

Kosten der Unterkunft

Inhaltsverzeichnis:

1. Zielsetzung
2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen
3. Angemessenheit von Unterkunftskosten
 - 3.1 Angemessene Kosten für Miete und Nebenkosten
 - 3.2 Angemessene Wohnungsgröße
 - 3.3 Angemessene Unterkunftskosten in besonderen Fällen
 - 3.3.1 Sozialer Wohnungsbau
 - 3.3.2 Wohngemeinschaften
 - 3.3.3 Gemeinsames Sorgerecht von getrennt lebenden Elternteilen
 - 3.3.4 Junge Erwachsene
 - 3.3.5 Betreutes Wohnen
 - 3.3.6 Anhaltspunkte zur Berücksichtigung des Einzelfalls
 - 3.3.7 Anhaltspunkte zur Berücksichtigung des Ziels einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung
 - 3.3.8 Wohnraumbelegung durch die Fachstelle für Wohnungsversorgung
 - 3.3.9 Wohnraumbeschaffungskosten und Mietkautionen
4. Zuständigkeit für die Entscheidung
 - 4.1 Zuständiger Sozialdienst Wirtschaftliche Hilfen
 - 4.2 Wohnungszuweisung durch eine für Wohnungsversorgung zuständige Fachstelle
 - 4.3 Zuzug von außerhalb
5. Aufteilung der Unterkunftskosten auf die Personen eines Haushalts
6. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges
 - 6.1 Prüfung der Notwendigkeit
 - 6.2 Anmietung von Wohnraum ohne Zustimmung
 - 6.3 Doppelte Mietzahlungen
7. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

Anlage 1: Tabelle nach § 8 WoGG ab 01.01.2002

Anlage 2: Betriebskosten

1. Zielsetzung

Die Kosten der Unterkunft gehören zu den grundlegenden Bedarfen, die bei Bedürftigkeit durch Sozialhilfe zu decken und abzusichern sind. Bei der Entscheidung über entsprechende Sozialhilfeleistungen 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 Hilfe zum Lebensunterhalt vorgesehen, ist dafür Sorge zu tragen, dass hierdurch kein Wohnungsverlust herbeigeführt wird. Gegebenenfalls ist die Fachstelle für Wohnraumversorgung zu beteiligen.

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 aktenkundig zu machen.

2. Kostenübernahme in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen; Ermessensrahmen; Vorgehen bei unangemessen hohen Unterkunftskosten

Grundsätzlich sind laufende Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren. Es ist jedoch zu prüfen, ob diese Aufwendungen den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen. Ist dies der Fall, 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 6 Monate.

Sofern die Aufwendungen für die Unterkunft eine dem Einzelfall angemessene Höhe nicht überschreiten, sind sie in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren. Rückzahlungen überzahlter Betriebskosten oder ähnlicher Beträge (sog. Guthaben) stehen deshalb grundsätzlich dem Sozialhilfeträger zu (vgl. dazu auch Anlage 2 zum Thema Betriebskosten).

Unter Ziffer 3. werden Anhaltspunkte für die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten gegeben. Wenn sich danach und nach sonstigen Besonderheiten des Einzelfalls herausstellt, dass die Aufwendungen gesenkt werden müssen, sind die Betroffenen mit Fristsetzung dazu aufzufordern (z.B. Untervermietung, Suche einer preisgünstigeren Wohnung). Hierbei ist der Zeitraum von in der Regel längstens 6 Monaten zu berücksichtigen, nach dessen Ablauf dann nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden können.

Wird klar erkennbar, dass eine Senkung der Aufwendungen auf ein angemessenes Maß nicht zustande kommt, weil die betreffende/n Person/en sich nicht (ausreichend) darum bemühen, so besteht nach Ablauf der gesetzten Frist/en kein Anspruch auf weitere Übernahme der unangemessen hohen Unterkunftskosten.

Ob darüber hinaus 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.

Hierbei ist § 15 Abs. 1 SGB XII zu beachten. Danach soll (in der Regel also: muss) Sozialhilfe vorbeugend gewährt werden, wenn dadurch eine dem Einzelnen drohende Notlage ganz oder teilweise abgewendet werden kann. Die Gefährdung des Bestands eines Mietverhältnisses (z.B. weil absehbar Mietschulden auflaufen werden, die die Kündigung möglich und wahrscheinlich machen) ohne konkrete Umzugsmöglichkeit in eine andere Wohnung ist zum Beispiel in der Regel eine abzuwendende Notlage (vgl. § 34 SGB XII).

Zu beachten ist auch, dass es zu den Pflichten des Sozialhilfeträgers gehört, absehbare höhere Folgekosten nach Möglichkeit zu vermeiden. 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. Zumindest wird dies deutlich erhöhten Verwaltungsaufwand auslösen - und dazu führen, dass die bei einer negativen Entscheidung zunächst scheinbar eingesparten Kosten gem. § 34 SGB XII doch noch zu tragen sind.

3. Angemessenheit von Unterkunftskosten

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

- a) Kosten der Unterkunft (Miete und Nebenkosten außer Heizung) entsprechend den Kosten des am Markt verfügbaren preiswerteren Wohnraums (3.1); zur Definition von Nebenkosten vgl. Anlage 2 zum Thema Betriebskosten
- b) Größe der Wohnung (3.2)
- c) Familiengröße (3.2)
- d) Besonderheit des Einzelfalls (3.3.6)
- e) Ziel einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung (3.3.7)

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 Sozialhilfebezug, keine Aussetzung der Tilgung möglich ist, sind die Beträge darlehensweise zu übernehmen.

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, ohne Heizung) die in der **Anlage 1** angegebenen Mietobergrenzen nach § 8 Wohngeldgesetz nicht übersteigt. Dabei ist zu beachten, dass die Beträge in der Tabelle 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. Die jeweiligen Spalten der Tabelle können daher nur dann als Maßstab für die Angemessenheit herangezogen werden, wenn die dort in der Überschrift genannten Eigenschaften der Wohnung vorliegen.

Bei der Zuordnung einer Wohnung zu den in der **Anlage 1** genannten Mietobergrenzen ist zu beachten:

– Das Mietniveau im betreffenden Stadtteil soll bei der Beurteilung der Frage, ob ein angemessenes Kostenniveau gegeben ist, berücksichtigt werden.

Betriebskosten (vgl. Anlage 2) incl. Wassergeld sind in den Mietobergrenzen bereits enthalten. Bei Neuvermietung ist darauf zu achten, dass für Betriebskosten-Vorauszahlungen angemessene Beträge angesetzt werden. Ferner 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.

– Sofern der Wohnraum nachweislich umfassend modernisiert bzw. saniert wurde, so ist die Einstufung in die nächst höhere Stufe nach § 8 WoGG möglich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die höchste Stufe für Neubauten im Regelfall nicht angenommen werden sollte. Eine Wohnungsmodernisierung oder -sanierung im hier zugrunde gelegten Sinne liegt vor, wenn mindestens zwei der folgenden Wohnwertverbesserungen vorgenommen worden sind: komplette Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, Einbau neuer Heizung, Einbau neuer Fenster, Durchführung wärmedämmender Maßnahmen, sonstige Wohnwertverbesserung von entsprechender Bedeutung.

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.

Wird die Miete während der Mietzeit aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen erhöht, ist Ziff. 7 (1. Absatz) zu beachten.

3.2 Angemessene Wohnungsgröße

Folgende maximale Wohnungsgrößen sind in der Regel angemessen:

Angemessene Wohnungsgröße	Zahl der Wohnräume	oder	Wohnfläche
für Alleinstehende			bis zu 50 m ²
für zwei Personen	2		bis zu 60 m ²
für drei Personen	3		bis zu 70 m ²

Auf die Zahl der Wohnräume werden Küche und Nebenräume nicht angerechnet. Für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen erhöht sich die Zahl der Wohnräume um einen Raum bzw. die Wohnfläche um 10 m².

Ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m² kann zugebilligt werden, wenn besondere persönliche oder berufliche Bedürfnisse des Wohnungssuchenden und seiner Angehörigen dies rechtfertigen (z.B. bei ansteckender Dauererkrankung oder Pflegebedürftigkeit eines Familienmitgliedes) oder wenn in absehbarer Zeit mit zusätzlichem Raumbedarf zu rechnen ist, insbesondere bei bestehender Schwangerschaft.

Wird ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche zugebilligt, so ist dies bei Prüfung der Angemessenheit der Kosten nach 3.1 entsprechend zu berücksichtigen.

Sind die Kosten einer nach diesen Maßstäben zu großen Wohnung nicht höher als anzuerkennende Kosten einer Wohnung angemessener Größe, so können die Unterkunftskosten anerkannt werden. Heizkosten sind nur für eine angemessene Wohnungsgröße anzuerkennen.

3.3 Angemessene Unterkunftskosten in besonderen Fällen

3.3.1 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).

Neuanmietungen von Wohnraum im Sozialen Wohnungsbau kann nur zugestimmt werden, wenn die Kosten für Miete und Nebenkosten angemessen sind.

Bei der Überprüfung der Angemessenheit bisher anerkannter Unterkunftskosten im Sozialen Wohnungsbau (auch des sog. 1. Förderweges) ist zunächst festzustellen, ob innerhalb des Stadtteils preisgünstiger Wohnraum vorhanden bzw. ob und zu welchen Konditionen der/die Vermieter/in bezüglich des Mietpreises verhandlungsbereit ist.

Sind kostengünstigere Alternativen auf dem Wohnungsmarkt erreichbar, ist im Rahmen einer Hilfeplanung zu ermitteln und festzulegen, in welchen Fällen ein Umzug in eine preisgünstigere Wohnung geboten und vertretbar ist. § 29 Abs. 1 S. 3 SGB XII gilt entsprechend.

3.3.2 Wohngemeinschaften

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietkosten und der Wohnungsgröße für eine Wohngemeinschaft sind bei Wohngemeinschaften von bis zu drei Personen die unter 3.1 und 3.2

genannten Grenzen entsprechend der Anzahl der Mitglieder der Wohngemeinschaft heranzuziehen. Bei Wohngemeinschaften von vier und mehr Personen sind die Mietobergrenzen entsprechend der Anzahl der Mitglieder der Wohngemeinschaft für eine Person kopfteilig dem Betrag für eine/n Alleinlebende/n in vergleichbarem Wohnraum gegenüberzustellen. Aus diesen beiden Beträgen ist der Mittelwert zu bilden. Bis zu dieser Höhe können Mietkosten für Einzelpersonen in Wohngemeinschaften von vier und mehr Personen als angemessen anerkannt werden. Auf die Größe der Wohnung kommt es nicht an. Für Mitglieder einer Wohngemeinschaft gelten in keinem Fall die Maßstäbe für Alleinstehende.

Berechnungsbeispiel für Wohngemeinschaften mit vier und mehr Personen:

Wohnraum der Stufe II nach § 8 WoGG für 4 Personen = € 490,00

Anteilig pro Person = € 122,50

Wohnraum Stufe II nach § 8 WoGG für 1 Person = € 265,00

€ 122,50 + € 265,00 = € 387,50 / 2 = € 193,75

Damit wäre der Betrag von € 193,75 für eine Person in einer Wohngemeinschaft von vier Personen als angemessen anzuerkennen.

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 hinsichtlich Kosten und Größe 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.

3.3.4 Junge Erwachsene

Junge Erwachsene können nach Abschluss der Erstausbildung ohne weitere Begründung den elterlichen Haushalt verlassen. Junge Erwachsene, die sich noch in der Erstausbildung befinden oder zur Schule gehen, sind auf Unterhaltsleistungen der Eltern zu verweisen, wobei zu beachten ist, dass Unterhaltsleistungen auch als Sachleistung in Form der Bereitstellung von Wohnraum gewährt werden können. Das gleiche gilt für junge Erwachsene ohne abgeschlossene Erstausbildung. Auch wenn die Eltern nicht bereit sind (ggf. muss ein entsprechender Antrag beim Vormundschaftsgericht gestellt werden) Barunterhalt zu leisten, ist den jungen Erwachsenen i.d.R. zuzumuten, im elterlichen Haushalt zu verbleiben. Ist über die Zustimmung zur Anmietung von eigenem Wohnraum durch junge Erwachsene ohne abgeschlossene Ausbildung, die im Elternhaus wohnen, zu entscheiden, so sind enge Maßstäbe anzuwenden. Sie werden während einer Ausbildung voraussichtlich nur die knapp bemessenen Leistungen der Ausbildungsförderung zur Verfügung haben, mit denen sie ohne Ergänzung aus Sozialhilfemitteln auskommen müssen. In erster Linie sollte ein Verbleib im Elternhaus angestrebt werden. Ist ein Verbleib im Elternhaus nach Stellungnahme des zuständigen Sozialdienstes nicht möglich, sind diese Leistungsberechtigten auf die Anmietung von besonders preisgünstigem Wohnraum (z.B. Untermiete, möbliertes

Zimmer) zu verweisen, der nach Möglichkeit auch aus Mitteln der Ausbildungsförderung finanziert werden kann.

3.3.5 Betreutes Wohnen

Personen, die in einer Einrichtung, im Betreuten Wohnen oder in ähnlichen Maßnahmen leben, sind wie Alleinlebende zu behandeln und nicht wie Personen in Wohngemeinschaften. Sofern deren Verbleib in der Maßnahme nicht (mehr) notwendig erscheint, sollen sie in ihren Bemühungen um die Anmietung einer Wohnung unterstützt werden. Dabei können Kosten der Unterkunft als angemessen anerkannt werden, die den Maßstab nach 3.1 überschreiten, soweit und solange dies im Einzelfall vertretbar erscheint. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang, dass der Sozialhilfeträger zu wirtschaftlichem Verhalten verpflichtet ist. Das bedeutet, dass nicht länger erforderliche Mehrausgaben der Unterbringung in einer Maßnahme soweit wie möglich zu vermeiden sind. Eine entsprechende Entscheidung ist in der Fallberatung der Arbeitsgruppe zu erörtern.

3.3.6 Anhaltspunkte zur Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls

Besonderheiten des Einzelfalls, wie zum Beispiel Krankheit, Behinderung, hohes Alter sind zu berücksichtigen. 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 oder Asylbewerber), kann es erforderlich machen, Bedingungen anzuerkennen, die im Regelfall als unangemessen gelten. Das kann zum Beispiel bedeuten, dass einem Einzug in eine Wohnung zuzustimmen ist, die teurer ist als sonst nach 3.1 in der Regel anerkenntbar. Eine entsprechende Entscheidung ist in der Fallberatung der Arbeitsgruppe zu erörtern und schriftlich festzuhalten.

Die Anerkennung besonders hoher Unterkunftskosten soll mit dem Hinweis versehen werden, dass nach einiger Zeit eine Überprüfung stattfindet, ob ein Umzug in eine angemessene günstigere Wohnung gefordert werden kann.

3.3.7 Anhaltspunkte zur Berücksichtigung des Ziels einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung

Außerdem soll das Ziel einer gemischten Struktur der Wohnbevölkerung beachtet werden. Höhere Unterkunftskosten als sonst in der Regel nach 3.1 anerkenntbar können also anerkannt werden, wenn dies dazu beiträgt, Wohngebiete sozialverträglich zu mischen. Hierüber ist zu entscheiden, nachdem der Sozialdienst Wirtschaftliche Hilfen beteiligt worden ist, der nach dem vorgesehenen Umzug zuständig werden soll. Die Entscheidung ist in der Fallberatung der Arbeitsgruppe zu erörtern

3.3.8 Wohnraumbesetzung durch die Fachstelle für Wohnungsversorgung

Mieten für Wohnungen/Häuser sind als angemessen zu akzeptieren, wenn sie aufgrund einer für das Sozialressort verbindlichen besonderen vertraglichen Regelung für die Unterbringung bestimmter Personengruppen, z.B. ausländische Familien, angekauft worden sind und die Belegung durch eine für Wohnungsversorgung zuständige Fachstelle (Leitstelle Wohnen) erfolgt ist.

3.3.9 Wohnraumbeschaffungskosten und Mietkautionen

Die Gewährung von Wohnraumbeschaffungskosten (z. B. Maklergebühren) und Mietkautionen (Deponate, Genossenschaftsanteile von Wohnungsgesellschaften) sowie die Ausstellung von Garantieerklärungen im Zusammenhang mit der Anmietung von angemessenem Wohnraum ergibt sich aus § 29 Abs. 1 S. 7 SGB XII. Diese können nach vorheriger Zustimmung durch den Sozialhilfeträger übernommen werden, sofern dies im Einzelfall geboten ist. Die Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Sozialhilfeträger veranlasst wurde oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung und Übernahme eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Die jeweils getroffene Entscheidung und das ausgeübte Ermessen im Einzelfall sind zu dokumentieren.

4. Zuständigkeit für die Entscheidung

4.1 Zuständiger Sozialdienst Wirtschaftliche Hilfen

Über die Anerkennung von Unterkunftskosten entscheidet die Dienststelle, in deren Bereich sich die Personen, um deren Bedarf es geht, zum Zeitpunkt der Entscheidung gewöhnlich aufhalten. Ist über die Angemessenheit der Kosten einer Wohnung zu entscheiden, die nicht im Zuständigkeitsgebiet der entscheidenden Dienststelle liegt, so hat die für das Gebiet, in dem die Wohnung liegt, zuständige Dienststelle zur Frage der Angemessenheit des Wohnungspreises unter Berücksichtigung der Besonderheit des betreffenden Stadtteils Stellung zu nehmen. Die später zuständig werdende Dienststelle hat die danach getroffene Entscheidung (weiter) umzusetzen.

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

4.2 Wohnungszuweisung durch eine für Wohnungsversorgung zuständige Fachstelle (Leitstelle Wohnen)

Bei der Zuweisung von Wohnungen an Hilfeempfänger, für deren Wohnungsversorgung eine Fachstelle außerhalb des Bereiches Wirtschaftliche Hilfen zuständig ist, liegt es in der Verantwortung dieser Stelle, die jeweils preisgünstigste Unterbringung zu wählen. Diese Verwaltungsanweisung ist zu beachten. Die Fachstelle teilt den

zuständigen Dienststellen der Wirtschaftlichen Hilfen die aktuellen Adressen und Preise der von ihr im entsprechenden Gebiet verwalteten Wohnungen und Häuser mit.

Übersteigen die Kosten einer vorgesehenen Unterbringung den unter 3.1 genannten Maßstab, so ist dies schriftlich zu begründen. Zur Frage der Angemessenheit der Kosten hat eine Abstimmung mit der für die Bewilligung der laufenden Sozialhilfekosten zuständigen Stelle stattzufinden. Bleiben Bedenken gegen die Übernahme der Kosten in der vorgesehenen Höhe offen, ist die Angelegenheit dem/der Vorgesetzten des Sozialdienstes Wirtschaftliche Hilfen und der für die Wohnungsversorgung zuständigen Stelle zur Entscheidung vorzulegen. Kommt ein Einvernehmen nicht zustande gelten die Regelungen der Geschäftsordnung.

4.3 Zuzug von außerhalb

Bei Zuzug von einem Wohnort außerhalb Bremens erfolgt die Prüfung der Notwendigkeit durch den dort zuständigen Sozialhilfeträger.

Sofern bei Zuzug zunächst eine Unterbringung in einer Notunterkunft/ einem Hotel erfolgt und nach Prüfung festgestellt wird, dass der Umzug sozialhilferechtlich nicht notwendig war, ist zu prüfen, inwieweit eine Verweisung an den bisherigen Wohnort vorgenommen werden kann, insbesondere dann, wenn der bisherige Wohnraum dort noch zur Verfügung steht. Sofern festgestellt wird, dass eine Verweisung an den bisherigen Wohnort nicht möglich ist, können bei Anmietung von Wohnraum nur anerkannte Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang zu beachten, dass soziale Brennpunkte nicht noch weiter belastet werden.

5. Aufteilung der Unterkunftskosten auf die Personen eines Haushalts

Sind Kosten der Unterkunft anteilig zu übernehmen, werden sie in der Regel nach der Zahl der dem Haushalt angehörenden Personen aufgeteilt, soweit dies nicht zu unbilligen Ergebnissen führen würde. Die Zuwendungsvermutung nach § 36 SGB XII ist (außer im 4. Kapitel) zu beachten. Wird die Zuwendungsvermutung widerlegt, so ist ein zu übernehmender Unterkunftskostenanteil ausgehend von Unterkunftskosten angemessener Höhe zu berechnen, es sei denn, die tatsächlichen Unterkunftskosten liegen darunter. Die Berechnung der Mietanteile für nicht im Sozialhilfebezug stehende Personen wird unabhängig von deren Einkommen kopfteilig vorgenommen.

6. Wohnungswechsel während des Hilfebezuges

Bei Wohnungswechsel während des Hilfebezuges – innerhalb und außerhalb Bremens – gilt folgendes:

6.1 Prüfung der Notwendigkeit

Nach § 29 Abs. 1 S. 3 SGB XII haben Leistungsberechtigte vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft den dort zuständigen Träger in Kenntnis zu setzen; für Umzüge innerhalb Bremens gilt 4.1. Die Zustimmung zum Umzug ist zu geben, wenn die

Kosten der neuen Unterkunft - unter Berücksichtigung der o.g. Gesichtspunkte - angemessen sind. Die Kosten des Umzugs sind nur zu übernehmen, wenn der Umzug sozialhilferechtlich gerechtfertigt ist oder durch den Sozialhilfeträger veranlasst wurde und die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind. Die Beurteilung der Notwendigkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Die Notwendigkeit ist aus sozialhilferechtlicher Sicht dann nicht gegeben, wenn der Umzug nicht plausibel, nachvollziehbar und verständlich ist. Das bedeutet, dass wenn die bisherige Wohnung als ausreichend anzusehen ist, die Notwendigkeit eines Umzuges nicht gegeben ist.

Ein Umzug ist damit angemessen, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichthilfeempfänger 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 aufgrund eines Gerichtsurteils geräumt werden muss
- Krankheit/ Behinderung
- Aufforderung des Sozialhilfeträgers aufgrund unangemessener Unterkunftskosten

Dabei ist aber nicht ausschließlich auf die Notwendigkeit des Ausziehens aus der bisherigen Wohnung sondern auch auf die Notwendigkeit des Einziehens in die konkrete zukünftige Wohnung abzustellen.

6.2 Anmietung von Wohnraum ohne Zustimmung

Wer während des Bezugs von Hilfe zum Lebensunterhalt ohne Zustimmung in eine unangemessen teure Wohnung zieht, verliert dadurch den Anspruch auf Übernahme der vollen Unterkunftskosten. Ist ein Umzug sozialhilferechtlich nicht anzuerkennen und wäre die bisherige Wohnung als ausreichend anzusehen, erfolgt aber dennoch ein Umzug, so sind Unterkunftskosten nur bis zur Grenze nach § 8 WoGG für die alte Wohnung zu übernehmen. Wenn die Kosten für die alte Wohnung unter dieser Grenze liegen, sind nur diese Kosten als angemessen anzuerkennen. Dies gilt auch, wenn die neue Wohnung von Ausstattung und Baujahr her eine höhere Mietübernahme hergeben würde. Abs. 1 Satz 5 gilt entsprechend.

6.3 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 und/oder vom Sozialhilfeträger veranlasst worden ist. Voraussetzung ist, dass der Hilfeempfänger nachweist bzw. glaubhaft macht, dass es nicht möglich war, angemessenen neuen Wohnraum ohne zeitliche Überschneidung anzumieten.

7. Vorgehen gegen überhöhte Mieten und Ausstattungsmängel

Der Vermieter kann nach Abschluss von Modernisierungsarbeiten 11 % der selbst aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen. Nicht umlagefähig sind dabei z.B. Kapitalbeschaffungs- oder Erschließungskosten. Auch Kosten für fällige Instandsetzungsmaßnahmen, die anlässlich der Modernisierung entstanden sind, bleiben unberücksichtigt. Weiterhin muss die Maßnahme auch wirtschaftlich sein, die einzusparenden Heizkosten müssen z.B. in einem angemessenen Verhältnis zu der Mieterhöhung stehen. Dieses muss der Vermieter im einzelnen schriftlich darlegen. Sind die tatsächlichen Kosten nicht einzeln nachgewiesen und erläutert, ist die Mieterhöhungserklärung nicht wirksam, der Mieter muss sie nicht unterschreiben.

Erhält der Sozialdienst Wirtschaftliche Hilfen Kenntnis von Fällen, in denen Ausstattung und/oder Größe einer Wohnung in auffälligem Missverhältnis zur Miethöhe stehen, so kann geprüft werden,

~ ob der Vermieter sich ordnungswidrig verhält. Das ist der Fall, wenn er einen Preis nimmt, der infolge der Ausnutzung des geringen Angebotes an vergleichbaren Räumen die übliche Warmmiete für vergleichbare Räume nicht unwesentlich (d.h. um 20 % oder mehr) übersteigt (vgl. § 5 Wirtschaftsstrafgesetz),

~ oder ob es sich um einen Fall von Mietwucher (§ 302 a StGB) handelt. Letzteres ist der Fall, wenn der übliche Preis für vergleichbaren Wohnraum (Warmmiete) um 50 % oder mehr überschritten wird und der Vermieter eine Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder eine erhebliche Willensschwäche des Mieters bewusst ausnutzt.

In diesen Fällen kann Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft erstattet werden.

Anlage 1

Tabelle § 8 WoGG ab 01.01.2002

für Wohnraum, der bezugsfertig geworden ist

bei einem Haushalt mit	bis zum 31.12.1965		ab 01.01.1966 bis zum 31.12.1991*	ab 01.01.1992
	sonstiger Wohnraum	Wohnraum mit Sammelheizung und mit Bad oder Duschaum		
	Euro			
einem Alleinstehenden	195	245	265	325
zwei Familienmitgliedern	260	325	355	395
drei Familienmitgliedern	310	390	420	470
vier Familienmitgliedern	360	455	490	545
fünf Familienmitgliedern	415	515	560	625
Mehrbetrag für jedes weitere Familienmitglied	50	65	70	75

* der Zusatz „bis zum 31.12.1991“ gilt nicht im Rahmen des SGB XII und des SGB II

Hinweis:

Die Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum mit der Bezugsfertigkeit ab 01.01.1992 kann nur in Ausnahmefällen erfolgen. Siehe dazu Ziffer 3.1.

Anlage 2

Betriebskosten

1. Umfang

Zu den Betriebskosten gehören:

- Heizungs- und Warmwasserkosten
- Wasser
- Entwässerung
- Grundsteuer
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Beleuchtung (Treppenhaus, Außenbeleuchtung)
- Schornsteinreinigung
- Gartenpflege
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart
- 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 Sozialhilfeträger die Vorauszahlung in vollem Umfang übernommen, steht das Guthaben dem Sozialhilfeträger zu. Im Falle einer Eigenbeteiligung des Hilfeempfängers an den laufenden Unterkunftskosten steht dem Hilfeempfänger ein entsprechender Anteil an einem Guthaben zu, soweit der Hilfeempfänger die Kosten beeinflussen kann.

4. Nachforderungen aus Abrechnungen:

Betriebskostennachforderungen aus Abrechnungen können übernommen werden, sofern Sozialhilfebedürftigkeit besteht. Bei der Prüfung der Betriebskostenabrechnungen ist zu berücksichtigen, dass nur Beträge übernommen werden können, die noch im Bereich der Mietobergrenzen nach § 8 WoGG liegen. Dazu ist es erforderlich, den Nachzahlungsbetrag aus der Abrechnung anteilig auf die Monate des Abrechnungszeitraumes umzurechnen.

5. Ausschlussfrist:

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