

50 01 0004

28.11.07  
 Tel.: 5029  
 Fax: 7900

50

nachrichtlich:

59

Ämter 14, 30, 51 (Abt. 3), 53, 64

**Rundverfügung Nr. 08/2005**

**Hinweise für die Bemessung angemessener Unterkunftskosten und Heizkosten**

(Das Kleingedruckte in dieser Rundverfügung - insbesondere die Nummern 1 und 2 - ist Hintergrundwissen und als Argumentationshilfe gedacht. Für die Einzelfallbearbeitung sind diese Informationen nicht zwingend erforderlich.)

Wichtig:

Unter dem Begriff „Kaltmiete“ ist der monatliche Mietzins **ohne** Nebenkosten und **ohne** Heizkosten zu verstehen.

**Inhaltsverzeichnis:**

1. **Gesetzliche Rahmenbedingungen** ..... 3

2. **Ziele der Regelungen** ..... 3

3. **Prüfung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunft**..... 4

3.1 **Erläuterungen zur Kaltmiete**..... 4

3.2 **Erläuterungen zu Nebenkosten** ..... 4

3.3 **Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten** ..... 4

3.4 **Grenzwerte der Kaltmiete pro Quadratmeter** ..... 5

3.5 **Prüfschema (für die abstrakte Angemessenheit)** ..... 5

3.6 **Abweichende Regelungen**..... 6

3.6.1 **Alleinerziehende**..... 6

3.6.2 **Junge Erwachsene**..... 6

3.6.3 **Einzeln vermietete Zimmer (möbliert und nicht möbliert)**..... 7

3.6.4 **Möbliert vermietete Wohnungen**..... 8

3.6.5 **Angemessene Kosten bei Untervermietung** ..... 8

3.6.6 **Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften**..... 9

3.6.7	Wohnungslose.....	9
3.6.8	Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz .....	10
4.	Prüfung der konkreten Angemessenheit von Mietwohnungen.....	10
4.1	Überbelegung .....	10
4.2	Nicht modernisierte ältere Wohnungen.....	11
5.	Verfahren bei Anmietung einer Wohnung ohne Zustimmung des Sozialamtes oder der Arbeitsgemeinschaft .....	11
6.	Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten .....	12
7.	Datenbanken „Mietminderung“ .....	14
8.	Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten.....	14
8.1	Wohnungsbeschaffungskosten.....	14
8.2	Mietkautionen .....	15
8.3	Umzugskosten.....	15
8.4	Örtliche Zuständigkeit für Mietkautionen bei Ortswechselln .....	15
9.	Heizkosten.....	16
10.	Rückzahlungen und Guthaben .....	16
11.	Prüfung der Angemessenheit der Belastungen für Wohnungseigentum .....	17
12.	Auszahlung der Unterkunftskosten.....	17
13.	Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten bei der Bildung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII .....	17
14.	Mietschulden .....	17
15.	Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG .....	18
16.	Zuschuss für Auszubildende zu den Kosten für Unterkunft und Heizung.....	19
17.	Inkrafttreten.....	19
18.	Anlage .....	20
18.1	Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten (s. Nr. 3.3) .....	20
18.2	Grenzwerte der Kaltmiete pro Quadratmeter (s. Nr. 3.4) .....	20
18.3	Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften (s. Nr. 3.6.6).....	20

## 1. Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die §§ 22 SGB II und 29 SGB XII legen fest, dass Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit diese angemessen sind. Bei der Prüfung der Angemessenheit ist immer auf die Besonderheit des Einzelfalls abzustellen. Gleichwohl sind für die tägliche Praxis Höchstwerte für den Regelfall erforderlich, an denen sich die Leistungsgewährung orientieren kann.

Das SGB II und das SGB XII sehen vor, dass nicht angemessene Aufwendungen für Unterkunft und Heizung so lange zu berücksichtigen sind, wie es den betroffenen Personen 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.

Welcher Betrag „angemessen“ ist, steht aber nicht im Gesetz, sondern muss vielmehr vor dem Hintergrund der lokalen Gegebenheiten festgelegt werden.

Die laufenden Kosten für eine Wohnung sind angemessen, wenn sie dem unteren (nicht: dem untersten) Preissegment des lokalen Mietniveaus entsprechen. Für die Ermittlung der angemessenen Beträge wurden in Münster die Werte des örtlichen Mietspiegels sowie der vom Statistischen Bundesamt Deutschland errechnete Verbraucherpreisindex für die Abteilung 04 (Wohnungsmiete, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe) herangezogen.

Bei der Prüfung der Angemessenheit einer Wohnung wird nur auf die angemessenen Kosten, nicht aber auf die im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Wohnfläche abgestellt. Die maßgebliche Wohnfläche wird nur insoweit berücksichtigt, als die vom OVG Münster im Urteil vom 15.03.2004 (12 A 714/03) bestätigte so genannte Produktmethode zugrunde gelegt wird.

Danach wird auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und angemessenem Quadratmeterpreis abgestellt. Als angemessene Wohnflächen werden in der Regel die nach Quadratmetern bestimmten Wohnflächengrenzen der Verwaltungsvorschriften NRW zum Wohnungsbindungsgesetz ohne Zusatzwohnflächen bemessen. Die Wohnflächenobergrenze wird nun mit anhand des örtlichen Mietspiegels festgelegten Quadratmeterpreisen für die Kaltmiete plus Nebenkosten multipliziert. Das sich daraus ergebende Produkt stellt die abstrakte Mietobergrenze dar, bis zu der eine Wohnung als angemessen anzusehen ist.

Davon zu unterscheiden ist aber die Feststellung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im konkreten Einzelfall.

## 2. Ziele der Regelungen

Diese Verfügung orientiert sich an folgenden Überlegungen:

- Die maximal angemessenen Kosten müssen mit realen Wohnungsangeboten korrespondieren: zu den betreffenden Kosten müssen Wohnungen in Münster tatsächlich verfügbar sein.
- Möglichkeiten, die eigenen Wohnungskosten zu reduzieren, müssen im Einzelfall jeweils zumutbar sein. Dabei ist allerdings ein Maßstab anzusetzen, der nicht ausschließlich subjektive Präferenzen der Leistungsberechtigten aufgreift, sondern die Gegebenheiten kritisch würdigt und vergleichbare Entscheidungssituationen für andere Personen bzw. Haushalte mit geringem Budget in den Blick nimmt.
- Ein Verzicht auf die Festsetzung maximal angemessener Kosten ist nicht möglich. Die ausnahmslose Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnungskosten, unabhängig von ihrer Angemessenheit, ignorierte die gesetzlichen Anforderungen, wäre daher rechtswidrig. Zudem könnten der Stadt Münster Erstattungen des Bundes für geleistete Kosten der Unterkunft im Rahmen des SGB II insoweit zu Recht verweigert werden.
- Dadurch, dass als Kriterium für die Angemessenheit der Wohnung nur auf die Kosten der Unterkunft abgestellt wird, soll die Möglichkeit eröffnet werden, preiswerten Wohnraum unabhängig von der Größe anzumieten.

**3. Prüfung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunft**

**3.1 Erläuterungen zur Kaltmiete**

Kaltmiete ist der monatliche Mietzins **ohne** Nebenkosten und **ohne** Heizkosten. Die angemessene Kaltmiete wird auf der Basis des örtlichen Mietspiegels festgesetzt.

**3.2 Erläuterungen zu Nebenkosten**

Liegen Anhaltspunkte für nicht abrechnungsfähige Nebenkosten vor, ist zu prüfen, ob die einzelnen Positionen mit der Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 in Einklang stehen und ob es sich um Kosten für eine angemessene Ausstattung handelt. Dies dürfte nicht der Fall sein, wenn das Mietshaus z. B. über ein Schwimmbad verfügt.

Nachforderung von Nebenkosten:

Bei Nachforderungen für Mietnebenkosten ist zu beachten, dass der Vermieter gem. § 556 Abs. 3 BGB die Forderung innerhalb eines Jahres nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes geltend machen muss.

Bei erheblichen Nebenkostenguthaben ist darauf hinzuwirken, dass die Vorauszahlungen für die Zukunft verringert werden.

Ergibt sich aus der Jahresrechnung eine Nachzahlung, ist zu prüfen, ob die Summe aus durchschnittlichen monatlichen Nebenkosten und monatlicher Kaltmiete noch angemessen ist. Ist die Miete hierdurch unangemessen, ist gemäß Nr. 6 dieser Verfügung zu verfahren.

Um festzustellen, ob die Vorauszahlung für Nebenkosten in ausreichender Höhe festgesetzt ist, um eine hohe Nachforderung zu vermeiden, kann die Vorlage der letzten Jahresabrechnung hilfreich sein.

Da bereits im Regelsatz Anteile für Warmwasser und Haushaltsenergie enthalten sind, können diese bei den Nebenkosten nicht berücksichtigt werden.

**3.3 Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten**

Die als angemessen anzusehenden Werte sehen wie folgt aus:

Anzahl der Personen im Haushalt	Im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Wohnfläche	Kaltmiete je qm	Nebenkosten je qm	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten
1	bis 45 qm	7,43 €	2,10 €	428,85 €
2	46 – 60 qm	6,79 €	2,10 €	533,40 €
3	61 – 75 qm	6,04 €	2,10 €	610,50 €
4	76 – 90 qm	5,76 €	2,10 €	707,40 €
5	91 – 105 qm	5,69 €	2,10 €	817,95 €
6	106 – 120 qm	5,63 €	2,10 €	927,60 €
ab 7	Einzelfallentscheidung			

Ist der eine Kostenbereich (Grundmiete oder Nebenkosten) angemessen, der andere nicht, und übersteigt deren Summe den angemessenen Gesamtbetrag nicht, sind die Gesamtkosten als angemessen anzuerkennen. Das gilt nicht, wenn die Relation zwischen den beiden Kostenbereichen offensichtlich unstimmig ist.

**Zu beachten ist unbedingt, dass die Grenzwerte der Kaltmiete pro Quadratmeter (s. Nr. 3.4) nicht überschritten werden.**

### 3.4 Grenzwerte der Kaltmiete pro Quadratmeter

Um zu verhindern, dass - insbesondere bei kleinen Wohnungen - extrem hohe Quadratmeterpreise akzeptiert werden, werden für die einzelnen Wohnungsgrößen Grenzwerte eingebaut. Ob der Grenzwert eingehalten wird, ist zusätzlich in jedem Einzelfall zu prüfen. Wird er überschritten, ist die Wohnung nicht angemessen.

Diese Grenzwerte wurden in Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen wie folgt festgelegt:

Wohnfläche	Grenzwerte der Kaltmiete pro Quadratmeter (ohne Nebenkosten!)
bis 45 m <sup>2</sup>	8,92 €
46 – 60 m <sup>2</sup>	8,15 €
61 – 75 m <sup>2</sup>	7,25 €
76 – 90 m <sup>2</sup>	6,91 €
91 – 105 m <sup>2</sup>	6,83 €
06 – 120 m <sup>2</sup>	6,76 €
ab 120 m <sup>2</sup>	Einzelfallentscheidung

### 3.5 Prüfschema (für die abstrakte Angemessenheit)

Die folgenden Hinweise erläutern die Vorgehensweise bei der Prüfung der **abstrakten** Angemessenheit. Das Grundprinzip des Verfahrens lässt sich in folgenden Prüfschritten zusammenfassen:

- a) Das Produkt Quadratmeter x Summe aus Kaltmiete plus Nebenkosten ist kleiner als der Gesamtbetrag in der Tabelle unter Nr. 3.3.  
(Bitte die Ausnahmetatbestände unter Nr. 3.6 beachten.)
- b) Das Verhältnis von Kaltmiete zu Nebenkosten muss in einer angemessenen Relation stehen (in Annäherung an Tabelle unter Nr. 3.3).
- c) Zur Vermeidung von zu hohen Mieten insbesondere für kleinere Wohnungen ist die Kontrolle für die Kaltmiete (s. Tabelle unter Nr. 3.4) durchzuführen.
- d) Bei Überschreitung des Höchstbetrages sind Ausnahmetatbestände (s. Nr. 3.6) zu prüfen.

**Liegt abstrakte Angemessenheit vor, ist darüber hinaus stets auch die konkrete Angemessenheit zu prüfen (s. Nr. 4).**

### 3.6 Abweichende Regelungen

#### 3.6.1 Alleinerziehende

Für Alleinerziehende mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr bis zum vollendeten 25. Lebensjahr gilt die Mietobergrenze für die tatsächliche Personenzahl plus eine Person (unabhängig von der Anzahl der Kinder).

Damit wird der Regelung im § 27 Abs. 4 Wohnraumförderungsgesetz i.V.m. Nr. 5.72 der Verwaltungsvorschriften zum Wohnungsbindungsgesetz Rechnung getragen, dass Alleinerziehenden mit Kindern ab vollendetem 6. Lebensjahr ein zusätzlicher Raum oder eine zusätzliche Wohnfläche von 15 Quadratmetern zuzubilligen ist.

#### 3.6.2 Junge Erwachsene

§ 22 Abs. 2a SGB II enthält Regelungen zu der Frage, wann die Kosten der Unterkunft nach einem Umzug übernommen werden, wenn die anspruchsberechtigte Person das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat.

Nähere Ausführungen hierzu können der Nr. 6 der Rundverfügung Nr. 01/2007 „Umzüge“ vom 28.11.2007 entnommen werden.

Bezüglich der Höhe der für diesen Personenkreis zu übernehmenden Kosten gilt folgendes:

Die besondere Situation der Leistungsberechtigten zwischen 18 und 25 Jahren erfordert im Einzelfall möglicherweise eine Mietentscheidung abweichend von den Eckpunkten gem. Nr. 3.3. Die Entscheidung sollte im Hinblick auf die Mietverhältnisse junger Erwachsener getroffen werden, die sich in Studium oder Ausbildung befinden. Dieser Personenkreis bemüht sich in der Regel um preiswerten Wohnraum (z. B. Zimmer in einer Wohngemeinschaft), weil höhere Kosten aus BAföG-Leistungen oder Berufsausbildungsbeihilfe nicht finanziert werden können.

Würden Unterkunftskosten gem. Nr. 3.3 anerkannt (bis zu 428,85 € für eine Einzelperson), dürfte es bei einem späteren Beginn einer Ausbildung oder eines Studiums Probleme bei der Finanzierung dieser Wohnung geben. Bei jungen Erwachsenen, die ALG II beziehen, sollte dies bei der Mietentscheidung berücksichtigt werden.

Richtgröße für diesen Personenkreis kann eine Obergrenze von 250 € (Komplettmiete inkl. Heizkosten) sein.

Nach § 22 Abs. 2a erhalten Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur Leistungen für Unterkunft und Heizung, wenn sie

- vor Abschluss des Vertrages eine Zusicherung des kommunalen Trägers eingeholt haben (es sei denn, es liegt ein wichtiger Grund gem. § 22 Abs. 2a Satz 3 SGB II vor) und
- wenn sie vor der Beantragung von Leistungen nicht in eine Unterkunft in der Absicht gezogen ist, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

- Unabhängig von dieser Regelung wird ein Zuschuss für Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, gewährt, wenn
  - wenn sie bereits am 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehört haben (§ 68 Abs. 2 SGB II) oder
  - sie bereits einige Zeit vor der Antragstellung in eine eigene Wohnung gezogen sind und die Unterkunftskosten bislang selbst tragen konnten. In diesem Fall gab es wegen fehlender Bedürftigkeit keinen Grund, eine Zusicherung des kommunalen Trägers einzuholen.

Falls eine absichtliche Herbeiführung der Leistungsberechtigung gemäß § 22 Abs. 2a Satz 4 SGB II zu vermuten ist, ist im Regelfall davon auszugehen, dass nach Ablauf von sechs Monaten ein zeitlicher Zusammenhang zwischen Auszug und Beantragung von Leistungen nicht mehr gesehen werden kann. Bei einer kürzeren Zeitspanne sind die Umstände im Einzelfall entscheidend.

### 3.6.3 Einzel vermietete Zimmer (möbliert und nicht möbliert)

Für Zimmer, die innerhalb einer Wohnung einzeln vermietet werden, kann eine abstrakte Auskunft zur Angemessenheit der Miete nicht getroffen werden, weil sie immer von der angemessenen Miete für die gesamte Wohnung abhängig ist.

Im konkreten Fall ist daher zunächst die **angemessene** Kaltmiete pro Quadratmeter für die **gesamte** Wohnung zu ermitteln. Dafür muss die Quadratmeterzahl der gesamten Wohnung bekannt sein. Die angemessene Kaltmiete pro Quadratmeter kann dann der Tabelle unter Nr. 3.3 für die passende Wohnungsgröße entnommen werden (Beispiel: Die gesamte Wohnung hat 74 qm → die angemessene Kaltmiete beträgt 6,04 €/qm). Die Anzahl der Personen, die sonst noch in der Wohnung leben, ist bei der Berechnung von einzeln vermieteten Zimmern nicht maßgebend.

Der angemessenen Kaltmiete pro Quadratmeter wird ein Einzelzimmerzuschlag von 0,54 €/qm hinzuaddiert, wenn in der Wohnung keine separate Küche vorhanden ist. Wenn eine separate Küche vorhanden ist, beträgt der Einzelzimmerzuschlag 1,65 €/qm. Hinzu kommen die Nebenkosten i.H.v. max. 2,10 €/qm.

Der so ermittelte Betrag wird um einen Gemeinschaftsflächenanteil von 30 % (wenn eine separate Küche vorhanden ist) bzw. 20 % (wenn keine separate Küche vorhanden ist) erhöht, um den Quadratmeter-Höchstbetrag für das Zimmer zu erhalten.

Die Quadratmeterzahl des Zimmers (ohne Gemeinschaftsflächen) wird mit dem zuvor ermittelten Betrag multipliziert.

**Beispiel (Einzelzimmer mit separater Küchennutzung) :**

Zimmer in einer 74 qm großen Wohnung	6,04 €/qm
+ Einzelzimmerzuschlag	1,65 €/qm
+ Nebenkosten	2,10 €/qm
-----	-----
Zwischensumme	9,79 €/qm
+ Gemeinschaftsflächenanteil (30 %)	2,94 €/qm
 Summe ergibt Quadratmetermiete	 12,73 €/qm
 Gesamtmiete bei 15 qm (ohne HK)	 190,95 €

Bei einzeln vermieteten Zimmern mit Möblierung wird der ausgewiesene Möblierungszuschlag von der Gesamtmiete (ohne Heizkosten) abgezogen, weil der Regelbetrag Anteile für Möblierung enthält. Ist ein Möblierungszuschlag nicht ausgewiesen, wird als anzuerkennender Betrag die Gesamtmiete (ohne Heizkosten) abzüglich 7 % des maßgeblichen Regelsatzes zugrunde gelegt.

Bei teilmöblierten Zimmern ist der Prozentsatz im Einzelfall festzulegen.

Hintergrund für diese Regelung ist, dass sowohl die Regelleistung nach § 20 SGB II als auch die Regelsätze nach § 28 SGB XII Anteile für Einrichtungsgegenstände (Möbel), Apparate, Geräte und Ausrüstungen für den Haushalt sowie deren Instandhaltung (s. § 2 der Verordnung zur Durchführung des § 28 SGB XII – Regelsatzverordnung) enthalten. Da diese Anteile bei einem möblierten Zimmer bzw. einer möblierten Wohnung nicht benötigt werden, ist die Miete entsprechend zu kürzen.

Der Anteil von 7 % des maßgeblichen Regelsatzes orientiert sich an Nr. 20.1 der Hinweise der BA zur Durchführung des SGB II in der Fassung vom 29.05.2007.

**3.6.4 Möbliert vermietete Wohnungen**

Bei möbliert vermieteten Wohnungen wird als anzuerkennender Betrag die Gesamtmiete (ohne Heizkosten) abzüglich 7 % des maßgeblichen Regelsatzes pro Person zugrunde gelegt (Begründung: s. Nr. 3.6.3). Bei teilmöblierten Wohnungen ist der Prozentsatz im Einzelfall festzulegen.

**3.6.5 Angemessene Kosten bei Untervermietung**

Zu unterscheiden sind folgende Fallkonstellationen:

a) Leistungsberechtigte als Untervermieter

Bei Leistungsberechtigten, die ein oder mehrere Zimmer ihrer Mietwohnung untervermieten, ist wie folgt zu verfahren:

- aa) Von der zu entrichtenden Gesamtmiete (ohne Heizkosten) ist zunächst die Untermiete zu subtrahieren.
- ab) Dann ist der für die leistungsberechtigte Person bzw. für ihre Bedarfsgemeinschaft maßgebliche Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten gemäß Nr. 3.3 festzustellen.
- ac) Daraufhin ist der Grenzwert gem. Nr. 3.4 zu ermitteln.
- ad) Liegt der unter aa) genannte Betrag unter dem Betrag zu ab) und ist die Miete pro qm geringer als der Grenzwert unter ac), ist abstrakte Angemessenheit gegeben.

- b) Leistungsberechtigte Person als Untermieter eines Zimmers  
 Die abstrakte Angemessenheit ist nach Nr. 3.6.3 festzustellen.
- c) Leistungsberechtigte als Untermieter mehrere Zimmer  
 Die abstrakte Angemessenheit wird anhand des üblichen Verfahrens (vgl. Prüf-schema unter Nr. 3.5 festgestellt).

Bestehen gegenüber den so ermittelten Ergebnissen im Einzelfall berechnete Zweifel an der Plausibilität, ist eine davon ggfs. abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen.

**3.6.6 Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften**

Mietet eine Wohngemeinschaft eine Wohnung an und wird ein gemeinsamer Mietvertrag abgeschlossen, handelt es sich nicht um eine Einzelzimmervermietung. Es können aber auch nicht die angemessenen Kosten wie im Falle einer Haushaltsgemeinschaft angesetzt werden.

Für Wohngemeinschaften werden folgende Mietwerte festgesetzt:

Anzahl der Personen in der Wohnung	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten
2	695,55 €
3	948,53 €
4	1.211,40 €
ab 5	Einzelfallentscheidung

Zu beachten ist unbedingt, dass die unter Nr. 3.4 aufgeführten Grenzwerte pro qm nicht überschritten werden.

Bestehen gegenüber den so ermittelten Ergebnissen im Einzelfall berechnete Zweifel an der Plausibilität, ist eine davon ggfs. abweichende Einzelfallentscheidung zu treffen.

Im Gegensatz zu mehreren Einzelhaushalten in einer Wohnung ist für Wohngemeinschaften die geteilte Nutzung von Gemeinschaftsflächen charakteristisch, so dass der Wohnbedarf jeder Person in einer Wohngemeinschaft insoweit geringer ausfällt als der von Ein-Personen-Haushalten innerhalb einer Wohnung.

Der Wohnflächenbedarf je Person in einer Wohngemeinschaft ist andererseits höher als der je Person in einer Haushaltsgemeinschaft, weil weniger Flächen gemeinschaftlich genutzt werden. Daher liegen die angemessenen Kosten für Wohngemeinschaften zwischen den Beträgen der anderen Wohntypen.

**3.6.7 Wohnungslose**

Für Wohnungslose und Personen, die aus einer Einrichtung der Wohnungslosenhilfe ausziehen möchten, sind die Besonderheiten des Einzelfalles und die speziellen sozialen Schwierigkeiten in besonderem Maße zu berücksichtigen. Sofern die unter 3.3 genannten Beträge überschritten werden, werden die Entscheidungen zur Übernahme von Unterkunftskosten ausschließlich von der Fachstelle 50.23.0001 getroffen.

### 3.6.8 Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz

Kosten für eine Garage bzw. einen Kfz-Stellplatz werden grundsätzlich nicht übernommen. Eine Ausnahme ist entsprechend dem Urteil des Bundessozialgerichts vom 07.11.2006 - B 7b AS 10/06 R - dann zu machen, wenn die Wohnung ohne Garage bzw. Kfz-Stellplatz nicht anmietbar und der Mietpreis sich bei fehlender Abtrennbarkeit der Garage / Kfz-Stellplatz noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit bewegt.

Das konkrete Vorgehen wird daher wie folgt festgelegt:

- Sofern der Mietvertrag auch die Anmietung einer Garage oder eines Kfz-Stellplatzes beinhaltet und der Vermieter schriftlich bestätigt, dass eine Abtrennbarkeit nicht möglich ist, sind neben der monatlichen Kaltmiete und den Nebenkosten auch die Kosten für die Garage bzw. den Kfz-Stellplatz zu übernehmen.

Für Bestandsfälle gilt folgendes Verfahren:

Bei der nächsten Überprüfung des Falles ist nach Aktenlage zu prüfen, ob Kosten für eine Garage oder einen Abstellplatz zu zahlen sind. Bestätigt der Vermieter schriftlich, dass eine Abtrennbarkeit nicht möglich ist, sind für den **folgenden** Bewilligungszeitraum auch die Kosten für die Garage / den Kfz-Stellplatz zu berücksichtigen.

- Die angemessenen Werte gemäß Nr. 3.3 bzw. die Grenzwerte gemäß Nr. 3.4 dieser Verfügung verändern sich nicht. Das bedeutet, dass die Wohnung nur angemessen ist, wenn der Gesamtbetrag aus Kaltmiete, Nebenkosten und Kosten für Garage bzw. Kfz-Stellplatz die Werte nach Nr. 3.3 bzw. 3.4 nicht überschreitet. Dies gilt sowohl für Neu- als auch für Altfälle.
- Werden die angemessenen Werte überschritten, ist entsprechend Nr. 6 dieser Verfügung zu verfahren.

## 4. Prüfung der konkreten Angemessenheit von Mietwohnungen

Folgende Kriterien, die nicht abschließend aufgeführt sind, können für die Entscheidung maßgebend sein:

### 4.1 Überbelegung

Grundsätzlich soll eine Überbelegung von Wohnungen (mehr als die doppelte Personenzahl) vermieden werden, um einerseits ein menschenwürdiges Wohnen zu gewährleisten und andererseits zu vermeiden, dass in kurzer Zeit ein erneuter Umzug erforderlich wird. Dabei sind jedoch die bisherigen Wohnverhältnisse und die angemessenen Wünsche der Leistungsberechtigten mit zu bewerten.

Wird die Wohnsituation durch den Umzug deutlich verbessert, kann dem Bezug einer Wohnung auch zugestimmt werden, wenn eigentlich Anspruch auf eine größere Wohnung besteht.

#### 4.2 Nicht modernisierte ältere Wohnungen

Die Grundmiettable des Mietspiegels geht bei älteren Wohnungen davon aus, dass sie sich bereits in einem zumindest teilweise modernisierten Zustand befinden. Das bedeutet, dass ein unmodernisierter Zustand im Rahmen der Mietzinsspanne zu einem Abzug führt.

In diesen Fällen sind die in dieser Verfügung abstrakt festgelegten angemessenen Mietkosten nicht anzuerkennen. Es ist im Einzelfall mit dem Amt für Wohnungswesen abzusprechen, welche Miethöhe abweichend von den festgelegten Beträgen noch als angemessen angesehen werden kann.

#### 5. Verfahren bei Anmietung einer Wohnung ohne Zustimmung des Sozialamtes oder der Arbeitsgemeinschaft

Grundsätzlich ist darauf hinzuweisen, dass das Sozialamt bzw. die Arbeitsgemeinschaft nur angemessene Kosten übernehmen. Um eine Verschuldung zu vermeiden, sollte daher im Beratungsgespräch darauf hingewirkt werden, dass die Leistungsrechtige bzw. der Leistungsberechtigte vom Abschluss des Mietvertrages absieht.

##### SGB II

Hinweise für Umzüge

- von Münster nach außerhalb
- von außerhalb nach Münster
- innerhalb Münsters

finden sich in der Rundverfügung Nr. 01/2007 vom 28.11.2007

##### SGB XII

Bezieht die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte während des Leistungsbezuges ohne vorherige Zustimmung des Sozialamtes eine Wohnung, die im Hinblick auf die Kosten unangemessen ist, sind nur die angemessenen Kosten zu übernehmen.

Ebenso ist zu verfahren, wenn unmittelbar nach dem Bezug einer unangemessenen Wohnung Leistungen nach dem SGB XII zur Sicherung des Lebensunterhaltes beantragt werden und die Antragstellerin bzw. der Antragsteller nach ihrer bzw. seiner wirtschaftlichen Lage erkennen konnte, dass sie bzw. er die Miete ohne die beantragten Leistungen nicht aufbringen kann.

Wird jemand durch den Bezug einer neuen angemessenen Wohnung hilfebedürftig, ohne dass der Umzug unter Würdigung der Gesamtumstände notwendig war, sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Zu prüfen ist dann, ob die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte zum Kostenersatz heranzuziehen ist; dies gilt nicht, wenn das Sozialamt dem Umzug zuvor zugestimmt hat.

Sofern nur die angemessene Miete übernommen wird, ist nach einigen Monaten zu prüfen, ob und aus welchem Einkommen die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte die ungedeckten Kosten beglichen hat. Gibt es dazu keine glaubwürdige Erklärung, sind Zweifel an der Bedürftigkeit berechtigt, weil möglicherweise Einkommen und/oder Vermögen verschwiegen wurde.

Bei der Entstehung von Mietschulden in Fällen der Absätze 2 und 3 dieser Ausführungen zum SGB XII ist eine Kostenübernahme nach § 34 SGB XII in der Regel ausgeschlossen, weil sie nicht „gerechtfertigt“ ist.

**6. Verfahren zur Senkung der Unterkunftskosten**

**6.1** Aufforderungen zur Senkung von Unterkunftskosten sollen nur erfolgen, wenn Aufwand und Nutzen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Wenn die angemessenen KdU nur geringfügig überschritten werden, ist der wirtschaftliche Nutzen eines Umzugs fraglich, weil häufig Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten anfallen.

**Es wird daher festgelegt, dass im Regelfall bei einer monatlichen Überschreitung der KdU (Grundmiete plus Nebenkosten) um nicht mehr als 10 € im Monat keine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ausgesprochen wird.**

Begründung hierfür ist, dass unter Nr. 8.3 dieser Rundverfügung vorgesehen ist, dass bei einem Umzug (mit Helfern) maximal 125 € gewährt werden können. Das bedeutet, dass bei einer KdU-Überschreitung von bis zu 10 € und gleichzeitiger Gewährung der Umzugskosten erst nach ca. einem Jahr eine Kostenersparnis eintreten würde. Dies wird als Grenze für wirtschaftliches Handeln gesehen.

Gleichwohl sind die betroffenen Haushalte über die Situation zu informieren, weil eine Erhöhung der KdU, z. B. durch eine Mieterhöhung, dazu führen kann, dass die angemessenen Kosten um mehr als 10 € überschritten werden und dann eine Aufforderung zur Senkung der KdU ergeht. Die Personen sollen sich darauf einstellen können.

Im Bereich der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung wird generell bei Personen, die das 70. Lebensjahr vollendet haben und darüber hinaus in begründeten Einzelfällen eine Einladung zum Gespräch ergehen. Es wird kein Abmahnungsschreiben verschickt.

Sollten Haushalte in eine billigere Wohnung umziehen wollen, obwohl aus Sicht des Sozialamtes / der Arbeitsgemeinschaft Münster keine zwingende Notwendigkeit dafür besteht, ist dies selbstverständlich möglich, soweit keine unverhältnismäßig hohen Kosten durch den Umzug entstehen.

**6.2** Ist die Wohnung im Hinblick auf die Mietkosten unangemessen, ist zu prüfen, ob es der Hilfeempfängerin oder dem Hilfeempfänger möglich oder zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken. Maßgeblich ist, ob ein Umzug – auch im Hinblick auf die Folgekosten – wirtschaftlich sinnvoll ist.

Die gleiche Prüfung ist durchzuführen, wenn die Wohnung durch Mieterhöhung oder Auszug von Familienmitgliedern künftig unangemessen (d.h. unter Zugrundelegung der unter Nr. 3.3 genannten Höchstbeträge) ist.

In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob außergewöhnliche Umstände einen Umzug oder eine sonstige Maßnahme zur Senkung der Kosten unzumutbar erscheinen lassen. Dies wird in der Regel bei schwerer Krankheit oder Behinderung oder bei kurzfristiger Hilfestellung der Fall sein.

Wird die Zumutbarkeit einer Kostensenkung verneint, ist die tatsächliche Miete bis zu einer Änderung der Situation zu berücksichtigen.

- 6.3** Fälle mit unangemessenen KdU werden entsprechend der unter Nr. 6.1 dieser Verfügung genannten Kriterien in zwei Gruppen (SGB II) bzw. drei Gruppen (SGB XII) eingeteilt: Die Gruppen erhalten unterschiedliche Schreiben. Alle Schreiben stehen als Muster in der Textauswahl zur Verfügung.

SGB II

Hier werden die Bedarfsgemeinschaften danach unterschieden, ob deren KdU

- um bis zu 10 € (Infoschreiben) oder
- um mehr als 10 € (Abmahnungsschreiben) über den angemessenen Werten liegen.

SGB XII

Hier werden die Bedarfs/Einsatzgemeinschaften danach unterschieden, ob deren KdU

- um bis zu 10 € (Infoschreiben) oder
- um mehr als 10 € über den angemessenen Werten liegen
  - Person hat das 70. Lebensjahr vollendet → Einladung zum Gespräch
  - Person hat das 70. Lebensjahr nicht vollendet → i. d. R. Abmahnungsschreiben (Soweit im Einzelfall nicht Einladung vorzuziehen ist)

Die Ergebnisse sind in jedem Einzelfall in den Datenbanken „Mietminderung“ festzuhalten.

- 6.4** Verstirbt ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft, ist die Prüfung nach Nr. 6.2 frühestens nach Ablauf eines Jahres vorzunehmen.

- 6.5** Wird eine Unterkunft dadurch unangemessen, dass ein Ehepartner/eheähnlicher Partner/Lebenspartner die gemeinsame Wohnung verlässt und der verbleibende Partner alleinerziehend wird, sind die Kosten der Unterkunft in den ersten 6 Monaten ohne einen Hinweis zur Reduzierung zu übernehmen. Anschließend ist zu prüfen, ob eine Senkung des Mietaufwandes zumutbar ist. Mit dieser Regelung soll die familiäre Situation – vor allem die der Kinder – stabilisiert werden.

In den Fällen, in denen die Unterkunftskosten bereits vor der Trennung unangemessen hoch waren, findet diese Regelung keine Anwendung.

- 6.6** Ist es zumutbar, den Mietaufwand zu senken, so ist die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte schriftlich hierzu aufzufordern. Zur Senkung der Unterkunftskosten wird eine Frist von in der Regel bis zu 6 Monaten eingeräumt (§ 29 Abs. 1 Satz 3 SGB XII, § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II). Bis zum Ablauf der gesetzten Frist ist die tatsächliche Miete zu übernehmen.

Danach kann – falls die für die Entscheidung zur Abmahnung maßgebenden Umstände noch vorliegen – nur noch die angemessene Miete berücksichtigt werden. Dies gilt nicht, wenn die Hilfeempfängerin bzw. der Hilfeempfänger vor Ablauf von 6 Monaten nachweist, dass es ihr bzw. ihm nicht möglich war, die Kosten zu senken. In diesem Fall kann die Frist angemessen verlängert werden.

Die gesetzte Frist gilt bei einem Wechsel vom SGB II ins SGB XII und umgekehrt fort. Wird nach Ablauf der Frist nur noch die angemessene Miete übernommen, ist zu prüfen, wie die Leistungsberechtigte bzw. der Leistungsberechtigte die ungedeckten Kosten beglichen hat (s. Seite 11, Nr. 5, letzter Absatz).

**7. Datenbanken „Mietminderung“**

In die Datenbanken „Mietminderung“ – getrennt für SGB II und SGB XII (3. und 4. Kapitel) / AsylbLG sind fortlaufend alle Fälle einzugeben, in denen die Kosten der Unterkunft über den angemessenen Werten liegen.

Unangemessen bedeutet, die Mietkosten überschreiten die Werte nach Nr. 3.3 dieser Rundverfügung (es sei denn, im Einzelfall wurden andere angemessene Werte festgesetzt, so z. B. bei Personen unter 25 Jahren).

Die Ergebnisse der Verfahren zur Senkung der Unterkunfts-kosten sind in jedem Einzelfall in den Datenbanken „Mietminderung“ festzuhalten; das bedeutet, dass die Datenbanken jederzeit den aktuellen Stand hinsichtlich der Kosten der Unterkunft bzw. sonstiger in diesem Zusammenhang relevanter Änderungen wiedergeben.

**8. Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten**

Für das SGB II sind Regelungen zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten in Nr. 5 der Rundverfügung Nr. 01/2007 „Umzüge“ vom 28.11.2007 enthalten.

Wenn das Sozialamt der Anmietung einer Wohnung zugestimmt hat, können Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten übernommen werden (§ 29 Abs. 1 Satz 7 SGB XII).

**8.1 Wohnungsbeschaffungskosten**

Zu Wohnungsbeschaffungskosten zählen Aufwendungen, die mit dem Finden und der Anmietung von Wohnraum verbunden sind.

Hierzu gehören auch Genossenschaftsanteile, sofern sie Bedingung für die Anmietung sind.

Genossenschaftsanteile können übernommen werden, wenn durch schriftliche Vereinbarung gewährleistet ist, dass sie dem Sozialamt zurückerstattet werden. Dies ist durch eine Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter zu Gunsten der Stadt Münster abzusichern. Zusätzlich sollte eine Verrechnung mit laufenden Leistungen oder eine Abtretung aus Einkünften vereinbart werden.

Genossenschaftsanteile sind von ihrer Rechtsnatur her an den Mieter rückzahlbare Leistungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses. Sie sind daher grundsätzlich darlehnsweise zu gewähren und im Darlehnsregister zu vermerken.

Die Übernahme von Maklerprovisionen ist in der Regel nicht erforderlich, weil ausreichend Wohnraum ohne Vermittlungsgebühr angeboten wird.

Wohnberechtigungsbescheinigungen, die beim Amt für Wohnungswesen vor Ort beantragt werden, sind für Empfängerinnen und Empfänger von Arbeitslosengeld II, Hilfe zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung kostenlos (bei einem schriftlichen Antrag muss eine Gebühr bezahlt werden).

## 8.2 Mietkautionen

Mietkautionen sind Sicherheiten für den Vermieter zur Erfüllung der Pflichten des Mieters im Sinne von § 551 BGB. Sie dürfen höchstens das Dreifache der Grundmiete betragen. Die Berücksichtigung von Nebenkosten ist dabei nicht zulässig.

Mietkautionen können übernommen werden, wenn durch schriftliche Vereinbarung gewährleistet ist, dass sie dem Sozialamt zurückerstattet werden. Dies ist durch eine Abtretungserklärung gegenüber dem Vermieter zu Gunsten der Stadt Münster abzusichern. Zusätzlich sollte eine Verrechnung mit laufenden Leistungen oder eine Abtretung aus Einkünften vereinbart werden.

Mietkautionen sind von ihrer Rechtsnatur her an den Mieter rückzahlbare Leistungen im Falle der Beendigung eines Mietverhältnisses. Sie sind daher grundsätzlich darlehnsweise zu gewähren und im Darlehnsregister zu vermerken.

Verrechnet der Vermieter im Falle einer Abtretung zu Gunsten der Stadt Münster auf Grund vertragswidrigen Verhaltens entstandene Kosten mit der Kautionsleistung, ist Kostensatz gem. § 103 SGB XII zu prüfen.

## 8.3 Umzugskosten

Umzugskosten können unter den Voraussetzungen des § 29 Abs. 1 SGB XII übernommen werden.

Grundsätzlich wird erwartet, dass Umzüge im Rahmen der Selbsthilfemöglichkeiten (Nachbarschaftshilfe, Hilfe von Freunden, Verwandten etc.) durchgeführt werden. Sollte ein geeigneter Umzugswagen nicht zur Verfügung stehen, ist für Umzüge innerhalb des Stadtgebietes ohne Vorlage von Kostenvorschlägen ein Betrag i.H.v. 75 € zu gewähren. Bei größeren Haushalten und Umzügen nach außerhalb sind Einzelfallentscheidungen zu treffen.

Sollten in begründeten Einzelfällen Helfer, die unentgeltlich beim Umzug mitarbeiten, nicht zur Verfügung stehen oder die Leistungsberechtigte oder der Leistungsberechtigte keinen Führerschein besitzen und dementsprechend einen Fahrer benötigen, ist für maximal zwei Helfer eine Pauschale i.H.v. je 25 € zu gewähren.

## 8.4 Örtliche Zuständigkeit für Mietkautionen bei Ortswechseln

Nach dem Beschluss des Sozialgerichts Münster vom 12.04.2005 - S 12 AS 30/05 ER - ist der Bedarf für eine Kautionsleistung noch vor dem Wohnungswechsel durch den Leistungsträger für die bisherige Wohngemeinde sicherzustellen, weil es sich um eine gegenwärtige Notlage handelt.

Bei einem erforderlichen Umzug nach außerhalb ist der im Einzelfall geltend gemachte Bedarf für eine Kautionsleistung neben dem Bedarf für Umzugskosten vom Sozialamt im notwendigen Umfang zu leisten. Notwendig und als Bedarf vor dem Wohnungswechsel anzuerkennen ist in der Regel das erste Drittel der Kautionsleistung (s. § 551 BGB), nicht dagegen die gesamte Kautionsleistung. Bei Zuzügen von außerhalb ist der Antragsteller hinsichtlich der Kautionsleistung an seine bisherige Wohngemeinde zu verweisen.

Ausnahme:

Mit der Arbeitsgemeinschaft der örtlichen Träger der Sozialhilfe im Regierungsbezirk Münster (TOP 5 der Niederschrift über die Sitzung am 14.03.2006) wurde vereinbart, dass der Träger am Zuzugsort für die Kautions in voller Höhe zuständig ist.

**9. Heizkosten**

Heizkosten werden gem. §§ 22 Abs. 1 SGB II bzw. 29 Abs. 3 SGB XII in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Die Übernahme der tatsächlichen **unangemessenen** Heizkosten für einen Übergangszeitraum, in denen diese auf einen angemessenen Betrag gesenkt werden können (wie bei den Unterkunftskosten) ist sowohl im SGB XII als auch im SGB II nicht vorgesehen.

Die Übernahme von unangemessenen Heizkosten (über die Obergrenze hinaus) kann allenfalls nach § 34 SGB XII erfolgen, sofern die Voraussetzungen im konkreten Einzelfall vorliegen.

Für Heizkosten wird in der Regel eine monatliche Pauschale gewährt, die entsprechend der Rundverordnung Nr. 14/2004 „Heizkosten“ berechnet wird.

Aufgrund des Beschlusses des Bundessozialgerichts vom 16.05.2007 - B 7b AS 40/06 R - ist auf Wunsch der Leistungsberechtigten statt der Gewährung einer monatlichen Pauschale für Heizkosten die Bewilligung in einem Betrag möglich, wenn nur so sichergestellt werden kann, dass die Betroffenen das notwendige Heizmaterial geliefert bekommen.

In der Regel wird dies bei festen Brennstoffen (Steinkohle, Braunkohlebriketts, Koks), Heizöl oder Holz der Fall sein.

Der Zeitraum für den angenommenen Heizmaterialbedarf sollte mit dem Bewilligungszeitraum der existenzsichernden Leistungen im Regelfall deckungsgleich sein. Eine über diesen Zeitraum hinausgehende Bevorratung ist nur in Ausnahmefällen und nur dann zu rechtfertigen, wenn ein weiterer Bezug der existenzsichernden Leistungen hinreichend wahrscheinlich ist.

Zur Berechnung der angemessenen Heizkosten wird auf die Rundverordnung Nr. 14/2004 „Heizkosten“ verwiesen.

**10. Rückzahlungen und Guthaben**

Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie beziehen, bleiben insoweit außer Betracht.

Derartige Rückzahlungen sind daher nicht als Einkommen, sondern bedarfsmindernd bei den Kosten für Unterkunft und Heizung zu berücksichtigen.

**11. Prüfung der Angemessenheit der Belastungen für Wohnungseigentum**

Die Angemessenheit selbst genutzter Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen, die nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII als Vermögen geschützt sind, ist analog zur Angemessenheit der Miete zu prüfen.

Die monatlichen Kosten (Belastungen) des angemessenen Eigenheims bzw. der angemessenen Eigentumswohnung sind als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen. Dabei werden Tilgungsleistungen allerdings grundsätzlich nicht eingerechnet. Die ermittelten Belastungen sind als Kosten der Unterkunft angemessen, soweit sie die für die jeweilige Haushaltsgröße maßgeblichen Obergrenzen für angemessene Mieten (siehe Nr. 3.3) nicht übersteigen.

Die berücksichtigungsfähigen Einzelposten ergeben sich aus der Rentabilitätsberechnung (steht in der Textauswahl zur Verfügung).

**12. Auszahlung der Unterkunftskosten**

Gem. §§ 22 Abs. 4 SGB II bzw. 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII sollen die Unterkunftskosten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die Leistungsberechtigte bzw. den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist. Dies gilt auch in den Fällen, in denen z. B. auf Grund anzurechnenden Einkommens die ausgezahlte Leistung niedriger ist als die Kosten der Unterkunft.

**13. Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten bei der Bildung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII**

Die nach dieser Verfügung berechneten angemessenen Unterkunftskosten sind bei der Bildung der Einkommensgrenze nach § 85 SGB XII zu berücksichtigen.

**14. Mietschulden**

Die Übernahme von Mietschulden ist gem. § 22 Abs. 5 SGB II bzw. § 34 Abs. 1 SGB XII möglich, wenn 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.

SGB II

Für Leistungsbezieher/innen nach dem **SGB II** kommt gem. § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II nur eine **darlehnsweise** Übernahme von Mietschulden in Betracht und auch nur dann, wenn Leistungen für Unterkunft und Heizung in dem Einzelfall erbracht werden und kein Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden ist. Ist Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorhanden, ist dies vorrangig einzusetzen.

Die Arbeitsgemeinschaft Münster und das Sozialamt haben eine Vereinbarung geschlossen, dass die Hilfe bei Wohnungsnotfällen vom Sozialamt als Dienstleistung für die Arbeitsgemeinschaft Münster erbracht wird. Zuständig ist die Fachstelle 50.23. Nähere Einzelheiten regelt die Verfügung 1/2006 „Dienstleistungen für die AMS“ vom 21.07.2006.

SGB XII

§ 34 Abs. 1 Satz 3 Satz 3 **SGB XII** sieht die Möglichkeit vor, die Geldleistungen als **Beihilfe oder Darlehen** zu gewähren. Die Auszahlung erfolgt über SozNW mit den entsprechenden Hilfeartenschlüsseln.

- Empfänger/innen laufender Leistungen nach dem SGB XII  
 Zuständig für die Entscheidung über den Antrag auf Übernahme der Mietschulden ist die/der jeweilige Leistungssachbearbeiter/in der Fachstelle SGB XII.

Sofern die Schuldenübernahme als Darlehen erfolgt, ist zur Vereinbarung der Rückzahlungsmodalitäten und zur Überwachung der Rückzahlung eine Durchschrift des Bescheides an das Sachgebiet „Rückforderung von Darlehen“ zu leiten.

Um eine größtmögliche Einheitlichkeit hinsichtlich der Rechtsanwendung und des Verfahrens zu gewährleisten, findet zwischen 50.30 und 50.23 ein enger fachlicher Austausch statt, der sich sowohl in Einzelabsprachen als auch in grundsätzlichen Abstimmungen vollziehen soll.

- Personen, die nicht im laufenden Leistungsbezug stehen  
 Auch in Fällen, in denen keine laufenden Leistungen gewährt werden, besteht zur Sicherung der Unterkunft die Möglichkeit der Mietschuldenübernahme nach § 34 SGB XII.

Dies gilt gemäß § 21 Satz 2 SGB XII i. V. m. § 34 SGB XII auch für Person, die dem Grunde nach leistungsberechtigt nach dem SGB II sind, bei denen aber keine Hilfebedürftigkeit nach § 9 SGB II vorliegt und die daher auch keine Leistungen nach dem SGB erhalten.

Zuständig für die Antragsbearbeitung ist die Fachstelle 50.23, die über den Antrag auf Mietschuldenübernahme sowie die Art der Geldleistung (Beihilfe oder Darlehen) entscheidet.

Im Fall einer darlehnsweisen Übernahme der Mietrückstände ist zur Vereinbarung der Rückzahlungsmodalitäten und zur Überwachung der Rückzahlung eine Durchschrift des Bescheides an das Sachgebiet „Rückforderung von Darlehen“ zu leiten.

**Die Rundverfügung Nr. 01/2005 „Übernahme von Mietrückständen“ vom 13.01.2005 wird zum 01.10.2007 aufgehoben.**

**15. Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG**

Die Verfügung gilt auch für Leistungsberechtigte nach dem AsylbLG, denen die Erlaubnis erteilt wurde, außerhalb einer städtischen Übergangseinrichtung für Flüchtlinge eine Privatwohnung anzumieten. In diesem Fall sind gem. § 3 Abs. 1 AsylbLG die Unterkunftskosten entsprechend dieser Verfügung zu berücksichtigen.

**16. Zuschuss für Auszubildende zu den Kosten für Unterkunft und Heizung**

Auf der Grundlage des § 22 Abs. 7 SGB II erhalten Auszubildende, die

- Berufsausbildungsbeihilfe (BAB) nach dem SGB III
- Ausbildungsgeld nach dem SGB III oder
- Leistungen nach dem BAföG

beziehen, ab dem 01.01.2007 unter bestimmten Voraussetzungen einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung.

Der Zuschuss gilt gemäß § 19 Satz 2 SGB II nicht als Arbeitslosengeld II (wohl aber als Leistung zur Sicherung des Lebensunterhalts); er löst daher keine Sozialversicherungspflicht aus.

Regelungen zu dem Zuschuss nach § 22 Abs. 7 SGB II finden sich in der Rundverfügung des Sozialamtes der Stadt Münster Nr. 03/2006 vom 13.12.2006.

**17. Inkrafttreten**

Diese Rundverfügung tritt am 01.11.2005 in Kraft.

Die Rundverfügung Nr. 01/2002 ist ab 01.11.2005 aufgehoben.

Die Rundverfügung Nr. 01/2005 „Übernahme von Mietrückständen“ vom 13.01.2005 wird zum 01.10.2007 aufgehoben.

gez.  
 Willamowski

Anlage

Unterkunft und Heizung	<b>§ 29 SGB XII</b> <b>§ 22 SGB II</b> <b>§ 3 AsylbLG</b>
------------------------	---

## 18. Anlage

### 18.1 Angemessene Werte für Kaltmiete und Nebenkosten (s. Nr. 3.3)

Anzahl der Personen im Haushalt	Im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Wohnfläche	Kaltmiete je qm	Nebenkosten je qm	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten
1	bis 45 qm	7,43 €	2,10 €	428,85 €
2	46 – 60 qm	6,79 €	2,10 €	533,40 €
3	61 – 75 qm	6,04 €	2,10 €	610,50 €
4	76 – 90 qm	5,76 €	2,10 €	707,40 €
5	91 – 105 qm	5,69 €	2,10 €	817,95 €
6	106 – 120 qm	5,63 €	2,10 €	927,60 €
ab 7	Einzelfallentscheidung			

### 18.2 Grenzwerte der Kaltmiete pro Quadratmeter (s. Nr. 3.4)

Im sozialen Wohnungsbau maßgebliche Wohnfläche	Grenzwerte der Kaltmiete pro Quadratmeter (ohne Nebenkosten!)
bis 45 m <sup>2</sup>	8,92 €
46 – 60 m <sup>2</sup>	8,15 €
61 – 75 m <sup>2</sup>	7,25 €
76 – 90 m <sup>2</sup>	6,91 €
91 – 105 m <sup>2</sup>	6,83 €
106 – 120 m <sup>2</sup>	6,76 €
Einzelfallentscheidung	

### 18.3 Angemessene Kosten für Wohngemeinschaften (s. Nr. 3.6.6)

Anzahl der Personen in der Wohnung	Gesamtbetrag aus angemessener Kaltmiete plus angemessenen Nebenkosten
2	695,55 €
3	948,53 €
4	1.211,40 €
ab 5	Einzelfallentscheidung