

Verwaltungsvorschrift

der Stadt Neumünster über Gewährung von Leistungen für
Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt,
der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und
beim Arbeitslosengeld 11

(Unterkunftsrichtlinie)

1. Allgemeines

Für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und beim Arbeitslosengeld 11 Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB 11 eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Sie gilt für die von der Stadt zu erbringenden Leistungen nach dem SGB XII. Über ihre Geltung für die von der ARGE zu erbringenden Leistungen nach dem SGB 11 entscheidet die Lenkungsgruppe der ARGE.

2. Rechtsgrundlagen

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII,
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 SGB XII i. V. m. § 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII,
- beim Arbeitslosengeld 11 § 22 SGB 11.

3. Umfang des Unterkunftsbedarfs

Der Leistungsträger hat den angemessenen Unterkunftsbedarf finanziell sicherzustellen. Im Übrigen ist er über eine Beratung hinaus für die Beschaffung von Unterkünften und den sich ggf. daraus ergebenden Problemen nicht zuständig.

Zum Unterkunftsbedarf gehören außer der Grundmiete die mit der Unterkunft verbundenen kalten Nebenkosten bzw. Betriebskosten. Die Ausdrücke Betriebskosten und Nebenkosten werden dabei synonym gebraucht.

Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören:

- Heizungskosten
- Kostenbestandteile, die durch die Regelleistungen abgegolten sind, wie z. B. für Warmwasser, Verköstigung, Wäsche, Bedienung und ähnliches, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen und Möbeln u. a.

Die laufenden Kosten der angemessenen Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt. Diese sind durch geeignete schriftliche Unterlagen (Verträge, Bescheide über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigung) nachzuweisen.

Eine Minderung oder Aufrechnung der Miete durch den Leistungsempfänger mindert die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft.

Wer bei Angehörigen mietfrei wohnt, hat keinen Anspruch auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten.

Soweit bei Auszubildenden, Schülern und Studenten Anspruch auf Leistungen besteht und sie am Ort der Eltern wohnen, müssen sie sich auch bei Volljährigkeit mit der von den Eltern bereitgehaltenen Unterkunft begnügen.

Bei vorübergehender Anstaltsunterbringung (Krankenhaus oder Heim) sind die Unterkunftskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann.

Der Unterkunftsbedarf von Strafgefangenen wird vom Vollzugsträger gedeckt und fällt nicht unter § 29 SGB XII bzw. § 22 SGB fl. Es wird insoweit auf § 34 SGB XII verwiesen.

3.1 Kalte Betriebskosten

Hierzu gehören insbesondere:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer, - **die Kosten der Wasserversorgung,**
- **die Kosten der** Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs, **die Kosten der Straßenreinigung** und Müllbeseitigung
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung, - die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen,
- Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung - die Kosten für den Hauswart, .
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschaftsantennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses (nachfolgende Einschränkungen beachten).

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen -wie das Breitbandkabelnetz die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf (§ 28 SGB XII, § 20 SGB 11) und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen jedoch die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind Kosten der Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 28.11.2001 - 5 C 9.01, FEVS 53, 300).

Nachzahlungsforderungen gehören zum Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat (Bayerischer VGH, Beschluss vom 12.12.1980, FEVS 31, 353). Eine spätere Übernahme kommt nur nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 SGB 11 in Betracht.

Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen sind Einkommen im Zuflussmonat. Bei unangemessenen Kosten siehe Nr. 4.1 und 4.2.



3.2 Heizungskosten

Heizungskosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und * ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

Diese sind in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind, in der Regel in Form der monatlich zu entrichtenden Vorauszahlungen.

Beinhalten die Heizungskostenvorauszahlungen eine Vorauszahlung für Warmwasser ist der Vorauszahlungsbetrag um 3,50 E pro Person zu mindern:

Dies ist erforderlich, da die Kosten der Warmwasserbereitung mit den Regelleistungen (§ 28 SGB XII, § 20 SGB 11) abgegolten sind.

Für Nachzahlungen/Guthaben vgl. Nr. 3.1, bei unangemessenen Kosten siehe Nr. 4.1 und 4.2.

Bei Einzelheizungen (z. B.- Kohle- und Ölheizungen) werden Pauschalzahlungen gewährt, die auf die einzelnen Bedarfsmonate bezogen werden. Diese Beträge sind abgestellt auf einen durchschnittlichen Heizungsbedarf in einem durchschnittlichen Winter.

In laufenden Fällen, bei denen mit durchgehender Leistungsbedürftigkeit im Winterhalbjahr zu rechnen ist, kann bei Leistung in einer Summe vor der Heizperiode überwiesen werden.

In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist, sind die Zahlungen in Teilbeträgen vorzunehmen. Dabei ist die erste Zahlung erst zum Beginn der Heizperiode zu leisten.

| | | | | | |
|--------------|---|---------------|---------------|--------|--------|
| Oktober | 2 | 37,30 | 40,40 | 40,50 | 47,55 |
| November | 3 | 55,75 | 60,85 | 66,45 | 71,60 |
| Dezember | 4 | 74,15 | 81,80 | 87,95 | 95,10 |
| Januar | 4 | 74,15 | 81,80 | 87,95 | 95,10 |
| Februar | 4 | 74,15 | 81,80 | 87,95 | 95,10 |
| März | 3 | 55,75 | 60,85 | 66,45 | 71,60 |
| April | 3 | 37,30 | 40,40 | 40,50 | 47,55 |
| Gesamtbetrag | | 408,55 | 447,90 | 477,75 | 523,60 |

(7

.Ober eine abweichende Zahlung im Einzelfall entscheidet der/die jeweilige Teamleiterin/Arbeitsgruppenleiterin.

Ein Bedarf auf Zahlung nicht laufender Heizungskosten ist vom Leistungsberechtigten im Einzelfall geltend zu machen.

3.3 Umfang der Unterkunftskosten in Sonderfällen

3.3.1 Eigentumswohnungen und Eigenheime

Bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen tritt an die Stelle der Miete die monatliche Belastung (Schuldzinsen, kalte Betriebskosten vgl. 3.1 und Heizungskosten vgl. 3.2).

Tilgungsbeträge können nicht übernommen werden, da dies zu einem Vermögenszuwachs führen würde.

Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der sozialhilferechtlichen Angemessenheit wie für Mietwohnungen. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/eine Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47, 23).

3.3.2 Wohnwagen, Obdachlosenunterkünfte

Bei Wohnwagen ist das Standgeld, als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

In Obdachlosenunterkünften sind die Nutzungsentgelte, als Unterkunftsbedarf zu übernehmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 03.08.1994, FEVS 45, 428).

Das gleiche gilt bei Wiedereinweisungen in die bisherige Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1995, FEVS 46, 311).

Das Nutzungsentgelt der Obdachlosenunterkunft in Neumünster wird in Abstimmung mit der Zentralen Anlaufstelle für Wohnungslose Neumünster (ZBS) als Betreiberin der Unterkunft festgelegt. Sollten Hilfeempfänger zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Hotels oder Pensionen eingewiesen werden, sind die anfallenden Unterkunfts-kosten zu übernehmen.

3.3.3 Absetzungsbeträge

Von den Aufwendungen für die Unterkunft sind abzusetzen:

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

3.3.4 Überweisung der Unterkunfts-kosten

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollten vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, so lange die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 SGB 11).

Dies ist z. B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u. a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde.

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

Werden die Unterkunfts-kosten direkt an den Vermieter gezahlt, ist er von der Einstellung der Leistung schriftlich zu unterrichten.

Angemessenheit der Unterkunftskosten

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

Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den "notwendigen" Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis (vgl. z. B. BVerwG, FEVS 45, 363 und FEVS 47,97).

4.1 Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft für den Bereich der Stadt Neumünster

In Anlehnung an das Wohnungsbindungsgesetz und unter Hinweis auf den hiesigen Mietspiegel trifft die Stadt Neumünster unter Berücksichtigung -der bisherigen sozialhilferechtlichen Rechtsprechung die nachfolgenden Festlegungen für den Unterkunftsbedarf innerhalb und außerhalb von Einrichtungen:

| Anzahl der Bewohner | Angemessene Wohnungsgröße | Angemessene Grundmiete Pro qm | Angemessenen Kosten der Grundmiete |
|---------------------|---------------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| 1 | Bis 40 | 4,60 | 184,00 (bei 40 QM) |
| 2 | 40 bis 60 | 4,60 | 230,00 (bei 50 QM) |
| 3 | 50 bis 75 | 4,60 | 299,00 (bei 65 QM) |
| 4 | 60 bis 85 | 4,60 | 345,00 (bei 75 QM) |
| 5 | 75 bis 95 | 4,60 | 391,00 (bei 85 QM) |

Jede weitere Person 10 m² zusätzlich.

In der Grundsicherung im Alter und bei, Erwerbsminderung auf Dauer außerhalb von Einrichtungen (§ 29 SGB XII i.V.m. § 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII) ist alters-, behinderungs- und/oder krankheitsbedingt grundsätzlich ein Mehrbedarf von 20 % anzunehmen. Sofern darüber hinaus ein höherer Bedarf (z.B. Rollstuhlfahrer, Benutzer eines Rollators als Gehhilfe, Verhinderung von stationärer Heimunterbringung durch Stärkung ambulanter Wohnformen/Hilfen) anzuerkennen ist, handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die der Entscheidung des/der TeamleitersIn/ArbeitsgruppenleitersIn obliegt.,

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z. B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35, 93).

Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i. d. R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene

Grundmiete x angemessene Quadratmeterzahl), d. h. z. B. eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis entsprechend überschreiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einem Grundmietpreis unter der Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Neben- und Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29.04.1999, FEVS 51, 116).

Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von 2,00 Euro/qm nicht überschreiten. Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über dem Betrag von 2,00 Euro/qm, ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (Wasser, Warmwasser, Heizungskosten).

Sollte sich herausstellen dass die unangemessenen Heiz- und Betriebskosten durch das Verhalten des Leistungsempfängers bedingt sind, ist dieser schriftlich zu belehren. Ändert der Leistungsempfänger sein Verhalten im Folgezeitraum nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

Steigen bei bestehenden Mietverhältnissen Heizungs- und - Betriebskosten ohne Verschulden des Hilfeempfängers über den o. g. Betrag, führt dieses nicht zur Unangemessenheit der Unterkunftskosten.

Sind Richtwerte für angemessene Unterkunft- und Heizungskosten durch Arbeitsanweisung festgelegt, kann nur auf Grund von Besonderheiten des Einzelfalles **gegenüber dem Regelfall ohne Verstoß gegen** den Gleichheitsgrundsatz von den vorgegebenen Richtwerten abgewichen werden (vgl. BVerwG, FEVS 55,121).

4.2 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB.11).

Macht ein Leistungsempfänger geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, eine angemessene Unterkunft innerhalb von sechs Monaten zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2000, FEVS 52, 211).

Unangemessen sind Unterkunftskosten auch dann, wenn sie zwar im Zeitpunkt der Anmietung der Wohnung angemessen waren, sich aber später als unangemessen darstellen, wie in Folge einer entspannten Wohnungsmarktlage die Mietpreise gesunken sind (vgl. BayVGH, Beschluss vom 23.09.1998, FEVS 49, 397/401).

Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.09.1997, FEVS 48, 203).

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB 11 nicht gerecht wird.

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

So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon 30 Jahre bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.08.2000, FEVS 53, 65)..

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

Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z. B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers, auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

In weiteren denkbaren - hier nicht genannten Fällen - ist eine Entscheidung des/der TeamleitersIn/ArbeitsgruppenleitersIn einzuholen.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Bei Leistungsempfängern, die nicht erstmals Wohnraum beziehen, ist abzuwägen, ob die vom Leistungsträger zu tragenden Kosten des geforderten Umzuges in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zu der Überschreitung der durch Arbeitsanweisung vorgegebenen Richtwerte liegen.

Bei einer Überschreitung der angemessenen Grundmiete um nicht mehr als 15 % der angemessenen Grundmiete monatlich, stehen die Kosten eines Umzuges nicht im rechten Verhältnis zum Mehraufwand für die Unterkunft. Ein Umzug ist demnach in diesen Fällen nicht zu fordern und die volle Grundmiete anzuerkennen.

Für das Jahr 2005 gelten entsprechend 20 %, weil derzeit auswertbare Daten zu den Kosten der Unterkunft nach dem SGB 11 nicht vorliegen.

Wer eine unangemessene Wohnung bewohnt und den unangemessenen Teil der Kosten aus eigenem Schonvermögen aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z. B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen selbst trägt, dem steht es frei, seine bisherige unangemessene Wohnung weiter zu bewohnen.

Der Leistungsempfänger ist über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. In diesem Zusammenhang ist er zu belehren, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue

Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll.

Nach Ablauf von sechs Monaten sind - bis auf die genannten Ausnahmen - nur noch die angemessenen Unterkunfts-kosten anzuerkennen.

Sonderfälle:

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB 11 ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII bzw.

§ 22 Abs. 1 SGB 11 den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

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

5. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

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

Weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236) muss der Leistungsempfänger zur Sicherung des Rückzahlungsanspruch diesen gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

6. Umzugskosten

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

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

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

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

- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen, - berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung).

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

Wenn es notwendig gewesen ist, dass der Leistungsempfänger eine neue Wohnung angemietet und bezogen hat und wenn er alles ihm Mögliche und Zumutbare getan hat, um die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten, können ggf. auch doppelte Mietzahlungen notwendig sein. Neben der Miete für die neue Wohnung wird dann auch bis zur Beendigung des alten Mietverhältnisses für die bereits geräumte Wohnung Miete gezahlt (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25.10.2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 08.06.1999, FEVS 51, 127).

Hierzu ist ggf. die Entscheidung des Teamleiters einzuholen.

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

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

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

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

7. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit der Unterschriftsleistung in Kraft. Sie gilt für die ab 01.01.2005 von der Stadt Neumünster nach SGB XII und SGB 11 zu erbringenden Leistungen.

Neumünster, den 20.01.2005 Im Auftrage:

(H u m p e - W a ß m u t h)

S t a d t r a t