. einer Zustimmung im SGB XII zu dem Umzug. Eine Übernahme von Mietkautionen für Nichtleistungsempfänger kommt daher nicht in Betracht.

Mietsicherheiten

Die Mietsicherheit ist immer als **Darlehen** zu übernehmen. Die darlehensweise Gewährung erfolgt in Form eines Darlehensvertrages.

Die Überweisung der Kautions sollte schon aus zeitlichen Gründen zur Sicherstellung der Zahlung direkt an den Vermieter erfolgen.

Der Anspruch auf Rückzahlung der Mietkaution ist zur Sicherung des Darlehens vom Hilfeempfänger zuvor an den kommunalen Träger abzutreten. Zu diesen Modalitäten soll der Hilfeempfänger aus datenschutzrechtlichen Gründen sein Einverständnis geben. Legt der Hilfeempfänger den Abtretungsvertrag dem Vermieter vor, bedarf es einer Eingangsbestätigung von diesem.

Der Darlehensvertrag ist bei Ehepartnern (bzw. bei Hauptmietern) von beiden zu unterschreiben.

Der Vermieter kann die Mietsicherheit nach dem Auszug des Hilfeempfängers aus der Wohnung erst nach Ablauf einer angemessenen Frist zurückzahlen, nachdem er die Gelegenheit hatte, zu prüfen, ob und welche Ansprüche ihm aus dieser noch zustehen. Die Frist beginnt zu laufen ab dem Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache. Längere Fristen als 6 Monate stehen dem Vermieter in der Regel nicht zu.

Genossenschaftsanteile und Eintrittsgelder

Die Kosten des Erwerbs von Pflichtanteilen an einer Wohnungsbaugenossenschaft zählen zu den Wohnungsbeschaffungskosten, sofern dies Voraussetzung für die Anmietung einer angebotenen Wohnung ist (Rdziff 126 Kommentar Hauck/Noftz zu § 22 SGB II).

Genossenschaftsanteile sind immer als **Darlehen** zu übernehmen, insoweit sind die Vorschriften für Mietsicherheiten entsprechend anzuwenden.

Die Kosten für das Eintrittsgeld oder etwaige Bearbeitungsgebühren sind als **Beihilfe (nicht als Darlehen)** zu gewähren. Sie werden vom Vermieter nicht zurückerstattet.

Zinsen und Dividenden

Darlehen in der Sozialhilfe sind grundsätzlich zinsfrei zu gewähren. Die Gewährung von Darlehen in Form eines öffentlich rechtlichen Vertrages lässt allerdings die Möglichkeit offen, Zinsen bzw. Erträge zu fordern.

Im Rahmen des dem Leistungsträger zustehenden Ermessens ist es sachgerecht, die Zinsen bzw. Erträge, die durch die Mietsicherheit bzw. die Genossenschaftsanteile erworben werden, zu fordern.

Diese Regelung ist im Darlehensvertrag aufzunehmen. Der Abtretungsvertrag gegenüber dem Vermieter hat dann die Zinszahlung bzw. die Dividendenzahlung ebenfalls einzuschließen.

Es sind nur die tatsächlich entstandenen Zinsen/Dividenden zu fordern.

Bei vorzeitiger Tilgung des Darlehens wird auf die Erstattung der Zinsen einer Mietsicherheit verzichtet. Im Hinblick auf das niedrige Zinsniveau, die Tatsache, dass

Zinsen nicht fiktiv gefordert werden können, und den Arbeitsaufwand, sich die tatsächlichen Zinsen nachweisen zu lassen, wird aus verwaltungsökonomischen Gründen darauf verzichtet.

Abgeltungssteuer

Die Zinserträge bzw. Dividenden unterliegen grundsätzlich der Steuerpflicht. Sofern nicht ein entsprechender Freistellungsauftrag gestellt wurde, wird von den Erträgen ein Betrag von 30,5% an Abgeltungssteuer abgeführt.

Sofern von den Erträgen die Abgeltungssteuer in Abzug gebracht wurde, sind diese Beträge nicht nachzufordern, denn es fehlt hierzu an einer rechtlichen Grundlage. Eine solche Forderung müsste dann entsprechend im Darlehensvertrag formuliert sein.

Trotzdem ist der Darlehensnehmer aufzufordern, einen entsprechenden Freistellungsauftrag zu stellen. Das kann bereits bei Darlehensgewährung erfolgen oder im laufenden Verfahren. Im Hinblick auf die Verwaltungsökonomie, die fehlende Rechtsgrundlage zur Durchsetzung einer solchen Aufforderung und die geringen Geldbeträge, die hiervon betroffen sind, sollte eine solche Aufforderung jedoch nur einmal erfolgen.

Eine Überprüfung, ob die Abgeltungssteuer in Abzug gebracht wurde, ist aus selbigen Gründen nicht erforderlich.

Tilgung der Darlehen

Während des laufenden Leistungsbezuges erfolgt im **Leistungsgesetz des SGB XII** mangels Rechtsvorschrift grundsätzlich **keine** Tilgung des gewährten Darlehens.

Einzigste Ausnahme:

1. Der/Die Leistungsberechtigte möchte dies ausdrücklich und versichert es schriftlich.
2. Es liegt ein Fall nachgewiesener Verwahrlosung der Wohnung und Aufrechnung der Mietsicherheit durch den Vermieter vor. Die Darlehensrückführung ist in einem solchen Fall auf max. 10 Euro monatlich zu begrenzen.

Die Entscheidung zu 1) und zu 2) trifft die Teamleitung.

Nach Ausscheiden aus dem Leistungsbezug sind Beginn und Höhe einer Rückzahlung unter besonderer Betrachtung der dann aktuellen persönlichen bzw. familiären Situation zu bestimmen. Besondere Gründe wie (nur Beispiele) Erkrankung, Erziehung von Kindern können es rechtfertigen, die Rückzahlung für bis zu 6 Monate auszusetzen und/oder die Höhe der Tilgung besonders (bis auf 10 Euro monatlich) zu begrenzen. Die Entscheidung trifft die Teamleitung.

Im **Leistungsgesetz des SGB II** ist nach § 42 a – Darlehen eine laufende Tilgung der gewährten Mietkaution vorgesehen. Die Tilgung ist auf eine monatliche Aufrechnung in Höhe von max. 10 % des maßgeblichen Regelbedarfs begrenzt.

7.4 Renovierungskosten:

Mit Urteilen vom 19.03.2008 –B 11b AS 31/06 R- und 16.12.2008 –B 4 AS 49/07 R- hat das BSG entschieden, dass Renovierungskosten –entgegen bisheriger Rechtsauffassung-

nicht durch den Regelsatz abgedeckt sind, sondern Bestandteil der Kosten der Unterkunft nach § 35 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II sind, soweit die Renovierungsverpflichtung wirksam auf den Mieter übertragen worden ist.

Der Bedarf eines Hilfesuchenden, der aus einem Fehlgebrauch der Wohnung herrührt (Messie), gehört nicht zum Bedarf für Unterkunft und Heizung (LSG Niedersachsen-Bremen vom 08.03.2012 – L 13 AS 22/12 B ER).

Die **Übernahme von Renovierungskosten** kommt dann in Betracht, wenn es sich um Kosten für

- **Schönheitsreparaturen**

handelt,

- die **vom Mieter turnusmäßig, auszugsbedingt oder einzugsbedingt** zu übernehmen sind

und

- die dem **Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen**

sind.

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund von vertragsgemäßen Gebrauchs (=normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-) Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung stark abgenutzt sind.

Unter Schönheitsreparaturen fallen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel

- das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken,
- das Lackieren der Heizkörper einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Scheuerleisten und über Putz verlegte Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Fenster und Außentüren von innen.

Nicht darunter fallen geringfügige Kosten für Instandhaltung oder (Klein-)Reparatur, z.B. das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- oder Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen oder Reparatur von Klingel, Lichtschaltern, Wasserhähne. Diese Kosten sind im Regelsatz enthalten.

Turnusmäßige Schönheitsreparaturen

Die Gewährung von Leistungen für turnusmäßige Schönheitsreparaturen kommt nur dann in Betracht, wenn der Leistungsempfänger/In **vertraglich wirksam verpflichtet** ist, Schönheitsreparaturen zu übernehmen und die **Renovierung notwendig** ist.

Prüfung der Rechtswirksamkeit

Grundsätzlich hat gem. § 535 BGB der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Der Vermieter darf diese Verpflichtung jedoch auf den Mieter übertragen, z.B. in Form einer Individualvereinbarung oder den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB, AGB).

Zur wirksamen mietvertraglichen Vereinbarung zu den Schönheitsreparaturen gab es in der Vergangenheit eine Vielzahl an zivilrechtlicher Rechtsprechung.

Beispiele für unwirksame Vornahmeklauseln:

- Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zu übergeben. > Diese Klausel lässt den Abnutzungszustand der Wohnung außer Acht.
- Starre Fristenregelungen, die den Mieter mit Renovierungspflichten belastet, die über den tatsächlichen Renovierungsbedarf hinausgehen, z.B.
 - Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird Bezug genommen.
 - Der Mieter ist verpflichtet, auf seine Kosten die Schönheitsreparaturen in den Mieträumen, wenn erforderlich, mindestens aber in der nachstehenden Zeitfolge fachgerecht auszuführen – bei Küche, Bad: 2 Jahre, alle übrigen Räume: 5 Jahre

Beispiele für wirksame Vornahmeklauseln:

Werden Fristen nicht starr vereinbart, sondern ist der tatsächliche Zustand des Objekts maßgeblich, so sind diese Regelungen wirksam:

- Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter – ohne starre Fristenregelung.
- Der Mieter ist verpflichtet, Schönheitsreparaturen vorzunehmen, wenn sie erforderlich sind. Im Allgemeinen ist das bei Badezimmern nach drei, bei Wohn- und Schlafräumen nach fünf und bei Nebenräumen nach sieben Jahren der Fall.
- Ein starrer Fristenplan wird durch folgende Klausel gelockert und somit wirksam:
 - Lässt in besonderen Ausnahmefällen während der Mietzeit der Zustand einzelner Räume der Wohnung eine Verlängerung der vereinbarten Fristen zu oder erfordert er eine Verkürzung, kann der Vermieter nach billigem Ermessen die Fristen des Planes bezüglich der Durchführung einzelner Schönheitsreparaturen verlängern oder verkürzen.

Auch wenn die Mietverträge Fristen für die Vornahme von Schönheitsreparaturen vorgeben, begründen sie allein noch keine Notwendigkeit der Renovierung. Sofern sie wirksam sind, dienen sie als Orientierungsmaßstab. In Anbetracht der heutigen Wohnungsstandards (Zentralheizungen, geflieste Sanitärräume, etc.) ist davon auszugehen, dass geringere Gebrauchsspuren anfallen und Renovierungen deshalb nur noch in größeren Abständen anfallen. Als Anhaltspunkt ist deshalb grundsätzlich von einem Turnus von 7-10 Jahren auszugehen. In begründeten Einzelfällen können aber auch Leistungen nach kürzeren Zeitabständen übernommen werden. Dies ist insbesondere von der Intensität der Nutzung abhängig. Bei Kleinkindern und bei notwendiger Nutzung technischer Geräte wie Rollstühlen kann dies zu einer schnelleren Abnutzung führen als bei Wohnraum, der nur durch eine Einzelperson bewohnt wird.

Zur Begründung bedarf es eines schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrags des Leistungsempfängers/In. Bei begründeten Zweifeln an der Notwendigkeit einer Schönheitsreparatur (z.B. kurze Wohndauer oder geringer Zeitabstand zur letzten Bewilligung) ist diese in Einzelfällen durch einen Hausbesuch festzustellen.

Auszugsrenovierung

Der **Auszug**, also der Umzug des Leistungsempfängers, muss **notwendig** und **anerkannt** worden sein.

Sind wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt worden und sind entsprechende Abnutzungen entstanden, so ist die Auszugsrenovierung dem Grunde nach anzuerkennen. Dies gilt auch, wenn trotz einer vor kurzem stattgefundenen Durchführung von Schönheitsreparaturen Abnutzungsspuren entstanden sind, die eine erneute Renovierung notwendig machen. Der Leistungsberechtigte hat dies ebenfalls schlüssig zu begründen.

War die im Mietvertrag vorgesehene Vereinbarung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen unwirksam, so werden Schönheitsreparaturen auch dann nicht übernommen, wenn der Leistungsempfänger/In nachträglich eine entsprechende Individualvereinbarung mit dem Vermieter geschlossen hat.

Einzugsrenovierung

Grundsätzlich hat der Vermieter die Verpflichtung die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in einem renovierten Zustand übergeben werden und auch nicht mit Fußbodenbelag ausgestattet sein.

Angemessen sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann, wenn

- die Maßnahme/Renovierung erforderlich ist, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen,

Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment, also mit einfachen Wand- und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden) Wird eine Wohnung ohne derartige Ausstattungsmerkmale übergeben, ist die Einzugsrenovierung im Regelfall als objektiv erforderlich anzusehen.

- sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich ist.

z.B. Kosten für einfache Tapeten, Farbe und Bodenbelag

und

- die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen

Es ist zu ermitteln, ob es im räumlichen Vergleichsbereich der Üblichkeit entspricht, dass Wohnungen im unteren Wohnsegment in unrenoviertem Zustand übergeben werden. Hieran fehlt es, wenn in nennenswerten Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind. Ist das der Fall, ist der Hilfebedürftige auf eine renovierte und auch ansonsten angemessene Wohnung zu verweisen.

Die Abfrage bei den örtlich ansässigen Wohnungsgesellschaften (Bauhütte Lübeck, Pirelli, Neue Lübecker, Trave, Lübecker Bauverein) hat ergeben, dass es in der Hansestadt Lübeck der Üblichkeit entspricht, Wohnungen im unteren Preissegment renoviert und damit bezugsfertig zu übergeben.

Bei Vorlage eines Mietangebots ist daher zu prüfen, ob die Wohnung renoviert übergeben wird. Anträge auf Kostenübernahme für eine Einzugsrenovierung sind unter Hinweis auf die zur Verfügung stehenden renovierten Wohnungsangebote grundsätzlich abzulehnen (Die Abfrage bei den Wohnungsbaugesellschaften wird von hier in regelmäßigen Abständen überprüft).

Ausnahme: Besteht im **Einzelfall** aufgrund von Mietschulden, persönlichen Gründen (z.B. Krankheit, Behinderung, intensive soziale Bindungen) oder sonstigen besonderen

Ausnahmetatbeständen keine Möglichkeit, eine renovierte Wohnung bei den großen Wohnungsbaugesellschaften anzumieten, sind angemessene Kosten für eine Einzugsrenovierung zu übernehmen.

Umfang der Leistungen

Bei der Gewährung der Leistungen ist von einem einfachen Standard auszugehen, der sich am Ausstattungsstandard im unteren Wohnsegment orientiert.

Grundsätzlich ist die Renovierung in **Selbsthilfe** durchzuführen, d.h. es ist nur das **Material** für eine **einfache Renovierung** anzuerkennen.

Berücksichtigt werden Kosten für Raufaser-Tapeten und den Farbanstrich. Ist die Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet, und noch in einem ordnungsgemäßen Zustand, werden nur die Kosten für den Anstrich übernommen. Das Streichen von Fenstern, Türen und Heizkörpern dürfte erfahrungsgemäß nur eine Ausnahme darstellen. Insgesamt reicht auch hier ein schlüssiger und nachvollziehbarer Vortrag des Leistungsempfängers/In. Der Leistungsempfänger/In hat die Wand- und Deckenflächen auszumessen und seinen benötigten Bedarf mitzuteilen.

Bezüglich des benötigten Materials sind die Leistungsempfänger/Innen auf die vor Ort ansässigen Baumarkt-Discounter (z.B. Poco, Sconto, Tedox, Praktiker) zu verweisen.

Es können folgende Materialkosten für eine einfache Renovierung anerkannt werden:

Material	Preise
Malerutensilien * (pauschal)	11,00 €
Raufaser (Rolle 25 m x 0,53 m)	5,50 € je Rolle
Wand- und Deckenfarbe	0,22 € je m ²
Lackfarbe je Fenster bzw. Heizkörper	2,00 €
Lackfarbe je Innentür	5,50 €

* Es können sog. Renoviersets erworben werden, die neben div. Pinseln einen Farbroller, einen Kleistereimer, Spachtel, Abdeckfolie etc. enthalten.

Für die Bewirtung von freiwilligen Helfern können Kosten in Höhe von insgesamt 25 € übernommen werden.

Nur in Ausnahmefällen, d.h. wenn glaubhaft nachgewiesen worden ist, dass keine Selbsthilfemöglichkeiten bestehen, sind die Kosten für einen Fachbetrieb zu übernehmen. Es sind hier drei Kostenvoranschläge von Handwerkerfirmen vorzulegen.

Dies kann z.B. der Fall sein, wenn der Leistungsempfänger/In nicht oder nicht in vollem Umfang in der Lage ist, die Arbeiten durchzuführen (wegen schwerer Erkrankung oder Behinderung oder vergleichbaren Lebenssituationen) und er darüber hinaus schlüssig und nachvollziehbar erklärt, dass keine Unterstützung durch Familienangehörige, Freunde, Nachbarn möglich ist.

7.5 Doppelmiete:

Aufgrund des in der Sozialhilfe geltenden Bedarfsdeckungsprinzips nach § 9 SGB XII kommt eine Berücksichtigung von Doppelmieten grundsätzlich nicht in Betracht. Sozialhilfe ist zur Deckung einer gegenwärtigen Notlage da. Durch den Umzug in eine neue Wohnung ist der gegenwärtige Bedarf an einer Unterkunft gedeckt. Die mietvertragliche Verpflichtung zur Leistung der Miete bis zum Ende der Kündigungsfrist

ist für die Sozialhilfeleistungen nicht maßgeblich. Privatrechtliche Zahlungsverpflichtungen stellen Schulden dar, die grundsätzlich nicht aus Sozialhilfemitteln übernommen werden. Der HS ist gehalten, die Kündigung des Mietverhältnisses so zu gestalten, dass keine Doppelmieten entstehen. Die Vermeidung solcher Kosten ist auch bei Personen, deren Einkommen knapp über dem sozialhilferechtlichen Bedarf liegt, gängige Praxis.

Sollte im Einzelfall die Vermeidung von Doppelmieten nicht möglich sein, ist dies umfassend darzulegen und nachzuweisen. In diesen Fällen kommt die Übernahme einer Doppelmiete aus Sozialhilfemitteln in Betracht.

8. Notunterkünfte

Die Hansestadt Lübeck unterhält mehrere Notunterkünfte, für die der Bereich 2.500 (2.500.23-Unterkunftssicherung) das Belegungsrecht hat:

— Übergangshäuser: Andersenring 51 – 53, Josephinenstr. 36/36 a
Wohnpavillonanlagen: Heiweg 116, Rübenkoppel 4

Bei der Unterbringung von Haushalten in den Notunterkünften handelt es sich **nicht** um die Anmietung von Normalwohnraum. Die Angemessenheitsprüfung entfällt in diesen Fällen, da die Mietobergrenzen nicht gelten, ebenso entfällt die Zustimmung zur Anmietung, die tatsächlichen Unterkunftskosten sind zu übernehmen und an den Vermieter direkt zu überweisen.

— Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass die Hansestadt Lübeck bei den Notunterkünften mit einer Mietausfallbürgschaft eintritt. Das bedeutet, dass, wenn die Kunden die Miete, die sie von uns bekommen, nicht an den Vermieter zahlen, die Hansestadt Lübeck diese Miete im Rahmen der Mietausfallbürgschaft zahlen muss und damit quasi doppelt die Kosten der Unterkunft trägt.

Die Notunterkünfte sind so ausgelegt, dass sie Haushalten als vorübergehende Unterkunft dienen sollen. Sie stellen daher keinen angemessenen Wohnraum dar. Die Rückkehr in eine „normale“ Wohnung hat in jedem Fall Vorrang.

9. Direktüberweisung an den Vermieter

— Gemäß § 22 Absatz 7 SGB II und § 35 Abs.1 SGB XII sind Kosten für Unterkunft und Heizung auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist. Dies liegt vor wenn,

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden,
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet oder
- wenn eine Neuankmietung durch Altschulden nicht zustande kommen würde

In diesen Fällen sollen die Mieten bzw. Energiekosten direkt überwiesen werden. Die leistungsberechtigte Person ist über die Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

Die Kosten der Unterkunft für die Notunterkunft „Der Brücke“ in der Engelsgrube 20 sind in Absprache mit „Der Brücke“ in allen Fällen direkt auf das bekannte Konto „Der Brücke“ zu überweisen.

Abtretungsverträge/Abtretungserklärungen zwischen den Mietparteien stellen sozialhilferechtlich eine Übertragung der Ansprüche nach § 53 SGB I dar und sind nur wirksam, wenn der zuständige Leistungsträger festgestellt hat, dass die Übertragung im wohlverstandenen Interesse des Berechtigten liegt. Bei der Beurteilung sind die gleichen Maßstäbe anzusetzen wie bei der Direktzahlung.

10. Übernahme von Schulden

10.1 Übernahme von Mietschulden durch das Team Unterkunftssicherung

Mietschulden können übernommen werden:

- für Empfänger von laufenden Leistungen nach dem SGB XII sowie für nicht im laufenden Sozialhilfe- oder ALG II- Leistungsbezug stehende Personen nach § 36 SGB XII
- für Empfänger von laufenden ALG II-Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II.

Die Aufgabe „Übernahme von Mietschulden im Rahmen des § 22 Abs. 8 SGB II“ wurde laut Beschluss der Trägerversammlung vom 30.05.2006 vom jobcenter ebenfalls auf das Team Unterkunftssicherung übertragen.

Voraussetzungen für eine Übernahme von Mietschulden sind:

- Die Wohnung muss angemessen und erhaltenswert sein,
- der Verlust der Wohnung muss durch die Hilfestellung verhindert werden (=> Vermeidung von Wohnungslosigkeit),
- dem Antragsteller darf die Beseitigung der Notlage aus eigenen Kräften nicht möglich sein,
- der Antragsteller muss dafür Sorge tragen können, dass die Mietzahlungen zukünftig sichergestellt sind (z.B. durch Abtretung eines Teils seines monatlichen Einkommens).

Die Hilfen sind vom Team Unterkunftssicherung unmittelbar auf das Konto des Vermieters zu überweisen.

Die Übernahme der Mietschulden gem. § 22 Abs. 8 SGB II soll darlehensweise erfolgen.

Nach § 36 SGB XII erfolgt die Übernahme darlehensweise oder als Beihilfe.

Nach Prüfung des Einzelfalls ist eine Gewährung der Mietschuldenübernahme als Beihilfe möglich, wenn entsprechende finanzielle, soziale oder familiäre Voraussetzungen gegeben sind.

Bei Bewilligungen nach § 36 SGB XII ist daher die Art der Gewährung wegen der erforderlichen Ermessensausübung stets ausreichend zu begründen und in der Akte/Vorgang zu vermerken.

Die Tilgung des Darlehens soll bei bestehender laufender Sozialhilfebedürftigkeit durch Aufrechnung mit der monatlichen Leistung gem. § 26 Abs.3 SGB XII erfolgen.

Verfahrensabsprachen zum Umgang von Mietrückständen

Das Team Unterkunftssicherung erhält Nachricht über einen Mietrückstand/ fristl. Kdg./ Räumungsklage:

- ⇒ Anfrage bei der JC/Servicecenter zur Überprüfung der Leistungsgewährung nach dem SGB II
- ⇒ Anfrage wird von der JC/Servicecenter sofort bearbeitet, es wird vom Servicecenter für den Leister eine Wiedervorlage gesetzt, dass die Miete ab dem Folgemonat an den Vermieter ausgezahlt wird und zwar auch in den Fällen, in denen ergänzend SGBII Leistungen erbracht werden
- ⇒ Sofern die betreffende Wohnung über der Mietobergrenze liegt, ist die Miete bis zur Höhe der Mietobergrenze an den Vermieter zu überweisen. Das Team Unterkunftssicherung prüft, ob die Wohnung trotz Überschreitens der Mietobergrenze erhaltenswert ist.

Das Team Unterkunftssicherung erhält Nachricht über eine Zwangsräumung (in diesen Fällen besteht eine 3-wöchige Frist):

- ⇒ Anfrage bei dem JC/Servicecenter zur Überprüfung der Leistungsgewährung nach dem SGB II
- ⇒ Anfrage wird sofort durch die JC/Servicecenter beantwortet: es wird vom Servicecenter für den Leister eine Wiedervorlage gesetzt, dass dem Kunden per Bescheid nach § 22 Abs. 7 SGB II erklärt wird, dass die Miete ab dem Folgemonat an den Vermieter überwiesen wird (s. Vordruck), dieser Bescheid wird dem Team Unterkunftssicherung gefaxt
- ⇒ Das Team Unterkunftssicherung wird Rückmeldung an die JC geben, in Fällen, in denen die Zwangsräumung nicht durchgeführt wurde, die Wohnung noch weiter genutzt wird und somit auch weiter KdU anfallen.

Wenn es zu der Übernahme von Mietrückständen durch das Team Unterkunftssicherung kommt, nimmt das Team Unterkunftssicherung Kontakt zum Leister auf, um die Höhe der Tilgung gemäß § 42 a SGBII zu klären. Dies ist erforderlich, da max. 10 % des maßgebenden Regelbedarfes des Darlehensnehmers/der Darlehensnehmer getilgt werden können. Sofern es also bereits Tilgungen in diesen Fällen in dieser Höhe gibt, müssten diese berücksichtigt werden und entweder die Tilgungshöhe angepasst oder der Beginnzeitraum verschoben werden. Nach Abschluss des Darlehens werden dem JC Kopien des Darlehensvertrages und des Darlehensbescheides übersandt. Die JC wird gemäß den Vereinbarungen in den Darlehensverträgen die Tilgung des Darlehens an das Team 2.500.331 Erstattung der Hansestadt Lübeck vornehmen. Hierbei sind die Tilgungen während Sanktionszeiträumen auszusetzen.

Ist im Fall der akuten Notunterbringung die JC nicht erreichbar und der Kunde grundsätzlich dem SGB II zuzuordnen, erfolgt die Mitteilung durch die Unterkunftssicherung auch über das Servicecenter per Wiedervorlage/Ticket. Dem Kunden wird aufgegeben, am nächsten Werktag persönlich in der JC vorzusprechen. Kommt er/ sie dieser Mitwirkung nach, werden die Unterbringungskosten rückwirkend ab erfolgtem Unterbringungstag übernommen.

Bei längerfristiger Ortsabwesenheit sind nach § 7 Abs. 4a SGB II alle Leistungen in A2LL einzustellen, d.h. auch KdU u.a. Wurden die Unterkunftskosten direkt an den Vermieter gezahlt, ist die Unterkunftssicherung unverzüglich über die Einstellung zu informieren.

Verfahrensabsprachen zum Umgang mit Mietschulden im Sanktionsfall des Jobcenter

Ab dem 01.01.2007 können von den vom Jobcenter ausgesprochenen Sanktionen gem. § 31a SGB II bei über 25-jährigen ab der 3. Kürzungsstufe, bei unter 25-jährigen bereits ab der 2. Stufe auch die Kosten der Unterkunft betroffen sein.

Damit nicht schon während der ersten Kürzungszeiträume, in denen sich die Kürzung noch auf den Regelsatz beschränkt, Mietrückstände durch Aussetzen der Mietzahlungen auflaufen, ist die vollständige Miete ab erstmaliger Kürzung im Sinne von § 22 Abs. 7 SGB II direkt an den Vermieter zu zahlen.

Wenn sich die Kürzungen dann auch auf die Unterkunftskosten erstrecken, sind zumindest die Mietanteile der übrigen Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft durch Direktzahlung an den Vermieter sicherzustellen.

Nach dem Urteil des BSG vom 23.05.2013 – B 4 AS 67/12 R kommt im Einzelfall auch das Abweichen vom Kopfteilprinzip in Betracht, z.B. aus bedarfsbezogenen Gründen, wenn z.B. bekannt ist, dass durch die Sanktionierung eine Bedarfsunterdeckung bei den Kosten der Unterkunft eintritt. In derart gelagerten Einzelfällen sind die gesamten Unterkunftskosten über die nicht sanktionierten Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu gewähren.

Sind Familien mit Kindern oder allein stehende Personen betroffen oder ist im Jobcenter bekannt, dass auch schon geringfügige Mietschulden zur Obdachlosigkeit führen können (z.B. bei Vorliegen eines Räumungsurteils) oder die Unterkunftssicherung bereits wohnraumerhaltend tätig war, ist im Sanktionsfall das Team Unterkunftssicherung durch das Jobcenter vorab zu informieren.

Auch im Sanktionsfall können Mietschulden durch das Team Unterkunftssicherung unter den vorgenannten Voraussetzungen übernommen werden. Die Gewährung erfolgt jedoch ausschließlich darlehensweise. Mit dem Monat der Wiederaufnahme der Leistungen durch das Jobcenter wird begonnen, das Darlehen durch monatliche Einbehaltungen von der Regelleistung zurückzuführen.

10.2 Übernahme von Strom- / Energieschulden

Zunächst ist hinzuweisen auf die mit den Stadtwerken Lübeck getroffene Kooperationsvereinbarung / Verfahrensabsprachen.

Danach wird bei Neufällen, in denen Stromschulden entstanden sind, von einer Sperrung abgesehen, wenn eine Abtretungserklärung für die laufenden Stromzahlungen vorgelegt und bezüglich der Altschulden eine Ratenzahlungsvereinbarung getroffen wird. Kunden wird zweimal die Möglichkeit einer Ratenzahlung eingeräumt.

Die an die Stadtwerke zu leistenden Tilgungsraten betragen in der Regel mindestens 25,- EUR/Monat.

Auf eine Vorauszahlung kann keine Ratenzahlung erfolgen.

In Fällen, in denen minderjährige Kinder betroffen sind, ist der Bereich Familienhilfen einzubeziehen.

Die/der Leistungsberechtigte ist im Rahmen der zunächst zu erbringenden Selbsthilfe auf die Möglichkeit der Ratenzahlungsvereinbarung bzw. Aufnahme eines Privatkredits hinzuweisen.

Eine Übernahme von Kosten kommt nur in Betracht, wenn eine Selbsthilfe nicht möglich ist (LSG NRW 08.10.2012 - L 12 AS 1442/12 B ER).

Die Selbsthilfe schließt aber nicht mit ein, auf ein zivilrechtliches Eilverfahren gegen den Stromanbieter oder auf einen möglichen Anbieterwechsel zu verweisen.

Im Übrigen gilt dann folgendes:

Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies zur Vermeidung einer von mit drohender Obdachlosigkeit vergleichbaren Notlage dient. Die Notlage muss in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleichkommen und in einem sachlichen Bezug zur Unterkunft und Heizung stehen.

Eine Übernahme von Stromschulden des Sozialhilfeträgers kommt grundsätzlich in Betracht, wenn die rückständigen Zahlungen das Versorgungsunternehmen berechtigen, die Lieferung einzustellen und damit die Sperrung der Energieversorgung droht. Eine „vergleichbare Notlage“ im obigen Sinn liegt vor, wenn das Versorgungsunternehmen dem Leistungsberechtigten die Sperrung der Energielieferung konkret und für einen zeitnahen Termin angekündigt hat. In diesem Fall sollen Stromschulden übernommen werden, da eine Energiesperre eine der Obdachlosigkeit vergleichbare Notlage begründet.

Im vom Gesetzgeber vorgegebenen Rahmen sind Stromschulden dann zu übernehmen, wenn ein Ratenvertrag zwischen dem Leistungsberechtigtem und dem Energieversorger nicht zustande gekommen ist und eine Abtretungserklärung, soweit laufende Leistungen empfangen werden, dahingehend abgegeben wurde, dass zukünftige Raten direkt vom Leistungsträger von den Regelleistungen in Abzug gebracht und an den Energieversorger gezahlt werden.

Ausnahmen davon sind nur in sogenannten atypischen Fallkonstellationen denkbar, z.B. wenn in der Abrechnung des Energieversorgers ein Abrechnungsfehler enthalten ist, wenn die Übernahme der Schulden zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft führen würde oder es sich um Wiederholungsfälle handelt. Hier sind dann allerdings die Besonderheiten des Einzelfalls im besonderen Maße zu betrachten.

Es sind dabei abzuwägen:

- ⇒ Höhe der Rückstände (Verhältnismäßigkeit hinsichtlich weiterer Kosten aufgrund der Sperre)
- ⇒ Ursachen der Rückstände, Verhalten in der Vergangenheit (erstmaliger oder wiederholter Rückstand; schlüssige Darlegung seitens des Leistungsempfängers, weshalb die Regelleistung nicht zur Begleichung der Stromkostenabschläge verwendet wurde. Andernfalls ist zu vermuten, dass Abschläge offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung nicht gezahlt wurden; Bemühen das Verbrauchsverhalten anzupassen)
- ⇒ Erkennbarer Selbsthilfewille (erfolgte Eigenbemühungen zwecks Abwendung der Sperre, z.B. Ratenzahlungsvereinbarung, aussichtsreiches zivilrechtliches einstweiliges Verfügungsverfahren gegen den Energieversorger)
- ⇒ Betroffener Personenkreis (insbesondere Mitbetroffenheit von Kindern, Menschen mit Behinderungen oder bei Krankheit)
- ⇒ Möglichkeiten der Zumutbarkeit anderweitiger Energieversorgung (bei einem Anbieterwechsel ist darauf hinzuwirken, dass die Forderung des vorhergehenden Anbieters z.B. in Raten beglichen wird, um eine ggf. später (erforderliche) Rückkehr zu ermöglichen.)

Schließlich können Energieschulden im SGB XII als Beihilfe oder als Darlehen übernommen werden. Im SGB II sollen Geldleistungen als Darlehen erbracht werden. Dies hat zur Folge, dass ob der ausdrücklich unterschiedlichen Gesetzesformulierungen im SGB II eine Übernahme als Beihilfe in der Regel nicht in Betracht kommt. Im SGB XII-Bereich dagegen ist nach der Formulierung „Beihilfe oder Darlehen“ jeweils eine Einzelfallentscheidung zu treffen. Allerdings sind auch hier kaum Fälle denkbar, in denen das Ermessen des Sozialhilfeträgers insoweit reduziert sein könnte, dass eine Verpflichtung zur Beihilfegewährung bestehen könnte.

Bei Übernahme von Energieschulden bei AntragstellernInnen, die nicht im laufenden Bezug von Hilfeleistungen SGB II oder XII stehen, ist grundsätzlich die Hilfe nur als Darlehen zu gewähren. Das Darlehen ist zu verzinsen mit 2 v.H. über dem Basiszinssatz. Es ist eine Abtretungserklärung vom Einkommen über angemessene Raten (ggf unter Beachtung der Pfändungsfreibeträge) zu verlangen.

In nicht laufenden Sozialhilfefällen, in denen ein Darlehen gewährt wird und dieses zu tilgen ist, sind die Vorgänge nach Abschluss des Darlehensvertrages an das Team 2.500.331 Erstattung abzugeben.

11. Kosten der Unterkunft in stationären Einrichtungen

11.1 Höhe der pauschalen Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 42 Abs 1 SGB XII

Nach § 42 Abs1 Nr. 4 SGB XII sind bei Leistungen in stationären Einrichtungen als Kosten der Unterkunft und Heizung in Höhe der durchschnittlich angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des nach § 98 zuständigen Trägers der Sozialhilfe zugrunde zu legen.

Für eine korrekte Berechnung muss der Sozialhilfeträger ermitteln, welcher Betrag in seinen Zuständigkeitsbereich im Durchschnitt für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes erbracht wird. Dabei ist ausdrücklich nur auf die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen abzustellen. Fälle, in denen vorübergehend unangemessenen Kosten gezahlt werden, sind aus der Berechnung herauszunehmen.

Eine Abfrage bei Jobcenter ergab, dass die Warmmiete bei 8.689 Bedarfsgemeinschaften von Singlehaushalten durchschnittlich 340,- EUR beträgt (Anlage 1)

Eine Auswertung aus ProSoz ergibt bei 2271 Haushalten eine Warmmiete von durchschnittlich 385,27 EUR (Anlage 2).

Insgesamt ergibt sich eine Durchschnittliche Warmmiete von 349,38 EUR.

Berechnung:

2271 Singlehaushalte SGBXII x 385,27EUR + 8689 Singlehaushalte SGBII x 340,-EUR
10960 Singlehaushalte

Ab dem **01.01.2014** ist bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft bei stationärer Unterbringung für die Grundsicherungsleistungen nach § 42 Abs 1 SGB XII der Betrag von **349,38 EUR** als Berechnungsgrundlage zu verwenden.

Eine erneute Überprüfung sollte zum 01.01.2017 erfolgen.

11.2 Doppelmiete

Mietkosten werden für den Aufnahmemonat, bei einer Heimaufnahme nach dem 15. eines Monats auch noch für den Folgemonat berücksichtigt.

Dies gilt auch im Falle der Bestellung eines Betreuers. Es kann in diesen Fällen nicht hingenommen werden, dass sich die Betreuerbestellung und die anschließende Genehmigung der Wohnungskündigung durch das Amtsgericht „hinzieht“. Sollte das Vormundschaftsgericht der Kündigung aus nachvollziehbaren Gründen nicht zustimmen, können die Unterkunftskosten im Rahmen einer Einzelfallentscheidung nachträglich übernommen werden.

Mietzahlungen, die noch vor Bekanntwerden des Sozialhilfebedarfs in Abgeltung der mietvertraglichen Verpflichtung bis zum Ende der Kündigung geleistet wurden, können von vorrangig einzusetzendem Einkommen und Vermögen abgesetzt werden.

Bei bekanntem vorübergehendem Heimaufenthalt sind die Unterkunftskosten bis zu sechs Monate anzuerkennen, danach nur im Rahmen einer Einzelfallentscheidung.

11.3 Wohnungsauflosungskosten bei Heimaufnahme:

Es entspricht der Selbsthilfeverpflichtung des/der HE, zunächst selbst für eine zeitgerechte Auflösung des Haushalts Sorge zu tragen. Bereits bei Antragstellung (auf Übernahme der Heimkosten) sind die HE bzw. deren Angehörige darauf aufmerksam zu machen, dass Kosten für Helfer grundsätzlich nicht berücksichtigt werden. Anerkannt werden Kosten für Leihwagen, Container, Deponiegebühren. Diese Kosten können auch entstehen –und übernommen werden- wenn die Wohnungsauflösung durch Institutionen wie „Die Brücke“ oder „Diakonisches Werk“ durchgeführt werden.

Helferkosten können berücksichtigt werden, wenn

- Angehörige (Eltern/Schwiegereltern, Kinder/Stiefkinder, Enkel/Geschwister) nicht vorhanden sind
- Angehörige nach glaubhafter Erklärung nicht helfen können (z.B. Aufenthalt außerhalb des „Einzugsbereiches“ Lübeck, Erkrankung, fortgeschrittenes Lebensalter, Versorgung von Kindern...)
- auch Dritte, die helfen könnten nicht vorhanden oder zur Hilfe bereit sind

Es sind grundsätzlich zwei Kostenvoranschläge zu erbitten, die auch Aussagen zum Wert möglicherweise zu verwertenden Hausrates enthalten. Erlöse aus dem Verkauf von Hausrat und Möbeln sind gegenzurechnen.

Wohnungsauflosungskosten nach bereits erfolgter Auflösung der Wohnung jedoch noch vor Bekanntwerden des Sozialhilfebedarfs werden nicht übernommen, sondern können ggf. im Rahmen einer Einzelfallentscheidung vom vorrangig einzusetzendem Einkommen oder Vermögen abgesetzt werden.

12. Vorlage von Nachweisen unter Beachtung des Datenschutzes

§ 67 a Absatz 1 SGB X sagt aus, dass das Erheben von Sozialdaten nur zulässig ist, wenn ihre Kenntnis zur Erfüllung einer Aufgabe der erhebenden Stelle unbedingt erforderlich ist. Aufgrund dessen sind immer nur soviel Daten zu erheben, wie sie für die rechtmäßige Aufgabenerfüllung unbedingt notwendig sind.

Der Mietvertrag enthält Angaben, welche nicht für diese Aufgabenerfüllung erforderlich und damit schützenswerte Daten sind (z.B. Daten zum Vermieter, zu sich ändernder Miethöhe, zur Höhe der Nebenkosten, zur Höhe der Heizkosten, zum Umfang der Renovierungsverpflichtung, Nebenabreden, etc.).

Mietverträge sind daher zukünftig nicht mehr zur Akte zu nehmen. Bei Vorlage des Mietvertrages durch den Hilfesuchenden sind aus diesem nur die zur Bearbeitung des Antrages notwendigen Daten zu übernehmen.

Der entsprechend dafür entwickelte Vordruck „Zusatzblatt Feststellung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung“ (Anlage 2) ist vom Sachbearbeiter auszufüllen, vom Hilfeempfänger zu unterschreiben und zur Akte zu nehmen.

Die verkürzte Vermieterbescheinigung (Anlage 3) ist vom Vermieter auszufüllen und ebenfalls zur Akte zu nehmen.