

035a Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, Aufwendungen bei Wohnungswechsel, Direktzahlung

§ 35a Abs. 1 SGB XII

Ab 01.01.2023 wurde mit dem § 35 a Abs. 1 SGB XII eine Rechtsgrundlage für die Gewährung von Leistungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbstgenutztem und als Schonvermögen geltendem Wohneigentum geschaffen. Eine Berücksichtigung von Aufwendungen für die Instandhaltung und Reparatur setzt voraus, dass diese tatsächlich anfallen und unabweisbar sind. Sie müssen der Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Unterkunft in ihrer bisherigen Substanz und der Aufrechterhaltung der Bewohnbarkeit dienen. Bei Neuanschaffungen zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit geht es um Aufwendungen, die dem Grundbedürfnis „Wohnen“ dienen und nicht den Wohnstandard verbessern sollen, ein Beispiel ist eine nicht reparable Heizungsanlage.

Tatsächliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten sind zudem lediglich zu übernehmen, soweit diese unter Berücksichtigung der im lfd. Monat sowie in den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Zur Prüfung ist die Jahresbruttokaltmiete eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts zur Miete im örtlichen Vergleichsraum mit den für das Wohneigentum insgesamt als berücksichtigungsfähig angesehenen Unterkunftskosten inklusive der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur zu vergleichen. Kann die Bewohnbarkeit einer Immobilie auch durch Erhaltungsaufwendungen nicht mehr sichergestellt werden, liegen keine angemessenen Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur vor.

Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, die als angemessen übernahmefähigen Unterkunftskosten des oben genannten Zeitraums von zwölf Monaten, kann zur Deckung des übersteigenden Teils der Aufwendungen ein Darlehen gewährt werden, das in der Regel dinglich gesichert werden soll. Auch während der Karenzzeit können nur solche Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt werden, die angemessen sind (§ 35 a Abs. 1 S. 3 SGB XII). Liegen die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung für das selbstgenutzte Wohneigentum in der Karenzzeit bereits über dem angemessenen Maß, können zur Deckung unabweisbarer instandhaltungs- und Reparaturaufwendungen nur darlehensweise Leistungen erbracht werden. Bei der Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, ob die Immobilie voraussichtlich dauerhaft gehalten werden kann.

§ 35a Abs. 2 S. 2 SGB XII (ehemals § 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII)

Vor Abschluss eines Mietvertrages haben Leistungsberechtigte den Sozialhilfeträger über den geplanten Vertragsabschluss und Umzug in Kenntnis zu setzen (§ 35 Abs. 3 S.1 u. 2 SGB XII maßgebliche Umstände). Sofern die Aufwendungen für die neue Unterkunft und Heizung unangemessen hoch sind, ist der Betragsanteil, der die Angemessenheit übersteigt, nur zu übernehmen, wenn der Sozialhilfeträger dem Umzug in Kenntnis der Höhe der konkreten Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung zugestimmt hat

§ 35a Abs. 2 S.4 SGB XII

Umzüge während der Karenzzeit, auch in diesen Fällen werden nach einem Umzug nur die angemessenen Aufwendungen als Bedarf anerkannt, es sei denn der Sozialhilfeträger hat die Anerkennung der höheren Aufwendungen vorab zugesichert.

§ 35a Abs. 2 S. 5 SGB XII

Genossenschaftsanteile können bei Umzug in eine neue Unterkunft nun auch übernommen werden (darlehensweise Gewährung).

Vor dem Abschluss eines neuen Mietvertrages ist gem. § 35a Abs. 2 SGB XII der Sozialhilfeträger über die maßgeblichen Umstände nach Satz 1 und 2 in Kenntnis zu setzen. Der Sozialhilfeträger ist nur zur Zustimmung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen (es gelten die Höchstgrenzen der Tabelle zu 1.2) sind. Der Sozialhilfeträger kann auch einem **Staffel- oder Indexmietvertrag** zustimmen, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Erforderlich ist ein Wohnungswechsel nicht bereits dann, wenn die jetzige Wohnung unterhalb der zugestandenen Höchstgröße liegt, sondern nur, wenn das Wohnen menschenunwürdig geworden ist. Das kann u. a. der Fall sein, wenn die Wohnung durch das Anwachsen der Familie "zu klein" geworden ist,

Wohnungsgrößen:

- für 1 - 2 Personen 1,5 bis 2 Räume,
- für 3 Personen 2 bis 2,5 Räume,
- für 4 Personen 2,5 bis 3 Räume,
- für 5 Personen 3 bis 3,5 Räume.

Wird nach Prüfung des Einzelfalles eine die Bedürfnisse des Gesamthaushalts nicht befriedigende, weil von der Anzahl der Räume oder der Wohnungsgröße her, zu kleine Wohnung angemietet, so ist keine Zusicherung zu erteilen. Dies gilt auch, wenn die ermittelte Mietpreisobergrenze eingehalten wird.

In diesen Fällen muss akut mit einem alsbaldigen weiteren Wohnungswechsel gerechnet werden, der unangemessene zusätzliche Umzugskosten nach sich zieht.

Diese Größenvorstellungen müssen auf die Bedarfsgemeinschaft abgestimmt werden. Dabei ist in der Regel davon auszugehen, dass Säuglinge und Kleinstkinder keinen zusätzlichen Wohnraum benötigen; sie können dem Elternschlafzimmer zugeordnet werden. Für kleinere Kinder (bis 8/10 Jahren) ist ohne Rücksicht auf ihre Geschlechtszugehörigkeit (immer) ein Raum anzusetzen. Kinder über 8/10 Jahren können bei Geschlechtsgleichheit auf einen Raum verwiesen werden; sonst ist je Kind ein Raum erforderlich. Ist die Altersdifferenz der Kinder groß (z. B. 2 Mädchen von 9 und 16 Jahren), sollte die Notwendigkeit getrennter Räume angenommen werden. Eine Mutter mit zwei erwachsenen Kindern (Tochter/Sohn) benötigt nur eine 2,5-Raum-Wohnung; die Tochter kann mit der Mutter in einem Raum schlafen.

Bei diesen Regelfällen wurden nicht die Besonderheiten behinderter Menschen berücksichtigt; sie sind selbstverständlich entsprechend zu beachten. Für eine nicht zum Haushalt zählende Pflegeperson, die wegen der Pflege vorübergehend in der Wohnung schläft/wohnt, ist immer ein Raum anzusetzen.

Bei einem erforderlichen Umzug kann, in ganz besonderen Einzelfällen auch einem Umzug in eine Wohnung mit unangemessener Miete zugestimmt werden, wenn eine andere Wohnung für den Betroffenen nicht verfügbar und der Umzug nicht aufschiebbar ist. Bei einem Umzug in eine unangemessen teure Wohnung ohne vorhergehende Zustimmung ist vom Tag des Umzugs an nur die angemessene Miete zu zahlen (s. PDF-Datei - Mietangemessenheitsgrenzen nach Personen). Ausnahme: Ist die Miete durch den Umzug gleich hoch oder geringer, ist die Miete längstens für 6 Monate anzuerkennen und das Verfahren nach Punkt 2 einzuleiten. Dies gilt nur, wenn der Leistungsberechtigte bisher nicht aufgefordert wurde, die Unterkunftskosten zu senken.

Umzüge ohne sozialhilferechtliche Notwendigkeit im Rahmen der Mietangemessenheitsgrenzen sind denkbar.

Die Schutzvorschrift des § 141 Abs. 3 SGB XII setzt die grundsätzlichen Regularien für Umzüge aus § 35 SGB XII nicht außer Kraft.

Umzüge (Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten, Kündigungsverzicht)

Diese Aufwendungen können nach § 35a Abs. 2 SGB XII nach vorheriger Zustimmung durch den Sozialhilfeträger übernommen werden. Wenn der Umzug durch den Sozialhilfeträger veranlasst oder aus anderen Gründen

notwendig ist oder wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann, soll die Zustimmung erteilt werden.

Mietkautionen und Genossenschaftsanteile können im Rahmen des Ermessens in Höhe von bis zu 3 Netto-Kalmmieten (Grundmiete ohne Nebenkosten) in der Regel als Darlehen übernommen werden. Die Übernahme ist nicht gerechtfertigt, wenn für die aktuelle Wohnung ein Kautionsrückzahlungsanspruch (Rückzahlung der Genossenschaftsanteile) gegenüber dem Vermieter besteht und die Rückzahlung zur Zahlung der neuen Kautium (des neuen Genossenschaftsanteils) verwendet werden kann. Sollte eine zeitnahe Realisierung dieses Anspruches nicht möglich sein, so wäre, falls dies noch nicht geschehen ist, der Anspruch auf die Kautionsrückzahlung für die bisherige Wohnung an das Sozialamt abzutreten. Wird ein Darlehen gewährt, sollte der Leistungsberechtigte über eine mögliche ratenweise Darlehensrückzahlung im Wege des Sozialhilfeverzehrs informiert werden. Ist der Leistungsberechtigte einverstanden, ist eine Verhandlungsniederschrift aufzunehmen. Eine Abtretungserklärung Mieter/Vermieter ist entgegenzunehmen und der Vermieter ist unter Hinweis auf diese Erklärung aufzufordern, zum Rückzahlungszeitpunkt die Kautium (den Genossenschaftsanteil) an den Sozialhilfeträger und nicht an den Leistungsberechtigten zu leisten. Akzeptiert der Vermieter die Bedingungen, ist der Betrag unverzüglich anzuweisen.

In Einzelfällen kann zu den Wohnungsbeschaffungskosten auch eine Doppelmiete gehören, wenn der Sozialhilfeträger den Umzug veranlasst hat, die Miete im Rahmen der Höchstgrenze liegt und der Vermieter mit einem späteren Mietbeginn nicht einverstanden ist. Eine Doppelmiete ist zu zahlen, wenn der/die Leistungsberechtigte nachweislich in einem Monat beide Wohnungen bewohnt hat und dies zwingend notwendig war.

Erstausrüstung aus Anlass der Entlassung aus einer stationären Einrichtung

Beim Auszug aus einer stationären Wohneinrichtung in eine selbständige Wohnform mit ambulanter Unterstützung können Menschen mit Behinderung beim Landschaftsverband Rheinland (LVR) – als dem überörtlichen Sozialhilfeträger – eine finanzielle Startbeihilfe für die notwendige Erstausrüstung der Wohnung beantragen. Diese kann vom LVR nach Prüfung als Einzelfallentscheidung bewilligt werden (keine Verpflichtung).

Umzugskosten können im Rahmen des **§ 35a Abs. 2 SGB XII** bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Grundsätzlich sind Umzüge in Eigenleistung unter Beteiligung von Bekannten, Verwandten und Freunden als Umzugshelfer durchzuführen. Lediglich wenn der/die Leistungsberechtigte wegen Alters, Behinderung, körperliche Konstitution

etc. den Umzug nicht selbst vornehmen kann. Ist auch die Übernahme von Kosten für ein Umzugsunternehmen in Betracht zu ziehen.

Mit der Umzugspauschale in Höhe von 118 € werden folgende Einzelposten abgedeckt:

- Leihwagen inklusive Treibstoffkosten
- Umzugskartons, Verpackungsmaterial
- Entsorgungsgebühren und
- Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter.

Ausstattung der Wohnung mit Bodenbelag:

Der Vermieter ist gemäß § 535 BGB nicht verpflichtet Bodenbelag zur Verfügung zu stellen. Wenn kein bewohnbarer Bodenbelag (durch den Vermieter bestätigt) vorhanden ist, können maximal 5,- Euro/qm auf Antrag bewilligt werden.

Kündigungsverzicht

Grundsätzlich dürfen Mietvertragsparteien beidseitig, maximal bis zu einem Zeitraum von 4 Jahren, auf ihr gesetzliches Kündigungsrecht verzichten.

Höchststrichterlich wurde entschieden (BGH Az. VIII ZR 86/10), dass ein Mietverzicht unter folgenden Voraussetzungen möglich ist:

- Der Kündigungsausschluss gilt nur für das Recht zur ordentlichen Kündigung.
- Der Kündigungsausschluss gilt für beide Vertragsparteien.
- Der Kündigungsausschluss gilt längstens für die Dauer von vier Jahren ab Beginn des Vertragsabschlusses (nicht ab Beginn des Mietverhältnisses).
- Der Mietvertrag und auch der Kündigungsausschluss erfolgen schriftlich gemäß § 126 BGB.

Sofern ein Kündigungsverzicht für einen Zeitraum größer als vier Jahre oder nur einseitig vereinbart wurde, ist dieser Kündigungsverzicht gemäß § 307 BGB für den Mieter unangemessen benachteiligend und unwirksam. Die übrigen Vereinbarungen des Mietvertrages bleiben dagegen wirksam. Es besteht ein „normales“ Mietverhältnis, der Mieter darf jederzeit ordentlich kündigen.

Das Recht auf eine außerordentliche Kündigung aus einem wichtigem Grund nach §§ 543 und 569 BGB kann nicht mietvertraglich ausgeschlossen werden.

Bei der Vermietung einer Wohnung an einen Studenten zum Zwecke des Studiums kann das gesteigerte Mobilitätsinteresse des Studenten zu einer Unwirksamkeit des Kündigungsverzichtes führen (BGH Az. VII ZR 307/08).

Im Rahmen der Prüfung der Zustimmung zu einem Umzug, bei einem angestrebten Mietverhältnis mit einem o.g. zulässigen Kündigungsverzicht, sind die persönlichen Bedürfnisse mit den Bedingungen des angestrebten Mietverhältnisses im Einzelfall abzuwägen. Die Leistungsberechtigte/n Person/en ist/sind auf die Folgen des Mietverzichtes (aktenkundig) hinzuweisen.

Umzüge/Verfahren

Bezieht die Person vor dem Umzug laufende Leistungen nach dem SGB XII vom Sozialhilfeträger Duisburg, trifft die Entscheidung über die Umzugsnotwendigkeit sowie die Angemessenheit der Miete immer die zum Zeitpunkt des Umzugswunsches örtlich zuständige Außenstelle. Grundsätzlich ist die abgebende Außenstelle so lange für die Übernahme der mit dem Umzug verbundenen Aufwendungen zuständig, wie der Leistungsberechtigte noch im Bereich dieser Außenstelle wohnt.

In allen anderen Fällen ist die Außenstelle des zukünftigen Wohnortes zuständig.

Bei Umzügen von Leistungsberechtigten innerhalb des Stadtgebietes Duisburg sind zwischen den beteiligten Außenstellen auf Arbeitsgruppenleitererebene Absprachen zu treffen. Hierüber ist jeweils ein Aktenvermerk zu fertigen.

Die Transportkosten übernimmt, falls keine Ausnahmeregelung zwischen den beteiligten Außenstellen getroffen wird, die für die Betreuung des Leistungsempfängers vor dem Umzug zuständige Außenstelle. Der Vordruck 50/0029 ist zu verwenden.

Umzüge Leistungsberechtigter in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg oder in den Bereich eines anderen Sozialhilfeträgers

Grundsatz

Zieht ein/e Leistungsberechtigte/r in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg oder verzieht sie/er aus dessen Bereich, ist hinsichtlich der Zuständigkeit § 98 SGB XII zu beachten. Bei einmaligen Beihilfen, die mit einem Umzug zwischen zwei Sozialhilfeträgern in Verbindung stehen, ist darauf abzustellen, wann der Bedarf gegenwärtig wird, sprich: tatsächlich entsteht. Entscheidend ist hierbei der Zeitpunkt des tatsächlichen Umzuges.

Zuständigkeit bei Umzügen in den Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg

Die Regelung bei

- Mietkaution/Genossenschaftsanteil: hierfür ist immer der Sozialhilfeträger Duisburg zuständig
- Erstausrüstung: hierfür ist der Sozialhilfeträger Duisburg zuständig
- Wohnungsbeschaffungskosten wie Genossenschaftsbeiträge: hierfür ist der Sozialhilfeträger Duisburg zuständig.
- Umzugskosten: da diese in der Regel vor dem tatsächlichen Umzug entstehen, ist hier der "alte" Sozialhilfeträger zuständig.

Verfahren bei Vorsprachen von HS in beabsichtigten Umzugsfällen/Zuzug nach Duisburg: Verfügt der/die HS bereits ein konkretes Wohnungsangebot, kann nach Prüfung des Sachverhaltes bei Verlangen eine entsprechende Bescheinigung ausgehändigt werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass eine Aussage zur Übernahme der zukünftigen Miete und der Kautions/des Genossenschaftsanteils nur unter Hinweis auf die zu diesem Zeitpunkt bekannte Miethöhe und Personenzahl sowie unter der Voraussetzung geschieht, dass nach tatsächlichem Einzug Sozialhilfebedürftigkeit besteht. Die/der HS ist auf die Mitwirkungspflichten und die möglichen Konsequenzen nach § 35a SGB XII hinzuweisen. Über die Vorsprache ist ein Vermerk zu fertigen.

Bei allgemeinen Anfragen über die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten ist lediglich auf die zurzeit gültigen Beurteilungsmerkmale hinzuweisen. Der/dem HS ist zu verdeutlichen, dass hiermit keine Zusage zum Umzug verbunden ist und dass die/der HS vor Abschluss eines konkreten Mietvertrages ihren/seinen Mitwirkungspflichten nachkommen muss. Auch hier ist auf die sich ggf. für die/den HS ergebenden negativen Konsequenzen hinzuweisen (angemessene Miete gem. § 35 SGB XII).

Durch die Gesetzesänderung des § 22 Abs. 1 SGB II zum 1.8.2006 werden bei Umzug ohne Erforderlichkeit, wenn sich die Unterkunftskosten erhöhen, aber angemessen sind, nur die bisherigen Unterkunftskosten berücksichtigt. Dies hat zur Folge, dass bei einer „gemischten“ Bedarfsgemeinschaft mit Ansprüchen nach dem SGB II/SGB XII nur die bisherigen Unterkunftskosten nach dem SGB II, aber nach dem SGB XII in angemessener Höhe, berücksichtigt werden.

Zuständigkeit bei Umzügen aus dem Bereich des Sozialhilfeträgers Duisburg:

Für die Beurteilung der angemessenen Unterkunftskosten gelten die Sätze des "neuen" Sozialhilfeträgers.

Regelung bei einmaligen Beihilfen:

Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten und Erstausrüstung: zuständig ist der "neue" Sozialhilfeträger

Beabsichtigt ein/e Leistungsberechtigte, aus Duisburg wegzuziehen, ist diese/r aufzufordern, sich über die angemessenen Unterkunftskosten im

Bereich des neuen Sozialhilfeträgers zu informieren. Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass sie/er ihren/seinen Informationspflichten gegenüber dem "neuen" Sozialhilfeträger nachkommen muss, da ansonsten möglicherweise die Unterkunftskosten nicht in voller Höhe berücksichtigt werden können.

Über dieses Beratungsgespräch ist ein Aktenvermerk zu fertigen.

Die oben genannten mit dem Umzug im Zusammenhang stehenden Beihilfen können nur dann gewährt werden, wenn die Kosten angemessen sind und eine Notwendigkeit für einen Umzug vorliegt. Außerdem muss die neue Miete angemessen sein oder bereits eine Zustimmung des "neuen" Sozialhilfeträgers vorliegen.

§ 35a Abs. 2 S. 6 SGB XII

Darlehen für eine Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile sind auch während des Leistungsbezugs zu tilgen. Die Tilgung erfolgt per monatlicher Aufrechnung in Höhe von 5 % der maßgebenden Regelbedarfsstufe ab dem Monat, der auf die Auszahlung des Darlehens folgt.

§ 35a Abs. 3 SGB XII

Direktzahlung

Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der/des LB direkt an den Vermieter*in zu zahlen. Diese Direktzahlung soll erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die/den LB nicht sichergestellt ist, dies ist dann z.B. der Fall, wenn Mietrückstände bestehen und diese zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses führen oder wenn Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung führen.