

## Unterkunftskosten

### 1. Umzüge

Mit der Änderung des § 3 der Verordnung zu § 22 BSHG ist die Verpflichtung des/der Hilfesuchenden sich vor Anmietung einer neuen Wohnung vom Sozialhilfeträger beraten zu lassen, ausdrücklich festgestellt worden. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 01.10.1998 hierzu entschieden, dass unabhängig davon, ob der/die Hilfesuchende die Verpflichtung eingehalten hat, immer ein Anspruch auf Berücksichtigung der angemessenen Unterkunftskosten besteht.

Für Mietverhältnisse, die vor dem Inkrafttreten der geänderten Regelsatzverordnung (01.08.1996) abgeschlossen worden sind, besteht dieser Anspruch jedoch nicht. Hier ist es im Einzelfall durchaus zulässig, keine Miete zu berücksichtigen, z.B. wenn eine erhebliche Mietdifferenz vorliegt, die nicht aus eigenen Mitteln finanziert werden kann.

Es ist wie folgt zu verfahren:

#### Der Umzug ist notwendig.

Die Wohnung ist angemessen



Die neuen Unterkunftskosten werden anerkannt und die Kautions/Sicherheitsleistung sowie die umzugsbedingten Kosten übernommen.

Die Wohnung ist von Größe und/oder Miethöhe her nicht angemessen.



Es werden lediglich die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Eine Übernahme der Kautions/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der umzugsbedingten Kosten erfolgt nicht. Hinsichtlich des Mietdifferenzbetrages ist zu prüfen, ob er aus eigenen Mitteln (z.B. Mehrbedarfen oder anrechnungsfreiem Einkommen) aufgebracht werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, da Zweifel an der Bedürftigkeit bestehen.

#### Der Umzug ist nicht notwendig.



Es werden lediglich die angemessenen Unterkunftskosten (höchstens jedoch die bisherigen) anerkannt. Eine Übernahme der Kautions/Sicherheitsleistung (auch teilweise) sowie der umzugsbedingten Kosten erfolgt nicht. Hinsichtlich des Mietdifferenzbetrages ist zu prüfen, ob er aus eigenen Mitteln (z.B. Mehrbedarfen oder anrechnungsfreiem Einkommen) aufgebracht werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, ist eine Überprüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse geboten, da Zweifel an der Bedürftigkeit bestehen.

## 2. Angemessene Unterkunftskosten

Da Wuppertal zu den Städten gehört, für die ein Mietpreisspiegel besteht, ist Grundlage für die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten grundsätzlich nicht die Wohngeldtabelle, sondern der jeweils gültige Mietpreisspiegel.

Entsprechend der Entscheidung des BVerwG vom 17.11.1994 ist nur noch höchstens der Mittelwert in der jeweiligen Gruppe zur Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten heranzuziehen. Die Richter des für den hiesigen Bereich zuständigen Obergerichtes Münster haben sich aus Vereinfachungsgründen zusätzlich dahingehend entschieden, nur noch **einen Festbetrag** als grundsätzlich angemessen bei ihren Entscheidungen zu Grunde zu legen. Damit ist ab sofort das Baujahr des Hauses ohne Bedeutung. Auch die Prüfung, ob eine Modernisierung oder eine Sanierung der Wohnung erfolgte, ist nicht mehr erforderlich.

Der **Festbetrag** ist an Hand des jeweiligen Mietpreisspiegels zu errechnen, indem innerhalb der 3 Wohnungsgrößen der Durchschnitt des Mittelwertes der Gruppen I - III, Stufe d auszurechnen ist.

Für Wuppertal ergeben sich somit folgende Beträge:	<b>Wohnungen</b>	<b>bis 40 qm</b>	<b>5,34 €/qm</b>
	<b>Wohnungen</b>	<b>40 - 90 qm</b>	<b>5,06 €/qm</b>
	<b>Wohnungen</b>	<b>über 90 qm</b>	<b>4,81 €/qm</b>

Eine abweichende Verfahrensweise kann es nur in Ausnahmefällen geben (z.B. Räumung der bisherigen Wohnung oder Großfamilie). Eine derartige Entscheidung ist ausführlich zu begründen.

## 3. Angemessene Wohnungsgröße

Nach § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) und den hierzu erlassenen Durchführungsbestimmungen sind folgende Wohnungsgrößen als angemessen anzusehen:

für eine Einzelperson	<u>bis</u> zu 45 m <sup>2</sup>
für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern	<u>bis</u> zu 60 m <sup>2</sup> oder 2 Räume
für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern	<u>bis</u> zu 75 m <sup>2</sup> oder 3 Räume
für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern	<u>bis</u> zu 90 m <sup>2</sup> oder 4 Räume

Für jede weitere zum Haushalt rechnende Person erhöht sich die angemessene Wohnfläche um max. 15 m<sup>2</sup> bzw. einen zusätzlichen Raum. Abweichend hiervon kann eine Erhöhung der Wohnfläche um höchstens 15 m<sup>2</sup> bzw. um einen Raum angezeigt sein, wenn z.B. aufgrund von Behinderung oder Krankheit zusätzlicher Bedarf besteht.

Bei der Ermittlung des sozialhilferechtlich angemessenen Wohnbedarfes wird regelmäßig auf die o.g. Wohnungsgrößen im Sinne einer Obergrenze zurückgegriffen, soweit nicht Besonderheiten in einem Einzelfall dem entgegenstehen. Für die Praxis bedeutet dies,

Hinweis 3 zu § 12 Abs.1 BSHG

dass eine Wohnung im Regelfall als angemessen groß anzusehen ist, wenn für jeden Haushaltsangehörigen ein Raum (ohne Nebenräume, wie Kochküche, Diele oder Bad/Toilette) zur Verfügung steht und/oder die o.g. Wohnungsgrößen in m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

**4. Kautions/Sicherheitsleistung**

Die Vereinbarung einer **Kaution** ist nur zulässig bei freifinanzierten Wohnungen bzw. Sozialwohnungen, deren Bindung abgelaufen ist. Sie darf gem. § 550 b BGB drei Monatsmieten (ohne Berücksichtigung der Nebenkosten) nicht übersteigen. Dem/der Hilfesuchenden ist bei Antragstellung grundsätzlich mitzuteilen, dass die Stadt Wuppertal bereit ist, den Kautionsbetrag bzw. einen Teilbetrag nach Ende des Mietverhältnisses zu überweisen, wenn berechnete Ansprüche bestehen, die aus der Kaution zu befriedigen sind. Lehnt in einem Einzelfall der/die Vermieter/in eine Garantieerklärung ab und besteht auf der Überweisung des geforderten Betrages zu Beginn des Mietverhältnisses, ist der Sachverhalt in der Akte darzustellen und die entsprechende Verfügung von der BSD – Leitung mitzuzeichnen.

Die **Sicherheitsleistung** wird bei öffentlich geförderten Wohnungen vereinbart. Sie ist dazu bestimmt, Ansprüche des/der Vermieters/in gegen den/die Mieter/in aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen zu sichern. Im Regelfall wird auch hier dem/der Vermieter/in die Zahlung der Sicherheitsleistung zur Befriedigung berechtigter Ansprüche schriftlich garantiert. Eine Ausnahme hiervon ist nur anlog der Regelung bei Kautionen zulässig.

**5. Maklerprovision**

Maklerprovisionen sind aus Sozialhilfemitteln nicht zu übernehmen, da sich aufgrund der Struktur des Wuppertaler Wohnungsmarktes grundsätzlich angemessener Wohnraum finden lässt, bei dessen Anmietung keine Maklerkosten anfallen.

**6. Umzug in eine andere Stadt**

Für die Beurteilung von Anträgen, die im Zusammenhang mit dem Umzug in eine andere Stadt stehen, gilt die Zuständigkeitsregelung des § 97 BSHG. Daher entscheidet über die

Notwendigkeit eines Umzuges der Sozialhilfeträger, in dessen Bereich sich der Hilfesuchende tatsächlich aufhält, über die

Angemessenheit der zukünftigen Unterkunftskosten jedoch der Sozialhilfeträger, in dessen Bereich die neue Wohnung liegen wird.

Aus diesem Grunde sind die Umzugskosten vom abgebenden Sozialhilfeträger zu übernehmen, die Kaution jedoch im Regelfall nur, wenn das Zustandekommen des Mietvertrages von der Zahlung der Kaution vor Einzug in die Wohnung abhängig gemacht wird. Über alle weiteren Anträge wie z.B. hinsichtlich der ersten Miete und ggf. der Renovierungskosten entscheidet der neue Sozialhilfeträger. ( Beschluss OVG Hamburg vom 22.11.1995)

**7. Heimaufnahme**

Mit dem Verlassen der Wohnung und der Aufnahme in ein Heim (z.B. Alten- oder Pflegeheim) endet die Zuständigkeit der BSD bzw. des Sachgebietes 201.321. Alle Anträge, die nach der Heimaufnahme gestellt werden, sind an das Sachgebiet „Hilfen in Einrichtungen“ im Fachbereich 3 weiterzuleiten. Dies gilt z.B. auch hinsichtlich der Übernahme von Nebenkosten- oder Heizkostenabrechnungen, die nach der Heimaufnahme erstellt wurden, selbst wenn sie einen Zeitraum vor Heimaufnahme umfassen, in dem Sozialhilfeleistungen gewährt wurden.

**8. Auszugsrenovierung**

Soweit in einem Mietvertrag die Renovierung bei Auszug verpflichtend vorgeschrieben ist, gehört sie zum notwendigen Bedarf im Rahmen der Sozialhilfe. Sie ist daher bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen, wie z.B. anzuerkennender Umzugsgrund, angemessene Kosten und rechtzeitige Antragstellung, im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt zu übernehmen.

(Weitere Ausführungen hierzu sind im Handbuchhinweis BSHG § 12 – 2.4. unter dem Punkt Schönheitsreparaturen enthalten.)

**9. Mietzahlung für die bisherige Wohnung bei Umzug**

Nach einem Beschluss des VGH Mannheim vom 08.06.1999 können in Einzelfällen doppelte Mietzahlungen bei einem Umzug zu den Kosten der Unterkunft im Sinne von § 12 Abs. 1 BSHG und § 3 Abs.1 Satz 5 und 6 RegelsatzVO gehören, da ein lückenloser Anschluss von zwei Mietverhältnissen nicht grundsätzlich möglich sei und vielfach die notwendigen Renovierungsarbeiten nicht zeitgerecht durchgeführt werden könnten.

Voraussetzung für die Übernahme ist, dass der Umzug aus sozialhilferechtlicher Sicht notwendig, die neue Wohnung angemessen und der/die Mieter/in die Zahlung nicht abwenden kann, ohne vertragswidrig zu handeln. Bei der durchaus entspannten Wohnungsmarktlage in Wuppertal (für die meisten Wohnungsgrößen) ist dem/der Hilfeempfänger/in in der Regel zuzumuten, das bestehende Mietverhältnis fristgerecht zu kündigen und erst kurz vor Ablauf der Kündigungsfrist eine neue Wohnung anzumieten. Die Übernahme von Doppelmieten kommt daher allenfalls bei bereits seit vielen Jahren bestehenden Mietverhältnissen und langer Kündigungsfrist und der Aufforderung durch den Sozialhilfeträger, die Wohnung innerhalb kurzer Zeit zu wechseln, in Betracht.

**10. Controlling**

Im Teil I der Vorschlagsliste zur Haushaltskonsolidierung ist unter Punkt 1.1 Nr. 1 ein Einsparungsvorschlag im Zusammenhang mit Umzügen von Empfängern von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt enthalten. Zur Feststellung, ob dieses Ziel mit den bereits veröffentlichten Verfahrenshinweisen tatsächlich erzielt werden kann, ist Controlling durchzuführen.

Hinweis 3 zu § 12 Abs.1 BSHG

Als Anlage 1 ist daher ein Erfassungsbogen beigefügt, der durch den/die jeweiligen Experten/in zu führen und der zum Ende eines jeden Quartals an 201.21 zur Auswertung zu senden ist.

In den "Vollmachten und Befugnisse" ist diese Änderung unter Pkt. 35 eingefügt worden.

## Hinweise zum BSHG

zu § 12 BSHG

Wohnung

Umzug

Angemessene Unterkunftskosten

Da Wuppertal zu den Städten gehört, für die ein Mietpreisspiegel besteht, ist Grundlage für die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten grundsätzlich nicht die Wohngeldtabelle, sondern der jeweils gültige Mietpreisspiegel.

Entsprechend der Entscheidung des BVerwG vom 17.11.1994 ist nur noch höchstens der Mittelwert in der jeweiligen Gruppe zur Berechnung der angemessenen Unterkunftskosten heranzuziehen. Die Richter des für den hiesigen Bereich zuständigen Oberverwaltungsgerichtes Münster haben sich aus Vereinfachungsgründen zusätzlich dahingehend entschieden, nur noch **je einen Festbetrag** innerhalb der 3 Wohnungsgrößen als grundsätzlich angemessen bei ihren Entscheidungen zu Grunde zu legen. Damit ist ab sofort das Baujahr des Hauses ohne Bedeutung. Auch die Prüfung, ob eine Modernisierung oder eine Sanierung der Wohnung erfolgte, ist nicht mehr erforderlich.

Der **Festbetrag** ist an Hand des jeweiligen Mietpreisspiegels zu errechnen, indem innerhalb der 3 Wohnungsgrößen der Durchschnitt des Mittelwertes der Gruppen I - III, Stufe d auszurechnen ist.

Für Wuppertal ergeben sich somit folgende Beträge:	Wohnungen	bis 40 qm	5,13 Euro/qm
	Wohnungen	40 - 90 qm	4,95 Euro/qm
	Wohnungen	über 90 qm	4,55 Euro/qm

Eine abweichende Verfahrensweise kann es nur in Ausnahmefällen geben (z.B. Räumung der bisherigen Wohnung oder Großfamilie). Eine derartige Entscheidung ist ausführlich zu begründen.

012\_06\_04\_01\_02

012\_06\_04\_01\_03

Inhaltsverzeichnis