

Jobcenter Kreis Siegen-Wittgenstein, Emilienstr. 45, 57072 Siegen

Ihr Zeichen: 15936
Ihre Nachricht: 22.09.16
Mein Zeichen: Ps/Ka
(Bei jeder Antwort bitte angeben)

Einschreiben mit Rückschein
Herrn
Ulrich Wockelmann
Weststraße 10
58638 Iserlohn

Name: Herr Kalino
Durchwahl: 0271 38469 602
Telefax: 0271 38469 130
E-Mail: Jobcenter-Kreis-Siegen-
Wittgenstein@jobcenter-ge.de
Datum: 05. Oktober 2016

Auskunftsersuchen nach dem Gesetz zur Regelung der Zugangs zu Informationen des Bundes (IFG) - Ermittlung der angemessenen Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II im Kreis Siegen-Wittgenstein

Ihr Antrag vom 22.09.16

Sehr geehrter Herr Wockelmann,

anbei erhalten Sie die gewünschten Bearbeitungsrichtlinien des Kreises Siegen-Wittgenstein zur Gewährung angemessener Unterkunfts- und Heizkosten im Rahmen der Leistungsgewährung nach SGB II und SGB XII.

Bei der Prüfung Ihrer Anfrage habe ich den Kreis Siegen-Wittgenstein mit einbezogen.

Mit freundlichen Grüßen


Krömer
(Geschäftsführerin)

Anlage

Postanschrift
Jobcenter Kreis Siegen-
Wittgenstein
Emilienstr. 45
57072 Siegen

Besucheradresse
Emilienstr. 45
57072 Siegen

Bankverbindung
BA-Service-Haus
Bundesbank
BIC: MARKDEF1760
IBAN: DE5076000000076001617

Öffnungszeiten
MO - FR 08:00 - 12:00
sowie nach Terminvereinbarung

Internet: www.jobcenter-kreis-siegen-wittgenstein.de

**Bearbeitungsrichtlinien
des Kreises
Siegen-Wittgenstein
zur Gewährung
angemessener Unterkunfts-
und Heizkosten
im Rahmen der
Leistungsgewährung nach
SGB II und SGB XII**

Stand: 04/2007

INHALTSVERZEICHNIS

<u>Teil A</u>	<u>Unterkunftskosten</u>	<u>Seite</u>
A 1	Allgemeines und Zuständigkeit	3
A 2	Mietwohnungen	5
A 3	Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten in Mietwohnungen	8
A 4	Betriebskosten (Mietnebenkosten)	13
A 5	Mietkautionen, Genossenschaftsanteile	16
A 6	Wohnungsbeschaffungskosten	18
A 7	Umzugskosten	19
A 8	Eigenheime und Eigentumswohnungen (Hausgrundstücke)	22
<u>Teil B</u>	<u>Heizkosten</u>	
B 1	Allgemeines	28
B 2	Laufender Bedarf	29
B 3	Einmaliger Bedarf	32
B 4	Gemeinsame Vorschriften für laufenden oder einmaligen Bedarf	33
<u>Teil C</u>	<u>Hilfen in Sonderfällen</u>	
C 1	Allgemeines	35
C 2	Hilfe zur Sicherung der Unterkunftskosten	36
C 3	Hilfe in vergleichbaren Notlagen	37
C 4	Verfahren	38
<u>Anlage 1</u>		
Angemessene Kaltmieten/m ² , Nebenkosten/m ² , Heizkosten/m ²		41

Präambel:

Mit diesen Bearbeitungsrichtlinien wird die Gewährung angemessener Unterkunftskosten im Rahmen der Leistungserbringung nach dem SGB XII bzw. nach dem SGB II abschließend geregelt. Diese Richtlinien ersetzen insoweit die dazu erlassenen Empfehlungen zum Sozialhilferecht des Arbeitsausschusses der Sozialdezernenten Westfalen-Lippe. Insbesondere T 29 ist nicht anzuwenden.

Teil A - Unterkunftskosten

A 1 Allgemeines und Zuständigkeit

- A 1.1** Nach § 29 Abs. 1 SGB XII bzw. § 22 SGB II sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu erbringen. Unangemessen hohe Aufwendungen sind solange zu übernehmen, als es den dort genannten Personen nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen durch einen Umzug, Vermietung oder auf andere Weise zu senken.
- A 1.2** Bei **Mietwohnungen** wird in den folgenden Richtlinien die Angemessenheit der Grundmiete auf das tatsächliche Mietpreisniveau vor Ort abgestellt. Dieses Bemessungskriterium ist sachgerecht und wird auch in der Rechtsprechung allgemein anerkannt.
- A 1.3** Bei **Eigenheimen oder Eigentumswohnungen** wird das tatsächliche örtliche Mietpreisniveau für die Angemessenheit der Unterkunftskosten insoweit herangezogen, als sich die Höhe der angemessenen Zinsbelastungen an den Höchstwerten der Grundmiete orientiert. Weitere Einzelheiten sind der Ziff. 8 zu entnehmen.
- A 1.4** Die **sachliche Zuständigkeit** für die Bearbeitung der Anträge nach dem SGB II liegt bei der Arbeitsgemeinschaft SGB II für den Kreis Siegen-Wittgenstein (ARGE) und für die Anträge nach dem SGB XII bei den Sozialämtern der kreisangehörigen Städte und Gemeinden.
- A 1.5** Die **örtliche Zuständigkeit** richtet sich bei Berechtigten nach dem SGB II nach dem Ort des gewöhnlichen Aufenthalts und bei Berechtigten nach dem SGB XII nach dem tatsächlichen Aufenthaltsort.
- A 1.5.1** Bei der Übernahme von Umzugskosten (siehe Ziff. 7) für einen Umzug **innerhalb** des Kreises Siegen-Wittgenstein liegt die örtliche Zuständigkeit für die Umzugskosten bei dem bisherigen Aufenthaltsort. Dagegen ist für die Übernahme der vollen Mietkaution/des Genossenschaftsanteils (siehe Ziff. 5) und der Renovierungskosten der neue Aufenthaltsort örtlich zuständig.

- A 1.5.2** Verzieht der Berechtigte nach Aufforderung nach oder von außerhalb des Kreises (Wegzug oder Zuzug), ist für die Übernahme der Umzugs- und Renovierungskosten die Zuständigkeit des bisherigen Aufenthaltsortes gegeben. Gewährt der Träger des bisherigen Aufenthaltsortes grundsätzlich keine Renovierungskosten, sind diese Kosten auch vom neu zuständigen (hiesigen) Träger nicht zu übernehmen.
- A 1.5.3** Für die Übernahme der Kautions/des Genossenschaftsanteils ist i.d.R. der neue Aufenthaltsort zuständig, weil von diesem auch die Angemessenheit der neuen Wohnung zu beurteilen und die Zustimmung bzw. die Zustimmung zur Übernahme der Mietkosten einzuholen ist. Wurde die Fälligkeit jedoch im Mietvertrag ausdrücklich vor Bezug der Wohnung oder bei Schlüsselübergabe vereinbart, ist ausnahmsweise der bisherige Aufenthaltsort zuständig. Der Träger des bisherigen Aufenthaltsortes ist jedoch bei Kautionen (gilt nicht bei Genossenschaftsanteilen) nur zur Übernahme von 1/3 der Gesamtsumme verpflichtet, so dass ggf. der Restbetrag von dem Träger des neu zuständigen Aufenthaltsortes zu übernehmen ist.
- A 1.6** Aufteilung der Aufwendungen für die Unterkunft
- A 1.6.1** Kosten der Unterkunft sind immer nach Köpfen auf die jeweilige Nutzer aufzuteilen; auf eine anderweitige Nutzung bestimmter Räume durch Haushaltsangehörige kommt es insoweit nicht an.
- A 1.6.2** Leben in der Wohnung des Leistungsberechtigten Personen, die nicht Untermieter sind und nicht zur Bedarfsgemeinschaft nach § 19 SGB XII gehören, sind die auf diese Person entfallenden Teile der Unterkunftskosten abzusetzen.
- A 1.6.3** Die Aufteilung ist (auch für Kleinkinder) nach der Kopfbzahl vorzunehmen, sofern nicht eine andere Aufteilung (z.B. nach Wohnflächen oder Wohnräumen) den tatsächlichen Verhältnissen besser gerecht wird.
- A 1.6.4** Ist der Wohnungsinhaber nicht hilfebedürftig und gehört ein Leistungsberechtigter zu seinem Haushalt, nicht jedoch zur Bedarfsgemeinschaft nach § 19 SGB XII bzw. § 7 SGB II, so ist zunächst nach § 36 SGB XII bzw. nach § 9 Abs. 2 SGB II zu prüfen, ob der Wohnungsinhaber und die übrigen nicht hilfebedürftigen Haushaltsangehörigen die auf den Leistungsberechtigten entfallenden anteiligen Aufwendungen für die Unterkunft voll tragen. Ist dies nicht der Fall, so ist nach Ziff. 1.6.2 zu verfahren. Dabei sind von den Aufwendungen für die Unterkunft vor ihrer Aufteilung die Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung abzusetzen.
- A 1.6.5** Ein lediger Zivildienstpflichtiger, dem Heimschlaferlaubnis erteilt worden ist, ist bei der Aufteilung der Kosten der Unterkunft als Haushaltsangehöriger zu behandeln. Miet- und Mietnebenkosten für seine Person können im Rahmen der Sozialhilfe, die seinen Angehörigen zu erbringen sind, nicht berücksichtigt werden. Der Zivildienstpflichtige ist ggf. an das Bundesamt für Zivildienst zu verweisen.

A 2 Mietwohnungen

A 2.1 Angemessenheit der Wohnung

A 2.1.1 Die Kosten der Unterkunft setzen sich zusammen aus der Grundmiete und den Betriebskosten (ohne Heizkosten).

A 2.1.2 Der unbestimmte Rechtsbegriff „angemessen“ wurde sowohl im SGB XII als auch im SGB II verwendet und ist daher in beiden Gesetzen gleich auszulegen. Im Hinblick auf die Angemessenheit der Wohnung kann daher auf die allgemeinen Grundsätze des Sozialhilferechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls zurückgegriffen werden, wobei es vor allem auf die persönlichen Verhältnisse des Leistungsberechtigten, auf die Zahl der Familienangehörigen, auf ihr Alter, Geschlecht und ihren Gesundheitszustand ankommt. Ausgehend von diesen individuellen Verhältnissen des Leistungsberechtigten ist bzw. sind bei der Beurteilung der Angemessenheit der Wohnung auch die Zahl der vorhandenen Wohnräume, das örtliche Mietniveau und die Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes zu berücksichtigen.

Notwendig und angemessen im vorstehenden Sinne bedeutet nicht, dass sämtliche Bedürfnisse im Sinne eines durchschnittlichen Lebensstandards befriedigt oder Lebensgewohnheiten, die in der Bevölkerung weitgehend als Annehmlichkeiten empfunden werden, ermöglicht werden müssen. Die Hilfe soll dem Leistungsberechtigten vielmehr lediglich ermöglichen, ein menschenwürdiges Leben zu führen. Als Vergleichsmaßstab können nur die Lebensgewohnheiten in den Verbrauchergruppen mit niedrigerem Einkommen herangezogen werden.

A 2.2 Größe/Wohnfläche

A 2.2.1 Maßstab für die Größe der Wohnung im vorstehenden Sinn sind die in den Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz unter Ziffer 5.71 genannten Wohnungsgrößen, die auch in der obergerichtlichen Rechtsprechung allgemein anerkannt sind. Danach können als angemessene Wohnungsgrößen angesehen werden:

1-Personen-Haushalt	bis 45 m ²
2-Personen-Haushalt	bis 60 m ² oder 2 Wohnräume
3-Personen-Haushalt	bis 75 m ² oder 3 Wohnräume
4-Personen-Haushalt	bis 90 m ² oder 4 Wohnräume

A 2.2.2 Im Bereich der Stadt Siegen und in anderen Bereichen mit einer vergleichbaren Wohnraumsituation können abweichend von Ziff. 2.2.1 bei 1-Personen-Haushalten Wohnflächen bis zu 53 m², bei 2-Personen-Haushalten bis zu 67 m² noch als angemessen anerkannt werden. Die Gründe für eine Abweichung sind im Einzelfall aktenkundig zu machen.

A 2.2.3 Gehören zum Haushalt kranke oder behinderte Menschen, kann die Wohnraumfläche angemessen erhöht werden (i.d.R. 15 - 20 m² oder 1 Raum).

A 2.2.4 Bei Haushalten mit mehr als 4 Personen richtet sich die angemessene Wohnungsgröße nach der Besonderheit des Einzelfalls. Hier kommt es bei der Anzahl und Größe der Räume insbesondere auf das Alter und Geschlecht der Personen an.

A 2.3 Grundmiete

A 2.3.1 Maßstab für die Höhe der Grundmiete in dem unter Ziffer 2 genannten Sinn ist das tatsächliche Mietpreinsniveau vor Ort. Der für jede Kommune festgesetzte Höchstbetrag an Grundmiete pro m² ist in Anlage 1 festgelegt. Diese Beträge werden bei entsprechendem Bedarf angepasst.

Das tatsächliche Mietpreinsniveau vor Ort wird gemeinsam von der ARGE und den örtlichen Sozialämtern überwacht; Änderungen gegenüber den Festlegungen in Anlage 1 werden dem Kreissozialamt zeitnah mitgeteilt.

A 2.3.2 Obwohl Neubauwohnungen nach sozialhilferechtlichen Grundsätzen nicht zu dem anzuerkennenden Wohnbedarf gehören, gilt der Durchschnitt der Mietwerte aller Baujahrgruppen für Wohnungen mit Sammelheizung und Bad als angemessen.

A 2.3.3 Zu dem maximal anzuerkennenden Wohnbedarf gehören die Wohnungen mit Toilette, Bad/Dusche und Heizung. Allerdings ist daraus nicht abzuleiten, dass im Einzelfall eine Wohnung ohne Heizung (z.B. mit Kohleöfen) unangemessen ist. Als Mindestausstattung ist eine Toilette innerhalb der Wohnung anzusehen.

A 2.3.4 Zuschläge für Möblierung

A 2.3.4.1 Nach SGB II und SGB XII ist in der Regel keine Übernahme von Möbliierungszuschlägen möglich. Die in der Miete enthaltenen Beträge für die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen und Möbeln sind abzusetzen, da hierfür in den Regelleistungen Beträge enthalten sind (§ 2 Abs. 2 Nr. 4 VO zu § 28 SGB XII.)

A 2.3.4.2 Bei der folgenden Regelung handelt es sich ausschließlich um eine Besitzstandsregelung für SGB XII-Fälle, in denen bereits vor dem 1.1.2005 HLU-Leistungen nach dem BSHG erbracht wurden.

Zuschläge für Möblierung können in diesen Fällen wie folgt übernommen werden bei

Vollmöblierung	15 %
Teilmöblierung mit kompletter Küche	10 %
Teilmöblierung ohne komplette Küche	5 %

der tatsächlichen, maximal jedoch des Höchstbetrages der monatlichen Grundmiete für die jeweilige Haushaltsgröße.

- A 2.3.5** Die Angemessenheit der Wohnung richtet sich nach der Höhe der Unterkunftskosten. Dadurch kann in Einzelfällen eine größere als die unter Ziff. 2.2 genannte Wohnfläche durch einen geringeren Mietpreis je m² kompensiert werden. Dies wird auf eine um bis zu 10 % größere Regelwohnfläche (Ziffer 2.2.1 - 2.2.4) beschränkt. Ebenso kann ein über dem vorstehenden Höchstbetrag liegender Mietpreis je m² durch eine unter der Obergrenze liegende Wohnfläche ausgeglichen werden.
- A 2.3.6** Die Höchstwerte der angemessenen Unterkunftskosten ermitteln sich also aus der Multiplikation der Höchstwerte nach Ziff. 2.2 (Wohnflächenobergrenze) mit dem Höchstbetrag der Grundmiete nach Ziff. 2.3 unter Berücksichtigung von evtl. Zuschlägen für Wohnungsgrößen und der jeweils auf die anerkannte Wohnfläche entfallenden Betriebskosten.
- A 2.3.7** Die Unterkunftskosten sind nach der Kopffzahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Der Kopfanteil richtet sich nach der Höhe der anerkannten bzw. anzuerkennenden Unterkunftskosten.
 Lebt der Leistungsberechtigte in einem Haushalt mit Personen zusammen, die nicht hilfebedürftig i.S.d. 3. und 4. Kapitels des SGB XII oder des 3. Kapitels des SGB II sind, wird zunächst unterstellt, dass die Mietkosten von den nicht Leistungsberechtigten getragen werden.
 Verlangt der Hauptmieter eine Kostenbeteiligung an den Heiz- und Nebenkosten, kann aus Vereinfachungsgründen eine Pauschale entsprechend den in der Anlage 1 zu diesen Bearbeitungsrichtlinien festgelegten Beträgen (Heizkosten i.d.R. 1,10 € pro m², Nebenkosten i.d.R. 1,40 € pro m²) anerkannt werden. Bei diesen Pauschalen soll von maximal 30 m² ausgegangen werden.
 Verlangt der Hauptmieter hingegen zusätzlich eine Beteiligung an der Kaltmiete, sind die Kosten im Einzelnen nachzuweisen.
 Sind die Unterkunftskosten unangemessen, richtet sich der Kopfanteil nach den für diese Haushaltgröße angemessenen Unterkunftskosten.
 Dieser Leistungsberechtigte ist bei unangemessenen Unterkunftskosten nicht aufzufordern, die Unterkunftskosten zu senken. Es ist ab Beginn des Leistungsbezugs maximal nur der Kopfanteil des Höchstbetrages der für diesen Haushalt maßgeblichen monatlichen Grundmiete anzuerkennen.
- A 2.3.8** Die neuen Bemessungsgrundlagen für angemessene Unterkunftskosten sollten von den Städten/Gemeinden zum Anlass genommen werden, sämtliche Hilfefälle zu überprüfen. In den Fällen, in denen noch unangemessene Unterkunftskosten als Bedarf anerkannt werden, sind die nachstehenden unter Ziff. 3.1 beschriebenen Konsequenzen zu ziehen.
- A 2.3.9** Die Sozialämter und die ARGE haben eine enge Zusammenarbeit mit den örtlichen Wohnungsbaugesellschaften anzustreben und auch sonst den örtlichen Wohnungsmarkt (Anzeigenteile der Presse) zu beobachten. Nur so besteht die Möglichkeit, dem Leistungsberechtigten bei Bedarf eine angemessene Wohnung zu vermitteln bzw. anzubieten.

A 3 Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten in Mietwohnungen

A 3.1 Neufälle

A 3.1.1 Sind die Unterkunftskosten unangemessen, ist zunächst zu prüfen, ob sie durch Untervermietung oder auf andere Weise (z.B. durch Mietnachlass) auf das angemessene Maß gesenkt werden können. Eine Untervermietung kommt in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zugschnitt der Wohnung dies zulässt und der Vermieter zustimmt (siehe § 540 u. § 553 BGB). Einnahmen aus Untervermietung sind bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten als Mietminderung zu berücksichtigen.

A 3.1.2 Können die Unterkunftskosten nicht durch Untervermietung oder auf andere Weise gesenkt werden, ist zunächst die Zumutbarkeit und die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs zu prüfen. Ein Umzug ist i.d.R. nicht zumutbar bei einmaligem oder voraussichtlich nur kurzfristigem Bezug von HLU oder Grundsicherung (z.B. bei Rentenantragstellern).

Eine Senkung der Unterkunftskosten ist ebenfalls unzumutbar, wenn schwerwiegende Gründe entgegenstehen, die in der Person des Leistungsberechtigten oder seiner Angehörigen im Sinne von § 7 SGB II bzw. § 19 SGB XII liegen. Hierunter fallen insbesondere

- Menschen mit schweren gesundheitlichen Einschränkungen,
- hochbetagte Menschen, die besonders auf die Erhaltung ihres bisherigen Wohnumfeldes angewiesen sind,
- besondere familiäre Verhältnisse (z.B. schwebendes Sorgerechtsverfahren für Kinder bei Scheidung).

A 3.1.3 Ist ein Umzug nicht zumutbar, sind die Unterkunftskosten auf Dauer in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Die Unzumutbarkeit ist in der Akte schriftlich zu begründen.

A 3.1.4 Die Wirtschaftlichkeit eines Umzugs ist zu bejahen, wenn der Höchstbetrag der monatlichen Grundmiete und die flächenbezogenen Betriebskosten für die angemessene Wohnfläche um mehr als 5 % überschritten wird bzw. werden. Liegt die Überschreitung unter diesem Wert, sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe anzuerkennen und von der Aufforderung zum Umzug abzusehen.

A 3.1.5 Werden die vorgenannten Kosten um mehr als 5 % überschritten, erfolgt bei Beziehen von Leistungen nach dem SGB XII eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten. In diesen Fällen wird nach Ablauf der Frist die vorgenannte „Toleranzgrenze“ nicht eingeräumt, weil nach wie vor ein öffentliches Interesse an der Senkung der Unterkunftskosten besteht. Diese konsequente Haltung gilt im SGB II nur, wenn im betreffenden Einzelfall die festzustellende Prognose hinsichtlich der Vermittelbarkeit negativ ist und einen längeren Hilfebedarfszeitraum vermuten lässt. Mit Begründung und entsprechender Aktennotiz kann im SGB II von die-

ser Aufforderung abgesehen werden, wenn eine günstige (Vermittlungs-) Prognose getroffen werden kann.

- A 3.1.6** Wird die Prüfung nach den vorstehenden Kriterien mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass die Voraussetzungen für die Forderung nach einem Wohnungswechsel vorliegen, sollte dem Leistungsberechtigten möglichst eine angemessene Wohnung von Amts wegen angeboten bzw. vermittelt werden. Wird eine angemessene Wohnung angeboten und lehnt der Leistungsberechtigte den Umzug ab, sind vom Zeitpunkt des möglichen Bezugs dieser Wohnung an die Unterkunftskosten für die bewohnte Wohnung nur noch in angemessener Höhe als Bedarf anzuerkennen.
- A 3.1.7** Kann dem Leistungsberechtigten von Amts wegen keine angemessene Wohnung angeboten oder vermittelt werden, ist er schriftlich auf die Unangemessenheit der Unterkunft hinzuweisen und zur Senkung der Kosten aufzufordern. Dem Leistungsberechtigten muss innerhalb einer kurzen Frist (4 Wochen) die Möglichkeit zur Stellungnahme gegeben werden. Reagiert er nicht bzw. werden seine vorgetragenen Argumente aus objektiven Gründen verworfen, ist er definitiv zum Umzug bzw. zur anderweitigen Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern. Die maßgebende Frist ist dabei die im Einzelfall geltende gesetzliche Kündigungsfrist. Nach Fristablauf sind dann nur noch die angemessenen Unterkunftskosten zu übernehmen.
In besonders begründeten Ausnahmefällen kann bei der Leistungsgewährung nach dem SGB II analog zu Ziffer 8.4.2 verfahren werden. Dies können nur besondere Einzelfälle sein, die per Aktenvermerk zu begründen sind.
Die Entscheidung, ob ein Leistungsberechtigter zum Umzug aufgefordert wird oder nicht, ist per Aktenvermerk ausführlich begründet festzuhalten. Die Ausübung des Ermessens bei der Entscheidungsfindung muss in dem Vermerk klar dokumentiert sein.
- A 3.1.8** Die gesetzlichen Bestimmungen über die Beendigung des Mietverhältnisses wurden zum 01.06.2005 geändert. Nach § 573c BGB in Verbindung mit Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB gilt für die meisten Mietverträge eine 3-monatige-Kündigungsfrist, wenn die Kündigung bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats bei dem Vermieter eingegangen ist. Andere Kündigungsfristen sind nur noch möglich, wenn wirksam Fristen vereinbart wurden, die vom Muster des alten § 565 Abs. 2 BGB abweichen.
Soweit in Einzelfällen noch längere Kündigungsfristen gelten, ist zu prüfen, ob der Mieter durch Stellung eines Nachmieters die Frist verkürzen kann (dies ist auch vom Einverständnis des Vermieters abhängig).
- A 3.1.9** Die Aufforderung an den Leistungsberechtigten zur Senkung der Mietkosten auf ein angemessenes Maß hat schriftlich und in ausreichend begründeter Form zu erfolgen (**kein Verwaltungsakt**). Dem Leistungsberechtigten sind hinsichtlich seiner Bemühungen zur Wohnungssuche konkrete Auflagen zu erteilen (Eintragung als Wohnungssuchender bei den örtlichen Kommunen und bei den Wohnungsbaugesellschaften, Bewerbungen auf Mietangebote in den Zeitungen, schriftliche Absagen der

Vermieter auf Bewerbungen). Außerdem müssen ihm die Folgen aus der Nichterfüllung der Auflagen mitgeteilt werden.

Der Leistungsberechtigte hat sämtliche Nachweise seiner Bemühungen dem Sozialamt/der ARGE vorzulegen.

- A 3.1.10** Kommt der Leistungsberechtigte der Forderung nicht oder nicht ausreichend nach und steht aus diesem Grund nach Ablauf der Frist eine neue angemessene Wohnung nicht zur Verfügung, sind die Unterkunftskosten von diesem Zeitpunkt an nur noch in angemessener Höhe als Bedarf anzuerkennen.
Ist der nicht übernommene Anteil der Unterkunftskosten und evtl. weiterer nicht zu berücksichtigender Bedarfe jedoch so hoch, dass der Verdacht entsteht, dass nicht bekannt gegebenes Einkommen vorhanden ist, bestehen Zweifel an der Hilfebedürftigkeit. Die Übernahme der Unterkunftskosten ist dann komplett zu versagen.
- A 3.1.11** Die Entscheidung über die Anerkennung nur angemessener Mietkosten ist dem Leistungsberechtigten durch ausreichend begründeten manuellen Bescheid (**Verwaltungsakt**) oder durch entsprechende Ergänzung des maschinellen Bescheides mitzuteilen. In dem Bescheid ist auch darauf hinzuweisen, dass er
- die vollen Mietkosten regelmäßig zu begleichen,
 - sich weiterhin um eine angemessene Wohnung zu bemühen und
 - vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zustimmung des Sozialamtes/der ARGE zur Übernahme der Unterkunftskosten einzuholen hat.
- A 3.1.12** Erklärt der Leistungsberechtigte sein Einverständnis, sind die Unterkunftskosten unmittelbar an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten zu zahlen. Auf das Einverständnis kann verzichtet werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung der Leistung nicht sichergestellt ist. In diesem Fall ist der Leistungsberechtigte über die unmittelbare Zahlung an den Vermieter schriftlich zu unterrichten.
- A 3.1.13** Hat der Leistungsberechtigte trotz ausreichend nachgewiesener Bemühungen keine angemessene Unterkunft gefunden und kann auch das Sozialamt/ die ARGE ihm keine entsprechende Wohnung anbieten, ist die Frist für den Umzug unter Fortzahlung der bisherigen Unterkunftskosten angemessen zu verlängern.

A 3.2 Anmietung einer unangemessenen Wohnung ohne vorherige Information des Sozialamtes bzw. ohne Einholung der Zusicherung der ARGE durch den Leistungsberechtigten

Nach § 29 Abs. 1 Satz 4 SGB XII bzw. § 22 Abs. 2 SGB II hat der Leistungsberechtigte bei einem beabsichtigten Wohnungswechsel vor Abschluss des neuen Mietvertrages das zuständige Sozialamt über die maßgeblichen Umstände ausreichend in Kenntnis zu setzen bzw. die Zusicherung der ARGE zur Übernahme der Mietkosten einzuholen. Unterlässt der Leistungsberechtigte die Information des Sozialamtes bzw. die Einholung der Zusicherung der ARGE und bezieht die Wohnung oder schließt den Mietvertrag ab, sind die Kosten der Unterkunft für die neue

Wohnung von Anfang an nur in angemessener Höhe zu übernehmen (maximal in Höhe der bisher anerkannten Unterkunftskosten).

A 3.3 Anmietung einer unangemessenen Wohnung nach vorheriger Information des Sozialamtes bzw. der ARGE durch den Leistungsberechtigten

A 3.3.1 Setzt der Leistungsberechtigte vor Anmietung einer neuen unangemessenen Wohnung das Sozialamt bzw. die ARGE über die maßgebenden Umstände in Kenntnis und wird der Übernahme der tatsächlichen Miete nicht zugestimmt, sind nur die angemessenen Mietkosten zu übernehmen (maximal in Höhe der bisherigen Unterkunftskosten).

A 3.3.2 Will der Leistungsberechtigte einen sog. Staffelmietvertrag abschließen, kann die Zustimmung zur Übernahme der Mietkosten für die gesamte Dauer des Mietvertrages nur bis zur Höhe des Höchstbetrages gemäß Ziff. 2.3 erfolgen.

A 3.3.3 Eine Zustimmung zur Übernahme höherer Mietkosten ist nur zu erteilen, wenn das Sozialamt oder die ARGE zeitnah keine angemessene Wohnung anbieten kann und der Leistungsberechtigte substantiiert nachweist, dass der Umzug unausweichlich ist und seine Bemühungen (s. Ziff. 3.1) um eine angemessene Wohnung erfolglos waren.

A 3.4 Umzug aus einer angemessenen in eine teurere, aber ebenfalls angemessene Wohnung im Sinne der Ziff. 2

A 3.4.1 Grundsätzlich hat der Leistungsberechtigte gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 SGB XII ein Wunschrecht bei der Gestaltung der Hilfe, soweit die Wünsche angemessen sind.

Bei einem Umzug aus einer angemessenen Wohnung in eine teurere, aber ebenfalls gem. Ziffer 2 noch angemessenen Wohnung kommt es daher nicht auf eine sozialhilferechtliche Notwendigkeit, sondern auf die Angemessenheit seines Wunschrechts an (hier: Freizügigkeit, freie Wahl des Wohnortes, Wohngebietes). Allerdings ist diesem Wunschrecht nur zu entsprechen, wenn dadurch keine unverhältnismäßigen Mehrkosten entstehen. Die Mehrkosten müssen in einem angemessenen Verhältnis zu den Umzugsgründen des Leistungsberechtigten stehen. In die Verhältnismäßigkeitskontrolle sind auf der Kostenseite sämtliche Aufwendungen einzubeziehen, auf die ein Anspruch besteht und die der Leistungsberechtigte im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel aus Mitteln der Sozialhilfe begehrt.

In der Regel dürften daher die Mehraufwendungen so hoch sein, dass dem Wunschrecht des Betroffenen nicht zu entsprechen ist.

Ausnahmsweise ist dem Wunschrecht zu entsprechen, wenn die begründete Aussicht besteht, dass der Leistungsberechtigte in Kürze nicht mehr bedürftig sein wird (positive Prognose im Hinblick auf die Aufnahme einer Arbeit). Die Umzugswünsche sind auch anzuerkennen, wenn die bisherige Wohnung nachweislich nicht mehr den Bedürfnissen des Leistungsberechtigten entspricht (z.B. wenn der Leistungsberechtigte ein bislang

nicht vorhandenes Kinderzimmer benötigt). In beiden Ausnahmefällen wird also unterstellt, dass die Mehrkosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Umzugsgründen stehen.

- A 3.4.2** Setzt der Leistungsberechtigte vor Anmietung der neuen Wohnung das Sozialamt über die maßgeblichen Umstände in Kenntnis und wird der Übernahme der Miete zugestimmt, sind die vollen Mietkosten zu übernehmen.
Wird der Mietkostenübernahme nicht zugestimmt, sind lediglich die angemessenen Mietkosten zu übernehmen (maximal in Höhe der bisherigen Unterkunftskosten).
- A 3.4.3** Mietet der Leistungsberechtigte ohne vorherige Information des Sozialamtes die teurere Wohnung an, sind ebenfalls nur die angemessenen Mietkosten zu übernehmen (maximal in Höhe der bisherigen Unterkunftskosten).

A 4 Betriebskosten (Mietnebenkosten)

A 4.1 Umlagefähige Betriebskosten ergeben sich aus der Betriebskosten-Verordnung und dem Mietvertrag. Betriebskosten, die im Mietvertrag nicht vereinbart oder gar ausgeschlossen wurden, können im Wege der Jahresabrechnung nicht in Rechnung gestellt werden. Ebenso können Betriebskosten im Mietvertrag nicht vereinbart werden, wenn sie nach der Betriebskosten-Verordnung nicht umlagefähig sind. Umlagefähige Betriebskosten sind insbesondere:

Wassergeld, Gemeinschaftsstrom für Treppenhausbeleuchtung, Hausmeisterkosten, Wasserschaden – und Haushaftpflichtversicherung, Gebühren für Kanalisation, Müllabfuhr, Straßenreinigung, Schornsteinreinigung, Münzzähler, Umlagen für Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss, Reinigungs- und Treppenaufzugsgebühr.

A 4.2 Werden für diese Kosten monatliche Pauschalbeträge erhoben, sind sie insoweit als Bedarf anzuerkennen, als sie auf die für die Mietkosten anerkannte Wohnfläche (ggf. auch der unangemessenen) und auf die leistungsberechtigten Personen bzw. auf den Haushalt entfallen. Der Leistungsberechtigte hat in der Regel bereits bei Antragstellung die letzte vollständige Betriebskostenabrechnung vorzulegen.

A 4.3 Flächenbezogene Betriebskosten, auf deren Höhe der Mieter keinen Einfluss hat, sind in voller Höhe zu übernehmen. Sie sind nur dann anteilig zu kürzen, wenn auch die Grundmiete wegen Überschreitung der Wohnflächenobergrenze gekürzt wird. Beruht die Kürzung der Grundmiete dagegen auf einer Überschreitung des Höchstbetrags der Grundmiete je m², sind die flächenbezogenen Betriebskosten in voller Höhe zu übernehmen.

A 4.4 Angemessene Betriebskosten ermitteln sich nach der Formel

$$\frac{\text{gesamte flächenbezogene BK (€)} \times \text{anerkannte Wohnfläche der Wohnung (m}^2\text{)}}{\text{gesamte Wohnfläche der Wohnung oder des Gebäudes (m}^2\text{)}}$$

zzgl. Haushalts-
und personen-
bezogene
Betriebskosten

Die Obergrenze der berücksichtigungsfähigen Betriebskosten pro m² wird regelmäßig überprüft und in der Anlage 1 bekannt gegeben.

A 4.4.1 Lebt der Leistungsberechtigte in einem Haushalt mit Personen zusammen, die nicht hilfebedürftig i.S.d. des 3. Kapitels des SGB II bzw. des 3. oder 4. Kapitels des SGB XII sind, wird auf die Ziffer A 2.3.7 verwiesen.

A 4.5 Die Betriebskosten sind durch den Vermieter oder einer beauftragten Stelle bis zum Ablauf eines Jahres nach dem Entstehungszeitraum abzurechnen (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB). Diese Abrechnungen sind vom Leistungsberechtigten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen. Die Bewilligung der Vorauszahlungen für Betriebskosten ist im Datenbestand in der Regel auf längstens 12 Monate nach Ausstellung der letzten Betriebskostenabrechnung zu befristen und zu dem Zeitpunkt die Vorlage der neuen Abrechnung zu verlangen. Liegt die Abrechnung noch nicht vor, ist der Zeitpunkt der voraussichtlichen Erstellung der Abrechnung beim Vermie-

ter/Hausverwalter zu erfragen und die Zahlung entsprechend zu befristen.

- A 4.6** Die sich aus der Jahresabrechnung ergebende Nachforderung ist als Bedarf anzuerkennen, soweit sie auf die anerkannte Wohnfläche und auf die leistungsberechtigten Personen bzw. auf den Haushalt entfällt.
- A 4.6.1** Ergibt sich aus der Jahresabrechnung ein Guthaben und wird dieses an den Berechtigten ausgezahlt, ist es mit den laufenden Unterkunfts- oder Heizkosten aufzurechnen.
- A 4.6.2** Falls in der Betriebskostenabrechnung eine Auf- oder Verrechnung mit Heiz- oder Mietkosten vorgenommen wird, ist wie folgt zu verfahren:
- A 4.6.2.1 Aufrechnung von Betriebskosten und Heizkosten**
Nachforderungs- und Erstattungsbeträge aus Heizkostenabrechnungen bleiben bei der Hilfestellung auch dann unberücksichtigt, wenn sie mit Erstattungs- und Nachforderungsbeträgen aus Betriebskosten aufgerechnet werden. Demnach sind die Betriebskosten in der Höhe zu berücksichtigen, die sich aus der Jahresabrechnung vor der Aufrechnung ergeben.
- A 4.6.2.2 Verrechnung von Betriebskosten-Guthaben mit künftigen Forderungen aus Betriebs- oder Mietkosten**
Durch die Verrechnung entsteht im Verrechnungsmonat ein geringerer Bedarf an Betriebs- oder Mietkosten, so dass bei rechtzeitiger Vorlage der Betriebskostenabrechnung für diesen Monat eine entsprechende Senkung der Hilfe vorzunehmen ist.
- A 4.6.3** Wird die Jahresabrechnung nicht so rechtzeitig vorgelegt, dass der Bedarf im Verrechnungsmonat gesenkt oder die Erstattung des Guthabens im Zuflussmonat als Einkommen angerechnet werden kann, ist im Einzelfall zu entscheiden, ob das Betriebskostenguthaben im Verrechnungs- bzw. Erstattungsmonat nachträglich als Einkommen anzurechnen und die Überzahlung zu erstatten ist. Die Entscheidung ist zu begründen und aktenkundig zu machen.
- A 4.6.4** Eine Erstattung sollte jedoch nur in den Fällen gefordert werden, in denen der Verwaltungsaufwand in einem angemessenen Verhältnis zur Realisierung des Erstattungsanspruchs steht. Die Erstattung kann nur durch einen Aufhebungs- und Rückforderungsbescheid nach den jeweiligen Vorschriften des SGB II bzw. SGB XII i.V.m. SGB X bewirkt werden.
- A 4.6.5** Die vorstehenden Regelungen zur Verrechnung bzw. Erstattung von Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen gelten auch für Leistungsberichtigte nach dem 4. Kapitel des SGB XII (Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung). Insofern verweise ich auf Nr. 3.2 der Anlage zu meinem Rundschreiben Nr. 006.05.1 vom 27.04.2005, wonach davon auszugehen ist, dass die Übernahme der tatsächlichen Mietnebenkostenpauschalen - soweit sie angemessen sind - in der Berechnung der laufenden Grundsicherungsleistung lediglich eine vorläufige Entschei-

zung über die Nebenkosten darstellt. Eine endgültige Entscheidung über die Höhe dieser Kosten erfolgt erst nach der Spitzabrechnung.

A 5 Mietkautionen, Genossenschaftsanteile

- A 5.1** Hat der Leistungsberechtigte zur Erlangung einer neuen Wohnung eine Mietkaution zu zahlen, können diese bis zur Höhe von 2 Monatskaltmieten übernommen werden. Eine notwendige Übernahme von Genossenschaftsanteilen richtet sich nach der jeweiligen Satzung dieser Genossenschaft. Dies gilt nur, wenn der Umzug durch das Sozialamt oder die ARGE veranlasst wurde und die Unterkunftskosten angemessen sind oder das Sozialamt dem Bezug der Wohnung vorher zugestimmt bzw. die ARGE die Übernahme der Miete vorher zugesichert hat.
Zur örtlichen Zuständigkeit siehe Ziff. 1.5.1 bis 1.5.3.
- A 5.2** Soweit der Leistungsberechtigte nach der VO zu § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII bzw. nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II über nicht einzusetzendes Vermögen verfügt, ist dieses Vermögen vorrangig für die Begleichung der Kautions- bzw. des Genossenschaftsanteils einzusetzen. Dies ist gerechtfertigt, weil es sich hier lediglich um eine Sicherheitsleistung bzw. um einen Geschäftsanteil handelt, auf die bzw. den der Leistungsberechtigte einen Erstattungsanspruch hat.
- A 5.3** Die Kautions- bzw. der Genossenschaftsanteile können gemäß § 551 Abs. 2 BGB in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen gezahlt werden. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Der Vermieter hat die Kautions- bzw. den Genossenschaftsanteil nach § 551 Abs. 3 BGB bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit 3monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.
- A 5.4** Die Hilfe ist gem. § 29 SGB XII bzw. § 22 Abs. 3 SGB II als „Kann-Leistung“ zu gewähren. Daraus folgt für Genossenschaftsanteile die Gestaltungsmöglichkeit der Zuschuss- oder Darlehensgewährung. Da Mietkautionen und Genossenschaftsanteile einschließlich der Zinsen bzw. Dividende bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei Kündigung des Genossenschaftsanteils dem Mieter zustehen, ist die Gewährung eines Zuschusses nicht gerechtfertigt. Eine notwendige Hilfe darf daher in allen Fällen ausschließlich in Form eines Darlehens gewährt werden.
Gem. § 22 Abs. 3 Satz 3 SGB II bzw. § 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII sollen Mietkautionen ebenfalls nur als Darlehen erbracht werden.
- A 5.4.1** Das Darlehen ist durch schriftlichen Bescheid mit der Zweckbestimmung „Mietkaution“ bzw. „Genossenschaftsanteil für die Wohnung ...“ (Anschrift einsetzen) zu gewähren.
- A 5.4.2** Die Kautionsbeträge bzw. die Genossenschaftsanteile sind unmittelbar an den Vermieter oder sonstigen Empfangsberechtigten zu überweisen.
- A 5.5** Von Verheirateten und Lebenspartnern ist vor Auszahlung die schriftliche Erklärung zu verlangen, dass sie für die Rückzahlung des Darlehens als Gesamtschuldner haften. Dies gilt auch für in eheähnlicher Gemeinschaft lebende Partner, wenn beide hilfebedürftig sind.
- A 5.6** Der Leistungsberechtigte hat darüber hinaus vor Auszahlung eine Abtretungserklärung in 4-facher Ausfertigung des Inhalts zu unterschreiben,

dass er die Kautions einschließlich Zinsen bzw. den Genossenschaftsanteil einschließlich Dividende an die Stadt/Gemeinde/ARGE Kreis Siegen-Wittgenstein abtritt und die Beträge bei Beendigung des Mietverhältnisses bzw. bei Fälligkeit an diese auszuzahlen sind. Je eine Ausfertigung ist für die Akte und den Mieter bestimmt. Der Vermieter erhält 2 Ausfertigungen, wovon er 1 Ausfertigung mit Unterschrift (Eingangsbestätigung) zurückzusenden hat.

- A 5.7** Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich um Geschäftsanteile, auf die i.d.R. eine Dividende gezahlt wird. Wird das Mietverhältnis beendet und bezieht der Mieter eine neue Wohnung, die nicht im Eigentum des gleichen Vermieters steht, ist der Geschäftsanteil durch den Mieter zu kündigen (in der Regel 1 Jahr Kündigungszeit), wenn er vom Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe darlehensweise übernommen wurde, dieses Darlehen noch nicht getilgt ist und eine abschließende Tilgung nicht kurzfristig erfolgen wird. Der Mieter hat einen Nachweis über die Kündigung des Genossenschaftsanteils vorzulegen.
- A 5.8** Ungeachtet der Erstattungspflicht des Vermieters kann der Leistungsberechtigte das Darlehen bereits während des laufenden Hilfebezugs selbst tilgen. Dazu bedarf es einer schriftlichen Erklärung, wonach er mit einer ratenweisen Einbehaltung von den laufenden Leistungen einverstanden ist. Die monatlichen Raten sollen in der Regel auf einen Betrag festgelegt werden, der 15 bis 20 % des Regelsatzes eines HV entspricht.
- A 5.8.1** Scheidet der Leistungsberechtigte aus dem Hilfebezug aus und ist das Darlehen noch nicht vollständig erstattet, ist zu prüfen, ob die Restschuld in einer Summe oder in monatlichen Raten zurückzuzahlen ist. Dazu ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, seine wirtschaftlichen Verhältnisse darzulegen. Eine Verpflichtung zur Rückzahlung besteht insoweit, als das mtl. Einkommen den für die Bedarfsgemeinschaft maßgebenden Bedarf für die Hilfe zum Lebensunterhalt bzw. die Grundsicherung oder das ALG II übersteigt. Das Ergebnis der Entscheidung ist durch schriftlichen Bescheid mitzuteilen.
- A 5.8.2** Nach Einbehaltung der letzten Rate bzw. Tilgung der Restsumme ist dem Leistungsberechtigten (Mieter) schriftlich mitzuteilen, dass das Darlehen getilgt und die Abtretung als erledigt anzusehen ist. Dem Vermieter ist ebenfalls schriftlich mitzuteilen, dass sich die Abtretungserklärung erledigt hat und die Kautions bzw. der Genossenschaftsanteil bei Fälligkeit an den Mieter auszuzahlen ist.
- A 5.9** Hat der Leistungsberechtigte die Kautions/den Genossenschaftsanteil zum Teil aus nicht einzusetzendem Vermögen (siehe oben) geleistet, sind ihm die aufgelaufenen Zinsen/Dividenden in voller Höhe zu belassen. In diesen Fällen ist in der Abtretungserklärung die Höhe des Betrages auf den gewährten Teilbetrag zu begrenzen.

A 6 Wohnungsbeschaffungskosten

Kosten für die Wohnungsbeschaffung können nur in Ausnahmefällen in angemessener Höhe übernommen werden. Dazu gehören grundsätzlich auch die Kosten für Suchanzeigen in der örtlichen Presse und Maklergebühren.

Voraussetzung für die Kostenübernahme ist allerdings der substantiierte Nachweis des Leistungsberechtigten, dass eine andere Alternative zur Beschaffung einer angemessenen Wohnung nicht vorhanden bzw. die Anmietung einer solchen nur auf diese Art und Weise möglich war.

Diese Voraussetzungen dürften in der Regel jedoch nicht erfüllt sein.

A 7 Umzugskosten

- A 7.1** Die Umzugskosten werden nur übernommen, wenn
- der Berechtigte durch das Sozialamt oder die ARGE zum Umzug aufgefordert wurde oder
 - der Umzug aus anderen Gründen notwendig ist oder
 - der Umzug im Rahmen des Wunschrechts durchgeführt werden soll (siehe dazu Ziff. 3.4)
- und die Zustimmung bzw. Zusicherung zur Übernahme der Miet- und Umzugskosten vorher eingeholt wurde.
- Bei der 1. Alternative (Umzug nach Aufforderung) gehören auch die Kosten einer evtl. notwendigen Einzugsrenovierung zu den Umzugskosten.
- A 7.1.1** Ein Umzug aus anderen Gründen kann z.B. notwendig sein, wenn der Berechtigte dadurch den Weg zu seiner Arbeitsstelle erheblich verkürzt oder die neue Wohnung um einen notwendigen Wohnraum erweitert wird. Die Notwendigkeit kann auch gegeben sein, wenn durch den Umzug die Pflege naher Angehöriger erleichtert oder ermöglicht wird.
- A 7.1.2** Grundsätzlich ist von allen Leistungsempfängern zu verlangen, dass sie den Umzug selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen. Für diese Helfer kann ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) von insgesamt bis zu 50,00 € bewilligt werden. Eine weitere Bezahlung dieser Helfer kommt wegen der Bekämpfung illegaler Beschäftigung nicht in Betracht.
- A 7.1.3** Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er den Umzug aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer nicht oder nicht in ausreichender Anzahl zur Verfügung, sind vorrangig preiswerte gemeinnützige Träger zu beauftragen und die Kosten zu übernehmen.
- Die Anzahl der einzusetzenden Helfer richtet sich nach der Haushaltsgröße und des vorhandenen Hausrats (i.d.R. sollten insgesamt 4 Personen ausreichend sein).
- A 7.1.4** Soweit der Leistungsberechtigte den Umzug selbst bzw. mit den vorgenannten Helfern durchführt und kein kostenloses Transportfahrzeug zur Verfügung steht, sind auch die Kosten eines Leih-Transportfahrzeugs als Bedarf anzuerkennen. Hierbei ist der preisgünstigste zumutbare Anbieter in Anspruch zu nehmen.
- A 7.1.5** Können dem Leistungsberechtigten die vorgenannten Hilfskräfte durch die ARGE nicht vermittelt werden, sind die örtlichen Einrichtungen (Verbände, Werkstätten, Bauhof usw.) in Anspruch zu nehmen, soweit die Kosten dafür angemessen sind. Dazu ist zunächst ein Kostenvorschlag von der Einrichtung einzuholen. Art und Umfang der Tätigkeiten sind der Einrichtung mitzuteilen oder von dieser selbst zu ermitteln.
- A 7.1.6** Die Umzugskosten sind dem Leistungsberechtigten zu bewilligen, die Auszahlung ist jedoch unmittelbar an die Einrichtung/das Unternehmen

vorzunehmen. Vor Auszahlung hat der Leistungsberechtigte schriftlich zu bestätigen, dass der Umzug ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

A 7.2 Renovierungskosten für Einzugsrenovierung

A 7.2.1 Hat das Sozialamt oder die ARGE den Berechtigten zum Umzug aufgefordert und wurde die Zustimmung bzw. Zusicherung zur Übernahme der Miet- und Umzugskosten für die neue Wohnung vorher eingeholt, sind auch die Kosten einer evtl. notwendigen Einzugsrenovierung als Bedarf anzuerkennen.

A 7.2.2 Grundsätzlich ist von allen Leistungsberechtigten zu verlangen, dass sie die Renovierungsarbeiten selbst bzw. mit Hilfe der Haushaltsgemeinschaft und/ oder Nachbarn, Bekannten usw. durchführen. Für diese Helfer kann ein Bewirtungsgeld (Getränke, Speisen) von insgesamt bis zu 50,00 € bewilligt werden. Eine weitere Bezahlung dieser Helfer kommt wegen der Bekämpfung illegaler Beschäftigung nicht in Betracht. Als Renovierungskosten werden daher im Regelfall nur die notwendigen Materialkosten als Bedarf anerkannt.

A 7.2.3 Macht der Leistungsberechtigte geltend, dass er die Renovierung aus persönlichen Gründen (Krankheit, Behinderung, Alter usw.) nicht bzw. nicht im vollen Umfang selbst durchführen kann (Nachweis erforderlich) und/oder stehen ihm die vorgenannten Helfer nicht zur Verfügung, ist Ziff. 7.1.3 und 7.1.5 analog anzuwenden.

Für eine Wohnungsrenovierung können je nach Umfang der notwendigen Tätigkeiten bis zu 3 von der ARGE vermittelte oder von den örtlichen Einrichtungen gestellte Hilfskräfte eingesetzt werden. Wird eine örtliche Einrichtung beauftragt, sollte der Materialeinkauf auch von dieser durchgeführt werden.

An Stelle der bei einem Umzug zu gewährenden Vergütung von 16,00 € je Stunde für das Fahrzeug ist bei einer Renovierung eine An- und Abfahrtpauschale von 16,00 € pro Tag zu gewähren.

A 7.2.4 Menge und Preise des Materialbedarfs

Aufgrund der in weiten Kreisen der Bevölkerung bevorzugten Art der Wohnraumgestaltung mit Raufasertapete und Farbanstrich ist der Sozialhilfeträger berechtigt, die Übernahme von Renovierungskosten entsprechend der hierfür notwendigen Kosten zu begrenzen. Diese Art der Wohnraumgestaltung entspricht sowohl den Interessen der Berechtigten als auch denen der Vermieter und des Sozialhilfeträgers, da sie mittel- und langfristig sowohl den Qualitätsansprüchen genügt als auch die Kosten auf einen angemessenen Rahmen beschränkt.

Da die Renovierungsarbeiten in der Regel nicht von Fachleuten durchgeführt werden und daher ein etwas höherer Materialverbrauch zu unterstellen ist, sind bei den Flächenberechnungen die Flächen für Türen, Fenster und Fliesen einzubeziehen.

Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufasertapete ausgestattet, kommt grundsätzlich nur eine Beihilfe für die Kosten des Anstrichs in Betracht. Diese wird im Wege einer pauschalierten Hilfe abgegolten. Die

Pauschale beträgt 2,00 € je m² Wohnfläche und ist als Einmalzahlung an den Leistungsberechtigten zu überweisen bzw. auszuzahlen.

A 8 Eigenheime und Eigentumswohnungen (Hausgrundstücke)

A 8.1 Angemessenheit der Unterkunft

A 8.1.1 Im Rahmen der Antragsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Hausgrundstück gemäß § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bzw. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II zum geschützten Vermögen gehört. Ist das nicht der Fall, soll die Hilfe unter den Voraussetzungen des § 91 SGB XII bzw. nach § 9 Abs. 4 SGB II als Darlehen gewährt werden. Diese Darlehensgewährung gilt unabhängig davon, ob die Unterkunftskosten angemessen oder unangemessen sind. In diesen Fällen sind ohnehin die jeweiligen Vorschriften über die Vermögensverwertung anzuwenden.

A 8.1.2 In Bezug auf die berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft ist zu beurteilen, ob sie das Maß des Angemessenen nicht überschreiten. Dabei ist nicht davon auszugehen, dass die auf dem Hausgrundstück liegenden Lasten bei den von der Vermögensverwertung ausgenommenen Hausgrundstücken ohne weitere Prüfung im nachstehenden Sinn als angemessen gelten. Im Gegensatz zu den Kosten für Mietwohnungen ist hier jedoch ein großzügigerer Maßstab anzulegen.

A 8.2 Größe/Wohnfläche

A 8.2.1 Die Wohnfläche gilt als angemessen, wenn sie 130 qm nicht übersteigt. Dieser Wohnraum ist in der Regel für sechs Personen als ausreichend anzusehen.

A 8.2.2 Bei Haushalten mit mehr als 6 Personen und/oder Haushaltsangehörigen mit Behinderungen (Rollstuhlfahrer, Blinde, schwer Pflegebedürftige) richtet sich die angemessene Wohnungsgröße nach der Besonderheit des Einzelfalls. Hier kommt es bei der Anzahl und Größe der Räume insbesondere auf das Alter und Geschlecht, auf die Art der Behinderung der Personen sowie auf den Zuschnitt (Raumaufteilung) des Hauses oder der Wohnung an.

A 8.3 Anerkennung der Kosten der Unterkunft

Für die Anerkennung von KdU orientiert sich auch die ARGE an den kommunalen Regelungen zu § 29 SGB XII i.V.m. § 7 der VO zu § 82 SGB XII.

A 8.3.1 Bei Eigenheimen mit nur einer Wohnung und bei Eigentumswohnungen sind als mtl. Belastung 1/12 der jährlichen Ausgaben nach § 7 Abs. 2 VO zu § 82 SGB XII (siehe Aufstellung unter Tz. 8.3.3) zugrunde zu legen. Diese sind auf der Grundlage der Ausgaben für das letzte Kalenderjahr unter Berücksichtigung der bereits eingetretenen und noch zu erwartenden Veränderungen zu ermitteln. Tilgungsbeträge für Hypotheken- oder sonstige Darlehen können grundsätzlich nicht als KdU berücksichtigt

werden. Die Leistungsberechtigten sind auf die Möglichkeit hinzuweisen, die Tilgung aussetzen zu lassen.

A 8.3.2 Bei einer eigengenutzten Wohnung in einem Mehrfamilienhaus oder in einem Familienheim sind als Belastung 1/12 der Jahresausgaben zu berücksichtigen, die auf den vom Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen (§ 7 Abs. 3 VO zu § 82 SGB XII); die Ziffer 8.3.1 ist entsprechend anzuwenden.

A 8.3.3 Zu den anererkennungsfähigen Ausgaben gehören folgende Kosten:

A 8.3.3.1 Nebenkosten, dazu gehören insbesondere:

- Gebühren für Kanalisation
- Müllabfuhr
- Reinigungs- und Treppenaufzugsgebühr
- Verwaltungskosten
- Hausmeisterkosten
- Straßenreinigungskosten
- Umlagen für Gemeinschaftsantenne oder Kabelanschluss (soweit sie von Wohnungseigentümern nicht abgedungen werden können)
- Münzzählergebühren
- Wasserschaden- und Haushaftpflichtversicherung

A 8.3.3.2 Aufwendungen, dazu gehören insbesondere:

- Steuern vom Grundbesitz (Grundsteuern)
- Hausversicherungen, z.B. für eine Gebäudefeuerversicherung
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks sind nicht KdU)
Schuldzinsen gelten insoweit als angemessen, als sie den Höchstbetrag der Grundmiete nach Ziff. 2.3 dieser Richtlinien für die anzuerkennende Wohnfläche nicht überschreiten (z.B. 130 qm anerkannte Wohnfläche X 5,00 € = 650,00 € Höchstbetrag). Höhere Schuldzinsen können durch eine geringere Wohnfläche und höhere Wohnflächen durch geringere Schuldzinsen ausgeglichen werden (siehe auch Ziff. 2.3.5).
- Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 LAG für die Hypotheken- und Kreditgewinnabgabe
- Erhaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

A 8.3.3.3 Erhaltungsaufwand:

Zum Erhaltungsaufwand im o.g. Sinne gehören die Ausgaben für Instandsetzung und Instandhaltung, jedoch nicht die Ausgaben für Verbesserung.

Ohne Nachweis können bei Wohngrundstücken, die vor dem 1. Januar 1925 bezugsfähig geworden sind, 15 %, bei Wohngrundstücken, die

nach dem 31. Dezember 1924 bezugsfähig geworden sind, 10 % der Jahresroheinnahmen als Erhaltungsaufwand berücksichtigt werden. Diese Pauschalen sind bereits in dem Berechnungsformular für Hauslastenberechnung/ Rentabilitätsberechnung eingearbeitet.

Sofern von den Hauseigentümern Nachweise über Erhaltungsaufwand vorgelegt werden, die anzuerkennen sind und die Pauschale übersteigen, sind die höheren anerkannten Kosten in die Berechnung der Hauslasten mit aufzunehmen. Hier ist genau zu prüfen, ob es sich tatsächlich lediglich um Instandhaltung oder Instandsetzung handelt. Sofern z.B. ein Hauseigentümer aufgrund eines Dachschadens das ganze Dach neu decken lässt, ist zu ermitteln, wie hoch die Kosten für eine notwendige Reparatur sein würden und auch nur diese Kosten sind dann anzuerkennen (ggf. über Kostenvoranschläge).

A 8.3.3.4 sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes

Zu den sonstigen Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Hausgrundstücks gehören z.B. die Kosten für Schornsteinfeger, Wasser, Flurbeleuchtung usw. Wenn nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden, sind 1 % der Jahresroheinnahmen und des Mietwertes der eigenen Wohnung anzuerkennen. Auch diese Pauschale ist im Berechnungsformular bereits vorgegeben.

A 8.3.4 Da die monatlich anerkannten Hauslasten jeweils auf 1/12 der jährlichen Ausgaben bezogen sind, ist hier das Kalenderjahr zu unterstellen. Die nachgewiesenen Ausgaben sind somit für das Kalenderjahr zu berechnen, in dem sie anfallen.

A 8.3.5 Sofern für Vormonate des Kalenderjahres KdU unter Anrechnung der Pauschale anerkannt wurden, ist der Differenzbetrag zu den tatsächlich ermittelten anerkannten Hauslasten für die Monate des Leistungsbezuges nachzuzahlen, für den Rest des Jahres sind die erhöhten angemessenen Hauslasten anzuerkennen.

A 8.3.6 Sofern der Leistungsbezug erst im Laufe des Kalenderjahres begonnen hat, sind die erhöhten anerkannten Hauslasten ab Leistungsbeginn für insgesamt 12 Monate zu berücksichtigen. Nach Ablauf dieser 12 Monate ist der Betrag wieder auf die Pauschale zu setzen, sofern kein weiterer die Pauschale übersteigender Erhaltungsaufwand nachgewiesen wird.

A 8.3.7 Die Hauslasten sind nach der Kopffzahl der im Haushalt lebenden Personen aufzuteilen. Der Kopfanteil richtet sich nach der Höhe der anerkannten bzw. anzuerkennenden Unterkunftskosten.
Lebt ein Leistungsberechtigter in einem Haushalt mit Personen zusammen, die nicht leistungsberechtigt i.S.d. 3. oder 4. Kapitels des SGB XII oder des 3. Kapitels des SGB II sind, wird zunächst unterstellt, dass die Hauslasten von den nicht Leistungsberechtigten getragen werden.
Verlangt der Hauseigentümer eine Kostenbeteiligung an den Heiz- und Nebenkosten, kann aus Vereinfachungsgründen eine Pauschale ent-

sprechend den in der Anlage 1 zu den Bearbeitungsrichtlinien festgelegten Beträgen (Heizkosten i.d.R. 1,10 € pro m², Nebenkosten i.d.R. 1,40 € pro m²) anerkannt werden. Bei dieser Pauschale soll von max. 30 m² ausgegangen werden.

Verlangt der Hauseigentümer hingegen zusätzlich eine Beteiligung an den gesamten Hauslasten, ist eine Rentabilitätsberechnung vorzunehmen.

Sind die Unterkunftskosten unangemessen, richtet sich der Kopffanteil nach den für diese Haushaltsgröße angemessenen Unterkunftskosten.

A 8.4 Verfahren bei unangemessenen Unterkunftskosten

A 8.4.1 Allgemeines

A 8.4.1.1 Um den Besonderheiten des Einzelfalls annähernd gerecht zu werden, muss bei den Maßnahmen zur Senkung der Unterkunftskosten bei Eigentümern gegenüber Mietern von Wohnungen ein anderer Maßstab angelegt werden. Es ist zu unterstellen, dass bei Eigentumswohnungen, eigengenutzten Wohnungen in Zwei- oder Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern mit nur einer Wohnung in den weitaus meisten Fällen eine Untervermietung oder Umschuldung (mit geringeren Zinsen) nicht möglich sein wird und eine Senkung der Unterkunftskosten nur durch einen Umzug in Verbindung mit einem Verkauf der Immobilie zu erreichen ist. Während ein Auszug aus einer Mietwohnung relativ problemlos durchführbar ist, handelt es sich bei einer Forderung zur Aufgabe eines Hausgrundstücks um einen einschneidenden Eingriff in die Lebensplanung des Betroffenen.

Dies insbesondere deshalb, weil das Hausgrundstück nicht nur als Wohnstatt dient, sondern in den meisten Fällen auch zumindest ein Teil der Alterssicherung darstellt.

A 8.4.1.2 Es ist zu unterscheiden zwischen Berechtigten nach dem SGB II und dem SGB XII. Bei Berechtigten nach dem SGB II handelt es sich um erwerbsfähige Personen, die zielgerichtet in Arbeit vermittelt werden sollen und bei denen die Hoffnung besteht, dass sie danach wieder unabhängig von der Hilfe leben können. Dagegen ist bei Berechtigten nach dem SGB XII aufgrund der Erwerbsunfähigkeit davon auszugehen, dass die Hilfebedürftigkeit auf Dauer bestehen bleiben wird. Insofern ist bei diesem Personenkreis ein engerer Maßstab hinsichtlich der Dauer der Übernahme unangemessener Unterkunftskosten anzulegen als bei Erwerbsfähigen.

A 8.4.1.3 Grundsätzlich gilt auch bei Hausgrundstücken, dass zunächst alle Möglichkeiten der Absenkung der Unterkunftskosten auf angemessene Höhe ausgeschöpft werden sollten. Kommt letztlich nur ein Verkauf der Immobilie in Betracht, ist vorab die Zumutbarkeit und Wirtschaftlichkeit analog der Ziff. 3.1 dieser Richtlinien zu prüfen und Entsprechendes zu veranlassen. Bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit ist an Stelle der Grundmiete die monatliche Zinsbelastung einzusetzen.

- A 8.4.1.4** Die Aufforderung an den Leistungsberechtigten zur Senkung der Unterkunftskosten hat schriftlich und in ausreichend begründeter Form zu erfolgen (**kein Verwaltungsakt**).
- A 8.4.2** **Leistungsberechtigte nach SGB II**
- A 8.4.2.1** Unangemessene Unterkunftskosten für ein nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II geschütztes Hausgrundstück sind i.d.R. zunächst für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Während dieses Zeitraums wird unterstellt, dass die gesetzgeberischen Maßnahmen nach SGB II greifen und eine Vermittlung in Arbeit gelingt. Hier ist dem Berechtigten zunächst nur eine Information über die Sach- und Rechtslage zu übersenden. Ausgenommen von dieser Regelung bleiben Fälle, in denen der Berechtigte außergewöhnlich hohe Belastungen zu tragen hat oder das Hausgrundstück überschuldet ist. In diesen Fällen ist eine Entscheidung nach Lage des Einzelfalls zu treffen. Wenn in diesem Zeitraum Bemühungen zur Kostensenkung nachgewiesen werden, kann die oben genannte Frist in 3-Monats-Schritten auf insgesamt 12 Monate verlängert werden.
- A 8.4.2.2** Bleibt die Hilfebedürftigkeit nach Ablauf dieses 6/12-Monatszeitraums bestehen und ist keine konkrete Aufnahme einer den Lebensunterhalt sichernden Erwerbstätigkeit absehbar, ist von Seiten des Leistungsberechtigten konkret zu erklären, wie die unangemessenen Kosten gesenkt werden sollen (z.B. durch Untervermietung, Umschuldung oder Verkauf). Dafür kann die Frist im Einzelfall nochmals in jeweils 3-Monats-Schritten bis zu max. 12 Monaten verlängert werden. Das heißt, in Einzelfällen ist eine Verlängerung bis zu 4 mal, also um insgesamt 4 mal 3 Monate = max. 12 Monate, möglich.
Vor jeder Entscheidung einer weiteren Fristverlängerung sind die Bemühungen durch den Leistungsberechtigten nachzuweisen.
- A 8.4.2.3** Der Verkauf des Hausgrundstücks gilt zu dem Preis als zumutbar, den die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Verkehrswertermittlung genannt hat. Soweit diese Verkehrswertermittlung im Rahmen der Vermögensprüfung nicht eingeholt wurde, ist sie nachträglich anzufordern.
- A 8.4.2.4** Nach Ablauf der Frist sind nur noch die angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anzuerkennen, es sei denn, der Berechtigte kann substantiell nachweisen, dass er alle möglichen und zumutbaren Anstrengungen der Kostensenkung vergeblich unternommen hat. In diesen Fällen ist nach Lage des Einzelfalls über eine angemessene Fristverlängerung zu entscheiden. Die Entscheidung ist schriftlich zu begründen und zur Akte zu nehmen.
- A 8.4.2.5** Die Entscheidung über die Anerkennung nur angemessener Unterkunftskosten ist dem Leistungsberechtigten durch ausreichend begründeten manuellen Bescheid (**Verwaltungsakt**) oder durch entsprechende Ergänzung des maschinellen Bescheides mitzuteilen. In dem Bescheid ist

auch darauf hinzuweisen, dass er einen späteren Verkauf des Hausgrundstücks unverzüglich anzuzeigen hat.

A 8.4.2.6 Ziffer 3.1.10 gilt entsprechend.

A 8.4.3 **Leistungsberechtigte nach SGB XII**

A 8.4.3.1 Unangemessene Unterkunftskosten für ein nach § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschütztes Hausgrundstück sind insgesamt nur für einen Zeitraum bis zu 12 Monaten in tatsächlicher Höhe als Bedarf anzuerkennen. Der Berechtigte ist also sofort zur Senkung der Unterkunftskosten aufzufordern, weil hier eine Vermittlung in den Arbeitsmarkt i.d.R. nicht angestrebt wird. Im Übrigen richtet sich das Verfahren nach Ziff. 8.4.2.

A 8.4.3.2 Ziffer 3.1.10 gilt entsprechend.

Teil B - Heizkosten

B 1 Allgemeines

B 1.1 Leistungen für die Heizung sind die regelmäßig zu entrichtenden Voraus- oder Abschlagszahlungen für Gemeinschafts-, Sammel- oder Fernheizungen, elektrische Heizungen und Gasheizungen, der Zuschlag zur Miete für Heizung sowie die Kosten für die Beschaffung von Brennstoffen für Einzelheizungen.

§ 29 Abs. 3 SGB XII bzw. 22 Abs. 1 SGB II sind die einheitlichen Anspruchsgrundlagen für Leistungen für Heizung ohne Unterscheidung von laufenden und einmaligen Leistungen für die Heizung.

Nach § 29 Abs. 3 SGB XII bzw. 22 Abs. 1 SGB II werden nur die tatsächlichen Leistungen für die HZ übernommen, soweit sie angemessen sind. Eine Übernahme der tatsächlichen Heizkosten für einen Übergangszeitraum, in denen diese auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können, ist nicht vorgesehen.

(Anmerkung: § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II ist eine Übergangsvorschrift bei tatsächlichen und unangemessenen Aufwendungen ausschließlich für die **Unterkunft**. Leistungen für die Heizung sind von dieser Bestimmung nicht berührt.)

B 2 Laufender Bedarf

- B 2.1** Heizkosten gehören zum laufenden Bedarf, wenn die Kosten für die Heizung (Zentralheizung, Nachtspeicher- oder Gasheizung) monatlich anfallen. Die tatsächlichen Heizkosten werden unabhängig von der Energieart immer dann übernommen, wenn sie sich im angemessenen Rahmen befinden.
- B 2.1.1** Können die Heizkosten aus einer Miete, Untermiete oder sonstigem Entgelt nicht ausgesondert werden, ist dafür der angemessene anteilige Betrag zu ermitteln.
- B 2.1.2** Wird für Heizung, Warmwasser und den sonstigen Energiebedarf ein einheitlicher Betrag erhoben, so ist hiervon der im Regelsatz enthaltene Anteil für Energiekosten abzusetzen; der Restbetrag ist als laufende Leistung für die Heizung zu berücksichtigen. Wird nur für die Heizung und die Warmwasserversorgung ein einheitlicher Betrag nachgewiesen, so sind 8,00 € für Alleinstehende/Haushaltsvorstände und 4,00 € für jede weitere zum Haushalt gehörende Person des auf die Heizung und Warmwasserversorgung entfallenden Betrages in Abzug zu bringen; auch hier ist der Restbetrag jeweils als laufende Leistung für die Heizung zu berücksichtigen.
- B 2.2** § 29 Abs. 3 Satz 1 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II treffen keine speziellen Regelungen für die Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten. Bei der Auslegung dieses unbestimmten Rechtsbegriffs sind die in § 29 Abs. 3 Satz 3 SGB XII aufgeführten Kriterien (zur Bemessung von Pauschalen) und der Grundsatz der Individualisierung (§ 9 SGB XII) zu beachten.
Neben dem individuell geprägten Wärmebedarf und dem dadurch geprägten Heizverhalten haben auch eine Vielzahl von objektiven Faktoren Einfluss auf den bestehenden Bedarf: meteorologische Bedingungen, geographische Lage des Gebäudes, Lage einer Wohnung innerhalb eines Hauses, bauliche Substanz des Gebäudes und durchgeführte Energiesparmaßnahmen, Wirkungsgrad der Heizungsanlage und der Heizwert des eingesetzten Energieträgers. Entscheidend ist auch, welchen Einfluss der einzelne Nutzer auf die Höhe der entstehenden Kosten hat.
- B 2.2.1** Der angemessene Betrag an Heizkosten pro m² Wohnfläche wird regelmäßig vom Kreissozialamt ermittelt und in der Anlage 1 bekannt gegeben.
- B 2.2.2** Im Einzelfall muss der angemessene Umfang der Heizkosten der Besonderheit des Einzelfalles entsprechen. Die Angemessenheit kann letztlich nur auf der Basis der konkreten Voraussetzungen jedes einzelnen Haushaltes festgesetzt werden.
- B 2.2.3** Vom angemessenen, maximal in der Anlage 1 genannten Betrag an Heizkosten pro m² Wohnfläche (siehe Ziff. 2.2) kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden. Bei Vorliegen eines Abweichungsgrundes ist eine Erhöhung bis max. 20 % möglich. Liegen mehrere Abweichungs-

gründe vor, kann der angemessene Betrag über die 20 % hinaus erhöht werden (i.d.R. max. 50 %). Die Gründe für die Erhöhung sind aktenkundig zu machen.

- B 2.2.4** Abweichungsgründe können in Zusammenhang mit der Person des Leistungsberechtigten oder der Lage/des Zustandes der Wohnung anerkannt werden.
- B 2.2.4.1** In Zusammenhang mit der Person des Leistungsberechtigten ist eine Erhöhung des angemessenen Betrages an Heizkosten pro qm Wohnfläche z.B. durch das Vorliegen einer chronischen Krankheit, das Vorliegen von Pflegebedürftigkeit, das Vorliegen einer Behinderung oder durch hohes Alter (ab 70 Jahre) gerechtfertigt.
- B 2.2.4.2** In Zusammenhang mit der Lage/des Zustandes der Wohnung können z.B. die Lage der Wohnung im Gebäude oder eine schlechte Isolierung eine Erhöhung des angemessenen Betrages an Heizkosten pro qm Wohnfläche rechtfertigen.
- B 2.3** Bei der Ermittlung der im Einzelfall als angemessen anzuerkennenden Heizkosten ist grundsätzlich immer von der tatsächlichen Wohnfläche auszugehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bereits vorab eine Entscheidung über die angemessenen Unterkunftskosten (Kaltmiete) getroffen wurde. Hierbei ist es durchaus denkbar, dass eine größere Wohnfläche als angemessen anerkannt wird, wenn gleichzeitig eine niedrigere Kaltmiete pro qm fällig ist. Wenn bei einer größeren Wohnfläche die gesamte Kaltmiete als angemessen anerkannt wird, dann ist auch zwangsläufig die größere Wohnfläche bei der Ermittlung der angemessenen Heizkosten zugrunde zu legen. Dies gilt nicht, wenn eine Kürzung der tatsächlichen Unterkunftskosten auf die angemessenen Unterkunftskosten erfolgt ist, weil die Wohnfläche als unangemessen anzusehen ist. In diesen Fällen ist dann nur die Wohnfläche zugrunde zu legen, die bei Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten (Kaltmiete) berücksichtigt wurde.
- B 2.3.1** Der im Einzelfall festgesetzte angemessene Betrag an Heizkosten pro qm Wohnfläche ist dann mit der Wohnfläche (siehe Ziffer 2.3) zu multiplizieren. Im Ergebnis erhält man die angemessenen Heizkosten für die vom Leistungsberechtigten bewohnte Wohnung pro Monat.
- B 2.4** Als angemessene Heizkosten werden grundsätzlich immer nur die lt. Mietvertrag fälligen monatlichen Abschlagszahlungen für Heizung übernommen. Liegt die monatlich fällige Abschlagszahlung betragsmäßig über den ermittelten angemessenen Heizkosten pro Monat, können nur die angemessenen Heizkosten übernommen werden. Die Heizkostenpauschale ist entsprechend zu kürzen.
- B 2.5** Nachzahlungen für Heizung können nur insoweit übernommen werden, als in der Summe mit den bereits erbrachten Leistungen für Heizung die angemessenen Heizkosten nicht überschritten werden.

- B 2.5.1** Nachzahlungen sind grundsätzlich nur noch möglich, wenn die monatlich übernommene Abschlagszahlung unter den monatlich angemessenen Heizkosten liegt.
- B 2.5.2** In Ausnahmefällen sind Nachzahlungen denkbar, wenn im Abrechnungszeitraum nachweislich Gründe eingetreten sind, die eine rückwirkende Erhöhung des im Einzelfall festgesetzten Betrages an angemessenen Heizkosten pro qm Wohnfläche rechtfertigen (z.B. wenn der Leistungsberechtigte im Laufe des Abrechnungszeitraumes schwer erkrankt ist).
- B 2.5.3** Grundsätzlich entstehen keine Nachzahlungsansprüche, wenn sich im Laufe eines Jahres die Energiebeschaffungskosten erhöhen. Hohe Kosten zwingen auch Bevölkerungsschichten mit höherem Einkommen zum sparsamen Heizen. Nur bei sehr deutlichen Preissteigerungen ist es denkbar, dass das Kreissozialamt den angemessenen Betrag an Heizkosten pro qm Wohnfläche rückwirkend neu ermittelt und festsetzt. In einem solchen Fall würden sich dann auch die angemessenen Heizkosten im Einzelfall rückwirkend erhöhen, was wiederum Nachzahlungen rechtfertigen könnte.
- B 2.6** Die Übernahme von unangemessenen Heizkosten kann nur nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 34 SGB XII erfolgen.
- B 2.7** Muss in sog. Mischfällen (in einem Haushalt erhalten Personen unterschiedliche Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG) über die Festsetzung von angemessenen Heizkosten oder über Nachzahlungen entschieden werden, ist der jeweilige Leistungsträger für die Bearbeitung zuständig (entsprechend der auf die Haushaltsgemeinschaft entfallenden Anteile). In allen Leistungsbereichen sind die Bearbeitungsrichtlinien einheitlich anzuwenden.
- B 2.8** Lebt der Leistungsberechtigte in einem Haushalt mit Personen zusammen, die nicht hilfebedürftig i.S.d. des 3. Kapitels des SGB II bzw. des 3. oder 4. Kapitels des SGB XII sind, wird auf die Ziffern A 2.3.7 und A 8.3.7 verwiesen.

B 3 Einmaliger Bedarf

- B 3.1** Der Gesetzgeber erwähnt zwar die Heizungsbeihilfen nicht mehr ausdrücklich, da es aber nicht sinnvoll ist, einen einmaligen Bedarf zu zwölfteln und monatlich auszuzahlen, ist der Gesamtjahresbedarf an Heizkosten einmal im Jahr mit der laufenden Hilfe auszuzahlen.
- B 3.1.1** Heizkosten gehören zum einmaligen Bedarf, wenn die Kosten für die Anschaffung des benötigten Brennstoffes einmal im Jahr anfallen. Die Anschaffungskosten werden unabhängig von der Art des Brennstoffes immer dann übernommen, wenn sie sich im angemessenen Rahmen befinden.
- B 3.2** Der angemessene Umfang der Heizkosten muss der Besonderheit des Einzelfalles entsprechen. Die Angemessenheit kann letztlich nur auf der Basis der konkreten Voraussetzungen jedes einzelnen Haushaltes festgesetzt werden.
- B 3.2.1** Die Ermittlung des Heizbedarfs bei einer Einzelheizung orientiert sich an dem in Anlage 1 genannten Maximalwert.
- B 3.2.2** Bei der Wohnfläche ist grundsätzlich von der tatsächlichen Wohnfläche auszugehen, soweit diese angemessen ist (siehe auch Ziffer 2.3).
- B 3.4** Die Heizperiode beträgt in der Regel jeweils ein Jahr, beginnend mit dem Monat, in dem der Bedarf entsteht.
- B 3.5** Nachzahlungen für die Beschaffung von zusätzlichen Brennstoffen kommen grundsätzlich nicht in Betracht, da die gewährte "Heizungsbeihilfe" ja den individuell ermittelten Heizungsbedarf berücksichtigt.
- B 3.5.1** Denkbar ist eine Nachzahlung nur dann, wenn sich im Laufe der Heizperiode nachweislich Gründe ergeben haben, die eine rückwirkende Erhöhung des individuellen Heizbedarfes rechtfertigen (wenn z.B. der Leistungsberechtigte während der Heizperiode schwer erkrankt ist).
- B 3.6** Die Übernahme von unangemessenen Heizkosten kann nur nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 34 SGB XII erfolgen.
- B 3.7** Muss in sog. Mischfällen (in einem Haushalt erhalten Personen unterschiedliche Leistungen nach dem SGB II, dem SGB XII und dem AsylbLG) über die Festsetzung von angemessenen Heizkosten oder über Nachzahlungen entschieden werden, ist der jeweilige Leistungsträger für die Bearbeitung zuständig (entsprechend der auf die Haushaltsgemeinschaft entfallenden Anteile). In allen Leistungsbereichen sind die Bearbeitungsrichtlinien einheitlich anzuwenden.

B 4 Gemeinsame Vorschriften für laufenden oder einmaligen Bedarf

B 4.1 Die Regelungen zum laufenden und zum einmaligen Bedarf enthalten bereits nähere Ausführungen zur individuellen Festsetzung der angemessenen Heizkosten bzw. des Heizbedarfes. Nachfolgend sind einige weitere Kriterien aufgeführt, die sich im Einzelfall auf den individuellen Bedarf auswirken können:

B 4.1.1 persönliche und familiäre Verhältnisse
Insbesondere Krankheit, Behinderung und Alter können die Anerkennung eines höheren Bedarfs erfordern.

B 4.1.2 Größe u. Beschaffenheit der Wohnung
Soweit die Kosten für eine – unangemessen - große Wohnung tatsächlich übernommen werden, muss die Wohnfläche Grundlage der Prüfung der Angemessenheit der Heizkosten sein.
Wohnungsspezifische Fakten (fehlende Isolierverglasung, Fußkälte wegen fehlender Unterkellerung, fehlende oder schlechte Isolierung) sind ebenfalls zu berücksichtigen, solange ihre Behebung nicht zu den Obliegenheiten des Vermieters gehört.

B 4.1.3 vorhandene Heizquelle (bei Einzelheizungen)
Heizungsanlagen, die nicht dem Stand der Technik entsprechen oder energieaufwändige Heizquellen (Radiatoren) führen zu einer abweichenden Bemessung der angemessenen Heizkosten.
Aber auch hierbei ist die Verpflichtung des Vermieters zu beachten, die Beheizung des Gebäudes wirtschaftlich und den gesetzlichen Vorschriften (z.B. Bundesimmissionsschutzgesetz und –verordnung) entsprechend vorzunehmen.

B 4.1.4 die örtlichen Verhältnisse (bei Einzelheizungen)
Regionale Energiepreise und regionale klimatische Verhältnisse sind zu berücksichtigen.

B 4.1.5 Bei Beheizung mit Einzelöfen bzw. Heizung, für die der Leistungsberechtigte den Brennstoff nicht laufend geliefert bekommt (Gas, Strom), sondern selbst beschaffen muss (Kohle, Öl), verteilt sich der Bedarf auf die Heizperiode. Heizperiode ist die Zeit v. 01.07. eines Jahres bis zum 30.06. des Folgejahres.

B 4.2 Aufteilung der Aufwendungen für die Heizung

B 4.2.1 Kosten der Heizung sind immer nach Köpfen auf die jeweilige Nutzer aufzuteilen; auf eine anderweitige Nutzung bestimmter Räume durch Haushaltsangehörige kommt es insoweit nicht an.

B 4.2.2 Leben in der Wohnung des Leistungsberechtigten Personen, die nicht Untermieter sind und nicht zur Bedarfsgemeinschaft nach § 9 SGB II

bzw. § 19 SGB XII gehören, sind die auf diese Personen entfallenden Teile der Heizungskosten abzusetzen.

- B 4.2.3** Die Aufteilung ist (auch für Kleinkinder) nach der Kopfzahl vorzunehmen, sofern nicht eine andere Aufteilung (z.B. nach Wohnflächen oder Wohnräumen) den tatsächlichen Verhältnissen besser gerecht wird.
- B 4.2.4** Ist der Wohnungsinhaber nicht hilfebedürftig und gehört ein Leistungsberechtigter zu seinem Haushalt, nicht jedoch zur Bedarfsgemeinschaft nach § 9 SGB II bzw. § 19 SGB XII, so ist zunächst nach § 9 SGB II bzw. 36 SGB XII zu prüfen, ob der Wohnungsinhaber und die übrigen nicht hilfebedürftigen Haushaltsangehörigen die auf den Leistungsberechtigten entfallenden anteiligen Aufwendungen für die Heizung voll tragen. Ist dies nicht der Fall, so ist nach Ziff. 4.2.3 zu verfahren. Dabei sind von den Aufwendungen für die Heizung vor ihrer Aufteilung die Einkünfte aus Vermietung/Verpachtung abzusetzen.

Teil C - Hilfen in Sonderfällen

C 1 Allgemeines

C 1.1 Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 34 SGB XII können Empfänger einer Regelleistung sowie sonstige Personen, die eine entstandene Notlage mit eigenen Mitteln oder mit Hilfe anderer nicht beseitigen können, erhalten.

C 1.2 Eine Hilfe kann nicht erbracht werden, wenn die nachfragende Person nach ihren Einkommens- und Vermögensverhältnissen einen zur Beseitigung der Notlage ausreichenden Kredit von einem Kreditinstitut in Anspruch nehmen kann.

C 1.3 Die Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 34 SGB XII kann nur erbracht werden, wenn die Leistungserbringung nach den §§ 20, 21, 22, 23 SGB II oder den §§ 28, 29, 30, 31, 32, 33 und 37 SGB XII nicht möglich ist. § 23 Abs. 1 SGB II oder § 37 SGB XII geht als spezielle Leistungsvorschrift dem § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 SGB XII vor, soweit vom Regelsatz umfasste Bedarfe nicht gedeckt werden konnten.

Dasselbe gilt, wenn eine entsprechende Hilfe im Rahmen einer Leistung nach den Fünften bis Neunten Kapitel des SGB XII erbracht werden kann (z.B. Hilfe zur Verbesserung der Wohnverhältnisse gem. § 54 Abs. 1 i.V.m. § 55 Abs. 2 Nr. 5 SGB IX).

C 1.4 Bei einer Hilfe nach § 22 Abs. 5 SGB II oder § 34 SGB XII können auch Schulden übernommen werden. Bei der Erbringung von Leistungen zur Schuldentilgung soll jedoch intensiv darauf hingewirkt werden, dass sich der Leistberechtigte zukünftig wirtschaftlich verhält.

C 2 Hilfe zur Sicherung der Unterkunft

C 2.1 Die Hilfe kann nur erbracht werden, wenn sie zur Beschaffung oder Erhaltung der Unterkunft erforderlich ist. Danach kommen z.B. Leistungen in Frage, wenn

C 2.1.1 der Verlust der Wohnung droht, weil die nachfragende Person mit der Miete oder - bei einem angemessenen Hausgrundstück - mit dem Kapitaldienst in Rückstand geraten ist. Es muss sichergestellt sein, dass die Wohnung trotz der Übernahme der Rückstände nicht geräumt werden muss. Ferner muss an der Erhaltung der Wohnung ein besonderes Interesse des Kostenträgers bestehen. Ein besonderes Interesse kann zum Beispiel vorliegen, wenn der Wohngemeinschaft wenigstens ein minderjähriges Kind angehört oder der Wohnungsinhaber bzw. sein Ehegatte krank oder behindert ist, aber auch dann, wenn eine allein stehende Person in die Obdachlosigkeit oder Nichtsesshaftigkeit abzusinken droht.

Bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit eines Räumungsanspruchs gehören nur der fällige Mietzins sowie die fällige Entschädigung nach § 571 Abs. 1 Satz 1 BGB zu den zu übernehmenden Kosten (§ 546a BGB). Danach können zur Abwendung der Vollziehung eines Räumungsurteils auch Gerichts- und Anwaltskosten zu den zu übernehmenden Kosten gehören.

C 2.1.2 bei SGB XII-Fällen die Hilfe zur Erlangung einer neuen Wohnung notwendig ist; dazu gehört insbesondere die Übernahme von notwendigen Genossenschaftsanteilen, Maklergebühren und Mietsicherheiten (Kautionen), wenn durch schriftliche Vereinbarung gesichert ist, dass die geleisteten Beträge dem SHTr. zurückerstattet werden,

C 2.1.3 eine vorhandene Wohnung den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse offensichtlich nicht genügt und deshalb bauliche Instandsetzungs- und Verbesserungsmaßnahmen erforderlich sind,

C 2.1.4 bei einem Eigenheim einmalige Aufwendungen zur notwendigen Bausubstanzerhaltung oder Erschließungskosten erforderlich werden.

C 2.2 Schulden für die Miete (etc.) einer Wohnung, die von der nachfragenden Person selbst nicht mehr bewohnt wird, bzw. nach dessen Tode, können grundsätzlich nicht übernommen werden.

C 3 Hilfe in vergleichbaren Notlagen

C 3.1 Eine vergleichbare Notlage ist eine Notlage im Rahmen des notwendigen Lebensunterhalts, die in ihrer Schwere dem Verlust der Unterkunft gleichkommt.

C 3.2 Eine derartige Leistung kann insbesondere in Frage kommen bei der Übernahme von Schulden für Heizungskosten (Haushaltsenergie siehe Tz 1.1), wenn ohne eine Schuldentilgung die Energiequelle abgeschaltet oder - bei einem Umzug - ein Neuanschluss abgelehnt würde und dadurch eine gesundheitliche Gefährdung von im Haushalt lebenden Personen, vor allem Kleinkindern oder kranken bzw. behinderten Personen zu erwarten ist.

Der Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe darf, selbst wenn die nachfragende Person durch eine Energiesperre an die unterste Grenze einer menschenwürdigen Lebensführung gedrängt wird, vorübergehend die Übernahme der Energiekosten verweigern, sofern die physische Existenz der Person durch den Ausfall der Energieversorgung nicht bedroht ist. Im Rahmen der Ermessensüberlegung kann die ARGE/der SHTr. unwirtschaftliches Verhalten der Person berücksichtigen, um nachhaltig seine Verantwortlichkeit zu aktivieren.

C 4 Verfahren

C 4.1 Die Geldleistung soll für Leistungsberechtigte nach dem SGB II als Darlehen erbracht werden. Für Leistungsberechtigte nach dem SGB XII kann sie entweder als Beihilfe oder als zinsloses Darlehen erbracht werden.

C 4.2 Die Darlehensleistung kommt insbesondere in Betracht, wenn

C 4.2.1 die Person keine laufende HLU erhält und die Geldleistung in Raten zurückzahlen kann, oder

C 4.2.2 die Sicherung eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung durch Übernahme von Tilgungsbeträgen erforderlich ist.

C 4.3 Mitteilungspflicht

§ 22 Abs. 6 SGB II und § 34 Abs. 2 SGB XII regeln die Verpflichtung der Gerichte in den genannten Fällen, in denen Räumungsklage erhoben wurde, den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe zu unterrichten.

C 4.4 Geldleistung als Darlehen

C 4.4.1 Bewilligungsbescheid

C 4.4.1.1 Das Darlehen wird durch Bescheid (Verwaltungsakt) bewilligt.

C 4.4.1.1.1 Der Darlehenszweck ist genau zu bezeichnen (allgemeine Zweckbestimmungen wie z.B. Kfz-Darlehen oder Wohnungsverbesserungen sind zu vermeiden).

C 4.4.1.1.2 In den Fällen des § 9 Abs. 4 SGB II oder der §§ 90, 91 SGB XII ist das Vermögen zu bezeichnen, von dessen sofortigem Verbrauch oder sofortiger Verwertung aus Härtegründen abgesehen wird oder dessen Verwertung nicht unverzüglich zu betreiben ist.

C 4.4.1.1.3 Nebenbestimmungen (§ 32 SGB X) wie Auflagen, Bedingungen sowie Rückzahlungsmodalitäten und Sicherheiten nach Tz 4.4.1.2 - 4.4.3 sind in den Bescheid aufzunehmen.

C 4.4.1.2 Das Darlehen soll erst ausgezahlt werden, wenn der Bescheid durch Ablauf der Rechtsbehelfsfrist oder durch schriftlichen Rechtsbehelfsverzicht (nach Erlass des Bescheides) unanfechtbar geworden ist und die Sicherheitsleistung nach Tz 4.4.3 erbracht worden sind. Bei Darlehen nach § 22 SGB II oder §§ 34 und 37 SGB XII sind i.d.R. keine Sicherheitsleistungen zu erbringen.

C 4.4.2 Rückzahlung

- C 4.4.2.1** Die Rückzahlungsmodalitäten richten sich nach der Höhe des Darlehens und der Leistungsfähigkeit des Darlehensnehmers.
- C 4.4.2.2** Ist die laufende Rückzahlung eines Darlehens für Genossenschaftsanteile, Mietkautionen sowie für die Rückzahlung von Baudarlehen nicht möglich, so ist die Rückzahlung spätestens bei Ausscheiden aus dem Leistungsbezug wie folgt zu verlangen:
 - C 4.4.2.2.1** bei Genossenschaftsanteilen durch die Dividenden, soweit sie nicht nach Tz 4.4.2.3 als Darlehen zu erbringen sind, sowie bei Fälligkeit des Auseinandersetzungsguthabens,
 - C 4.4.2.2.2** bei Mieterdarlehen und Kautionen bei Rückfluss des Darlehens bzw. der Kautionen.
- C 4.4.2.3** Darlehenszinsen sind grundsätzlich nicht zu fordern. Hiervon gelten folgende Ausnahmen:
 - C 4.4.2.3.1** Erhält der Leistungsberechtigte mit Hilfe des ihm gewährten Darlehens Zinsen oder andere wirtschaftliche Vorteile (z.B. Dividenden aus Genossenschaftsanteilen), sind in Höhe dieser Ansprüche Zinsen auf das gewährte Darlehen zu verlangen.
 - C 4.4.2.3.2** Gerät der Leistungsberechtigte mit der Rückzahlung des Darlehens in Verzug sind i.d.R. Verzugszinsen (2 v.H. über dem Basiszinssatz des Europäischen Zentralbank) zu verlangen.
- C 4.4.2.4** Der Tilgungsbeginn ist unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles festzusetzen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die voraussichtliche Entwicklung der wirtschaftlichen Situation des Schuldners, die Art des mit der Leistung gedeckten Bedarfes und die damit verfolgten Ziele und der Dispositionsspielraum des Schuldners bei der Verwendung der ihm zur Verfügung stehenden Mittel. Die sich aus den Besonderheiten des Einzelfalles ergebenden Interessen des Schuldners sind gegen das öffentliche Interesse an einer möglichst schnellen Tilgung und einem möglichst geringem Verwaltungsaufwand abzuwägen.
- C 4.4.2.5** Im Bescheid ist zu regeln, dass das Darlehen insgesamt zur sofortigen Rückzahlung fällig wird, wenn
 - C 4.4.2.5.1** der Leistungsberechtigte das Darlehen nicht bestimmungsgemäß verwendet, oder
 - C 4.4.2.5.2** mit der Rückzahlung von mehr als zwei Raten in Verzug gerät,
 - C 4.4.2.5.3** oder ein Dritter beantragt, über das Vermögen das Konkurs- oder Vergleichsverfahren zu eröffnen,
 - C 4.4.2.5.4** der Leistungsberechtigte aus einer mit dem Darlehen beschafften oder erhaltenen Wohnung auszieht oder einen mit Hilfe des Darlehens erworbenen Gegenstand verkauft,

C 4.4.2.5.5 der Leistungsberechtigte verstirbt.

C 4.4.2.6 Zur Rückzahlungsverpflichtung sind grundsätzlich die Mitglieder der Einsatzgemeinschaft nach § 9 SGB II bzw. § 19 SGB XII als Gesamtschuldner verpflichtet.

C 4.4.3 Sicherung

C 4.4.3.1 Als Sicherheit für die Darlehensforderung ist i.d.R. die Abtretung von Lohn-, Gehalts- und sonstigen Ansprüchen des Darlehensnehmers und des Ehegatten zu verlangen. Die Abtretungen sind erst dann dem Drittschuldner zu übersenden, wenn der Darlehensnehmer seinen Tilgungsraten nicht fristgerecht nachkommt (stille Zession).

C 4.4.3.2 Über Tz 4.4.3.1 hinaus sind i.d.R. weitere Sicherheiten zu verlangen, insbesondere bei Hilfen zur Beschaffung oder Erhaltung einer Wohnung nach Tz 4.4.2.2.

C 4.4.3.3 Weitere Sicherheiten sind z.B. Eigentumsvorbehalte an beschafften Gegenständen, Grundschuld, Sicherungshypotheken, Sicherungsübereignung, Hinterlegung des Kfz-Briefes, Abtretung von Ansprüchen auf Auszahlung einer Lebens- bzw. Sterbegeldversicherung oder von Dividenden- und Zinsausschüttungen, die aufgrund erbrachter Darlehen erfolgen; ferner bei Genossenschaftsanteilen, Mieterdarlehen und Kautionen, auch Abtretung des Auseinandersetzungsguthabens bzw. der Ansprüche gegen den Vermieter (siehe Tz 4.4.2.2).

C 4.4.3.4 Soll durch ein Darlehen Eigentum erworben oder erhalten, oder sollen Schulden getilgt werden, so muss sich der Darlehensnehmer mit einer unmittelbaren Zahlung des Tr. der Grundsicherung für Arbeitsuchende bzw. der Sozialhilfe an den Gläubiger einverstanden erklären.

C 4.4.4 Verwaltungsakte, die unanfechtbar geworden sind, verjähren nach 30 Jahren (§ 52 Abs. 2 SGB X).

Anlage 1

der Bearbeitungsrichtlinien des Kreises Siegen-Wittgenstein zur Gewährung angemessener Unterkunfts- und Heizkosten im Rahmen der Leistungsgewährung nach SGB II und SGB XII

1. Kaltmieten im Kreis Siegen-Wittgenstein

angemessene Kaltmietkosten je Stadt/Gemeinde für das Jahr 2006

Ort	Wohnungsgröße maximal/m ²			Kaltmiete/m ² Obergrenze
	1 Person	2 Personen	3, 4, 5, ... Personen	
Bad Berleburg Ort	45	60	75, 90, 105, ...	4,50 €
Berghausen				4,50 €
Raumland				4,50 €
Wemlinghausen				4,50 €
Aue-Wingeshsn. andere Ortsteile				4,00 €
Bad Laasphe	45	60	75, 90, 105, ...	4,50 €
Niederlaasphe				4,50 €
Banfe				4,50 €
Feudingen				4,50 €
andere Ortsteile				4,00 €
Burbach	45 - 53	60	75, 90, 105, ...	4,00 €
Erndtebrück	45	60	75, 90, 105, ...	4,50 €
Freudenberg	45 - 48	60 - 63	75, 90, 105, ...	5,00 €
Hilchenbach	45 - 48	60 - 63	75, 90, 105, ...	5,00 €
Kreuztal	45	60	75, 90, 105, ...	5,00 €
Netphen	45	60	75, 90, 105, ...	5,00 €
Neunkirchen			45 - 50	60
Siegen	45 - 56	60 - 67	75, 90, 105, ...	5,00 €
Wilnsdorf	45 - 53	60	75, 90, 105, ...	5,00 €

1.1 Bei der Feststellung der Angemessenheit der Kaltmiete soll darauf geachtet werden, dass der Mietpreis auch hinsichtlich der Ausstattung und des Baujahres der Wohnung stimmig ist. So ist z.B. ein Mietpreis an der Obergrenze nicht akzeptabel, wenn sich das Gebäude in einem baufälligen Zustand befindet.

1.2 Außerdem ist in Fällen, in denen die Wohnung aufgrund der Wohnfläche zu groß aber der m²-Preis günstig ist, eine Vergleichsberechnung unter Berücksichtigung der angemessenen Wohnfläche und der jeweiligen Obergrenze vorzunehmen.

Beispiel 1: Eine 80 m² große Wohnung für zwei Personen kostet 3,00 €/m² (= 240,00 € Kaltmiete). Eine angemessene 60 m² Wohnung bei einer angenommenen Obergrenze von 4,00 € würde ebenfalls 240,00 € kosten, so dass für die erstgenannte Wohnung trotz der unangemessenen Größe die volle Kaltmiete übernommen werden kann.

Beispiel 2: Eine 90 m² große Wohnung für zwei Personen kostet 3,00€/m² (= 270,00 € Kaltmiete.) Aufgrund der Vergleichsberechnung (60 m² x 4,00 € = 240,00 €) können in diesem Fall auch nur diese 240,00 € anerkannt werden.

2. Nebenkosten

In der Regel können monatlich maximal 1,40 € Nebenkosten pro m² übernommen werden. Die Übernahme höherer Nebenkosten ist möglich, wenn die jeweilige Kommune im Rahmen der unterschiedlichen Formen des betreuten Wohnens diese akzeptieren.

3. Heizkosten

3.1 In der Regel können monatlich maximal 1,10 € Heizkosten pro m² übernommen werden.

3.2 Bei Vorliegen eines Abweichungsgrundes nach Teil B Teilziffer 2.2.4 dieser Richtlinien können in der Regel maximal 1,32 € pro m² akzeptiert werden.

3.3 Bei Vorliegen mehrerer Abweichungsgründe nach Teil B Teilziffer 2.2.4 dieser Richtlinien können in der Regel maximal 1,65 € pro m² akzeptiert werden.

4. Alle vorgenannten Beträge werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.