

Neufassung

der Richtlinie zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter, bei der Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende

- Unterkunftsrichtlinie –
(Fassung vom 01. 03. 2007)

1.0 Allgemeines

2.0 Rechtsgrundlagen

3.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

3.1 *Zu den Kosten der Unterkunft gehören*

3.2 *Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht*

3.3 *Inhaber von eigengenutzten Wohneigentum*

3.4 *Frauenhäuser, Notunterkünfte u. ä.*

3.5 *Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen*

4.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten

4.1 *Jugendliche unter 25 Jahren - § 22 Abs. 2 a SGB II*

4.2 *Haushaltsgemeinschaften*

4.3 *Wohneigentum*

4.4 *Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten*

4.5 *6-Monatsfrist*

4.6. *Unzumutbarkeit eines Umzuges (im Einzelfall)*

4.7. *Unzumutbarkeit eines Umzuges (regelmäßig)*

5.0 Heizkosten im Sinne § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII

6.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkaution

7.0 Umzugskosten

7.1 *Übernahme der Kosten*

- 7.2 *Leistungsrechtliche Notwendigkeit eines Umzuges*
- 7.3 *Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses*
- 7.4 *Zustimmung des Leistungsträgers vor einem Umzug*

8.0 Zahlungsweise

9.0 Inkrafttreten

1.0 Allgemeines

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

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

3) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

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

4) Die vorliegende Unterkunftsrichtlinie unterliegt der Prüfung durch die Antragspraxis und den vorliegenden zentralen Statistiken der Bundesagentur für Arbeit, welche jeweils bis zum 30.09. des laufenden Jahres gemeinsam durch Träger des SGB II und des SGB XII auszuwerten sind.

5) Die für Betriebs- und Heizkosten vorgegebenen Werte unterliegen einer eigenständigen Prüfung des aktuellen Preisindex durch die ausführende Behörde und sind bei erheblichen Abweichungen durch Geschäftsanweisung der ausführenden Verwaltung anzupassen.

2.0 Rechtsgrundlagen

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

3.0 Kosten für Unterkunft und Heizung

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

- 3.1** 1) **Zu den Kosten der Unterkunft gehören** - wenn sie vom Hilfeempfänger zu übernehmen sind - neben der Miete auch Nebenkosten, z. B. Wassergeld, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung, Schornsteinreinigung, Wasserschaden- und Haushaltshaftpflichtversicherung, laufende Kosten für Sondereinrichtungen wie z. B., Müllschlucker, Fahrstuhl; Kosten des Erhaltungsaufwandes; Straßenreinigungsgebühren, soweit der Hilfeempfänger (HE) aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht in der Lage ist, die Straßenreinigung selbst zu übernehmen.
- 2) Die Miete für eine Garage oder einen Stellplatz kann nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden.
- 3.2** 1) **Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht** Kosten für: Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Kabelerstanschluss, Kabelgebühren und Gebühren für Gemeinschaftsantennen, Warmwasseraufbereitung, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln, u.ä. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.
- 2) Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbeleuchtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 8,0 v.H. bei vollständiger Möblierung (zusätzlich) um 8,0 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.
- 3.3** 1) **Bei Inhabern von eigengenutzten Wohneigentum** usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden Ausgaben bzw. Belastungen (siehe Nr. 3.1), soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (Vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47, 23).
- 2) Neben den unter 3.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:
- Steuern für den Grundbesitz,
 - Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl- und Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII)
 - Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen; Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind nicht Kosten der Unterkunft,
 - Erbpachtzinsen

- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe.

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

3.4 Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie) zu übernehmen (vgl. Nummer 3.2 Abs. 2, 3).

3.5 Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

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

4.0 Angemessenheit von Unterkunftskosten

1) Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit nach dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

2) Bei der Prüfung der Angemessenheit von Wohnraum ist auf die Grundmiete abzustellen.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für die vergleichbaren Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten.

Die angemessenen Grundmieten/Monat des Landkreises richten sich nach folgenden Wohnungsflächen und Preisen:

1-Personen-Haushalt $48 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 192,00 \text{ €}$
 2-Personen-Haushalt $60 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 240,00 \text{ €}$
 3-Personen-Haushalt $75 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 300,00 \text{ €}$
4-Personen-Haushalt $90 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 360,00 \text{ €}$
5-Personen-Haushalt $100 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 400,00 \text{ €}$

und für jede weitere
 Person $10 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 40,00 \text{ €}$

Aus den genannten Obergrenzen lassen sich keine Einzelansprüche für maximale Wohnflächen ableiten.

Betriebskosten

Bei Mietwohnungen beträgt die empfohlene Obergrenze für Betriebskosten $1,10 \text{ €/m}^2$ der anerkannten Wohnfläche.

- 3) Bei Menschen mit Behinderungen, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf an Leistungen der Kosten der Unterkunft gewährt werden, hierbei ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.
- 4) Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs *im Einzelfall* berücksichtigt werden.
- 5) In besonderen Einzelfällen kann ein Mehrbedarf bis zu 20% der Grundmiete gewährt werden.
- 6) Die Einzelfälle sind unter Beachtung Punkt 4.0 Abs. 1 der Richtlinie zu prüfen.

4.1 Jugendliche unter 25 Jahren - § 22 Abs. 2 a SGB II

Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

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

4.2 Haushaltsgemeinschaften

Personen, welche in Haushaltsgemeinschaften zusammenleben und keine

eheähnliche Gemeinschaft im Sinne des SGB II und SGB XII darstellen, kann unter Berücksichtigung des Punktes 4.0 ein Mehrbedarf von 10% der entsprechenden *Wohnfläche* in einer Haushaltsgemeinschaft gewährt werden.

4.3 Wohneigentum

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Aufwendungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Die Kosten der Unterkunft ergeben sich hier aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen, siehe Punkt 3.3. der Richtlinie.

Bei Eigenheimen sind immer die besonderen Umstände des Einzelfalls zu würdigen. So können z. B. die Beschaffenheit und der Zuschnitt der Immobilie ebenso wie die Finanzierungsmodalitäten (Möglichkeit der Umschuldung) ggf. zu einer Unangemessenheit der anfallenden Kosten führen.

4.4 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

1) Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

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

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

4) Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).

4.5 Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

4.6 1) Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und

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

2) So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.8. 2000, FEVS 53, 65).

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

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

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

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

5.0 Heizkosten im Sinne des § 22 Abs.1 SGB II und § 29 Abs. 1 SGB XII

1) Zu den Heizkosten gehören Voraus- bzw. Abschlagszahlungen an Versorgungsunternehmen (Vertrag) sowie Kosten für zu bevorratende Brennstoffe (Kohle, Heizöl und Flüssiggas).

In Ausnahmefällen können Heizkostenpauschalen zur Anwendung gebracht werden.

*Die empfohlene Obergrenze für Heizkosten beträgt **1,10 €/m²** Wohnfläche.*

2) Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Berücksichtigung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen. Besondere Überprüfung bedarf es jedoch bei folgenden Sachverhalten:

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

3) Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser bzw. die Kochfeuerung, ist der Vorauszahlungsbetrag um folgende Werte zu mindern:

um 18 % für Warmwasseraufbereitung,
um 5 % für Kochfeuerung.

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

4) *Ergeben sich hierbei bei der Überprüfung der Heizkostenabrechnung tatsächlich abweichende Beträge, sind diese mit dem Vorabzug gegen zu rechnen.*

5) Nachzahlungsbeträge, welche sich bei der Heiz- und Betriebskostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen, soweit im konkreten Einzelfall keine Hinweise auf verschwenderisches Energieverhaltensverhalten der Leistungsempfänger vorliegen. Der Umstand, dass der konkrete Energieverbrauch oberhalb der allgemeinen Durchschnittswerte liegt, reicht bei der Annahme der Unangemessenheit nicht aus.

Bei der Beurteilung sind alle wesentlichen verbrauchsbeeinflussenden Faktoren mit einzubeziehen (z.B. Alter und Effizienz der Anlagen, Größe des Haushaltes, Beschaffenheit der Wohnung, Wärmeisolierung etc.)

Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen von Betriebs- und Heizkosten Guthaben, sind diese im Monat des Zuflusses bedarfsmindernd anzurechnen.

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

7) In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist bzw. die Bedürftigkeit während des Bewilligungszeitraumes festgestellt wird, sind die Zahlungen in angemessenen Teilbeträgen vorzunehmen.

8) Wird in den Fällen der nicht monatlich ausgezahlten Heizkosten (feste und flüssige Brennstoffe) eine Neubevorratung erforderlich, gewährt der Träger des

SGB II einen Betrag, der es dem Leistungsempfänger ermöglicht, eine angemessene Brennstofflieferung anzufordern. Sollten seitens des Hilfeempfängers höhere Beträge geltend gemacht werden, sind diese einer Einzelfallprüfung hinsichtlich der in Punkt 5.0 Abs. 1 genannten Punkten zu unterziehen.

Die angegebenen Werte können einmal jährlich unabhängig von der Heizperiode (1. Oktober des lfd. Jahres bis 30. April des nächsten Jahres) gewährt werden.

Feste Brennstoffe:

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Verbrauchsmengen für Neubevorratung kg/Jahr
1 – 2	1.700
ab 3	2.100
ab 5	2.800

Heizöl / Heizgas :

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Verbrauchsmenge n für Neubevorratung Öl l/Jahr	Angemessene Verbrauchsmenge n für Neubevorratung Gas m ³ /Jahr	Angemessene Verbrauchsmenge n für Neubevorratung Gas kWh/Jahr
1 – 2	1.400	1.400	14.000
ab 3	1.700	1.700	17.000
ab 5	2.100	2.100	21.000

Heizkosten im Sinne des § 29 SGB XII

- 1) Bei Einzelheizungen (z.B. Kohle-/ Gas und Ölheizung) können Pauschalbeträge gewährt werden, die vom jeweiligen örtlichen Träger jährlich festzusetzen bzw. fortzuschreiben sind. Diese Beträge sind abzustellen auf einen durchschnittlichen Heizungsbedarf in einem durchschnittlichen Winter.
- 2) In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Leistungsbedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, kann die Leistung in einer Summe vor der Heizperiode bzw. in entsprechenden Monatsbeträgen zusammen mit den Kosten der Unterkunft überwiesen werden.
- 3) In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist bzw. die Bedürftigkeit während der Heizperiode im Bewilligungsabschnitt festgestellt wird, sind die Zahlungen in angemessenen Teilbeträgen vorzunehmen.

4) Folgende angemessene Verbrauchswerte werden als Pauschale pro Jahr empfohlen:

feste Brennstoffe

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Pauschal-gewährung pro Jahr
Untermieter	292,00 €
1 – 2	390,00 €
ab 3	470,00 €
ab 5	670,00 €

Heizöl / Heizgas

Anzahl der Personen im Haushalt	Angemessene Pauschal-gewährung pro Jahr
Untermieter	552,00 €
1 – 2	834,00 €
ab 3	1.002,00 €
ab 4	1.226,00 €

Sonderfälle:

1) Leistungsempfänger die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

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

6.0 Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind bei Notwendigkeit als zinsloses Darlehen zu gewähren.

7.0 Umzugskosten

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

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

7.2 1) Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,

Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 in Verbindung mit § 569 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches ein, teilt das Gericht dem örtlichen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Abs. 5 bestimmten Aufgaben unverzüglich

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist,

mit. Außerdem kann der Tag der Rechtsanhängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht.

- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,

- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen

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

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

- 7.3** 1) **Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses** aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95).

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

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

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

8.0 Zahlungsweise

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

2) Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

9.0 Inkrafttreten

Diese Neufassung der Unterkunftsrichtlinie tritt mit Beschluss des Kreistages vom 18.10.2006 zum 01.01.2007 in Kraft.

Die bis zum 31.12.2006 geltende Fassung ist weiterhin anzuwenden für Bewilligungszeiträume, die vor dem 31.12.2006 beginnen.

Anlage

Kosten der Unterkunft

(Zusammenfassung für Mietwohnungen)

Anzahl der Bewohner	m ²	Grundmiete	Betriebskosten	Heizkosten	Gesamt- miete
1	48	192,00 €	52,80 €	52,80 €	298,00 €
2	60	240,00 €	66,00 €	66,00 €	372,00 €
3	75	300,00 €	82,50 €	82,50 €	465,00 €
4	90	360,00 €	99,00 €	99,00 €	558,00 €
5	100	400,00 €	110,00 €	110,00 €	620,00 €
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	10	40,00 €	11,00 €	11,00 €	62,00 €