

**Verwaltungsanweisung: Leistungen der Kosten der Unterkunft SGB II / SGB XII**

1. Zielsetzung
2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen
3. Angemessenheit der Unterkunftskosten
  - 3.1 Angemessene Wohnungsgröße
  - 3.2 Angemessene Kosten für Miete und Nebenkosten
  - 3.3 Angemessene Größe und Kosten bei Haus/Wohneigentum
4. Angemessenheit von Heizkosten
  - 4.1 Leistungen für Heizung
  - 4.2 Prüfung der Angemessenheit
  - 4.3 Aufwendungen für Warmwasser
  - 4.4 Abrechnung
  - 4.5 Nachforderungen
  - 4.6 Guthaben
5. Aufteilung der Unterkunftskosten auf die Personen eines Haushalts
6. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges
  - 6.1 Prüfung der Notwendigkeit
  - 6.2 Anzuerkennende Unterkunftskosten bei Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges „Ü 25“ (über 25 Jahre) für den SGB II-Bereich
  - 6.3 Anzuerkennende Unterkunftskosten – Erstumzüge von Personen „U 25“ (unter 25 Jahre) für den SGB II - Bereich
  - 6.4 Doppelte Mietzahlungen
7. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkaution und Umzugskosten
  - 7.1 Maklergebühren
  - 7.2 Mietkautionen
  - 7.3 Umzugskosten
  - 7.4 Renovierungskosten

## **1. Zielsetzung**

Träger der Leistungen für die Unterkunft und Heizung ist der Landkreis Nienburg/Weser. Der rechtliche Rahmen für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung ist nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII identisch. Die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten durch die Jobcenter Nienburg, Stolzenau und Hoya und durch den Sozialhilfeträger sollen nicht voneinander abweichen.

## **2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie im jeweiligen Einzelfall angemessen sind. Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erfolgt auf Grund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nach der so genannten Produktmethode (Berechnung: angemessene m<sup>2</sup> x angemessener Preis pro m<sup>2</sup> = angemessene Höchstmiete). Es kommt damit allein auf den Gesamtkaltmietfahnd an, so dass eine unangemessene große Wohnung dennoch angemessen sein kann, wenn deren tatsächlicher Mietpreis unter dem Mietrichtwert liegt. Wird der nach der Produktmethode errechnete Betrag durch die tatsächliche Miete unterschritten, sind aber nur diese Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen.

Übersteigen die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang, sind sie solange zu übernehmen, wie es den Personen, die zur jeweiligen Bedarfsgemeinschaft gehören, nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch Umzug, Vermietung oder auf andere Weise zu senken. Als angemessener Zeitraum werden in der Regel 6 Monate angesehen.

Sofern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine dem Einzelfall angemessene Höhe nicht überschreiten, sind sie in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren. Rückzahlungen überzahlter Betriebs- und / oder Heizkosten (so genannte Guthaben) stehen grundsätzlich dem Leistungsträger, hier dem kommunalen Träger zu (siehe § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Anhaltspunkte für die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten stehen unter Ziffer 3. Wenn sich danach und nach sonstigen Besonderheiten des Einzelfalles heraus stellt, dass die Aufwendungen unangemessen sind, ist darauf hinzuweisen, dass eine Kostenübernahme in diesem Umfang lediglich für die Dauer von 6 Monaten in Betracht kommt.

Ist die Senkung der Unterkunftskosten trotz ausreichender nachgewiesener Bemühungen innerhalb dieser Frist nicht möglich oder ist absehbar, dass aufgrund der Lage auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung zu angemessenen Kosten innerhalb der vorgegebenen Frist nicht zu finden sein wird, kann die Frist verlängert bzw. von vornherein länger bemessen werden.

Es kann auch eine längere Frist eingeräumt werden, wenn in Aussicht steht, dass der Leistungsempfänger in absehbarer Zeit in eine Beschäftigung gelangen wird, die ihm die Finanzierung seiner Unterkunftskosten ermöglicht.

Kommt eine Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Maß nicht zustande, weil klar erkennbar ist, dass die betreffende Person sich nicht ausreichend

darum bemüht, besteht nach Ablauf der gesetzten Frist kein Anspruch auf weitere Übernahme der unangemessen hohen Unterkunftskosten.

Ob dennoch im Einzelfall die vollen, unangemessenen hohen Unterkunftskosten weiterhin zu übernehmen sind, ist - trotz Wegfall des Anspruchs darauf - im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen. Es kommt dabei entscheidend darauf an, welche Folgen die Ablehnung des unangemessenen Teils der Kosten voraussichtlich hat.

Bei Mischfällen, d.h. bei Haushalten mit Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII sollen Entscheidungen in Sachen Unterkunftskosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen den Mitarbeitern/innen der Arge und des Fachdienstes 312 erfolgen.

### **3. Angemessenheit der Unterkunftskosten**

#### **3.1 Angemessene Wohnungsgröße**

Folgende maximale Wohnungsgrößen sind in der Regel angemessen:

<u>Angemessene Wohnungsgröße</u>	<u>Wohnfläche</u>
Für Alleinstehende	bis zu 50 qm
Für 2 Personen	bis zu 60 qm
Für 3 Personen	bis zu 75 qm
Für 4 Personen	bis zu 85 qm

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 qm.

Die angemessen Wohnfläche erhöht sich darüber hinaus

- für Alleinerziehende und
- für jeden schwer behinderten Menschen

um jeweils weitere 10 m<sup>2</sup>.

Eine zusätzliche Wohnfläche von jeweils 10 qm kann zugebilligt werden, wenn besondere Umstände vorliegen. Bei einer Schwerbehinderung kann auf die tatsächliche Notwendigkeit einer größeren Wohnfläche abgestellt werden. So ist z. B. die Notwendigkeit einer Schwerbehinderung wegen Diabetes in der Regel nicht gegeben, dagegen bei Rollstuhlfahrern offensichtlich. Schwerbehinderung liegt bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % vor. In der Regel ist bei schwer behinderten Menschen die größere Wohnfläche angemessen, wenn ein Schwerbehindertenausweis mit den Merkmalen „ G „ oder „ aG“ vorliegt. Ferner ist ein erhöhter Raumbedarf für die Ausübung des Umgangsrechts zu berücksichtigen.

### 3.2 Angemessene Kosten für Miete und Nebenkosten

Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). Abweichungen von den vorgegebenen Kriterien können gerechtfertigt sein, müssen allerdings ausreichend begründet werden.

Bei der Beurteilung der Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten wird die Mietwerterhebung für den Landkreis Nienburg, erstellt von der Firma **Analyse & Konzept, Hamburg**, zugrunde gelegt.

Es handelt sich bei der Mietpreisübersicht nur um die monatlichen Nettokaltmieten. Es sind keine Anteile an Betriebs- und Nebenkosten in den angegebenen Werten enthalten.

Liegt eine Nettokaltmiete über dem in der Tabelle genannten Wert, ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob es Faktoren gibt, die die Übernahme dieser Kosten rechtfertigen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Kosten der Unterkunft ( Kaltmiete und Nebenkosten exklusive Heizkosten )  
entsprechend den Kosten des am Markt verfügbaren preiswerteren Wohnraums.
- Größe der Wohnung
- Familiengröße

Für die Beurteilung werden im Folgenden Anhaltspunkte gegeben. Soweit im Einzelfall der Entscheidung über die anerkannten Unterkunftskosten besondere Umstände zugrunde liegen, ist die Begründung dafür aktenkundig zu machen.

Gemeinde	bis 50 m <sup>2</sup> 1 Person	50 – 60 m <sup>2</sup> 2 Personen	60 – 75 m <sup>2</sup> 3 Personen	75 – 85 m <sup>2</sup> 4 Personen	85 – 95 m und größer 5 Personen
Stadt Nienburg	245,00 €	277,80 €	346,50 €	377,40 €	410,40 €
SG Eystrup	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Heemsen	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Landesbergen	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Marklohe	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Steimbke	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Grafschaft Hoya	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
SG Liebenau	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
Stadt Rehburg – Loccum	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
Flecken Steyerberg	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
SG Stolzenau	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
SG Uchte	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €

*\* Die Mietwertanalyse hat in den Segmenten bis 50 m<sup>2</sup> und 50–60 m<sup>2</sup> in den Gemeinden*

*SG Eystrup*

*SG Heemsen*

*SG Landesbergen*

*SG Marklohe*

*SG Steimbke*

*keine repräsentativen Aussagen ergeben, so dass hier keine Sicherheit für den Nachweis einer angemessenen Kaltmiete gegeben ist. Daher sind hier keine Werte, sondern nur k.A.= keine Angabe genannt.*

*Es werden folgende Anhaltspunkte für eine angemessene Kaltmiete in diesen Segmenten gegeben:*

<i>Gemeinde</i>	<i>bis 50 m<sup>2</sup> 1 Person</i>	<i>50 – 60 m<sup>2</sup> 2 Personen</i>
<i>SG Eystrup</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Heemsen</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Landesbergen</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Marklohe</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Steimbke</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>

*Sollte die Kaltmiete über den genannten Werten liegen, ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung durchzuführen.*

Der Maßstab für die Beurteilung angemessener Mietkosten gilt entsprechend auch für die Beurteilung angemessener Nutzungsentgelte und Belastungen aus Wohnungseigentum.

Aufwendungen, die der Tilgung dienen, sind grundsätzlich nicht zu übernehmen.

**Ausnahme:**

Die Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten einer vom Hilfebedürftigen selbst genutzten Eigentumswohnung sind bis zur Höhe der angemessenen Kosten einer Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn der Hilfebedürftige andernfalls gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben. (Urteil BSG vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R).

Zweckmäßiger Weise sind für die Ermittlung der Zinsbelastung die Darlehensverträge bzw. die Zins- und Tilgungspläne anzufordern.

Ist z. B. die Heizung defekt und bedarf der Erneuerung, so kann eine Kostenübernahme als Zuschuss erfolgen, wenn das Wohnhaus angemessen ist und durch die Maßnahme keine Wertsteigerung stattfindet.

### **Nebenkosten:**

Die Nebenkosten sind in tatsächlicher Höhe zu zahlen:

Zu den Nebenkosten gehören u. a.:

- Kaltwasser
- Kanalgebühren (Abwasser)
- Müllgebühren
- Schornsteinfegergebühren
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Beleuchtung ( Treppenhaus, Außenbeleuchtung )
- Sach- und Haftpflichtversicherung ( Wohngebäudeversicherung )
- Gemeinschaftsanlagen
- Hausreinigung
- Antennenanschlüsse / Kabelfernsehen, soweit sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Nebenkosten ausgeschlossen werden können.
- Weitere Kosten siehe Mietbescheinigung

Zu den Nebenkosten gehören u. a. **nicht:**

- Kosten für Garage / Stellplatz

#### **Ausnahme:**

Ist die Wohnung ohne Garage nicht anmietbar und hält sich der Mietpreis - bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage - noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit sind die Kosten zu übernehmen ( BSG B 7b AS 10/06 R )

- Verwaltungs- und Instandhaltungskosten
- Überlassung von Möbeln / Einbaugeräte, soweit der angemessene Mietrichtwert überschritten wurde; bei Unterschreitung sind die Kosten bis zum angemessenen Mietrichtwert zu gewähren ( BSG B 14 AS 14/08 R )

Bei den Nebenkosten muß es sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln.

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Nebenkosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, sind die damit anfallenden Nebenkosten abgegolten; d.h. eine Abrechnung findet nicht statt.

(Hinweis: Bei groben Missverhältnis der Pauschale (z.B. reine Mietnebenkosten für ein 1. Personen-Haushalt liegt bei 180,00 €) ist die Pauschale erst dann anzuerkennen, wenn eine detaillierter Begründung des Vermieters hierzu vorliegt und nachvollziehbar ist.)

Haben die Mietparteien eine Vorauszahlung vereinbart, hat der Mieter monatlich mit der Grundmiete einen Abschlag zu zahlen, den der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Sind die tatsächlichen Kosten höher, muss der Mieter nachzahlen. Sind sie geringer, erhält er das Guthaben erstattet. Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht das Guthaben dem

Leistungsträger zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung des Leistungsberechtigten an den Unterkunftskosten steht dem Leistungsberechtigten ggf. ein entsprechender Anteil an einem Guthaben zu. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der angemessenen Unterkunftskosten.

Bei der erstmaligen Vorlage einer Nebenkostenabrechnung sind diese grundsätzlich in voller Höhe zu übernehmen und der Kunde ist auf die angemessenen Werte hinzuweisen bzw. soll sein Verhalten ändern. Die ggf. höheren Vorauszahlungen sind zunächst zu übernehmen. Bei der nächsten Abrechnung sind dann nur die angemessenen Werte zu berechnen und es müsste sich automatisch für diesen Posten ein Guthaben errechnen.

Als angemessen **können** folgende Richtwerte dienen:

- Höchstwerte für den mtl. Wasserverbrauch pro Person = 3 – 4 m<sup>3</sup>)
  - Müllgebühren nur in Höhe der Mindestleerungen anerkennen.
- Bei Abweichungen von diesen Werten, ist eine detaillierte Begründung notwendig.

Die Betriebskostenvorauszahlungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Später können aufgrund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen mehr berücksichtigt werden.

Die Nebenkostennachzahlungen sind auch zu übernehmen, wenn der Kunde für den Abrechnungszeitraum noch nicht im Leistungsbezug stand, aber bei Vorlage der Abrechnung (Beispiel: Leistungsbezug seit 05/10; Abrechnungseingang im Juni/10 für das Jahr 2009 = Nachzahlung übernehmen; Abrechnungseingang im April/10 für 2009 = keine Übernahme).

Sofern der Kunde nicht mehr im laufenden Bezug steht, können Nebenkostennachzahlungen nur im Rahmen einer erneuten Hilfeprüfung übernommen werden. Hier bei ist das übersteigende Einkommen anzurechnen.

### 3.2 Angemessene Größe und Kosten bei Haus/Wohneigentum

Geschütztes Vermögen sind Eigenheime und Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt werden und folgende – durch Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 –B 7b AS 2/05 R) festgelegten – Größen nicht überschreiten

Anzahl der Personen	Eigentumswohnung / m <sup>2</sup>	Eigenheim / m <sup>2</sup>
1 - 2	80	90
3	100	110
4	120	130
Jede weitere Person	zusätzlich 20 m <sup>2</sup>	zusätzlich 20 m <sup>2</sup>

Im Rahmen der Antragsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Hausgrundstück gem. § 12 SGB II bzw. § 90 SGB XII zum geschützten Vermögen gehört. Es wird in diesem Zusammenhang auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts B 14/7b AS 34/06 R vom 15.04.2008) ist eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigten Unterkunfts- und Heizkosten nicht vorzunehmen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu gewährenden Kosten der Unterkunft sind die für Mieter geltenden Regelungen gem. 3.1 und 3.2 dieser Anweisung anzuwenden.

#### **4. Angemessenheit von Heizkosten**

##### **4.1 Leistungen für Heizung**

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind. Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen.

Sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Hilfesuchenden selbst zu beschaffen ist, sollten hierfür einmalige Leistungen gezahlt werden. Hinsichtlich der zweckentsprechenden Verwendung sind Nachweise zu fordern.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Verwaltungsanweisung zu § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 3 SGB XII verwiesen.

##### **4.2 Prüfung der Angemessenheit**

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Verwaltungsanweisung zu § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 3 SGB XII verwiesen.

##### **4.3 Aufwendungen für Warmwasser**

Die Aufwendungen für Warmwasser sind dem Grunde nach in den monatlichen Regelleistungen enthalten.

Laufen die Warmwasserkosten über die Heizung sind sie von den Heizkosten abzusetzen. Die Regelsatzanteile sind geregelt in den Hinweisen der BA zu § 20 SGB II.

Die Regelsatzanteile für das SGB XII werden den Mitarbeitern/innen des Fachdienstes 312 jährlich mitgeteilt.

##### **4.4 Abrechnung**

Die Leistungsberechtigten sind generell aufzufordern, jährlich die tatsächlichen Kosten nachzuweisen. Bei Leistungsbeziehern, die laufende Leistungen für die Heizung zu entrichten haben, ist die Abrechnung entsprechend dem dort vorgegebenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen. Sinnvoller Weise sind die Beträge ab dem Folgemonat entsprechend anzupassen.

##### **4.5 Nachforderungen**

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind zu übernehmen, wenn Hilfebedürftigkeit besteht und sie innerhalb der vorgenannten Grenzen liegen. Werden Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht, in dem noch keine Hilfebedürftigkeit bestand, sind diese dann zu übernehmen, wenn

zum Zeitpunkt, zu dem die Nachforderung geltend gemacht wird, Hilfsbedürftigkeit besteht.

Im Umkehrschluss sind Nachforderungen aus Zeiten der Hilfebedürftigkeit nicht anzuerkennen, wenn keine aktuelle Hilfebedürftigkeit vorliegt. Hierzu ist im Einzelfall ggf. zu prüfen, ob eine Teilübernahme der Nachforderung unter Anrechnung des übersteigenden Einkommens möglich ist.

Zu beachten ist auch, dass eine Übernahme zu erfolgen hat, wenn nunmehr der Angemessenheitsrahmen überschritten wird, sich der Verbrauch im Verhältnis zum vorherigen Abrechnungszeitraum jedoch nicht erhöht hat.

#### **4.6 Guthaben**

Rückzahlungsbeträge sind bei Bekanntwerden im vollen Umfang in Anspruch zu nehmen, da Heizkosten jeweils unter dem Vorbehalt der Rückforderung gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X übernommen werden. Die Rückzahlung ist den Leistungsberechtigten zu überlassen, soweit sie aus Beträgen resultiert, die über den anerkannten Kosten lagen.

### **5. Aufteilung der Unterkunftskosten auf die Personen eines Haushalts**

Sind die Kosten der Unterkunft anteilig zu übernehmen, werden sie in der Regel nach der Zahl der dem Haushalt angehörenden Personen aufgeteilt, soweit dies nicht zu unbilligen Ergebnissen führen würde.

Hinweis: Wird einem Mitglied des Haushalts, das nicht Transferleistungsempfänger ist, Wohngeld gewährt, ist dieses nur bei dem Mitglied zu berücksichtigen.

### **6. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges**

#### **6.1 Prüfung der Notwendigkeit**

Die Beurteilung der Notwendigkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der / dem Sachbearbeiter/in. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen anzusehen war, ist die Notwendigkeit eines Umzuges nicht gegeben.

Ein Umzug ist dann als erforderlich anzuerkennen, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Gründe für die Notwendigkeit eines Umzuges sind u. a.:

- Die bisherige Wohnung ist zu groß oder zu klein.
- Bauliche Mängel, die nicht in absehbarer Zeit zu beheben sind.
- Trennung / Scheidung.
- Die Wohnung muss aufgrund eines Gerichtsurteils geräumt werden.
- Krankheit / Behinderung /
- Aufforderung des Leistungsträgers aufgrund unangemessener Unterkunftskosten.
- Berufliche Erfordernisse.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Gründe, die von Leistungsempfängern vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, einen Umzug als notwendig bzw. erforderlich anzuerkennen.

Dabei ist aber nicht ausschließlich auf die Notwendigkeit / Erforderlichkeit des Ausziehens aus der bisherigen Wohnung, sondern auch auf die Notwendigkeit des Einziehens in die konkrete zukünftige Wohnung abzustellen. Sind die Aufwendungen der neuen Unterkunft unangemessen, ist einem Einzug in diese Wohnung nicht zuzustimmen.

-7-

## **6.2 Anzuerkennende Unterkunfts-kosten bei Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges „Ü 25“**

Die folgenden Regelungen gelten **nicht bei Umzügen von Personen „U 25“** aus dem elterlichen Haushalt.

### **Mit vorheriger Zusicherung:**

Die KdU sind in vollem Umfang anzuerkennen.

### **Ohne vorherige Zusicherung:**

Nicht erforderlicher Umzug

Die neue Wohnung ist teurer als die bisherige

### **Alternative 1:** Umzug von einer unangemessenen in eine neue unangemessene Wohnung:

Es werden nur die angemessenen KdU und die Betriebskosten in tatsächlicher Höhe übernommen. Sind die Heizkosten der neuen Wohnung unangemessen, ist nur der Heizkostenhöchstbetrag zur angemessenen KdU anzuerkennen.

### **Alternative 2:** Umzug von einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung:

Es werden nur die KdU der bisherigen Wohnung und die Betriebskosten in tatsächlicher Höhe übernommen. Sind die Heizkosten der neuen Wohnung unangemessen, ist nur der Heizkostenhöchstbetrag zur angemessenen KdU anzuerkennen.

### **Alternative 3:** Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene, aber teurere Wohnung:

Es werden nur die KdU der bisherigen Wohnung und die Betriebskosten in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn die Heizkosten der neuen Wohnung gleich hoch oder höher sind. Sind die Heizkosten der neuen Wohnung höher als die bisherigen Heizkosten, sind nur die bisherigen Heizkosten anzuerkennen.

Die höheren angemessenen KdU werden nur dann übernommen, wenn die neuen Heizkosten geringer als die bisherigen angemessenen Heizkosten sind und der Gesamtbetrag aus KdU und Heizkosten geringer oder gleich hoch ist wie die bisherigen Gesamtaufwendungen für KdU und Heizkosten.

Betriebskosten werden auch hier in tatsächlicher Höhe übernommen.

Heizkostennachzahlungen sind für den neuen Wohnraum nicht zu übernehmen.

Es muss aber nachvollziehbar sein, wie der Differenzbetrag zwischen anerkannter und tatsächlicher Miete langfristig bestritten werden soll; denkbar sind z. B.:

Mehrbedarfszuschläge (außer dem Mehrbedarf für kostenaufwändige Ernährung), anrechnungsfreie Einkommen und Einkommensteile nach § 11 SGB II und § 1 VO zu § 13 SGB II und anderen spezialgesetzlichen Regelungen (z. B. Erziehungsgeld), Freibetrag nach § 30 SGB II, Mehraufwandsentschädigung nach § 16 Abs. 3 SGB II, 20 % der Regelleistungen, Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II oder die Übernahme durch Dritte. Als Nachweis für die Übernahme durch Dritte sind eine schriftliche Erklärung zur zweckgerichteten Unterstützung und der Personalausweis des Dritten sowie Quittungen des Leistungsempfängers zu verlangen.

Ist nicht nachvollziehbar, wie der Differenzbetrag getragen werden kann, bestehen Zweifel an der Bedürftigkeit und die weitere Zahlung von Leistungen ist abzulehnen.

**Die Miete für die neue Wohnung ist günstiger:**

Es ist eine Entscheidung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen.

Bei Zuzügen aus einer Stadt mit höherem Mietniveau können nur die angemessenen KdU lt. Miettabellen für den Landkreis Nienburg als Bedarf anerkannt werden.

**Erforderliche Umzüge:**

Die neuen KdU sind angemessen

Die KdU sind in vollem Umfang anzuerkennen.

**Die neuen KdU sind unangemessen:**

Grundsätzlich werden die angemessenen Kosten anerkannt. Ist aber nicht nachvollziehbar, wie der Differenzbetrag zwischen angemessener und tatsächlicher Miete langfristig gezahlt werden kann, ist die weitere Zahlung von Leistungen wegen Zweifeln an der Bedürftigkeit abzulehnen.

**Zuständigkeit für die Zusicherung der KdU bei Umzügen in den Bereich anderer Leistungsträger:**

Will der ALG II-Bezieher in den Bereich eines anderen Leistungsträgers umziehen, ist für die Zusicherung der abgebende Leistungsträger zuständig, der neue Leistungsträger ist zu beteiligen. Grundlegende Voraussetzung für eine Zusicherung der KdU ist die Erforderlichkeit des Umzuges.

**Umzüge aus dem Landkreis Nienburg in den Bereich eines anderen Leistungsträgers:**

Der neue Leistungsträger ist in der Weise zu beteiligen, dass der umzugswillige ALG II Bezieher aufzufordern ist, eine Bestätigung des neuen Leistungsträgers über die Angemessenheit der KdU des konkreten Wohnungsangebotes vorzulegen. Ist der Umzug erforderlich und die Miete am Zuzugsort angemessen, ist dem Antragsteller eine entsprechende Bescheinigung auszustellen.

Ist dieses Verfahren ausnahmsweise nicht möglich, ist die Bescheinigung über die Angemessenheit unmittelbar beim Leistungsträger des Zuzugsortes schriftlich anzufordern.

**Umzüge in den Landkreis Nienburg aus dem Bereich eines anderen Leistungsträgers:**

Im Rahmen der Beteiligung durch den abgebenden Leistungsträger ist lediglich über die Angemessenheit der KdU des konkreten Wohnungsangebotes zu entscheiden und das Ergebnis der Prüfung auf Wunsch zu bescheinigen.

**6.3 Anzuerkennende Unterkunftskosten - Erstumzüge von Personen U 25:**

Grundsatz der vorherigen Zusicherung:

ALG II beziehende Personen U 25 benötigen vor Abschluss eines Mietvertrages für einen Auszug aus dem elterlichen Haushalt eine Zusicherung der ARGE, damit für sie auch KdU, Heizkosten, Umzugskosten, die Kautions und die Erstausrüstung für die neue Wohnung übernommen werden können. Dasselbe gilt für Personen U 25 ohne vorherigen ALG II Bezug, wenn diese Personen in der Absicht in eine Wohnung umziehen, um ALG II zu beziehen. Das ist dann der Fall, wenn der Betroffene bei lebensnaher Betrachtungsweise realistisch hätten davon ausgehen müssen, dass er nach dem Umzug die Wohnung auf Dauer nicht finanzieren können (z. B. absehbares Ende des ALG I-Bezuges, befristetes Arbeitsverhältnis ohne Sicherheit der Vertragsverlängerung).

**Pflicht zur Erteilung der Zusicherung:**

Zur Frage, ob die im Folgenden genannten Voraussetzungen für eine Zusicherung zur Gründung des ersten eigenen Haushalts vorliegen, ist vorab per Mail, schriftlich, telefonisch oder in sonstiger geeigneten Weise, der zuständige PAP/Fallmanager um eine Stellungnahme (am besten schriftlich oder per Mail) zu bitten. Gibt es im Einzelfall noch

keinen PAP, so ist über den Fallmanager U 25 oder Teamleitung M+I eine Entscheidung herbeizuführen.

### **Schwerwiegende soziale Gründe:**

Die üblichen, altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationskonflikte“) reichen für die Annahme eines schwer wiegenden sozialen Grundes nicht aus.

Die schwer wiegenden sozialen Gründe können in der Person sowohl eines Elternteils/der Eltern als auch des Jugendlichen liegen und liegen insbesondere dann vor, wenn

eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z. B. Jugendlicher ist seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht nach § 33 SGB VIII [Unterbringung in einer Pflegefamilie], § 34 SGB VIII [Heimerziehung], § 35 SGB VIII [Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung]), Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit eines Elternteiles) oder Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Eltern/eines Elternteils, der Geschwisterkinder oder sonstiger im Haushalt lebender Familienangehöriger durch das Verhalten des Jugendlichen besteht (z. B. Jugendlicher ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit des Jugendlichen).

### **Eingliederung in den Arbeitsmarkt:**

Die Eingliederung in den Arbeitsmarkt macht eine eigene Wohnung erforderlich, wenn der Jugendliche die Arbeitsstelle von der Wohnung seiner Eltern aus nicht in angemessener Zeit erreichen kann. Das ist dann der Fall, wenn der Jugendliche bei Benutzung der günstigsten Verkehrsanbindung für Hin- und Rückweg insgesamt mehr als 2 Stunden benötigt. Jeder volle Kilometer Fußweg ist bei dieser Berechnung mit 15 Minuten zu berücksichtigen (2 Std. = 8 km Fußweg). Im Falle einer Ausbildung spielt die Wegezeit zur Berufsschule bei der Beurteilung der Angemessenheit keine Rolle.

Ausnahmsweise kann wegen Besonderheiten hinsichtlich der Arbeitszeit (z. B. Bäckerhandwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe) der 2-Stundenzeitraum unterschritten werden.

Einer Arbeitsstelle gleichgestellt sind nur schulische oder berufliche Ausbildungen inkl. erforderlicher Praktika als Vorstufe für einen Studiengang oder zur Integration in den Arbeitsmarkt (z. B. Ausbildung zum Erzieher).

### **Sonstige ähnlich schwer wiegende Gründe:**

Ähnlich schwer wiegende Gründe können insbesondere sein:

- > Beabsichtigte Heirat z.B. durch Bescheinigung des Standesamtes)
- > Schwangerschaft (z.B. durch Vorlage des Mutterpasses/Bescheinigung des Arztes)

Allein der Wunsch, mit einem Partner zusammenzuziehen, ist kein ähnlich schwer wiegender Grund.

### **Eilfälle:**

Eine Zusicherung zum Auszug aus dem elterlichen Haushalt ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen hierzu vorliegen und der Jugendliche unverzüglich nachweist, dass die Gründe für den Auszug derart schwer wiegend sind, dass ein auch nur vorübergehender weiterer Aufenthalt im elterlichen Haushalt für den Jugendlichen bis zur Erteilung der Zusicherung unzumutbar ist (z. B. Gefahr für Leib und Leben).

In diesen Fällen sind neben den (angemessenen) KdU und Heizkosten auch die Umzugskosten, die Kautions- und die Erstausrüstung zu übernehmen.

## **6.4 Doppelte Mietzahlungen**

Bei einem Wohnungswechsel werden grundsätzlich keine doppelten Mietzahlungen, sondern nur die Miete für die neue Wohnung übernommen. Ausnahme von diesem Grundsatz sind bei besonderer Lage des Einzelfalles möglich, z. B. wenn ein Umzug notwendig und / oder von der Arge veranlasst wurde. Voraussetzung dafür ist, dass der Hilfeempfänger nachweist bzw. glaubhaft macht, dass es nicht möglich war, angemessenen neuen Wohnraum ohne zeitliche Überschneidung anzumieten.

## **7. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkaution und Umzugskosten**

Die Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Maklergebühren), Mietkaution und die Übernahme von Umzugskosten kann nur nach vorheriger Zustimmung durch die Arge bzw. dem Fachdienst 312 erfolgen. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch die Arge bzw. dem Fachdienst 312 veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn die Anmietung einer angemessenen Unterkunft dadurch erleichtert und begünstigt wird. Die jeweils getroffene Entscheidung und das ausgeübte Ermessen sind im Einzelfall zu dokumentieren.

### **7.1 Maklergebühren**

Maklergebühren können in der Regel nur übernommen werden, wenn es dem Leistungsberechtigten nachweislich nicht gelungen ist, in einer absehbaren Zeit den notwendigen Unterkunftsbedarf ohne deren Entrichtung zu sichern.

### **7.2 Mietkautionen**

Die Mietkaution stellt nach § 551 BGB eine Sicherheitsleistung des Mieters gegenüber dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren.

Eine Übernahme kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn kautionsfreier Wohnraum am Wohnungsmarkt tatsächlich nicht erreichbar ist.

Bei Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben ( z.B. Obdachlose, Personen, die in Notunterkünften leben, Frauenhausfälle und andere Wohnungsnotstandsfälle ) sollen Mietkautionen grundsätzlich anerkannt werden.

Die Mietkaution ist bis zur Höhe von maximal 3 Monatsmieten zu übernehmen. Die Kautionen sind durch schriftlichen Bescheid als Darlehen zu gewähren. Die Rückzahlungsmodalitäten sind in dem Bescheid zu regeln.

### **7.3 Umzugskosten**

In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Umzug in Selbsthilfe (mit Unterstützung von Verwandten und Bekannten) vorgenommen werden kann.

In diesem Fall sind lediglich die Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe zu übernehmen. Zur Überprüfung der Angemessenheit des Mietpreises für das Fahrzeug ist die Vorlage von Angeboten unterschiedlicher Anbieter zu verlangen.

Sollte ein Umzug in Selbsthilfe nicht möglich sein, sind vorrangig die Leistungen von FUNDUS in Anspruch zu nehmen. . Der Kunde hat allerdings zu begründen, warum der Umzug in Selbsthilfe mit Unterstützung von Verwandten und Bekannten nicht möglich ist.

Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall anzuerkennen. Auch hier gilt, dass Kostenvoranschläge einzureichen sind. Die Grundlage der getroffenen Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

#### **7.4. Renovierungskosten**

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.

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.

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.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf und sind somit grundsätzlich abzulehnen.

Nienburg, 01.12.2010

Gez. Dellemann

**Verwaltungsanweisung: Leistungen der Kosten der Unterkunft SGB II / SGB XII**

1. Zielsetzung
2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen
3. Angemessenheit der Unterkunftskosten
  - 3.1 Angemessene Wohnungsgröße
  - 3.2 Angemessene Kosten für Miete und Nebenkosten
  - 3.3 Angemessene Größe und Kosten bei Haus/Wohneigentum
4. Angemessenheit von Heizkosten
  - 4.1 Leistungen für Heizung
  - 4.2 Prüfung der Angemessenheit
  - 4.3 Aufwendungen für Warmwasser
  - 4.4 Abrechnung
  - 4.5 Nachforderungen
  - 4.6 Guthaben
5. Aufteilung der Unterkunftskosten auf die Personen eines Haushalts
6. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges
  - 6.1 Prüfung der Notwendigkeit
  - 6.2 Anzuerkennende Unterkunftskosten bei Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges „Ü 25“ (über 25 Jahre) für den SGB II-Bereich
  - 6.3 Anzuerkennende Unterkunftskosten – Erstumzüge von Personen „U 25“ (unter 25 Jahre) für den SGB II - Bereich
  - 6.4 Doppelte Mietzahlungen
7. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkaution und Umzugskosten
  - 7.1 Maklergebühren
  - 7.2 Mietkautionen
  - 7.3 Umzugskosten
  - 7.4 Renovierungskosten

## **1. Zielsetzung**

Träger der Leistungen für die Unterkunft und Heizung ist der Landkreis Nienburg/Weser. Der rechtliche Rahmen für die Beurteilung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung ist nach § 22 SGB II und § 29 SGB XII identisch. Die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten durch die Jobcenter Nienburg, Stolzenau und Hoya und durch den Sozialhilfeträger sollen nicht voneinander abweichen.

## **2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen**

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie im jeweiligen Einzelfall angemessen sind. Die Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten erfolgt auf Grund der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts nach der so genannten Produktmethode (Berechnung: angemessene m<sup>2</sup> x angemessener Preis pro m<sup>2</sup> = angemessene Höchstmiete). Es kommt damit allein auf den Gesamtkaltmietaufwand an, so dass eine unangemessene große Wohnung dennoch angemessen sein kann, wenn deren tatsächlicher Mietpreis unter dem Mietrichtwert liegt. Wird der nach der Produktmethode errechnete Betrag durch die tatsächliche Miete unterschritten, sind aber nur diese Kosten der Unterkunft als angemessen anzuerkennen.

Übersteigen die Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang, sind sie solange zu übernehmen, wie es den Personen, die zur jeweiligen Bedarfsgemeinschaft gehören, nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch Umzug, Vermietung oder auf andere Weise zu senken. Als angemessener Zeitraum werden in der Regel 6 Monate angesehen.

Sofern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine dem Einzelfall angemessene Höhe nicht überschreiten, sind sie in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren. Rückzahlungen überzahlter Betriebs- und / oder Heizkosten (so genannte Guthaben) stehen grundsätzlich dem Leistungsträger, hier dem kommunalen Träger zu (siehe § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II).

Anhaltspunkte für die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten stehen unter Ziffer 3. Wenn sich danach und nach sonstigen Besonderheiten des Einzelfalles heraus stellt, dass die Aufwendungen unangemessen sind, ist darauf hinzuweisen, dass eine Kostenübernahme in diesem Umfang lediglich für die Dauer von 6 Monaten in Betracht kommt.

Ist die Senkung der Unterkunftskosten trotz ausreichender nachgewiesener Bemühungen innerhalb dieser Frist nicht möglich oder ist absehbar, dass aufgrund der Lage auf dem Wohnungsmarkt eine Wohnung zu angemessenen Kosten innerhalb der vorgegebenen Frist nicht zu finden sein wird, kann die Frist verlängert bzw. von vornherein länger bemessen werden.

Es kann auch eine längere Frist eingeräumt werden, wenn in Aussicht steht, dass der Leistungsempfänger in absehbarer Zeit in eine Beschäftigung gelangen wird, die ihm die Finanzierung seiner Unterkunftskosten ermöglicht.

Kommt eine Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Maß nicht zustande, weil klar erkennbar ist, dass die betreffende Person sich nicht ausreichend

darum bemüht, besteht nach Ablauf der gesetzten Frist kein Anspruch auf weitere Übernahme der unangemessen hohen Unterkunftskosten.

Ob dennoch im Einzelfall die vollen, unangemessenen hohen Unterkunftskosten weiterhin zu übernehmen sind, ist - trotz Wegfall des Anspruchs darauf - im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens zu prüfen. Es kommt dabei entscheidend darauf an, welche Folgen die Ablehnung des unangemessenen Teils der Kosten voraussichtlich hat.

Bei Mischfällen, d.h. bei Haushalten mit Leistungsberechtigten nach dem SGB II und SGB XII sollen Entscheidungen in Sachen Unterkunftskosten immer in gegenseitiger und einvernehmlicher Absprache zwischen den Mitarbeitern/innen der Arge und des Fachdienstes 312 erfolgen.

### **3. Angemessenheit der Unterkunftskosten**

#### **3.1 Angemessene Wohnungsgröße**

Folgende maximale Wohnungsgrößen sind in der Regel angemessen:

<u>Angemessene Wohnungsgröße</u>	<u>Wohnfläche</u>
Für Alleinstehende	bis zu 50 qm
Für 2 Personen	bis zu 60 qm
Für 3 Personen	bis zu 75 qm
Für 4 Personen	bis zu 85 qm

Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um 10 qm.

Die angemessen Wohnfläche erhöht sich darüber hinaus

- für Alleinerziehende und
- für jeden schwer behinderten Menschen

um jeweils weitere 10 m<sup>2</sup>.

Eine zusätzliche Wohnfläche von jeweils 10 qm kann zugebilligt werden, wenn besondere Umstände vorliegen. Bei einer Schwerbehinderung kann auf die tatsächliche Notwendigkeit einer größeren Wohnfläche abgestellt werden. So ist z. B. die Notwendigkeit einer Schwerbehinderung wegen Diabetes in der Regel nicht gegeben, dagegen bei Rollstuhlfahrern offensichtlich. Schwerbehinderung liegt bei einem Grad der Behinderung von mindestens 50 % vor. In der Regel ist bei schwer behinderten Menschen die größere Wohnfläche angemessen, wenn ein Schwerbehindertenausweis mit den Merkmalen „G „ oder „aG“ vorliegt. Ferner ist ein erhöhter Raumbedarf für die Ausübung des Umgangsrechts zu berücksichtigen.

### 3.2 Angemessene Kosten für Miete und Nebenkosten

Bei der Angemessenheitsprüfung ist immer der Besonderheit des Einzelfalls Rechnung zu tragen (§ 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). Abweichungen von den vorgegebenen Kriterien können gerechtfertigt sein, müssen allerdings ausreichend begründet werden.

Bei der Beurteilung der Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten wird die Mietwerterhebung für den Landkreis Nienburg, erstellt von der **Firma Analyse & Konzept, Hamburg**, zugrunde gelegt.

Es handelt sich bei der Mietpreisübersicht nur um die monatlichen Nettokaltmieten. Es sind keine Anteile an Betriebs- und Nebenkosten in den angegebenen Werten enthalten.

Liegt eine Nettokaltmiete über dem in der Tabelle genannten Wert, ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob es Faktoren gibt, die die Übernahme dieser Kosten rechtfertigen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sind folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Kosten der Unterkunft ( Kaltmiete und Nebenkosten exklusive Heizkosten )  
entsprechend den Kosten des am Markt verfügbaren preiswerteren Wohnraums.
- Größe der Wohnung
- Familiengröße

Für die Beurteilung werden im Folgenden Anhaltspunkte gegeben. Soweit im Einzelfall der Entscheidung über die anerkannten Unterkunftskosten besondere Umstände zugrunde liegen, ist die Begründung dafür aktenkundig zu machen.

Gemeinde	bis 50 m <sup>2</sup> 1 Person	50 – 60 m <sup>2</sup> 2 Personen	60 – 75 m <sup>2</sup> 3 Personen	75 – 85 m <sup>2</sup> 4 Personen	85 – 95 m und größer 5 Personen
Stadt Nienburg	245,00 €	277,80 €	346,50 €	377,40 €	410,40 €
SG Eystrup	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Heemsen	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Landesbergen	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Marklohe	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Steimbke	* k.A.	* k.A.	307,50 €	363,80 €	385,70 €
SG Grafschaft Hoya	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
SG Liebenau	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
Stadt Rehburg – Loccum	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
Flecken Steyerberg	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
SG Stolzenau	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €
SG Uchte	220,00 €	247,20 €	303,00 €	345,10 €	351,50 €

*\* Die Mietwertanalyse hat in den Segmenten bis 50 m<sup>2</sup> und 50–60 m<sup>2</sup> in den Gemeinden*

*SG Eystrup*

*SG Heemsen*

*SG Landesbergen*

*SG Marklohe*

*SG Steimbke*

*keine repräsentativen Aussagen ergeben, so dass hier keine Sicherheit für den Nachweis einer angemessenen Kaltmiete gegeben ist. Daher sind hier keine Werte, sondern nur k.A.= keine Angabe genannt.*

*Es werden folgende Anhaltspunkte für eine angemessene Kaltmiete in diesen Segmenten gegeben:*

<i>Gemeinde</i>	<i>bis 50 m<sup>2</sup> 1 Person</i>	<i>50 – 60 m<sup>2</sup> 2 Personen</i>
<i>SG Eystrup</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Heemsen</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Landesbergen</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Marklohe</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>
<i>SG Steimbke</i>	<i>232,00 €</i>	<i>251,40 €</i>

*Sollte die Kaltmiete über den genannten Werten liegen, ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung durchzuführen.*

Der Maßstab für die Beurteilung angemessener Mietkosten gilt entsprechend auch für die Beurteilung angemessener Nutzungsentgelte und Belastungen aus Wohnungseigentum.

Aufwendungen, die der Tilgung dienen, sind grundsätzlich nicht zu übernehmen.

**Ausnahme:**

Die Tilgungsleistungen als Bestandteil der Finanzierungskosten einer vom Hilfebedürftigen selbst genutzten Eigentumswohnung sind bis zur Höhe der angemessenen Kosten einer Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn der Hilfebedürftige andernfalls gezwungen wäre, seine Wohnung aufzugeben. (Urteil BSG vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R).

Zweckmäßiger Weise sind für die Ermittlung der Zinsbelastung die Darlehensverträge bzw. die Zins- und Tilgungspläne anzufordern.

Ist z. B. die Heizung defekt und bedarf der Erneuerung, so kann eine Kostenübernahme als Zuschuss erfolgen, wenn das Wohnhaus angemessen ist und durch die Maßnahme keine Wertsteigerung stattfindet.

### **Nebenkosten:**

Die Nebenkosten sind in tatsächlicher Höhe zu zahlen:

Zu den Nebenkosten gehören u. a.:

- Kaltwasser
- Kanalgebühren (Abwasser)
- Müllgebühren
- Schornsteinfegergebühren
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Beleuchtung ( Treppenhaus, Außenbeleuchtung )
- Sach- und Haftpflichtversicherung ( Wohngebäudeversicherung )
- Gemeinschaftsanlagen
- Hausreinigung
- Antennenanschlüsse / Kabelfernsehen, soweit sie nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Nebenkosten ausgeschlossen werden können.
- Weitere Kosten siehe Mietbescheinigung

Zu den Nebenkosten gehören u. a. **nicht:**

- Kosten für Garage / Stellplatz

#### **Ausnahme:**

Ist die Wohnung ohne Garage nicht anmietbar und hält sich der Mietpreis - bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage - noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit sind die Kosten zu übernehmen ( BSG B 7b AS 10/06 R )

- Verwaltungs- und Instandhaltungskosten
- Überlassung von Möbeln / Einbaugeräte, soweit der angemessene Mietrichtwert überschritten wurde; bei Unterschreitung sind die Kosten bis zum angemessenen Mietrichtwert zu gewähren ( BSG B 14 AS 14/08 R )

Bei den Nebenkosten muß es sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln.

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Nebenkosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale vereinbart, sind die damit anfallenden Nebenkosten abgegolten; d.h. eine Abrechnung findet nicht statt.

(Hinweis: Bei groben Missverhältnis der Pauschale (z.B. reine Mietnebenkosten für ein 1. Personen-Haushalt liegt bei 180,00 €) ist die Pauschale erst dann anzuerkennen, wenn eine detaillierter Begründung des Vermieters hierzu vorliegt und nachvollziehbar ist.)

Haben die Mietparteien eine Vorauszahlung vereinbart, hat der Mieter monatlich mit der Grundmiete einen Abschlag zu zahlen, den der Vermieter jährlich abzurechnen hat. Sind die tatsächlichen Kosten höher, muss der Mieter nachzahlen. Sind sie geringer, erhält er das Guthaben erstattet. Hat der Leistungsträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht das Guthaben dem

Leistungsträger zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung des Leistungsberechtigten an den Unterkunftskosten steht dem Leistungsberechtigten ggf. ein entsprechender Anteil an einem Guthaben zu. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der angemessenen Unterkunftskosten.

Bei der erstmaligen Vorlage einer Nebenkostenabrechnung sind diese grundsätzlich in voller Höhe zu übernehmen und der Kunde ist auf die angemessenen Werte hinzuweisen bzw. soll sein Verhalten ändern. Die ggf. höheren Vorauszahlungen sind zunächst zu übernehmen. Bei der nächsten Abrechnung sind dann nur die angemessenen Werte zu berechnen und es müsste sich automatisch für diesen Posten ein Guthaben errechnen.

Als angemessen **können** folgende Richtwerte dienen:

- Höchstwerte für den mtl. Wasserverbrauch pro Person = 3 – 4 m<sup>3</sup>)
  - Müllgebühren nur in Höhe der Mindestleerungen anerkennen.
- Bei Abweichungen von diesen Werten, ist eine detaillierte Begründung notwendig.

Die Betriebskostenvorauszahlungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Später können aufgrund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen mehr berücksichtigt werden.

Die Nebenkostennachzahlungen sind auch zu übernehmen, wenn der Kunde für den Abrechnungszeitraum noch nicht im Leistungsbezug stand, aber bei Vorlage der Abrechnung (Beispiel: Leistungsbezug seit 05/10; Abrechnungseingang im Juni/10 für das Jahr 2009 = Nachzahlung übernehmen; Abrechnungseingang im April/10 für 2009 = keine Übernahme).

Sofern der Kunde nicht mehr im laufenden Bezug steht, können Nebenkostennachzahlungen nur im Rahmen einer erneuten Hilfeprüfung übernommen werden. Hier bei ist das übersteigende Einkommen anzurechnen.

### 3.2 Angemessene Größe und Kosten bei Haus/Wohneigentum

Geschütztes Vermögen sind Eigenheime und Eigentumswohnungen, die vom Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt werden und folgende – durch Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 –B 7b AS 2/05 R) festgelegten – Größen nicht überschreiten

Anzahl der Personen	Eigentumswohnung / m <sup>2</sup>	Eigenheim / m <sup>2</sup>
1 - 2	80	90
3	100	110
4	120	130
Jede weitere Person	zusätzlich 20 m <sup>2</sup>	zusätzlich 20 m <sup>2</sup>

Im Rahmen der Antragsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Hausgrundstück gem. § 12 SGB II bzw. § 90 SGB XII zum geschützten Vermögen gehört. Es wird in diesem Zusammenhang auf die gesetzlichen Regelungen verwiesen.

Gemäß Urteil des Bundessozialgerichts B 14/7b AS 34/06 R vom 15.04.2008) ist eine Unterscheidung zwischen Mietern und Eigentümern, insbesondere eine Privilegierung von Eigentümern gegenüber Mietern hinsichtlich der zu berücksichtigten Unterkunfts- und Heizkosten nicht vorzunehmen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit und der Bemessung der Höhe der zu gewährenden Kosten der Unterkunft sind die für Mieter geltenden Regelungen gem. 3.1 und 3.2 dieser Anweisung anzuwenden.

#### **4. Angemessenheit von Heizkosten**

##### **4.1 Leistungen für Heizung**

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind. Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen.

Sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Hilfesuchenden selbst zu beschaffen ist, sollten hierfür einmalige Leistungen gezahlt werden. Hinsichtlich der zweckentsprechenden Verwendung sind Nachweise zu fordern.

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Verwaltungsanweisung zu § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 3 SGB XII verwiesen.

##### **4.2 Prüfung der Angemessenheit**

Es wird in diesem Zusammenhang auf die Verwaltungsanweisung zu § 22 Abs. 1 SGB II und § 29 Abs. 3 SGB XII verwiesen.

##### **4.3 Aufwendungen für Warmwasser**

Die Aufwendungen für Warmwasser sind dem Grunde nach in den monatlichen Regelleistungen enthalten.

Laufen die Warmwasserkosten über die Heizung sind sie von den Heizkosten abzusetzen. Die Regelsatzanteile sind geregelt in den Hinweisen der BA zu § 20 SGB II.

Die Regelsatzanteile für das SGB XII werden den Mitarbeitern/innen des Fachdienstes 312 jährlich mitgeteilt.

##### **4.4 Abrechnung**

Die Leistungsberechtigten sind generell aufzufordern, jährlich die tatsächlichen Kosten nachzuweisen. Bei Leistungsbeziehern, die laufende Leistungen für die Heizung zu entrichten haben, ist die Abrechnung entsprechend dem dort vorgegebenen Abrechnungszeitraum vorzunehmen. Sinnvoller Weise sind die Beträge ab dem Folgemonat entsprechend anzupassen.

##### **4.5 Nachforderungen**

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind zu übernehmen, wenn Hilfebedürftigkeit besteht und sie innerhalb der vorgenannten Grenzen liegen. Werden Nachzahlungsbeträge für einen Zeitraum geltend gemacht, in dem noch keine Hilfebedürftigkeit bestand, sind diese dann zu übernehmen, wenn

zum Zeitpunkt, zu dem die Nachforderung geltend gemacht wird, Hilfsbedürftigkeit besteht.

Im Umkehrschluss sind Nachforderungen aus Zeiten der Hilfebedürftigkeit nicht anzuerkennen, wenn keine aktuelle Hilfebedürftigkeit vorliegt. Hierzu ist im Einzelfall ggf. zu prüfen, ob eine Teilübernahme der Nachforderung unter Anrechnung des übersteigenden Einkommens möglich ist.

Zu beachten ist auch, dass eine Übernahme zu erfolgen hat, wenn nunmehr der Angemessenheitsrahmen überschritten wird, sich der Verbrauch im Verhältnis zum vorherigen Abrechnungszeitraum jedoch nicht erhöht hat.

#### **4.6 Guthaben**

Rückzahlungsbeträge sind bei Bekanntwerden im vollen Umfang in Anspruch zu nehmen, da Heizkosten jeweils unter dem Vorbehalt der Rückforderung gemäß § 32 Abs. 2 Nr. 3 SGB X übernommen werden. Die Rückzahlung ist den Leistungsberechtigten zu überlassen, soweit sie aus Beträgen resultiert, die über den anerkannten Kosten lagen.

### **5. Aufteilung der Unterkunftskosten auf die Personen eines Haushalts**

Sind die Kosten der Unterkunft anteilig zu übernehmen, werden sie in der Regel nach der Zahl der dem Haushalt angehörenden Personen aufgeteilt, soweit dies nicht zu unbilligen Ergebnissen führen würde.

Hinweis: Wird einem Mitglied des Haushalts, das nicht Transferleistungsempfänger ist, Wohngeld gewährt, ist dieses nur bei dem Mitglied zu berücksichtigen.

### **6. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges**

#### **6.1 Prüfung der Notwendigkeit**

Die Beurteilung der Notwendigkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der / dem Sachbearbeiter/in. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen anzusehen war, ist die Notwendigkeit eines Umzuges nicht gegeben.

Ein Umzug ist dann als erforderlich anzuerkennen, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Gründe für die Notwendigkeit eines Umzuges sind u. a.:

- Die bisherige Wohnung ist zu groß oder zu klein.
- Bauliche Mängel, die nicht in absehbarer Zeit zu beheben sind.
- Trennung / Scheidung.
- Die Wohnung muss aufgrund eines Gerichtsurteils geräumt werden.
- Krankheit / Behinderung /
- Aufforderung des Leistungsträgers aufgrund unangemessener Unterkunftskosten.
- Berufliche Erfordernisse.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Gründe, die von Leistungsempfängern vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, einen Umzug als notwendig bzw. erforderlich anzuerkennen.

Dabei ist aber nicht ausschließlich auf die Notwendigkeit / Erforderlichkeit des Ausziehens aus der bisherigen Wohnung, sondern auch auf die Notwendigkeit des Einziehens in die konkrete zukünftige Wohnung abzustellen. Sind die Aufwendungen der neuen Unterkunft unangemessen, ist einem Einzug in diese Wohnung nicht zuzustimmen.

-7-

## **6.2 Anzuerkennende Unterkunfts-kosten bei Wohnungswechsel während des Leistungsbezuges „Ü 25“**

Die folgenden Regelungen gelten **nicht bei Umzügen von Personen „U 25“** aus dem elterlichen Haushalt.

### **Mit vorheriger Zusicherung:**

Die KdU sind in vollem Umfang anzuerkennen.

### **Ohne vorherige Zusicherung:**

Nicht erforderlicher Umzug

Die neue Wohnung ist teurer als die bisherige

### **Alternative 1:** Umzug von einer unangemessenen in eine neue unangemessene Wohnung:

Es werden nur die angemessenen KdU und die Betriebskosten in tatsächlicher Höhe übernommen. Sind die Heizkosten der neuen Wohnung unangemessen, ist nur der Heizkostenhöchstbetrag zur angemessenen KdU anzuerkennen.

### **Alternative 2:** Umzug von einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung:

Es werden nur die KdU der bisherigen Wohnung und die Betriebskosten in tatsächlicher Höhe übernommen. Sind die Heizkosten der neuen Wohnung unangemessen, ist nur der Heizkostenhöchstbetrag zur angemessenen KdU anzuerkennen.

### **Alternative 3:** Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene, aber teurere Wohnung:

Es werden nur die KdU der bisherigen Wohnung und die Betriebskosten in tatsächlicher Höhe übernommen, wenn die Heizkosten der neuen Wohnung gleich hoch oder höher sind. Sind die Heizkosten der neuen Wohnung höher als die bisherigen Heizkosten, sind nur die bisherigen Heizkosten anzuerkennen.

Die höheren angemessenen KdU werden nur dann übernommen, wenn die neuen Heizkosten geringer als die bisherigen angemessenen Heizkosten sind und der Gesamtbetrag aus KdU und Heizkosten geringer oder gleich hoch ist wie die bisherigen Gesamtaufwendungen für KdU und Heizkosten.

Betriebskosten werden auch hier in tatsächlicher Höhe übernommen.

Heizkostennachzahlungen sind für den neuen Wohnraum nicht zu übernehmen.

Es muss aber nachvollziehbar sein, wie der Differenzbetrag zwischen anerkannter und tatsächlicher Miete langfristig bestritten werden soll; denkbar sind z. B.:

Mehrbedarfszuschläge (außer dem Mehrbedarf für kostenaufwändige Ernährung), anrechnungsfreie Einkommen und Einkommensteile nach § 11 SGB II und § 1 VO zu § 13 SGB II und anderen spezialgesetzlichen Regelungen (z. B. Erziehungsgeld), Freibetrag nach § 30 SGB II, Mehraufwandsentschädigung nach § 16 Abs. 3 SGB II, 20 % der Regelleistungen, Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II oder die Übernahme durch Dritte. Als Nachweis für die Übernahme durch Dritte sind eine schriftliche Erklärung zur zweckgerichteten Unterstützung und der Personalausweis des Dritten sowie Quittungen des Leistungsempfängers zu verlangen.

Ist nicht nachvollziehbar, wie der Differenzbetrag getragen werden kann, bestehen Zweifel an der Bedürftigkeit und die weitere Zahlung von Leistungen ist abzulehnen.

**Die Miete für die neue Wohnung ist günstiger:**

Es ist eine Entscheidung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu treffen.

Bei Zuzügen aus einer Stadt mit höherem Mietniveau können nur die angemessenen KdU lt. Miettabellen für den Landkreis Nienburg als Bedarf anerkannt werden.

**Erforderliche Umzüge:**

Die neuen KdU sind angemessen

Die KdU sind in vollem Umfang anzuerkennen.

**Die neuen KdU sind unangemessen:**

Grundsätzlich werden die angemessenen Kosten anerkannt. Ist aber nicht nachvollziehbar, wie der Differenzbetrag zwischen angemessener und tatsächlicher Miete langfristig gezahlt werden kann, ist die weitere Zahlung von Leistungen wegen Zweifeln an der Bedürftigkeit abzulehnen.

**Zuständigkeit für die Zusicherung der KdU bei Umzügen in den Bereich anderer Leistungsträger:**

Will der ALG II-Bezieher in den Bereich eines anderen Leistungsträgers umziehen, ist für die Zusicherung der abgebende Leistungsträger zuständig, der neue Leistungsträger ist zu beteiligen. Grundlegende Voraussetzung für eine Zusicherung der KdU ist die Erforderlichkeit des Umzuges.

**Umzüge aus dem Landkreis Nienburg in den Bereich eines anderen Leistungsträgers:**

Der neue Leistungsträger ist in der Weise zu beteiligen, dass der umzugswillige ALG II Bezieher aufzufordern ist, eine Bestätigung des neuen Leistungsträgers über die Angemessenheit der KdU des konkreten Wohnungsangebotes vorzulegen. Ist der Umzug erforderlich und die Miete am Zuzugsort angemessen, ist dem Antragsteller eine entsprechende Bescheinigung auszustellen.

Ist dieses Verfahren ausnahmsweise nicht möglich, ist die Bescheinigung über die Angemessenheit unmittelbar beim Leistungsträger des Zuzugsortes schriftlich anzufordern.

**Umzüge in den Landkreis Nienburg aus dem Bereich eines anderen Leistungsträgers:**

Im Rahmen der Beteiligung durch den abgebenden Leistungsträger ist lediglich über die Angemessenheit der KdU des konkreten Wohnungsangebotes zu entscheiden und das Ergebnis der Prüfung auf Wunsch zu bescheinigen.

**6.3 Anzuerkennende Unterkunftskosten - Erstumzüge von Personen U 25:**

Grundsatz der vorherigen Zusicherung:

ALG II beziehende Personen U 25 benötigen vor Abschluss eines Mietvertrages für einen Auszug aus dem elterlichen Haushalt eine Zusicherung der ARGE, damit für sie auch KdU, Heizkosten, Umzugskosten, die Kautions und die Erstausrüstung für die neue Wohnung übernommen werden können. Dasselbe gilt für Personen U 25 ohne vorherigen ALG II Bezug, wenn diese Personen in der Absicht in eine Wohnung umziehen, um ALG II zu beziehen. Das ist dann der Fall, wenn der Betroffene bei lebensnaher Betrachtungsweise realistisch hätten davon ausgehen müssen, dass er nach dem Umzug die Wohnung auf Dauer nicht finanzieren können (z. B. absehbares Ende des ALG I-Bezuges, befristetes Arbeitsverhältnis ohne Sicherheit der Vertragsverlängerung).

**Pflicht zur Erteilung der Zusicherung:**

Zur Frage, ob die im Folgenden genannten Voraussetzungen für eine Zusicherung zur Gründung des ersten eigenen Haushalts vorliegen, ist vorab per Mail, schriftlich, telefonisch oder in sonstiger geeigneten Weise, der zuständige PAP/Fallmanager um eine Stellungnahme (am besten schriftlich oder per Mail) zu bitten. Gibt es im Einzelfall noch

keinen PAP, so ist über den Fallmanager U 25 oder Teamleitung M+I eine Entscheidung herbeizuführen.

### **Schwerwiegende soziale Gründe:**

Die üblichen, altersbedingten Auseinandersetzungen („Generationskonflikte“) reichen für die Annahme eines schwer wiegenden sozialen Grundes nicht aus.

Die schwer wiegenden sozialen Gründe können in der Person sowohl eines Elternteils/der Eltern als auch des Jugendlichen liegen und liegen insbesondere dann vor, wenn

eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z. B. Jugendlicher ist seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht nach § 33 SGB VIII [Unterbringung in einer Pflegefamilie], § 34 SGB VIII [Heimerziehung], § 35 SGB VIII [Intensive sozialpädagogische Einzelbetreuung]), Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. ein Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit eines Elternteiles) oder Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Eltern/eines Elternteils, der Geschwisterkinder oder sonstiger im Haushalt lebender Familienangehöriger durch das Verhalten des Jugendlichen besteht (z. B. Jugendlicher ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt, Prostitution oder Straffälligkeit des Jugendlichen).

### **Eingliederung in den Arbeitsmarkt:**

Die Eingliederung in den Arbeitsmarkt macht eine eigene Wohnung erforderlich, wenn der Jugendliche die Arbeitsstelle von der Wohnung seiner Eltern aus nicht in angemessener Zeit erreichen kann. Das ist dann der Fall, wenn der Jugendliche bei Benutzung der günstigsten Verkehrsanbindung für Hin- und Rückweg insgesamt mehr als 2 Stunden benötigt. Jeder volle Kilometer Fußweg ist bei dieser Berechnung mit 15 Minuten zu berücksichtigen (2 Std. = 8 km Fußweg). Im Falle einer Ausbildung spielt die Wegezeit zur Berufsschule bei der Beurteilung der Angemessenheit keine Rolle.

Ausnahmsweise kann wegen Besonderheiten hinsichtlich der Arbeitszeit (z. B. Bäckerhandwerk, Hotel- und Gaststättengewerbe) der 2-Stundenzeitraum unterschritten werden.

Einer Arbeitsstelle gleichgestellt sind nur schulische oder berufliche Ausbildungen inkl. erforderlicher Praktika als Vorstufe für einen Studiengang oder zur Integration in den Arbeitsmarkt (z. B. Ausbildung zum Erzieher).

### **Sonstige ähnlich schwer wiegende Gründe:**

Ähnlich schwer wiegende Gründe können insbesondere sein:

- > Beabsichtigte Heirat z.B. durch Bescheinigung des Standesamtes)
- > Schwangerschaft (z.B. durch Vorlage des Mutterpasses/Bescheinigung des Arztes)

Allein der Wunsch, mit einem Partner zusammenzuziehen, ist kein ähnlich schwer wiegender Grund.

### **Eilfälle:**

Eine Zusicherung zum Auszug aus dem elterlichen Haushalt ist ausnahmsweise nicht erforderlich, wenn die Voraussetzungen hierzu vorliegen und der Jugendliche unverzüglich nachweist, dass die Gründe für den Auszug derart schwer wiegend sind, dass ein auch nur vorübergehender weiterer Aufenthalt im elterlichen Haushalt für den Jugendlichen bis zur Erteilung der Zusicherung unzumutbar ist (z. B. Gefahr für Leib und Leben).

In diesen Fällen sind neben den (angemessenen) KdU und Heizkosten auch die Umzugskosten, die Kautions- und die Erstausrüstung zu übernehmen.

## **6.4 Doppelte Mietzahlungen**

Bei einem Wohnungswechsel werden grundsätzlich keine doppelten Mietzahlungen, sondern nur die Miete für die neue Wohnung übernommen. Ausnahme von diesem Grundsatz sind bei besonderer Lage des Einzelfalles möglich, z. B. wenn ein Umzug notwendig und / oder von der Arge veranlasst wurde. Voraussetzung dafür ist, dass der Hilfeempfänger nachweist bzw. glaubhaft macht, dass es nicht möglich war, angemessenen neuen Wohnraum ohne zeitliche Überschneidung anzumieten.

## **7. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkaution und Umzugskosten**

Die Gewährung von Wohnungsbeschaffungskosten (z. B. Maklergebühren), Mietkaution und die Übernahme von Umzugskosten kann nur nach vorheriger Zustimmung durch die Arge bzw. dem Fachdienst 312 erfolgen. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch die Arge bzw. dem Fachdienst 312 veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn die Anmietung einer angemessenen Unterkunft dadurch erleichtert und begünstigt wird. Die jeweils getroffene Entscheidung und das ausgeübte Ermessen sind im Einzelfall zu dokumentieren.

### **7.1 Maklergebühren**

Maklergebühren können in der Regel nur übernommen werden, wenn es dem Leistungsberechtigten nachweislich nicht gelungen ist, in einer absehbaren Zeit den notwendigen Unterkunftsbedarf ohne deren Entrichtung zu sichern.

### **7.2 Mietkautionen**

Die Mietkaution stellt nach § 551 BGB eine Sicherheitsleistung des Mieters gegenüber dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren.

Eine Übernahme kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn kautionsfreier Wohnraum am Wohnungsmarkt tatsächlich nicht erreichbar ist.

Bei Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben ( z.B. Obdachlose, Personen, die in Notunterkünften leben, Frauenhausfälle und andere Wohnungsnotstandsfälle ) sollen Mietkautionen grundsätzlich anerkannt werden.

Die Mietkaution ist bis zur Höhe von maximal 3 Monatsmieten zu übernehmen. Die Kautionen sind durch schriftlichen Bescheid als Darlehen zu gewähren. Die Rückzahlungsmodalitäten sind in dem Bescheid zu regeln.

### **7.3 Umzugskosten**

In der Regel ist davon auszugehen, dass ein Umzug in Selbsthilfe (mit Unterstützung von Verwandten und Bekannten) vorgenommen werden kann.

In diesem Fall sind lediglich die Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe zu übernehmen. Zur Überprüfung der Angemessenheit des Mietpreises für das Fahrzeug ist die Vorlage von Angeboten unterschiedlicher Anbieter zu verlangen.

Sollte ein Umzug in Selbsthilfe nicht möglich sein, sind vorrangig die Leistungen von FUNDUS in Anspruch zu nehmen. . Der Kunde hat allerdings zu begründen, warum der Umzug in Selbsthilfe mit Unterstützung von Verwandten und Bekannten nicht möglich ist.

Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall anzuerkennen. Auch hier gilt, dass Kostenvoranschläge einzureichen sind. Die Grundlage der getroffenen Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

#### **7.4. Renovierungskosten**

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.

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.

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.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf und sind somit grundsätzlich abzulehnen.

Nienburg, 01.12.2010

Gez. Dellemann