

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 16/2942

Ministerium für Justiz,
Arbeit und Europa
des Landes Schleswig-Holstein



Ministerium für Justiz, Arbeit und Europa
des Landes Schleswig-Holstein | Postfach 71 45 | 24171 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Sozialausschuss
Frau Tschanter
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: /
Meine Nachricht vom: /

Inge Bergmann
inge.bergmann@jumi.landsh.de
Telefon: 0431 988-4826
Telefax: 0431 988-2648

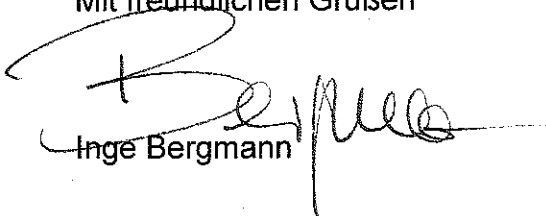
13.03.2008

Praxisbegleiter zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II

Sehr geehrte Frau Tschanter,

auf Wunsch von Frau Tenor-Alschausky übersende ich Ihnen eine Kopie des Briefes von
Arbeitsminister Döring an die Vorsitzende des Sozialausschusses sowie den
Praxisbegleiter zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen


Inge Bergmann

Anlage

COPY

Ministerium für Justiz,
Arbeit und Europa
des Landes Schleswig-Holstein



Ministerium für Justiz, Arbeit und Europa
des Landes Schleswig-Holstein | Postfach 71 45 | 24171 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Der Sozialausschuss
Frau Siegrid Tenor-Alschausky
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: /
Meine Nachricht vom: /

Inge Bergmann
inge.bergmann@jumi.landsh.de
Telefon: 0431 988-4826
Telefax: 0431 988-2648

03.03.2008

„Praxisbegleiter zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II“

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

der Praxisbegleiter zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II ist in Zusammenarbeit des Arbeitsministeriums mit den kommunalen Landesverbänden und der Arbeitsgemeinschaft Schleswig-Holsteinischer Wohnungsunternehmen erarbeitet worden. Der Praxisbegleiter enthält insbesondere eine Zusammenstellung der aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung zu beachtenden Kriterien bei der Beurteilung der Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und Heizung.

Mit dem Leitfaden wird nicht in die Entscheidungskompetenz der Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein eingegriffen, die die Aufgaben nach dem SGB II nach dem Landesausführungsgesetz zum SGB II als pflichtige Selbstverwaltungsaufgabe wahrnehmen. Die ARGEN und zugelassenen kommunalen Träger gewähren die Leistungen für Unterkunft und Heizung auf Basis der Richtlinien der Kreise und kreisfreien Städte. Gleichwohl sind die durch höchstrichterliche Rechtsprechung bestimmten Kriterien der Angemessenheit auf kommunaler Ebene zu beachten.

Der Praxisbegleiter soll die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den ARGEN und Optionskommunen in der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten unterstützen.

Ich hoffe, der Praxisbegleiter wird zu einer einheitlichen Umsetzungspraxis in Schleswig-Holstein beitragen.

In der Anlage übersende ich Ihnen den Praxisbegleiter zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Uwe Döring
Minister

Anlage



Praxisbegleiter zu den Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II

Präambel

Die Grundsicherung für Arbeitsuchende soll die Eigenverantwortung von erwerbsfähigen Hilfebedürftigen stärken. Sie soll erwerbsfähige Hilfebedürftige bei der Aufnahme oder Beibehaltung einer Erwerbstätigkeit unterstützen und den Lebensunterhalt sichern, soweit sie ihn nicht auf andere Weise bestreiten können.

Die Übernahme von leistungsrechtlich anzuerkennenden Kosten für Unterkunft und Heizung (KdU) dient der Sicherung eines zentralen menschlichen Grundbedürfnisses: dem Wohnen. Die Übernahme angemessener KdU soll zugleich eine Voraussetzung für die berufliche und gesellschaftliche Integrationsfähigkeit der Leistungsempfänger¹ sicherstellen. Die KdU sind – entsprechend den tatsächlichen Bedingungen der jeweiligen Wohnungsmärkte - so zu definieren, dass Segregation und soziale Ausgrenzung grundsätzlich vermieden werden.

Träger der KdU-Leistungen sind die Kreise und kreisfreien Städte (kommunale Träger). Dies gilt nicht nur für die Durchführungs-, sondern auch für die Finanzverantwortung. Der Bund beteiligt sich anteilig an den Kosten für Unterkunft und Heizung. Die Zuständigkeit der Kreise und kreisfreien Städte, nach den jeweiligen örtlichen Erfordernissen die Gestaltung der Leistungsgewährung zu regeln, werden durch diesen Praxisbegleiter nicht berührt.

Die Aufsicht über die Arbeitsgemeinschaften führt nach § 44b SGB II die zuständige oberste Landesbehörde – in Schleswig-Holstein das Ministerium für Justiz, Arbeit und Europa (MJAE) – im Benehmen mit dem Bundesministerium für Arbeit und Soziales. Die Aufsicht über die zugelassenen kommunalen Träger (Optionskommunen) obliegt nach § 47 SGB II allein den zuständigen Landesbehörden.

Die erfolgreiche Umsetzung der Grundsicherung für Arbeitsuchende in Schleswig-Holstein ist ein besonderes Anliegen der Landesregierung. In engem Kontakt mit den kommunalen Landesverbänden und der Regionaldirektion Nord der Bundesagentur für Arbeit (Regionaldirektion Nord) sorgt die Landesregierung unter Federführung des MJAE für die notwendige landespolitische Flankierung des SGB II-Umsetzungsprozesses. Die Landesregierung, vertreten durch den Minister für Justiz, Arbeit und Europa, und die Regionaldirektion Nord haben zur Optimierung der SGB II-Umsetzung das Netzwerk „Chancen für Arbeit in Schleswig-Holstein“ geschaffen. Weitere Partner im Netzwerk sind die kommunalen Landesverbände sowie Vertreterinnen und Vertreter der ARGEN und Optionskommunen. Die folgenden Empfehlungen wurden durch die Steuerungsgruppe dieses Netzwerks erarbeitet. Sie stützen sich auf die bisherige Rechtsprechung der Verwaltungsgerichte zum BSHG und auf die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung des Bundessozialgerichts. Die Empfehlungen sollen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der ARGEN und Optionskommunen bei der fehlerfreien Ermessensausübung unterstützen. Die Sicherstellung einer transparenten und einheitlichen SGB-II-Verwaltungspraxis in Schleswig-Holstein soll auch eine Reduzierung der Widerspruchs- und sozialgerichtlichen Verfahren bewirken. Ggf. abweichende Richtlinien der Kreise und kreisfreien Städte zur Umsetzung der Aufgaben nach § 22 SGB II sind zu beachten.

Gesetzliche Änderungen und höchstrichterliche Rechtsprechung sind vorrangig zu beachten.

¹ Leistungsempfänger im Sinne dieses Praxisbegleiters sind sowohl Leistungsempfänger als auch Leistungsempfängerinnen.

Inhalt

1.	Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach § 22 SGB II	1
2.	Angemessenheit	1
2.1	Einzelfallprüfung.....	1
2.2	Produkttheorie	1
2.3	Wohnungsgröße	2
2.4	Mietpreis	4
2.5	Mieterhöhungen.....	4
3.	Anknüpfungspunkte für die Angemessenheit der KdU.....	4
4.	Wohnnebenkosten.....	5
4.1	Heizkosten.....	5
4.2	Kalte Betriebskosten	6
4.3	Betriebskostennachzahlungen.....	7
4.4	Behandlung von Guthaben/Rückzahlungen aus KdU-Leistungen	8
4.5	Nebenkosten außerhalb der KdU	8
5.	Überschreitung der Mietobergrenze	9
5.1	Unmöglichkeit der Kostensenkung.....	9
5.2	Zumutbarkeit der Kostensenkung.....	9
5.3	Zeitlich befristete Übernahme unangemessener KdU.....	9
5.4	Verhinderung von Wohnungslosigkeit.....	10
5.5	Absenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II.....	10
6.	Wohnungswechsel und Erforderlichkeit eines Umzuges	11
6.1	Verfahren bei Wohnungswechsel.....	12
6.2	Wohnungsbeschaffungskosten	12
7.	Direktzahlung der KdU an den Vermieter	14
8.	Übernahme von Schulden (§ 22 Abs. 5 SGB II).....	14

1. Voraussetzung für die Leistungsgewährung nach § 22 SGB II

Voraussetzung für die Gewährung von KdU-Leistungen ist, dass die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Zu vernachlässigen sind zeitlich überschaubare Krankenhaus- oder Rehabilitationsaufenthalte, Ortsabwesenheiten bzw. Übernachtungen bei Dritten. Gleiches gilt für Untersuchungshäftlinge. Eine längere Abwesenheit, etwa wegen Verbüßung einer Haftstrafe, beendet dagegen die tatsächliche Nutzung der Unterkunft, so dass der Leistungsträger die KdU nicht mehr zu übernehmen hat. Im Zweifel ist die Unterkunft jedoch zu erhalten, um Obdachlosigkeit zu vermeiden. Hat ein Hilfebedürftiger mehrere Unterkünfte angemietet, ist nur die (überwiegend) tatsächlich genutzte Unterkunft für die Leistungsgewährung maßgeblich, da nur Kosten für eine einzige Unterkunft anerkannt werden.

2. Angemessenheit

Nach § 22 Abs. 1 SGB II werden Leistungen für KdU in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Den Begriff der Angemessenheit selbst spezifiziert das SGB II nicht – er ist unbestimmt. Als unbestimmter Rechtsbegriff unterliegt das Angemessenheitskriterium in vollem Umfang der Überprüfung durch die Sozialgerichte. Es ist darzulegen nach welchen Kriterien die Entscheidung getroffen und nach welchen Daten der Maßstab ermittelt wurde. Die ARGEN und Optionskommunen entscheiden unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und auf Basis der Richtlinie des jeweiligen kommunalen Trägers in eigener Zuständigkeit, ob im Einzelfall die tatsächliche Höhe der Aufwendungen angemessen ist. Im Wege der Einzelfallprüfung sind stets die Gesamtumstände der Leistungsberechtigten und die tatsächliche Situation am örtlichen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

2.1 Einzelfallprüfung

Grundsätzlich sind zur Bestimmung der Angemessenheit von KdU immer die Umstände des Einzelfalls zu bewerten (Einzelfallprüfung). Die Angemessenheitsprüfung darf nicht an abstrakten Kriterien ausgerichtet sein, sondern beinhaltet immer eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung aller maßgebenden Faktoren am konkreten Wohnort.

2.2 Produkttheorie

Die Sozialgerichte, so auch das Bundessozialgericht, bestimmen die Angemessenheit einer Mietwohnung anhand der Produkttheorie. Zwei Faktoren sind hierfür entscheidend:

1. Die Wohnungsgröße: Als angemessen gelten Wohnflächen entsprechend landesrechtlicher Ausführungsbestimmungen zum sozialen Wohnungsbau (*VwV-SozWo 2004 vom 17. Juni 2004 (Amtsblatt Schleswig-Holstein Seite 548) zuletzt geändert durch Erlass vom 23.01.2006*). Ausnahmen bei der anzuerkennenden Wohnfläche sind zu ermöglichen. Prüfkriterien sind u.a.:
 - Krankheit, Behinderung, Familienzuwachs, Pflege haushaltsangehöriger Personen etc.
 - Bei Untervermietung einer Wohnung sind gemeinschaftlich genutzte Räume anteilig dem Untermieter zuzurechnen.
2. Der Mietpreis pro Quadratmeter: Als angemessen gilt ein einfacher Wohnstandard. Maßstab hierfür ist die Nettokaltmiete am Wohnort (Mietspiegel, örtliche Vergleichsmiete etc.). Liegt ein Mietspiegel vor, ist auf die Beträge im unteren Spannwert des Mietspiegels abzustellen. Damit soll gewährleistet sein, dass Leistungsempfänger im Rahmen der KdU angemessenen Wohnraum in ihrem Einzugsgebiet finden. Die pauschalierten Höchstbeträge des § 8 Wohngeldgesetz (WoGG) bilden keine belastbare Basis zur Ermittlung angemessener KdU.

Das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (= Miethöhe nettokalt) definiert die Angemessenheit.

Das BSG führt hierzu aus: „Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessen hohen Kosten belastet wird. Der Senat folgt insoweit der sog. Produkttheorie (...), die letztlich abstellt auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Ihr ist gegenüber der sog. Kombinationstheorie (...) der Vorzug zu geben, weil nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren jeweils im Bereich der Angemessenheit liegen müssen und der Hilfebedürftige daher nicht ohne sachlichen Grund in der Wohnungswahl beschränkt wird.“ (BSG Urteil vom 08.11.2006 Az. B 7b AS 18/06 R)

2.3 Wohnungsgröße

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006 sind für die Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungsgröße die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung anzuwenden. In Schleswig-Holstein maßgebend ist daher die Verwaltungsvorschrift zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) VwV-SozWo 2004.

<p>Danach sind für Mietwohnungen Wohnungsgrößen wie folgt angemessen</p>	<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Haushalt</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Wohnfläche</u></td> </tr> <tr> <td>Alleinstehende</td> <td>bis zu 50 m²</td> </tr> <tr> <td>mit 2 Personen</td> <td>bis zu 60 m²</td> </tr> <tr> <td>mit 3 Personen</td> <td>bis zu 75 m²</td> </tr> <tr> <td>mit 4 Personen</td> <td>bis zu 85 m²</td> </tr> </table> <p>Für jede weitere haushaltsangehörige Person erhöht sich die angemessene Wohnungsgröße um bis zu 10 m² Wohnfläche.</p>	<u>Haushalt</u>	<u>Wohnfläche</u>	Alleinstehende	bis zu 50 m ²	mit 2 Personen	bis zu 60 m ²	mit 3 Personen	bis zu 75 m ²	mit 4 Personen	bis zu 85 m ²
<u>Haushalt</u>	<u>Wohnfläche</u>										
Alleinstehende	bis zu 50 m ²										
mit 2 Personen	bis zu 60 m ²										
mit 3 Personen	bis zu 75 m ²										
mit 4 Personen	bis zu 85 m ²										
<p>Im Weiteren werden folgende Konkretisierungen genannt</p>	<p>Wohnflächenmehrbedarf wegen besonderer persönlicher Bedürfnisse. Besondere persönliche Bedürfnisse sind solche, die sich aus der Zusammensetzung des Haushaltes oder aus Behinderungen/dauerhaften Erkrankungen/Pflegebedürftigkeit des Wohnungssuchenden oder seiner Angehörigen ergeben.</p> <p>Ein Wohnflächenmehrbedarf um bis zu 10 m² ist grundsätzlich anzuerkennen bei</p> <p>Schwerbehinderten/pflegebedürftigen Wohnungssuchenden Sie haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Behinderung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von den Wohnungssuchenden anzugeben und nachzuweisen. Bei schwer behinderten Menschen, denen die Merkmale „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.</p> <p>Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht</p>										

	<p>Bei Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig im Rahmen eines Wechselumganges aufhält, sofern das Kind für einen Zeitraum von mindestens fünf Monaten bei einem Elternteil lebt (unterbrochene Zeiträume werden addiert). Gleiches gilt, wenn sich das Kind aus therapeutischen/erzieherischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält.</p> <p>Beruflichen Bedürfnissen Wenn die berufliche Tätigkeit/Ausbildung tatsächlich Raum erfordert und notwendigerweise in der Wohnung ausgeübt wird.</p> <p>Nach der Lebenserfahrung absehbar zu erwartendem Raumbedarf Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von 6 Monaten ab Antragstellung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten ist.</p>
	<p>Zu beachten ist, dass die maßgebliche Wohnungsgröße infolge der Ausnahmetatbestände auch beim gleichzeitigen Vorliegen mehrerer Merkmale grundsätzlich nicht um mehr als 10 m² zusätzliche Wohnfläche oder einen zusätzlichen Wohnraum überschritten werden darf.</p> <p><u>Diese Begrenzung gilt nicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • für schwer behinderte Menschen, • für Pflegebedürftige, • bei Vorliegen eines Härtefalls
<p>Angemessenheit bei selbstgenutztem geschütztem Wohneigentum</p>	<p>Für selbst genutztes Wohneigentum sind für Familienheime mit nur einer Wohnung bis zu 130 m² Wohnfläche angemessen, für eigengenutzte Eigentumswohnungen bis zu 120 m² für Haushalte mit bis zu vier Personen. Überschreitungen von 20 m² pro Person sind möglich, soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist.</p> <p>Entsprechend der in § 82 Abs. 3 Satz 1 II. WoBauG (in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung) in Bezug genommenen Größe von 20 m² hält das BSG eine Reduzierung von jeweils 20 m² pro Person ausgehend von 130 m² bzw. 120 m² bei einem Haushalt von vier Personen – für sachgerecht. Bei einer Belegung mit bis zu zwei Personen ist die Grenze allerdings typisierend auf 80 m² festzusetzen, d.h. eine weitere Reduzierung um 20 m² bei Belegung mit nur einer Person kommt im Regelfall nicht in Betracht. Die angenommenen Werte orientieren sich am</p>

	„Durchschnittsfall“ und bedürfen beim Vorliegen besonderer Umstände einer Anpassung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten (BSG Urteil vom 07.11.2006 Az. B 7b AS 2/05 R).
--	---

2.4 Mietpreis

Die Festlegung einheitlicher Mietobergrenzen ist vom geltenden Recht nicht gedeckt. Soweit in Richtlinien Mietobergrenzen festgelegt werden, dienen sie ausschließlich der Orientierung. Die sachgerechte Bestimmung der Angemessenheit im Bedarfszeitpunkt hat

- die Umstände des Einzelfalls (z.B. dauerhafte Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, baldiger Renteneintritt, schulpflichtige Kinder etc.),
- die reale Situation auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt sowie
- die Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft

zu berücksichtigen.

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten folgt das BSG der ständigen Rechtssprechung des BVerwG zum früheren § 12 BSHG iVm § 3 der Verordnung zur Durchführung des § 22 BSHG. Danach stellen die Tabellenwerte in § 8 WoGG keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft dar. Allenfalls in Betracht kommt die Heranziehung, wenn alle anderen Erkenntnismöglichkeiten und –mittel zur Ermittlung der Angemessenheit des Wohnraums im Sinne des § 22 Abs. SGB II ausgeschöpft sind. Das BSG folgt der sogenannten Produkttheorie, die auf das Produkt aus Wohnfläche und Standard der Wohnung, der sich im Quadratmeterpreis niederschlägt, abstellt. Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, in erster Linie der Wohnort des Hilfebedürftigen maßgebend. „Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden wäre, kann im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der Räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der ‚Gemeinde‘ nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann.“ (Urteil des BSG vom 07.11.2006 Az B 7b AS 18/06 R)

2.5 Mieterhöhungen

Mieterhöhungen bisher anerkannter KdU im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind zu akzeptieren, solange die Angemessenheit weiterhin gegeben ist.

3. Anknüpfungspunkte für die Angemessenheit der KdU

Als Anknüpfungspunkte für die Angemessenheit kommen mehrere von der Rechtsprechung anerkannte Maßstäbe in Betracht. Dabei ist diejenige Möglichkeit zu wählen, die den entscheidungserheblichen örtlichen Mietzins am besten abbildet.

Mieten bei noch mietpreisgebundenen Wohnungen des sozialen Miet- und	Aufgrund der Zielgruppendefinition des sozialen Wohnungsbaus sollten diese Mieten grundsätzlich als angemessen angesehen werden.
--	--

Genossenschaftswohnungsbaus (WoBindG/WoFG)	
Aktueller örtlicher qualifizierter Mietspiegel	Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes sind die örtlichen Mietspiegel zur Ermittlung angemessener KdU zu nutzen.
Sonstige Anknüpfungspunkte für die Bestimmung der Mietobergrenze	<p>Fehlt ein aktueller Mietspiegel, kann die angemessene Mietobergrenze der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts folgend, über die Auswertung folgender Quellen ermittelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsmarktanzeigen, • Grundstücksmarktberichte, • Befragung von Maklern (z.B. Mietpreisübersichten des Immobilienverband Deutschland), • Befragung von Mieter-/ Haus- und Grundbesitzervereinen sowie wohnungswirtschaftlichen Verbänden oder • Erkenntnisse des Wohnungsamtes.
Wohngeldtabelle nach § 8 WoGG	Nach Entscheidung des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 darf auf die pauschalen Werte der Tabelle zu § 8 WoGG allenfalls als Richtwert zurückgegriffen werden, da diese keine valide Basis darstellen. Ein solcher Rückgriff ist nur erlaubt, wenn keine der vorgenannten Erkenntnismöglichkeiten vorhanden sind. Davon ist im Regelfall nicht auszugehen.

4. Wohnnebenkosten

Grundsätzlich verlangt § 22 SGB II auch die Übernahme der tatsächlich anfallenden Wohnnebenkosten (Heizkosten/kalte Betriebskosten), soweit diese angemessen sind. Ausschließlich dann, wenn es Hinweise für unwirtschaftliches Verhalten gibt, können Maßnahmen zur Senkung dieser Kosten ergriffen werden.

4.1 Heizkosten

Beheizte Fläche	Bei Heizkosten ist zu beachten, dass ein Anspruch auf angemessene Beheizung der gesamten Wohnung besteht – also nicht nur eines Teils der Wohn-/Nutzfläche. Die Höhe der laufenden Kosten für die Heizung ergibt sich aus dem Mietvertrag bzw. aus den Vorauszahlungsfestsetzungen des Vermieters/Energieversorgers.
Keine Pauschalierung von Heizkosten	Der Anspruch nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II kann nicht auf eine Pauschale beschränkt werden, er besteht in Höhe der tatsächlichen Kosten, soweit diese angemessen sind.

	<p>Bei der Angemessenheit von Heizkosten ist zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der individuelle Bedarf, also die persönlichen und familiären Verhältnisse (z.B. Kleinkinder, behinderte, alte/krank Menschen, Erwerbstätigkeit), • die Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster, Raumhöhen), • die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage), • die örtlichen Gegebenheiten (Klima, Brennstoffpreise) <p>Unangemessen sind Heizkosten, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches, unangemessenes Heizverhalten vorliegen. Vergleichsmaßstab kann bei Mehrfamilienhäusern der durchschnittliche Verbrauch der Wohneinheiten im Gebäude sein. Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Leistungsempfänger keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat.</p>
Unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsempfängers	<p>Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Grundsicherungsträger den Leistungsempfänger schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt bei einer Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt.</p>
Übernahme von Heizkosten bei Überschreitung der angemessenen Wohnfläche	<p>Übersteigt die dem Leistungsempfänger zur Verfügung stehende tatsächliche Wohnfläche die für ihn angemessene, besteht ein Anspruch auf Übernahme der Heizungskosten nur anteilig im Verhältnis der angemessenen zu der tatsächlichen Wohnfläche. Bei anerkannten Wohnflächenüberschreitungen (Produkttheorie) sollen geringfügige Überschreitungen der Heizkosten bis zu 10 % im Rahmen einer Bagatellgrenze übernommen werden.</p>

4.2 Kalte Betriebskosten

Rechtliche Grundlagen	<p>Zu den Nebenkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II zählen alle Kosten, die vom Vermieter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nach § 556 BGB i.V.m. § 2 BetrKVO für Verträge ab 01.01.2004 bzw. • Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung für ältere Verträge • rechtlich zulässig auf den Mieter umgelegt werden können.
Keine Pauschalierung von	Pauschalierungen sind rechtlich unzulässig. Zu

Betriebskosten	<p>übernehmen sind die tatsächlich anfallenden angemessenen Kosten. Unangemessen sind Kosten, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegen.</p> <p>Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Leistungsempfänger keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat.</p>
Unwirtschaftliches Verhalten des Leistungsempfängers	<p>Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Grundsicherungsträger den Leistungsempfänger schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt bei Nebenkosten eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt.</p>

Soweit im Mietvertrag vereinbart, sind auch die nachstehenden Nebenkosten umlagefähig und damit als Teil der KdU-Leistung zu übernehmen:

Kosten für Schönheitsreparaturen und Renovierung	<p>Kosten für Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzurechnen. In geringem Umfang sind Kosten für Kleinmaterial (Farbe, Pinsel etc.) in der Regelleistung enthalten. Darüber hinausgehende Kosten sind im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung im angemessenen Umfang zu übernehmen, wenn sie vertraglich vereinbart sind.</p>
Kabelanschlussgebühren	<p>Sie sind nur dann als Nebenkosten zu berücksichtigen, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrags sind und nicht zur Disposition des Leistungsempfängers stehen.</p>
PKW-Stellplätze	<p>Kosten für Stellplätze sind in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedarfe zuzuordnen und damit nicht den KdU (<u>Ausnahme</u>: Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeugs angewiesen sind).</p> <p>Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrags ist, sind zu akzeptieren, wenn der Mietzins dafür innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Sofern möglich, soll der Mieter den Stellplatz untervermieten.</p>

4.3 Betriebskostennachzahlungen

Betriebskostennachzahlungen sind zu übernehmen, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung der Hilfe im Zeitpunkt der Nachforderung vorliegen, d.h. wenn zum Zeitpunkt der Nachzahlung noch Hilfebedürftigkeit vorliegt. Bei Abweichungen größeren Umfangs ist die künftige Höhe der Vorauszahlung zu überprüfen.

4.4 Behandlung von Guthaben/Rückzahlungen aus KdU-Leistungen

<p>Leistungsmindernde Berücksichtigung von Guthaben/Rückzahlungen (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II)</p> <p>Abtretung von Guthaben/Rückzahlungen an den Grundsicherungsträger</p>	<p>§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II regelt, dass Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen mindern; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht; Rückzahlungsanteile, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht (§ 20 SGB II).</p> <p>Der Grundsicherungsträger kann Guthaben/Rückzahlungen direkt mit dem Vermieter abrechnen, wenn eine Abtretungserklärung vorliegt. Der Grundsicherungsträger soll den Leistungsempfänger bei erkennbarer Überschuldungssituation entsprechend beraten, um zu verhindern, dass in Guthabenkonto beim Vermieter gepfändet wird.</p>
--	--

4.5 Nebenkosten außerhalb der KdU

<p>Von der Regelleistung nach § 20 SGB II umfasste Nebenkosten</p>	<p>Nebenkosten die von der Regelleistung abgedeckt sind, sind zur Vermeidung einer doppelten Bedarfsdeckung aus den Unterkunftskosten herauszurechnen. Die KdU sind entsprechend zu kürzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kosten für die Stromversorgung/Haushaltsenergie (nicht Heizung) zählen nicht zu den nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II als Bedarf zu berücksichtigenden Unterkunftskosten. Sie gehören zum hauswirtschaftlichen Bedarf und sind in der Regelleistung nach § 20 SGB II enthalten. • Die Kosten der Warmwasserbereitung gehören nicht zu den notwendigen Betriebskosten einer Mietwohnung, obwohl diese in § 2 Abs. 1 Nr. 2, 5 und 6 BetrKVO aufgeführt sind. Die Kosten der Warmwasserbereitung sind mit der Regelleistung abgegolten.
<p>Reparaturen aufgrund Beschädigung der Mietsache</p>	<p>Reparaturen aufgrund Beschädigung der Mietsache gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf, da die Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen. Bei unabweisbarem Bedarf können Kosten auf Basis des § 23 SGB II als Darlehen übernommen werden.</p>

5. Überschreitung der Mietobergrenze

Überschreitung der Mietobergrenze	Überschreiten die Unterkunftskosten die Mietobergrenze, ist zu prüfen, ob im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar ist und gemietet werden kann. Dies muss im Zweifel durch den Grundsicherungsträger auch für zurückliegende Zeiträume (ab Beginn des Absenkungsverfahrens) belegt werden.
Nachweis- / Mitwirkungspflicht des Leistungsempfängers	<p>Der Leistungsempfänger muss glaubhaft machen, dass er sich intensiv um eine bedarfsgerechte/kostengünstigere Wohnung bemüht. Dabei darf sich die Suche nicht auf begehrte Wohnlagen beschränken, sondern muss auch Wohnungen in preiswerten Stadtgebieten und geförderten Wohnraum einschließen. Die bisherige Wohnlage und soziale Bindungen (pflegebedürftige Angehörige, Schulkinder, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe etc.) sind zu berücksichtigen.</p> <p>Als Nachweis für ein ausreichendes Bemühen können Telefonnotizen, schriftliche Bewerbungen, Anfragen bei Wohnungsgesellschaften, Wartelisten etc. anerkannt werden. Maßstab ist das allgemein übliche kostenfreie Vorgehen bei der Wohnungssuche.</p>

5.1 Unmöglichkeit der Kostensenkung

Eine Senkung der Unterkunftskosten ist z.B. dann unmöglich, wenn der Hilfebedürftige aus rechtlichen Gründen, z.B. wegen einer 12-monatigen Kündigungsfrist die Wohnung nicht wechseln kann und andere Möglichkeiten der Kostensenkung (z.B. Untervermietung) nicht bestehen. Eine Unmöglichkeit der Kostensenkung liegt auch vor, wenn aufgrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kein Wohnraum innerhalb der Mietobergrenze verfügbar ist oder Vermieter nicht zu einer Vermietung an den Hilfebedürftigen bereit sind und eine Untervermietung aufgrund des Zuschnitts der Wohnung oder mangels Untermietinteressenten nicht möglich ist. Die tatsächlichen KdU sind dann weiterhin zu übernehmen.

5.2 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Wenn eine Kostensenkung objektiv möglich ist, muss zunächst geprüft werden, ob sie zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (z.B. während der Therapie einer akuten schweren Krankheit oder vor oder nach schweren operativen Eingriffen) oder unbefristet vorliegen. Eine Überschreitung der Mietobergrenze kann auch akzeptiert werden, wenn und solange ein Mieter aufgrund seiner Erkrankung oder Behinderung auf seinen an die individuelle Einschränkung angepassten Wohnraum oder auf die Unterstützung des bestehenden Umfeldes bei der Verrichtung alltäglicher Dinge angewiesen ist.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze sowie die Folgekosten des Umzugs zu berücksichtigen. Ein Umzug ist z.B. auch dann nicht zumutbar, wenn absehbar der Unterstützungsbedarf alsbald nicht mehr bestehen wird (sechs Monate ab schriftlicher Feststellung unangemessener KdU – im Einzelfall länger).

5.3 Zeitlich befristete Übernahme unangemessener KdU

Nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II werden unangemessene KdU bei Fehlen einer preiswerteren Unterkunftsalternative in der Regel (zunächst) längstens für sechs Monate übernommen.

Die Regelfrist kann im Einzelfall überschritten werden. Ermessen ist insbesondere auszuüben, wenn

- zum Bedarfszeitpunkt kein angemessener Wohnraum verfügbar ist,
- Saisonarbeitskräfte voraussichtlich für mindestens sechs Monate im Kalenderjahr nicht auf Leistungen nach dem SGB II angewiesen sind,
- Wohnraum für Rollstuhlfahrer aufgrund besonderer Vorrichtungen und notwendiger Bewegungsflächen i.d.R. größer und teurer ist,
- für pflegebedürftige Angehörige zur Wohnraumanpassung nach SGB XI oder SGB XII finanzielle Leistungen gewährt wurden,
- Leistungsberechtigte absehbar eine Erwerbstätigkeit aufnehmen, so dass der Unterstützungsbedarf entfällt,
- absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt,
- angemessene KdU nur geringfügig überschritten werden oder ein Umzug im Hinblick auf die Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungs- und Umzugskosten) unwirtschaftlich wäre,
- sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

Ist ein Umzug möglich, sind die bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen (Kündigungsfristen) zu berücksichtigen, so dass ein vertragsgerechter Wohnungswechsel stattfinden kann. Anderenfalls drohen Mietschulden.

5.4 Verhinderung von Wohnungslosigkeit

In besonderen Einzelfällen kann der Anmietung einer neuen Wohnung trotz Überschreitung angemessener KdU zugestimmt werden. Zum Beispiel bei Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen, wenn sonst die Unterbringung im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Maßnahme erforderlich wäre. Gleiches gilt, wenn es zu Bedrohung oder Tötlichkeit durch den Partner/in kommt.

Grundsätzlich sind alle Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, Obdachlosigkeit zu verhindern oder zu beseitigen. Die Versagung von Hilfen mit dem Argument, der Hilfesuchende habe die Notlage selbst verschuldet, scheidet aus. Hilfen werden nicht gewährt, wenn es dem Hilfesuchenden zuzumuten ist, sein Schonvermögen in Anspruch zu nehmen.

5.5 Absenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II

Überschreitet die Miete die Mietobergrenze und liegen keine Gründe vor, die diese Überschreitung rechtfertigen, ist das Verfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II einzuleiten. Der Leistungsempfänger ist aufzuklären und zu beraten. Er erhält ein Informationsschreiben, in dem er aufgefordert wird, die Unterkunfts-kosten zu senken und in dem er über das Absenkungsverfahren informiert wird. Das Schreiben beinhaltet Informationen über die konkrete Höhe der maximal zu beanspruchenden KdU, die Mitwirkungspflichten und Rechtsfolgen wie z.B. das Entfallen der Privilegierung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II, wenn eine Mitwirkung nicht erfolgt.

Der Leistungsempfänger hat nach § 24 SGB X ein Anhörungsrecht, auf das im Schreiben hinzuweisen ist. Es ist darüber aufzuklären, dass besondere Gründe, die die Überschreitung der Mietobergrenze rechtfertigen – z.B. erhöhter Wohnraumbedarf wegen Behinderung, Pflege von Angehörigen, Betreuungssituation der Kinder etc. - darlegt werden können.

Dem Leistungsempfänger ist ein Beratungstermin vorzuschlagen, in dem über das weitere Vorgehen im Verfahren durch den persönlichen Ansprechpartner informiert werden kann (z.B. wie können die Unterkunftskosten gesenkt werden, was ist durch den Leistungsempfänger zu veranlassen). Hilfreich ist die Aushändigung eines Merkblatts an den Leistungsempfänger.

Ermessensspielraum: Eine Aufforderung, die Unterkunftskosten zu senken, ist entbehrlich, wenn

- die Überschreitung geringfügig über der maßgeblichen Mietobergrenze liegt und/oder die aus dem Umzug resultierenden Folgekosten in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Kosteneinsparung stehen.
- der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (schwere Krankheit, intensive soziale Bindungen, erhöhter Wohnraumbedarf aufgrund von Behinderung etc.), so dass die höhere Miete nach den Gegebenheiten des Einzelfalls angemessen ist.
- die Leistungen darlehensweise gewährt werden, sofern die zu teure Wohnung bereits bewohnt wird und auf absehbare Zeit (sechs Monate) der Hilfesuchende aus dem Leistungsbezug ausscheiden wird.

Der jeweilige Grund ist in der Akte zu dokumentieren.

6. Wohnungswechsel und Erforderlichkeit eines Umzuges

<p>Voraussetzung für die Zusicherung zur Leistungserbringung nach einem Umzug ist, dass der Umzug erforderlich war.</p>	<p>Ein Umzug ist erforderlich</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenn sich der Wohnbedarf wegen veränderter Familienverhältnisse geändert hat, • nach einem Frauenhausaufenthalt, • nach Aufenthalt in stationären Einrichtungen (z.B. nach § 19 SGB VIII, Suchttherapie etc.), • wenn wichtige persönliche Gründe vorliegen (z.B. Familienzusammenführung, Betreuung von Angehörigen, schwerwiegende Konflikte in der Hausgemeinschaft), • wenn die vorhandene Wohnung aus gesundheits- oder bauordnungsrechtlicher Sicht ungeeignet ist (bzw. die Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist besteht), • bei Auszug junger Erwachsener aus der überbelegten elterlichen Wohnung, schwerwiegenden innerfamiliären Konflikten, Gründung einer eigenen Familie, • wenn für die Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung notwendig • sonstigen schwerwiegenden sozialen Gründen <p>Die Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Umzugs ist durch den Grundsicherungsträger zeitnah nach der Antragstellung auf Zusicherung zu treffen.</p>
<p>Aus eigener Entscheidung</p>	<p>Wenn nach pflichtgemäßem Ermessen erkennbar ist,</p>

des Leistungsempfängers vorgenommener, nicht erforderlicher Umzug in eine angemessene aber teurere als die bisherige Wohnung	dass der Umzug nicht erforderlich ist oder war, werden nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Wurde vor dem Umzug keine Zustimmung eingeholt, ist die Erforderlichkeit des Umzugs nachträglich nach den oben genannten Kriterien zu prüfen.
--	--

6.1 Verfahren bei Wohnungswechsel

Vorherige Zustimmung des Grundsicherungsträgers	Hilfebedürftige müssen vor einem Wohnungswechsel die Zusicherung des Grundsicherungsträgers zur Übernahme der künftigen KdU einholen. Leistungsempfänger sollen bereits vor dem Umzug Klarheit über die Angemessenheit der neuen Unterkunft erhalten. Streitigkeiten soll so vorgebeugt werden. Die Zusicherung nach § 22 Absatz 2 SGB II dient ferner dazu, auch die Erforderlichkeit des Umzugs festzustellen.
Bei einem Umzug sind die bestehenden mietvertraglichen Vereinbarungen (Kündigungsfristen) zu berücksichtigen, so dass ein vertragsgerechter Wohnungswechsel stattfinden kann. Anderenfalls drohen Mietschulden.	
Umzug ohne vorherige Zusicherung des Grundsicherungsträgers	Erfolgt ein Umzug ohne vorherige Zustimmung des Grundsicherungsträgers werden regelmäßig nur die bis dahin vom Grundsicherungsträger zu tragenden Aufwendungen erbracht. Ggf. anfallende Wohnungsbeschaffungskosten müssen nicht übernommen werden.
Umzug von Personen, die das 25. Lebensjahr nicht vollendet haben in eine eigene Bedarfsgemeinschaft (§ 22 Abs. 2a SGB II)	Die Leistungen für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben sind von der vorherigen Zusicherung des Grundsicherungsträgers abhängig. Eine Verpflichtung besteht bei den in § 22 Abs. 2a SGB II als Regelbeispiele aufgeführten Gründen. Ein schwerwiegender Grund nach § 22 Abs. 2a Satz 2 Nr. 1 SGB II liegt z.B. vor bei Überbelegung der elterlichen Wohnung oder soweit der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt notwendig ist. Ziehen junge Erwachsene vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen, werden diese nach § 22 Abs. 2a Satz 4 SGB II nicht erbracht.

6.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind Aufwendungen, die mit dem Finden oder Anmieten einer Wohnung verbunden sind. Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei

vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden. Sie sollen übernommen werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

Die Übernahme einzelner Kosten steht nach § 22 Abs. 2 SGB II im pflichtgemäßen Ermessen des Grundsicherungsträgers. Der Begriff „vorherige Zusicherung“ im Sinne des § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II, von der die Übernahme der Wohnungsbeschaffungs-, der Umzugskosten sowie der Mietkaution abhängt, bedeutet, dass die Zusicherung vor Abschluss des jeweiligen Vertrags (mit einem Umzugsunternehmen, Makler, Vermieter) erfolgen muss.

<p>Doppelte Mietzahlungspflicht wegen längerer Kündigungsfristen (Überschneidungskosten)</p>	<p>Doppelmieten sollen vermieden werden. Das Absenkungsverfahren und die Beratung beim Umzug sind unter Beachtung der bestehenden mietvertraglichen Verpflichtungen zu gestalten. Können trotz dieser Vorgabe bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht aufeinander abgestimmt werden, ist die Übernahme doppelter Mietaufwendungen („Überschneidungskosten“) nach vorheriger Zusicherung als Wohnungsbeschaffungskosten geboten. Die Entstehung von Mietschulden ist zu vermeiden.</p> <p>Die Übernahme von Doppelmieten ist auch geboten bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel.</p>
<p>Maklerprovisionen</p>	<p>Vermittlungsgebühren/Maklercourtage sind Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II. Sie sind zu übernehmen, wenn anders kein geeigneter Wohnraum gefunden werden kann.</p>
<p>Mietkautionen</p>	<p>Mietkautionen können nur übernommen werden, wenn die KdU der neu zu beziehenden Wohnung angemessen sind. Angemessen sind höchstens drei Nettokaltmieten oder bei Wohnungsbaugenossenschaften die satzungsgemäß zu zeichnenden Genossenschaftsanteile in angemessener Höhe.</p>
<p>Umzugskosten</p>	<p>Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II beschränkt sich auf die notwendigen angemessenen Kosten. Der Umzug ist grundsätzlich selbst durchzuführen. (Hilfe zur Selbsthilfe)</p> <p>Ist Selbsthilfe z.B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar, können Kosten, die durch eine Beauftragung einer Umzugsfirma entstehen, übernommen werden. Vor dem Umzug sind in der Regel drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen.</p>

	<p>Werden Umzugskosten gewährt, sind alle im Zusammenhang mit dem Umzug notwendigen Kosten zu erstatten. Dabei sind üblicherweise anfallende Kosten wie z.B. Verköstigung der Helfenden, Reisekosten von Kindern und Begleitperson neben den Kosten für Packen/Transport/Versicherung/Benzin in angemessener Höhe zu übernehmen.</p>
--	--

7. Direktzahlung der KdU an den Vermieter

Wenn die zweckentsprechende Verwendung von KdU durch den Leistungsempfänger nicht sichergestellt ist (z.B. bei Entstehung von Mietschulden) soll nach § 22 Abs. 4 SGB II auf Direktzahlung umgestellt werden (Zwecksicherung/Sicherung der Unterkunft). Die KdU sollen auch dann direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn sich Leistungsempfänger und Vermieter hierauf verständigt haben.

8. Übernahme von Schulden (§ 22 Abs. 5 SGB II)

„Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.“

Das Ermessen des Grundsicherungsträgers wird hier eingeschränkt. Liegen die entsprechenden Voraussetzungen vor, besteht im Regelfall ein Rechtsanspruch auf Hilfe. Unter § 22 Abs. 5 SGB II fallen auch die Schulden, die vor Inkrafttreten der geänderten Vorschrift am 1. April 2006 entstanden sind. In diesem Zusammenhang sind auch Schulden für die Inanspruchnahme von Energie (insbesondere Strom) zu übernehmen.

§ 22 Abs. 5 Satz 2 SGB II soll - zur Vermeidung von Obdachlosigkeit - sicherstellen, dass die Kosten zur Sicherung der Unterkunft so lange übernommen werden, bis ein Umzug in eine angemessenen Wohnung möglich ist. Da alle Maßnahmen zur Sicherung der Unterkunft grundsätzlich günstiger sind als die Behebung von Obdachlosigkeit, scheidet eine Versagung einer derartigen Hilfe, mit dem Argument der Anspruchsberechtigte habe die Notlage selbst verschuldet, aus.