

Magistrat der Stadt Bremerhaven

Fachliche Weisung zu § 35 SGB XII

Leistungen für Unterkunft und Heizung

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung
2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen
 - 2.1 Verhandlungen mit den Vermietern zur Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Niveau
 - 2.2 Wirtschaftlichkeit von Umzugsaufforderungen
 - 2.3 Zuständigkeitswechsel SGB II – SGB XII
 - 2.4 Fristverlängerung, längere Bemessung einer Frist
 - 2.5 Ermessensrahmen
3. Angemessenheit von Unterkunftskosten
 - 3.1 Angemessene Kosten für Miete und Nebenkosten
 - 3.2 Wohnungsgröße/Familiengröße
 - 3.3 Angemessene Unterkunftskosten in besonderen Fällen
 - 3.3.1 Anerkennung höherer Mieten und Nebenkosten
 - 3.3.2 Sozialer Wohnungsbau
 - 3.3.3 Gemeinsames Sorgerecht von getrennt lebenden Elternteilen
 - 3.4 Angemessenheit von Unterkunftskosten bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen
4. Angemessenheit von Heizkosten
5. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges
 - 5.1 Zuständigkeit für die Entscheidung nach § 35 Abs. 2 SGB XII
 - 5.2 Prüfung der Notwendigkeit
 - 5.3 Anmietung von Wohnraum ohne Zustimmung
 - 5.4 Doppelte Mietzahlungen
 - 5.5 Wohnraumbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten
 - 5.6 Übernahme von Kosten für eine Einlagerung und Auslösung von Möbeln und Hausrat
 - 5.7 Kosten für Schönheitsreparaturen
6. Mietzahlungen an den Vermieter
7. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage
 - 7.1 Sicherung der Unterkunft
 - 7.2 Vergleichbare Notlage
 - 7.3 Gewährung von Darlehen
 - 7.4 Verfahren bei Räumungsklagen/Mitteilungen der Gerichte
8. Inkrafttreten

Anlagen:

Betriebskosten

Berechnung Höchstgrenzen

1. Zielsetzung

Die Kosten der Unterkunft gehören zu den grundlegenden Bedarfen, die bei Bedürftigkeit durch die Sozialhilfe zu decken und abzusichern sind. Bei der Entscheidung über entsprechende Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts ist somit darauf zu achten, dass Wohnraum von Leistungsberechtigten für sie erhalten bleibt. Ist vorhandener Wohnraum unangemessen und ist eine Kürzung auf die angemessene Miete im Rahmen der Regelleistung zur Sicherung des Lebensunterhalts vorgesehen, ist dafür Sorge zu tragen, dass hierdurch kein Wohnungsverlust herbeigeführt wird.

Zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten, der Größe von Wohnraum und der Auflagen zur Behebung eines unangemessenen Zustands werden im Folgenden Anhaltspunkte gegeben. Damit soll sichergestellt werden, dass in der Vielzahl von Einzelentscheidungen gleiche Maßstäbe angelegt werden. Sowohl Besonderheiten des Einzelfalls als auch die aktuelle Situation am Wohnungsmarkt müssen dabei jeweils berücksichtigt werden, mit der Folge, dass von den folgenden Anhaltspunkten gegebenenfalls abgewichen werden muss; dies ist mit Begründung aktenkundig zu machen.

2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen

Grundsätzlich sind Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren. Es ist jedoch zu prüfen, ob diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen (unter Ziffer 3. werden Anhaltspunkte für die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten gegeben). Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie so lange anzuerkennen, als 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, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate. Sofern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eine dem Einzelfall angemessene Höhe nicht überschreiten, sind sie in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren.

2.1 Verhandlungen mit den Vermietern zur Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Niveau

Stellt sich im Einzelfall heraus, dass die tatsächlichen Unterkunftskosten höher als angemessen sind und gesenkt werden müssen, besteht eine Möglichkeit der Senkung von Unterkunftskosten darin, Vermieter zur Senkung der Miete zu bewegen. Um möglichst viele Wohnungswechsel zu vermeiden und gleichzeitig den von Leistungsberechtigten bewohnten Wohnraum für diesen Personenkreis zu erhalten, sollen die Betroffenen mit ihrem Vermieter entsprechend verhandeln. Sie sollen dabei durch die Sachbearbeitung unterstützt werden. Solche Verhandlungen sind immer dann sinnvoll, wenn es um privat vermieteten Wohnraum geht und der Vermieter durchaus daran interessiert sein könnte, einen Mieterwechsel zu vermeiden und/oder auch an den Kreis von Personen zu vermieten zu können, die auf Sozialleistungen angewiesen sind. So kann bereits der Hinweis darauf, dass bei unverändertem Mietniveau dieser gesamte Kreis als Nachmieter ausscheidet, dazu beitragen, dass die Bereitschaft zu einer Preissenkung entsteht.

2.2 Wirtschaftlichkeit von Umzugsaufrorderungen

In den Fällen, in denen eine Senkung der Unterkunftskosten durch Umzug in preisgünstigeren Wohnraum in Frage kommt, sind die voraussichtlichen Belastungen durch ggf. notwendige Leistungen nach § 35 Abs. 2 SGB XII (für Wohnungsbeschaffung, Mietkaution, Umzug) den innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren voraussichtlich zu erzielenden Einsparungen aus einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf angemessenes Niveau gegenüberzustellen. Soweit die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs für den Leistungsträger in Frage gestellt ist, soll von einer Aufforderung umzuziehen abgesehen werden. Ein Umzug ist in der Regel als nicht wirtschaftlich zu betrachten, wenn Miete und Nebenkosten die Angemessenheitsgrenzen um bis zu 5 % übersteigen.

2.3 Zuständigkeitswechsel SGB II – SGB XII

Soweit vom Jobcenter die Bruttokaltmiete bereits auf ein angemessenes Niveau festgesetzt worden ist, soll an dieser Entscheidung bei einem Wechsel in das SGB XII festgehalten werden. Entsprechendes gilt für Leistungsempfänger, die bereits aufgefordert worden sind, sich um eine Senkung der Aufwendungen zu bemühen.

2.4 Fristverlängerung, längere Bemessung einer Frist

Ist nach einer Aufforderung zum Umzug in eine Wohnung mit angemessener Miete eine Senkung der Unterkunftskosten trotz ausreichender Bemühungen innerhalb einer gesetzten Frist nicht möglich, kann die Frist verlängert werden; die Beschränkung der Leistungen auf eine Übernahme nur der angemessenen Unterkunftskosten ist in diesen Fällen unzulässig.

Bei Aufforderung zum Umzug in eine Wohnung mit angemessener Miete ist die Frist von in der Regel 6 Monaten im Einzelfall länger zu bemessen, wenn es den betroffenen Personen aus nachvollziehbaren Gründen nicht zuzumuten ist, innerhalb der vorgegebenen Frist eine preisgünstigere Wohnung zu beziehen. Das kann z.B. der Fall sein, wenn Kinder zu einem Schulwechsel während eines laufenden Schuljahres gezwungen würden.

Eine weitere Konstellation, die rechtfertigt, längere Fristen als vorgesehen für eine Senkung der Kosten der Unterkunft durch Umzug festzusetzen bzw. eine gesetzte Frist zu verlängern, ist gegeben, wenn in Aussicht steht, dass der Leistungsempfänger in absehbarer Zeit in eine Beschäftigung gelangen wird, die ihm die Finanzierung seiner Kosten der Unterkunft ermöglicht.

Wird klar erkennbar, dass eine Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Maß nicht zustande kommt, weil die betreffende/n Person/en sich nicht oder nicht ausreichend darum bemühen, so besteht nach Ablauf der gesetzten Frist/en kein Anspruch auf weitere Übernahme der unangemessen hohen Unterkunftskosten. Wird von vornherein vom Leistungsempfänger deutlich gemacht, dass keine Bereitschaft zum Umzug besteht, ist lediglich unter kurzer Fristsetzung die Übernahme der unangemessen hohen Unterkunftskosten gerechtfertigt.

2.5 Ermessensrahmen zur Übernahme hoher Unterkunftskosten

Ob dennoch im Einzelfall die vollen, unangemessen 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.

Es gehört zu den Pflichten des Sozialamtes, absehbare Folgekosten nach Möglichkeit zu vermeiden. Dabei ist nicht nur auf die Folgekosten Bedacht zu nehmen, die ggf. nach § 35 Abs. 2 SGB XII für die Wohnungsbeschaffung, Mietkaution oder Umzug entstehen können, sondern auch auf die nach § 36 SGB XII ggf. zu übernehmenden Mietschulden. Höhere Folgekosten werden in der Regel entstehen, wenn die (teilweise) Ablehnung der Unterkunftskosten den Wohnungsverlust heraufbeschwört, ohne dass rechtzeitig eine angemessene preiswerte Wohnung zur Verfügung steht (z.B. durch Räumungsklage, Räumungskosten, Verwaltungsaufwand – ggf. sogar durch Unterbringungen im Unterbringungssystem i.d.R. deutlich teurer als die Kosten des Wohnraums).

3. Angemessenheit von Unterkunftskosten

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

- Kosten der Unterkunft (Miete und Nebenkosten außer Heizung) entsprechend den Kosten des am Markt verfügbaren preiswerteren Wohnraums (Ziff. 3.1)
- zur Definition von Nebenkosten vgl. Anlage zum Thema Betriebskosten
- Familiengröße (Ziff. 3.2 in Verbindung mit Ziff. 3.1)
- Kosten der Unterkunft in besonderen Fällen (Ziff. 3.3)

Für die Beurteilung werden im Folgenden Anhaltspunkte gegeben. Soweit im Einzelfall der

Entscheidung über die anerkannten Unterkunftskosten besondere Umstände zugrunde liegen, ist dies in einer Begründung aktenkundig zu machen.

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 auszusetzen. Sofern, insbesondere bei kurzfristigem Leistungsbezug, keine Aussetzung der Tilgung möglich ist, sind die Beträge darlehensweise zu übernehmen.

Eigenheimbesitzer, die Empfänger von Leistungen nach dem SGB XII sind, haben keinen höheren Anspruch auf entsprechende Leistungen im Rahmen der Kosten der Unterkunft als Mieter. Zinsen und andere Nebenkosten werden dem Grunde nach nur bis zur Höhe der ortsüblichen Miete einer Wohnung von angemessener Größe übernommen; gleiches gilt auch für die Heizkosten (Urteil des Bundessozialgerichts - Az.: B 14/7b AS 34/06 R).

Die Entscheidung, ob ggf. entsprechende Maßnahmen gegenüber dem Hilfeempfänger in Gang gesetzt werden, obliegt dem zuständigen Abschnittsleiter. Wird keine Einigung erzielt, wird letztlich die Entscheidung von der Amtsleitung getroffen. Hierüber wird ein entsprechender Aktenvermerk gefertigt.

3.1 Angemessene Kosten für Miete und Nebenkosten

In der Regel können Kosten für die Unterkunft als angemessen anerkannt werden, wenn die Kaltmiete (inkl. Nebenkosten einschl. Wasser und Abwasser, ohne Heizung und Warmwasserversorgung) die auf der Basis des Bremerhavener Mietspiegels und Betriebskostenspiegels folgende angegebene Beträge nicht übersteigt. Dabei ist zu beachten, dass die Beträge Höchstgrenzen für alle regulären Einzelfälle bestimmen, in denen also keine außergewöhnlichen Gründe ein Überschreiten der Grenzen rechtfertigen. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist auf die Mietpreise im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Hilfeempfängers marktüblichen Wohnungen abzustellen.

Folgende Beträge sind maximal anzuerkennen:

Haushalt mit	Euro
einem Alleinstehenden	285
zwei Familienmitgliedern	340
drei Familienmitgliedern	420
vier Familienmitgliedern	470
fünf Familienmitgliedern	520
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	55

Die Berechnung der Höchstgrenzen ergibt sich aus der Anlage zu dieser Weisung.

Bei der Zuordnung einer Wohnung ist zu beachten:

Betriebskosten inkl. Wassergeld sind in den Angemessenheitsgrenzen bereits enthalten. Bei Neuankmietung ist dem Mieter mit dem Leistungsbescheid ein schriftlicher Hinweis darauf zu geben, dass später in Rechnung gestellte Betriebskostennachzahlungen, die die Mietobergrenzen überschreiten, nicht übernommen werden.

3.2 Wohnungsgröße/Familiengröße

Eine Ablehnung der Angemessenheit einer Wohnung aufgrund zu großer Wohnfläche ist nicht zulässig, wenn folgende nach Größe des Haushalts gestaffelte Grenzen nicht überschritten werden:

Anzahl der Personen	1	2	3	4
Wohnungsgröße qm bis zu	50	60	75	85

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

Ist eine Wohnung größer als die angegebenen Grenzwerte, liegt jedoch dennoch preislich im Rahmen der geltenden Grenzen, so ist sie ebenfalls als angemessen anzuerkennen.

Im Ergebnis bedeutet dies: die Wohnungsgröße ist bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung kein Ausschlusskriterium. Die genannten Grenzen für Wohnungsgrößen kommen allerdings bei der Anerkennung von Heizkosten zum Tragen.

3.3 Angemessene Unterkunftskosten in besonderen Fällen

3.3.1 Anerkennung höherer Kosten für Miete und Nebenkosten

Die Anerkennung höherer Kosten für Miete und Nebenkosten gem. Punkt 3.1 als angemessene Kosten der Unterkunft ist im Einzelfall bei Vorliegen besonderer Umstände zu prüfen. Sie sind ggf. nach pflichtgemäßem Ermessen anzuerkennen. Besondere Umstände sind insbesondere in folgenden Fällen gegeben:

- Überschreitet der Mietpreis einer Wohnung die oben genannte Mietobergrenze wegen ihrer besonderen Ausstattung (z.B. Garage oder Einstellplatz), kann der Preisanteil als angemessen anerkannt werden, wenn keine kostengünstigere geeignete Wohnung tatsächlich erreichbar erscheint und soweit bzw. solange die besondere Ausstattung nicht gegen Entgelt abgegeben werden kann.
- Besonderheiten des Einzelfalls sind grundsätzlich zu berücksichtigen. Hierzu gehören u.a. besondere oder berufliche Bedürfnisse des Wohnungssuchenden und seiner Angehörigen (z. B. Pflegebedürftigkeit eines Familienmitglieds), besondere Anforderungen an die Wohnsituation wegen langfristiger Erkrankung (auch ansteckende Dauererkrankung) oder Behinderung (z.B. bei Erfordernis einer besonderen Ausgestaltung der Wohnung wegen Blindheit, Rollstuhlabhängigkeit). Auch die Zugehörigkeit zu Personengruppen, die am Wohnungsmarkt besondere Akzeptanzprobleme haben (z.B. Obdachlose, Drogenabhängige, Personen die in Notunterkünften leben, Strafgefangene vor der Entlassung sowie andere Wohnungsnotstandsfälle), kann es erforderlich machen, Bedingungen anzuerkennen, die im Regelfall als unangemessen gelten. Das kann zum Beispiel bedeuten, dass Kosten für eine Wohnung zu übernehmen sind, die teurer ist als sonst in der Regel anerkenbar.
- Solange es Betroffenen nicht zuzumuten ist, ihr Umfeld zu verlassen oder einen Umzug zu verkraften (z.B. bei Schul- oder Kindergarten-Wechsel, bei Pflege von Angehörigen, bei Vorliegen von Behinderungen oder langfristiger Erkrankung, nach langer Wohndauer von 10 oder mehr Jahren, bei Schwangerschaft, für Alleinerziehende mit mehreren Kindern, bei wesentlichen sozialen Bezügen in der Umgebung – z.B. Verwurzelung älterer Menschen im Stadtteil, Nutzung von Betreuungseinrichtungen oder nachbarschaftlicher Unterstützung -), sind Miete und Nebenkosten der bisherigen Wohnung in ihrer tatsächlichen Höhe anzuerkennen. Überschreiten die tatsächlichen Kosten der Unterkunft die für den Einzelfall maßgebliche angehobene Angemessenheitsgrenze um 30 v. H. und mehr, sind Ausnahmen nur noch bei Vorliegen außergewöhnlicher Umstände gerechtfertigt.
- Liegen die monatlichen Gesamtkosten einer Wohnung (Bruttokaltmiete einschließlich Nebenkosten plus Heizkosten und Warmwasserversorgung) wegen geringer Heizkosten trotz unangemessen hoher Bruttokaltmiete nicht höher als die Summe von Bruttokaltmiete und Heizkosten und Warmwasserversorgung, die als angemessen anerkannt werden können, sind die Kosten der Unterkunft insgesamt als angemessen anzuerkennen.

Bei Anerkennung besonders hoher Unterkunftskosten aus Gründen, die wegfallen können, ist nach einiger Zeit, in der Regel nach Ablauf von zwei Jahren, eine Prüfung vorzunehmen, ob ein

Umzug in eine angemessene bzw. deutlich günstigere Wohnung gefordert werden kann. Die Entscheidung soll mit einem entsprechenden Hinweis versehen werden.

3.3.2 Sozialer Wohnungsbau

Auch für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus können grundsätzlich nur angemessene Unterkunftskosten im dargelegten Sinne anerkannt werden. Es besteht kein genereller Anspruch auf Anerkennung der tatsächlichen Mieten in Wohnungen des Sozialen Wohnungsbaus (unabhängig vom Förderweg).

3.3.3 Gemeinsames Sorgerecht von getrennt lebenden Elternteilen

Besteht für ein Kind das gemeinsame Sorgerecht beider Elternteile und hält sich das Kind in etwa gleichem Maße bei beiden Elternteilen auf, ist bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft das Kind bei beiden Elternteilen zu berücksichtigen. Besteht das alleinige Sorgerecht eines Elternteils und ein Besuchsrecht beim anderen Elternteil, ist das Kind nur bei dem einen Elternteil zu berücksichtigen, der das alleinige Sorgerecht hat. Entsprechendes gilt, wenn es um mehrere Kinder geht.

3.4 Angemessenheit von Unterkunftskosten bei selbstbewohnten Eigenheimen und Eigentumswohnungen

Die Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten ist für Mieter sowie Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten. Den Maßstab für die Beurteilung angemessener Unterkunftskosten bei selbstgenutzten Haus- und Wohnungseigentum bilden daher unter Berücksichtigung des Einzelfalls -gleichsam wie bei Mietwohnungen- die Richtwerte (Nr. 3.1). Tilgungsraten zur Anschaffung und zum Erhalt von Wohnraum sind in der Regel von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen. Aber: Ist die Erbringung von Tilgungsleistungen notwendig, um vermögensrechtlich geschützten Wohnraum weiter nutzen zu können und wäre ohne Fortführung der Tilgung eine Aufgabe der Wohnung unvermeidlich, hat bei wertender Betrachtung der Gesichtspunkt der Vermögensbildung zurückzutreten. Erforderlich ist daher zum Einen, dass die Kosten in Form von Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums unvermeidbar sind. Der Hilfebedürftige muss deshalb vor einer Inanspruchnahme staatlicher Leistungen alles unternehmen, um die Tilgungsverpflichtung während des Bezugs von Grundsicherungsleistungen so niedrig wie möglich zu halten. Zum anderen können Finanzierungskosten einschließlich der Tilgungsleistungen und sonstiger Hauslasten insgesamt vom Sozialhilfeträger nur bis zu der Höhe übernommen werden, die er auch bei einer angemessenen Mietwohnung als Kosten der Unterkunft zu tragen hätte. Wenn die unvermeidlichen Tilgungsleistungen die angemessenen Kosten in Höhe des maßgeblichen Richtwertes übersteigen, kann darüber hinaus unter Berücksichtigung des Einzelfalls ein Darlehen gewährt werden.

4. Angemessenheit von Heizkosten und zentraler Warmwasserversorgung

Sind Leistungen für Heizung zu gewähren, werden diese gem. § 35 Abs. 4 SGB XII in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind.

Zu den Heizkosten gehören sowohl laufende als auch einmalige Kosten.

Laufende Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen sowie für elektrische Heizungen und Gasheizungen.

Einmalige Leistungen entstehen z.B. sofern Heizfeuerung in Form von Öl oder Kohle von den Hilfesuchenden selbst zu beschaffen ist. Einmalige Leistungen sind im Monat der Beschaffung von Heizmaterial anhand der von den Leistungsberechtigten nachzuweisenden tatsächlichen Aufwendungen (Vorlage von Lieferscheinen/Rechnungen) als Bedarf zu berücksichtigen, soweit diese angemessen sind.

Die am Einzelfall orientierte Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten und zentraler Warmwasserversorgung ist getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der

Unterkunftskosten vorzunehmen. Die tatsächlich anfallenden Heizkosten und Kosten zentraler Warmwasserversorgung sind als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen anzeigt.

Dieser Grenzwert wird bei den Heizkosten durch die Heranziehung des „Heizspiegel Bremerhaven“ oder, wenn ein solcher nicht vorliegt, des „Heizspiegel Bundesweit“ ermittelt. Er ist das Produkt aus dem Wert für „zu hohe“ Heizkosten unter Berücksichtigung des jeweiligen Energieträgers und der Größe der Wohnanlage, und dem Wert der tatsächlichen Wohnfläche, maximal jedoch die abstrakt angemessene Wohnfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz. Der Grenzwert trägt dem Gesichtspunkt Rechnung, dass die im Einzelfall entstehenden Heizkosten von Faktoren abhängen, die dem Einfluss des Hilfesuchenden weitestgehend entzogen sind.

Der Grenzwert bei der zentralen Warmwasserversorgung orientiert sich an den Mehrbedarfsbeträgen für die dezentrale Warmwasserversorgung nach § 30 Abs. 7 SGB XII.

In der Regel können tatsächliche Heizkosten und Kosten zentraler Warmwasserversorgung nur bis zu dem ermittelten Grenzwert übernommen werden. Übersteigen die tatsächlichen Kosten diesen, ist davon auszugehen, dass sie aus einem Verbrauch entstehen, der dem allgemeinen Verbrauchsverhalten nicht mehr entspricht.

Es obliegt dem Hilfesuchenden konkreter vorzubringen, warum seine Aufwendungen für die Heizung und der zentralen Warmwasserversorgung über dem Grenzwert liegen, aber noch als angemessen anzusehen sind. In diesen Fällen sind die Leistungsberechtigten an die entsprechenden Beratungsstellen zu verweisen.

5. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges

5.1 Zuständigkeit für die Entscheidung nach § 35 Abs. 2 SGB XII

Sofern im Einzelfall innerhalb einer Bedarfsgemeinschaft sowohl Ansprüche nach dem SGB XII als auch nach dem SGB II bestehen, muss hinsichtlich der Anerkennung von Unterkunftskosten eine Abstimmung zwischen den jeweils zuständigen Dienststellen erfolgen.

5.2 Prüfung der Notwendigkeit/Erforderlichkeit eines Umzuges

Die Beurteilung der Notwendigkeit / Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen anzusehen ist, ist die Notwendigkeit / Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben. Bei Zuzug von einem Wohnort außerhalb Bremerhavens erfolgt die Prüfung der Notwendigkeit durch den Leistungsträger der für den tatsächlichen Aufenthalt des Hilfesuchenden zuständig ist.

Ein Umzug ist dann notwendig / erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen könnte. Gründe für die Notwendigkeit eines Umzuges können u. a. sein:

- die bisherige Wohnung ist zu groß oder zu klein
- bauliche Mängel, die nicht in annehmbarer Zeit zu beheben sind (vorbehaltlich der Regelungen der §§ 536ff BGB)
- Trennung/ Scheidung
- die Wohnung muss aufgrund eines Gerichtsurteils geräumt werden
- Krankheit/ Behinderung
- Aufforderung des Leistungsträgers aufgrund unangemessener Unterkunftskosten

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Andere Gründe, die von Leistungsempfängern vorgetragen werden, können ebenfalls dazu führen, einen Umzug als notwendig / erforderlich anzuerkennen (z. B. gemeinsames Sorgerecht).

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, d.h., dieser Umzug ist nicht notwendig / erforderlich, die Zusicherung ist nicht zu geben. Planbare Veränderungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft, z. B. Familienzuwachs bei bestehender Schwangerschaft, sind zu berücksichtigen.

5.3 Anmietung von Wohnraum ohne Zustimmung

Wer während des Leistungsbezugs ohne Zustimmung in eine unangemessen teure Wohnung zieht, verliert dadurch den Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunftskosten.

Ist ein Umzug nicht als notwendig / erforderlich anzuerkennen und wäre die bisherige Wohnung als ausreichend anzusehen, erfolgt aber dennoch ein Umzug, so sind Unterkunftskosten nur bis zur maßgeblichen angemessenen Obergrenze zu übernehmen. Liegen die Kosten für die alte Wohnung unter dieser Grenze, sind nur diese Kosten als angemessen anzuerkennen. Ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben, ist die Übernahme umzugsbedingter Kosten abzulehnen.

5.4 Doppelte Mietzahlungen

Bei einem Wohnungswechsel wird grundsätzlich keine doppelte Mietzahlung, sondern nur die Miete der neuen Wohnung übernommen. Ausnahmen von diesem Grundsatz sind bei besonderer Lage des Einzelfalls möglich, z.B. wenn ein Umzug notwendig (z.B. nach Kündigung durch den Vermieter) und/oder vom Sozialamt veranlasst worden ist. Voraussetzung ist, dass der/die Hilfeempfänger/in nachweist bzw. glaubhaft macht, dass es nicht möglich war, angemessenen neuen Wohnraum ohne zeitliche Überschneidung anzumieten.

5.5 Wohnraumbeschaffungskosten sowie Mietkautionen und Umzugskosten (§ 35 Abs. 2 SGB XII)

Wohnraumbeschaffungskosten und Umzugskosten sind Aufwendungen, welche mit einem Wechsel der Unterkunft verbunden sind. Über eine Übernahme solcher Kosten wird nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden.

Die Mietkaution stellt eine Sicherheitsleistung des Mieters gegenüber dem Vermieter dar und ist im Mietvertrag zu vereinbaren. Sie darf **grundsätzlich** das Zweifache des auf den Monat entfallenden Mietzinses nicht übersteigen, wobei Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten unberücksichtigt bleiben).

Auf Anforderung wird dem **Leistungsberechtigten** eine entsprechende Zusicherung ausgestellt. Die ggf. zu zahlende Mietsicherheit soll gem. § 35 Abs. 2 SGB XII als Darlehen erbracht werden. Hierüber ist ein schriftlicher Bescheid zu erstellen.

Die Kosten eines zulässigen Umzuges sind in angemessener Höhe zu übernehmen.

Sind Umzugskosten zu übernehmen, so ist i.d.R. davon auszugehen, dass der Umzug in Selbsthilfe vorgenommen werden kann. Damit sind lediglich Kosten für einen Mietwagen in erforderlicher Größe zu übernehmen. Ggf. kann auf Antrag ein Erfrischungsgeld in Höhe von bis zu 75,00 € für private Helfer gewährt werden. Kosten für ein Umzugsunternehmen sind nur im Ausnahmefall zu übernehmen. Zur Überprüfung der Angemessenheit des Mietwagens oder der Umzugskosten ist die Vorlage von mindestens zwei Angeboten verschiedener Anbieter zu fordern.

Die Grundlage der Entscheidung ist aktenkundig zu machen.

5.6 Übernahme von Kosten für eine Einlagerung und Auslösung von Möbel und Hausrat

Kosten für die Einlagerung und Auslösung von Möbeln und Hausrat sind im Rahmen der Kosten

der Unterkunft zu übernehmen, soweit diese Kosten wirtschaftlich vertretbar sind. Die Übernahme entsprechender Kosten ist abzulehnen, wenn sie über den angemessenen Kosten der Unterkunft bzw. über den zu gewährenden Kosten für eine sonst notwendige Erstausrüstung liegen.

5.7 Kosten für Schönheitsreparaturen

Kosten einer Schönheitsreparatur können als einmalige Unterkunfts-kosten nach § 35 Abs. 1 SGB XII übernommen werden, wenn hierfür eine mietrechtliche (zivilrechtliche) Grundlage vorliegt. Danach ist ein Anspruch auf eine Kostenübernahme für Schönheitsreparaturen gegeben, wenn der Mietvertrag die Verpflichtung des Mieters hinsichtlich einer Schönheitsreparatur vorsieht, eine Vereinbarung den Mieter wirksam zur Ausführung von Schönheitsreparaturen oder zur Tragung der anteiligen oder vollständigen Kosten verpflichtet und die Maßnahme aufgrund des Abnutzungszustandes der Wohnung erforderlich ist, d. h., es liegt tatsächlich ein Renovierungsbedarf vor.

Kosten für Schönheitsreparaturen können anfallen bei einem Wohnungswechsel (Einzugs- oder Auszugsrenovierung) und während der laufenden Nutzung der Mietsache. Besteht ein Anspruch auf eine Übernahme der Kosten für eine Schönheitsreparatur, gilt für die Durchführung einer Wohnungsrenovierung der Vorrang des Selbsthilfepinzips. Wird von den Leistungsberechtigten glaubhaft eingewendet, dass die Renovierungsarbeiten nicht selbst durchgeführt werden können (z.B. aus gesundheitlichen Gründen), sind sie auf die Inanspruchnahme von Hilfe durch Andere (Verwandten, Bekannten, Nachbarn) zu verweisen. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen (z. B. bei Krankheit oder Behinderung) kann, wenn auf keine Verwandten und Bekannten zurückgegriffen werden kann, ein Fachbetrieb beauftragt werden.

Materialkosten sind im angemessenen Umfang zu übernehmen. Von den Schönheitsreparaturen nicht erfasst sind die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen. Diese sind vom Vermieter zu tragen. Bei schwierigen Sachverhalten empfiehlt es sich, die Leistungsberechtigten zur entsprechenden Beratung an den Mieterverein Bremerhaven oder die Arbeitnehmerkammer Bremen, Geschäftsstelle Bremerhaven, zu verweisen. Die Gründe der besonderen Schwierigkeit sind aktenkundig zu machen. Beratungsgebühren und Vereinsbeiträge sind in diesen Einzelfällen als Leistungen nach § 35 Abs. 1 SGB XII zu übernehmen.

6. Zahlungen an den Vermieter und andere Zahlungsempfänger

Bei Zustimmung des Leistungsberechtigten oder auf dessen Wunsch soll eine direkte Überweisung der Unterkunfts-, Heiz- und/oder Stromkosten in Höhe des tatsächlichen mit geeigneten Unterlagen nachgewiesenen Betrages an den Vermieter bzw. den Wasser-, Gas- und Stromversorger erfolgen.

In Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der Leistung durch den Leistungsempfänger nicht sichergestellt ist, sind gem. § 35 Abs. 1 SGB XII zur Erhaltung der Unterkunft und Vermeidung von Obdachlosigkeit bzw. einer vergleichbaren Notlage direkte Überweisungen an Drittempfänger vorzunehmen.

7. Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage

Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen, können in einer vergleichbaren Notlage ggf. einen Leistungsanspruch gem. § 36 SGB XII haben.

7.1 Sicherung der Unterkunft

Hilfe zur Sicherung der Unterkunft soll gewährt werden, wenn sie gerechtfertigt und notwendig ist und ohne sie Wohnungslosigkeit eintreten würde.

Mietrückstände werden in den Fällen, in denen Leistungen für Unterkunft und Heizung gewährt werden, im Regelfall übernommen, wenn dadurch Wohnungslosigkeit vermieden wird. Von diesem Grundsatz darf nur in Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn

- die Miete offensichtlich spekulativ in Erwartung einer Leistung nach § 36 SGB XII nicht gezahlt wurde,
- die Wohnung aufgrund einer unangemessen hohen Miete nicht erhaltenswert ist,
- wiederholt Mietschulden entstanden sind,
- aus anderen Gründen eine erneute begründete Kündigung der Unterkunft zu erwarten ist (z. B. §§ 543, 569 oder 573 BGB).

Ausnahmsweise kann im Wiederholungsfall das Mietverhältnis durch Übernahme von Mietrückständen gesichert werden, wenn der Vermieter dem Fortbestand des Mietverhältnisses zustimmt (§ 574 a BGB) und im weiteren Maßnahmen zur Sicherung der künftigen Mietzahlung eingeleitet werden können.

Ist die zweckentsprechende Verwendung der nach § 36 SGB XII zu gewährenden Hilfe durch den/die Leistungsberechtigte(n) nicht sichergestellt, soll diese nach § 35 Abs. 1 SGB XII direkt an den Gläubiger gezahlt werden.

7.2 Vergleichbare Notlage

Die Übernahme von Hilfen zur Behebung einer vergleichbaren Notlage kommt insbesondere in folgenden Fällen in Betracht:

- rückständige Heizkosten und Kosten Warmwasserversorgung, wenn sonst die Energielieferungen eingestellt werden oder der Verlust der Wohnung droht,
- rückständige Wasser-/Abwasserkosten, soweit die Einstellung der Lieferung droht,
- rückständige Stromkosten, soweit vor allem Familien mit Kindern die Einstellung der Lieferung droht.

In diesen Fällen ist das im Satz 1 eingeräumte Ermessen im gebotenen Maß auszuüben. Zahlungen sind grundsätzlich direkt an die Gläubiger zu richten.

7.3 Gewährung von Darlehen

Die Leistungen sind in der Regel als Darlehen zu gewähren. Eine Schuldenübernahme als Beihilfe ist nur in begründeten Einzelfällen möglich. Hierüber hat der zuständige Sachbearbeiter zu entscheiden und die Entscheidung zu begründen.

Das Darlehen wird unter Hinweis auf die gesetzliche Grundlage durch schriftlichen Verwaltungsakt gewährt.

Ein Rückzahlungsanspruch kann bei Gewährung eines Darlehens durch Verwaltungsakt entweder auf der Grundlage des Bewilligungsbescheides oder eines separaten Rückzahlungsbescheides geltend gemacht werden.

In der Regel soll ein Rückzahlungsbescheid erlassen werden, in dem die Modalitäten der Rückzahlung konkret geregelt werden. Der Zeitpunkt der Rückforderung hängt von der Möglichkeit einer Rückzahlung ab.

7.4 Verfahren bei Räumungsklagen/Mitteilungen der Gerichte

In § 36 (2) SGB XII ist das Verfahren bei Eingang von Räumungsklagen bei einem Gericht beschrieben. Die Gerichte sind im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 BGB verpflichtet, dem Träger der Sozialhilfe Mitteilung über den Eingang einer Räumungsklage zu

geben. Eine Übermittlung der aufgeführten Daten erfolgt nicht, wenn der Grund des Räumungsbegehrens nicht auf einem Mietrückstand beruht.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Vermeidung von Wohnungslosigkeit bei den in diesem Zusammenhang zu treffenden Entscheidungen oberste Priorität haben soll. Dies trifft insbesondere zu, wenn der Wohnraum im Sinne dieser Weisung erhaltenswert ist. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei einem Erfolg der Räumungsklage im Zweifel keine bzw. nicht zum notwendigen Termin eine adäquate Ersatzwohnung nachgewiesen werden kann und deshalb unter Umständen auf eine zu teure Wohnung zurückgegriffen werden muss. Dieses ist weder im Sinne des/der säumigen Mieters/Mieterin, noch des Leistungsträgers.

Nach § 543 BGB ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs eine vorherige Mahnung nicht notwendig, auch sind keine Fristen einzuhalten, d. h., die Kündigung kann fristlos erfolgen. Durch eine Erklärung des Leistungsträgers gegenüber dem/der Vermieter/in, dass der Rückstand übernommen wird, kann die Kündigung unwirksam gemacht werden. Auch nach Anhängigkeit der Räumungsklage besteht gem. § 569 BGB noch diese Möglichkeit. Voraussetzung ist, dass die Einstandserklärung des Leistungsträgers den Vermieter innerhalb eines Monats nach Anhängigkeit der Räumungsklage erreicht.

Zwar kann auch nach Ablauf dieser Frist und bis zum Ende des Vollstreckungsverfahrens noch mit dem Vermieter über eine Rückzahlung der Mietschulden und des Weiterbestehens des Wohnverhältnisses verhandelt werden, wenn dieser aber auf Räumung besteht, ist der Wohnungsverlust nicht mehr zu verhindern.

Je später eine Übernahmeerklärung abgegeben wird, desto höher werden nicht nur die Verunsicherung des/der säumigen Mieters/Mieterin, sondern ggf. auch entstehende Verfahrenskosten, bis hin zum Fristversäumnis, das zum Wohnungsverlust mit den o. a. Folgen führen kann.

Wenn die Wohnung erhaltenswert ist, sollte der Rückstand zum frühestens möglichen Zeitpunkt übernommen werden, nicht erst, wenn schon gekündigt worden ist.

Liegt eine Räumungsklage vor und sind die Voraussetzungen nach Ziff. 7.1 erfüllt, sind aufgelaufene Mietrückstände in der Regel zu übernehmen und ggf. so rechtzeitig an den Gläubiger auszuzahlen, dass die Zahlung spätestens 1 Monat nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs eingeht.

8. Inkrafttreten

Diese Fachliche Weisung tritt zum 01. Juli 2011 in Kraft.

Henriksen
Amtsleiterin

Anlagen

Anlage Betriebskosten

1. Umfang

Zu den Betriebskosten gehören Aufwendungen für:

- Heizung und Warmwasser
- Wasser
- Entwässerung
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Beleuchtung (Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Gartenpflege
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- bestimmte Dienstleistungen des Hauswirts
- Kosten für Personen- und Lastenaufzug
- Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz
- maschinelle Wascheinrichtungen
- Hausreinigung
- Ungezieferbekämpfung
- sonstige Betriebskosten

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln.

Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen.

2. Pauschale:

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

3. Vorauszahlungen, Erstattung von Guthaben:

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 Hilfeempfängers an den Unterkunftskosten steht dem Hilfeempfänger ggf. ein entsprechender Anteil an einem Guthaben zu. Die Berechnung erfolgt auf der Grundlage der angemessenen Unterkunftskosten.

4. Nachforderungen aus Abrechnungen:

Betriebskostennachforderungen aus Abrechnungen können übernommen werden, sofern Hilfebedürftigkeit besteht. Bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnungen ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich nur Beträge übernommen werden können, die noch im Bereich der Angemessenheit bzw. im Rahmen der im Einzelfall davon abweichend als angemessen anerkannten Unterkunftskosten liegen.

5. Ausschlussfrist:

Betriebskosten-Vorauszahlungen müssen spätestens 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraumes abgerechnet werden. Später können aufgrund dieser Ausschlussfrist keine Nachforderungen mehr erhoben werden.

Anlage Berechnung Höchstgrenzen nach Punkt 3.1

Grundlagen

Mietspiegel Bremerhaven 2011/12, Gruppe II (Wohnungen bis 1969, teilmodernisiert, mittlere Wohnlage)

bis 50 qm	$3,40 - 4,10 = 3,75 \text{ €/qm}$
bis 80 qm	$3,30 - 4,00 = 3,65$
bis 100 qm	$3,20 - 3,90 = 3,55$
größer	$3,10 - 3,80 = 3,45$

Betriebskostenspiegel Mieterverein Bremerhaven

1,95 €/qm/mtl. ohne Heizung und Warmwasser

Folgende Beträge sind unter Berücksichtigung o. g. Grundlagen maximal anzuerkennen:

Haushalt mit	Grundmiete	BK	neue MOG(gerundet)	bisher
Alleinstehende	50 qm x 3,75 = 187,50	50 qm x 1,95 = 97,50	285,00	270,00
2 Fam.-mitgl.	60 qm x 3,65 = 219,00	60 qm x 1,95 = 117,00	340,00	330,00
3 Fam.-mitgl.	75 qm x 3,65 = 273,75	75 qm x 1,95 = 146,25	420,00	390,00
4 Fam.-mitgl.	85 qm x 3,55 = 301,75	85 qm x 1,95 = 165,75	470,00	455,00
5 Fam.-mitgl.	95 qm x 3,55 = 337,25	95 qm x 1,95 = 185,25	520,00	520,00
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied			55,00	