



**Verwaltungsvorschrift des Landratsamtes Greiz
zur Gewährung von
Leistungen für Unterkunft und Heizung**

gemäß §§ 22 SGB II und 35 SGB XII

- Unterkunftsrichtlinie -

- Rechtsstand: 01.04.2015

Vorbemerkung

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind Teil des Existenzminimums. Die Höhe der angemessenen Bedarfe muss den verfassungsrechtlichen Ansprüchen an Transparenz und Nachvollziehbarkeit entsprechen (Urteil BVerfG v. 09.02.2010).

Die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten (= Bruttokaltmiete) ist ein gerichtlich in vollem Umfang überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff.

Die Ermittlung der regional angemessenen Unterkunftskosten muss auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und –Auswertung erfolgen. Dieses muss eine hinreichende Gewähr bieten, dass es die aktuellen Verhältnisse des gesamten örtlichen einfachen Wohnungsmarktes im unteren Mietpreinsniveau realistisch wiedergibt.

Ein schlüssiges Konzept liegt nach Auffassung des Bundessozialgerichtes (Urteil v. 20.08.2009 B 14 AS 65/08 R, B 14 AS 41/08 R ...) vor, wenn der Grundsicherungsträger planmäßig, d.h. im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung sämtlicher Anwendungsfälle im Vergleichsraum und nicht nur im Einzelfall vorgegangen ist und die Voraussetzungen des BSG erfüllt sind.

Um den Anforderungen des Gesetzgebers und der Sozialgerichtsbarkeit gerecht zu werden, wurde das schlüssige Konzept anhand der aktualisierten Daten fortgeschrieben.

Ausgewertet wurden 10.283 Datensätze. Berechnungsrelevant waren davon 8.536 Datensätze. Einbezogen wurden 6.320 Sozialdaten aus dem Bereich SGB II und SGB XII, 3.938 Vermieterdaten aus der Aktualisierung des einfachen Mietspiegels 2015 und 1224 Angebotsmieten aus dem Jahr 2014.

Die Ergebnisse dieses Konzeptes mit Stand 02/2015 sind die Grundlage für die in dieser Richtlinie festgelegten angemessenen Bruttokaltmieten.

Die Richtlinie dient ausschließlich zur internen Anwendung zur Sicherung einer rechtskonformen Leistungsgewährung.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
1. Allgemeines.....	4
2. Leistungen für Unterkunft	5
2.1. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnung	5
2.2. Ausgeschlossene Kosten bei Mietwohnungen.....	6
2.3. Kosten der Unterkunft bei Eigentumswohnungen/ Eigenheimen.....	7
2.3.1. Unterkunfts-kosten.....	7
2.3.2. nicht zu gewährende Unterkunfts-kosten	8
2.4. kalte Betriebskosten	8
2.5. Angemessenheit der Unterkunfts-kosten (Kaltmiete + Betriebskosten)	9
2.5.1.1. Sonderfall temporäre Bedarfsgemeinschaft	10
2.5.1.2. Sonderfall Haushaltsgemeinschaft.....	10
2.5.1.3 Sonderfall: Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten	11
2.5.1.4. Sonderfall Wohngemeinschaft	12
2.5.1.5. Sonderfall: Auswärtige Unterbringung von minderjährigen Auszubildenden mit Bafög-Bezug und gelegentlichen Aufenthalt bei den Eltern.....	12
2.6. Warmwasser	13
2.7. Nachzahlung Nebenkosten.....	14
2.7.1. Guthaben und Rückzahlungen	15
2.8. Nebenkosten außerhalb der Unterkunfts-kosten.....	15
3. Leistungen für Heizung.....	16
3.1. Nichtprüfungsgrenze	16
3.2. Heizkosten Eigenheim	18
3.3. Heizkostenvorauszahlung.....	19
3.4. Nachzahlung von Heizkostenvorauszahlung	19
3.5. Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten	20
4. Erforderlichkeit eines Umzuges und Wohnungswechsel.....	26
4.1. Erforderlichkeit eines Umzuges	26
4.2. Leistungen nach nicht erforderlichen Umzug	27
4.3. Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren	27
4.4. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels.....	27
4.4.1. Wohnungsbeschaffungskosten.....	27
4.4.2. Umzugskosten.....	28
5. Renovierungskosten.....	29
6. Direktzahlung an Vermieter	30
7. Übernahme von Schulden	30
8. Zuschuss an Auszubildende.....	31
9. Änderung/ Ergänzungen/ Gültigkeit/ Anlagen	32

1. Allgemeines

(1) Für Unterkunft und Heizung sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (laufend und einmalig) sind bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Arbeitslosengeld II) und bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung Leistungen zu erbringen.

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

Rechtsgrundlagen sind:

- § 22 SGB II
- § 35 SGB XII
- § 36 SGB XII
- Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel (Rödl & Partner GbR) = schlüssiges Konzept

(3) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne. Soweit nachfolgend vom Regelsatz bzw. Regelsätzen die Rede ist, trifft dies auch auf die Regelleistung und das Sozialgeld nach dem SGB II in der jeweilig gültigen Höhe zu.

(4) Gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II/ § 35 Abs. 1 S.1 SGB XII werden Leistungen in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Im Rechtskreis SGB II erfolgt die Berechnung und Auszahlung der angemessenen tatsächlich anfallenden notwendigen Kosten der Unterkunft und Heizung nach aktueller Rechtsprechung des BSG nach Fälligkeit der Bedarfe.

(5) Belehrung: Bei der Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit ist eine Prüfung für jeden Einzelfall vorzunehmen.

Die individuellen Lebensumstände der Leistungsberechtigten sind in die Entscheidung mit einzubeziehen.

2. Leistungen für Unterkunft

Der Begriff der Unterkunft umfasst in erster Linie Mietwohnungen, selbst genutzte Eigenheime und Not- und Obdachlosenunterkünfte.

Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsberechtigte in der Unterkunft dauerhaft oder rechtmäßig verbleiben kann (Kommentar SGB II Piepenstock RZ. 38). Unterkünfte können daher auch Gartenlauben, Wohnmobile o.ä. sein.

2.1. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnung

Nachfolgende Aufwendungen gehören zu den Kosten der Unterkunft:

- Mietkosten
- Nutzungsentgelte bei Genossenschaftswohnungen
 - Genossenschaftsanteile werden nicht übernommen, da sie Vermögensbildung darstellen
- Instandhaltungs-/ Schönheitsreparaturen (siehe 6)
- Nebenkosten (kalte Betriebskosten)
- Miete für Garagen und Stellplätze:
können nur, wenn der Verzicht auf ein Kraftfahrzeug oder eine Garage nicht zumutbar ist, unter Anlehnung strenger Maßstäbe ausnahmsweise berücksichtigt werden. Die Übernahme der Garage- und Stellplatzmiete kommt darüber hinaus nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend im Zusammenhang mit der Anmietung der Wohnung steht. In der Regel ist aber eine Weitervermietung zumutbar.

Bei der Prüfung, ob Wohnungskosten vorliegen, ist grundsätzlich ein tatsächlich abgeschlossener Mietvertrag entscheidend (Formfreiheit). Ein bestehendes Mietverhältnis muss nachgewiesen werden. Es ist allein entscheidend, ob der Leistungsberechtigte Unterkunftskosten auf Grund einer zivilrechtlich wirksamen Vereinbarung tragen muss. Dabei reicht es allerdings nicht aus, dass ein Papier vorgelegt wird, das wie ein Mietvertrag aussieht, sondern es kommt darauf an, dass der Vertrag auch so praktiziert wird.¹

¹ BSG v. 03.03.2009 – B 14 AS 37/08 R- und v. 07.05.2009 – B 7 AS 31/07 R

2.2. Ausgeschlossene Kosten bei Mietwohnungen

Nachfolgende Aufwendungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft:

- Verköstigung
- Wohnraumbelichtung
- Bedienung
- Wäsche
- Möblierung (Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln)
 - Ausnahme (BSG Rechtsprechung): Ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für die Küchenrichtung gehört in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu den Leistungen für die KdU, soweit sie angemessen sind und die Wohnung nur mit dem Küchenmöbelzuschlag anmietbar war.²
- Kabelerstanschluss
 - Ausnahme (BSG Rechtsprechung): analog Möblierung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache
- Mietkauf (dem Mieter wird vom Vermieter auf Basis eines Mietvertrags das Recht eingeräumt, die gemietete Sache innerhalb einer festgelegten Frist käuflich zu erwerben)
 - Grundsatz: Leistungen für Unterkunft dürfen nicht zur Vermögensbildung im Sinne von § 12 SGB II / § 90 SGB XII beitragen
 - Ausnahme vom Ausschluss: monatlichen Tilgungsraten zur Zahlung eines zinslos gestundeten Kaufpreises für ein -vor dem Bezug von steuerfinanzierten Sozialleistungen ohne Eigenkapital erworbenes- selbst genutztes Hausgrundstück sind in voller Höhe als Unterkunftskosten gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen.³

² BSG v. 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R

³ Sächs. LSG v. 05.05.2011 - L 2 AS 803/09

2.3. Kosten der Unterkunft bei Eigentumswohnungen/ Eigenheimen

Die Prüfung der Angemessenheit ist für Mieter und Wohneigentümern nach einheitlichen Kriterien durchzuführen.⁴ Es ist zu beachten, dass die gewährten Leistungen nicht zur Vermögensbildung beitragen dürfen.

Tilgungsleistungen sind unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:⁵

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum (§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II/ § 90 Abs.2 Nr. 8 SGB XII) handelt,
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung von Tilgungsleistungen ausgeschöpft sind (Unvermeidbarkeit zur Erhaltung des Wohneigentums) und
- maximal in Höhe der Differenz zwischen angemessenen Kosten einer Mietwohnung und der Summe der nachfolgend zu gewährenden Kosten des Wohneigentums.

2.3.1. Unterkunftskosten

Als Unterkunftskosten können u.a. folgende Kosten gewährt werden:

- Grundsteuer,
- sonstige öffentliche Abgaben,
- Versicherungsbeiträge,
- Ausgaben zur Bewirtschaftung des Eigentums,
- nach § 22 Abs. 3 SGB II: unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur, soweit diese keine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen sind und wenn unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauf folgenden elf Kalendermonaten die anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind,
 - Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich zu sichern ist.
- sonstige Betriebskosten wie bei Mietwohnungen und
- Schuldzinsen für Hypotheken in angemessenen Umfang.

Für den Rechtskreis des SGB XII wird auf die für dieses Leistungsrecht maßgeblichen Bestimmungen des § 7 Abs. 2 Satz 1 und 2 der VO zu § 82 SGB XII verwiesen.

⁴ BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

⁵ BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R und v. 22.09.2009 – B 4 AS 70/08 R

2.3.2. nicht zu gewährende Unterkunftskosten

- Leibrentenleistungen für den Erhalt der Unterkunft,
- Beiträge zur Lebensversicherung für die Finanzierung eines Immobilienerwerbs,
- Tilgungsbeiträge die zum Erwerb oder Bau einer nicht angemessenen Immobilie beitragen.

2.4. kalte Betriebskosten

Entsprechend § 556 Abs.1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung umfassen die kalten Betriebskosten insbesondere folgende Aufwendungen:

- Grundsteuer, öffentliche Lasten,
- Wasserversorgung, Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges,
- Straßenreinigung, Müllbeseitigung,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage (nur Investitionskosten) und
- sonstige Betriebskosten (konkret im Mietvertrag auszuweisen).

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, falls sie nicht im Regelsatz enthalten sind. Pauschalierungen sind unzulässig (bezieht sich nicht auf die monatliche Vorauszahlung).

2.5. Angemessenheit der Unterkunftskosten (Kaltmiete + Betriebskosten)

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.⁶

Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

Die Angemessenheit ist nach der Rechtsprechung des BSG für Mieter und Inhaber von Wohneigentum nach einheitlichen Grundsätzen zu bewerten. Es gelten insbesondere die gleichen Wohnflächengrenzen.

Die vermögensrechtlichen Vorschriften der § 12 Abs. 3 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII haben keinen Einfluss auf die berücksichtigungsfähigen Unterkunftskosten.

Die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten erfolgt nach **dem Bruttokaltmietenkonzept**. Die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten im Landkreis Greiz wurde nach den Prinzipien eines „schlüssigen Konzeptes“ durchgeführt und fortgeschrieben. Die rechtlichen Vorgaben durch die BSG- Rechtsprechung wurden dabei eingehalten.

2.5.1. Wohnfläche

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel die Werte gem. § 10 WoFG:

Anzahl der Personen in der BG	Max. angemessene Wohnungsfläche in m ²
1	45
2	60
3	75
4	90
Jede weitere Person	15

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z.B. Küche, Flur, Bad, WC).

⁶ BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m² gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe).

2.5.1.1. Sonderfall temporäre Bedarfsgemeinschaft

Hält sich bei einem Hilfebedürftigen zur Wahrnehmung des Umgangsrechts zeitweilig das getrennt lebende Kind (z.B. an jedem zweiten Wochenende sowie teilweise in Ferien) auf, handelt es sich um eine temporäre Bedarfsgemeinschaft i.S. des SGB II.⁷ Es genügt ein dauerhafter Zustand in der Form, dass Kinder mit einer gewissen Regelmäßigkeit länger als einen Tag bei einem Elternteil wohnen, also nicht nur sporadische Besuche vorliegen.⁸ Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs.1 S.1 SGB II und § 35 SGB XII müssen in einem Umfang gewährt werden, der eine Wahrnehmung des Umgangsrechts mit einem Kind unter Berücksichtigung des Kindeswohles nicht vereiteln darf.⁹ Eine temporäre Bedarfsgemeinschaft besteht in der Regel für jeden Tag, an dem der Hilfebedürftige sich länger als zwölf Stunden in dieser Bedarfsgemeinschaft aufhält.¹⁰

Darüber hinaus erscheint es zumutbar, dass Kinder bis zur Vollendung des ersten Lebensjahres (Säuglinge) mit den Eltern oder einem Elternteil einen Schlafraum teilen.¹¹

Die Wohnflächenobergrenzen stellen Höchstgrenzen dar, d.h. begründen keinen Mindestanspruch des Antragstellers. Eine tatsächlich kleinere Wohnung begründet keinen Anspruch auf Umzug in eine noch angemessene größere Wohnung. Findet dennoch ein Umzug statt, werden gem. § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II auch danach nur die Kosten der vorherigen Wohnung übernommen.

2.5.1.2. Sonderfall Haushaltsgemeinschaft

Haushaltsgemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift) bestehen aus ein oder mehreren Leistungsbe-

⁷ BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 14/06 R

⁸ BSG v. 2.7.2009 - B 14 AS 75/08 R

⁹ LSG Essen v. 17.6.2008 - L 20 B 225/07 AS

¹⁰ BSG v. 02.07.2009 - B 14 AS 75/08 R

¹¹ SG Dresden S 10 AS 1957/07

rechtigten nach den SGB II und/oder nach dem 3. und/oder 4. Kapitel SGB XII sowie Nichtleistungsberechtigten.

Sie sind durch eine typisch einheitliche Lebenssituation der Haushaltsmitglieder geprägt, welche eine Aufteilung der Kosten nach der Intensität der Nutzung der Wohnung durch die einzelnen Haushaltsmitglieder nicht zulässt.

Kennzeichnend für eine Haushaltsgemeinschaft ist immer das gemeinsame „Wirtschaften aus einem Topf“.

Zwischen Eltern und Kindern ist natürlicherweise eine Haushaltsgemeinschaft gegeben. Diese bleibt auch über die Zeit des Erwachsenwerdens erhalten. Eine Auflösung der Haushaltsgemeinschaft ist nur dann anzuerkennen, wenn eine deutliche Veränderung der innerfamiliären Lebensgewohnheiten gegeben ist.

Bei Haushaltsgemeinschaften, in denen ein oder mehrere Leistungsberechtigte mit Nichtleistungsberechtigten zusammenwohnen, werden die Kosten der Unterkunft und Heizung kopfteilig als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind.¹²

Keine Anwendung findet diese Regelung für das Leistungsrecht SGB XII, wenn der Leistungsberechtigte mit nicht-hilfebedürftigen Verwandten in einer Haushaltsgemeinschaft zusammen lebt und ihm tatsächlich keine Unterkunftskosten entstehen (vgl. BSG, Urteil vom 14.04.2011- B8 SO 18/09 R)

2.5.1.3 Sonderfall: Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten

Leben Hilfebedürftige in Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten oder Verschwägerten, so wird vermutet, dass sie von ihnen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann (§ 9 Abs. 5 SGB II / § 39 SGB XII). Dies gilt nicht für die in § 39 Satz 3 Nr. 1 und 2 genannten Personenkreise und für Leistungsberechtigte nach dem 4. Kapitel SGB XII.

Diese Vermutung der Unentgeltlichkeit gilt es im Rahmen der Hilfebedürftigkeitsprüfung zu klären und muss durch den Leistungsberechtigten widerlegt werden. Ist dies dem Leistungsberechtigten nicht möglich, sind Aufwendungen für die Unterkunft nicht entstanden und der Leistungsanspruch entfällt.

¹² BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 1/06 und v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 61/06 R

2.5.1.4. Sonderfall Wohngemeinschaft

Bei Wohngemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift) wird typischerweise jeweils einem Bewohner ein Recht zur alleinigen Nutzung eines Teils des Wohnraums eingeräumt. Nur einige Räume der Wohnung, zumeist Flur, Küche und Bad, werden gemeinschaftlich genutzt.

Charakteristisch für eine Wohngemeinschaft ist überdies, dass grundsätzlich getrennte Wirtschaften. Je nach Einzelfall ist ein gemeinsames Wirtschaften auch zu verneinen, wenn nur ein Teil des Lebensunterhaltes gemeinsam gedeckt wird, da auch hier in der Regel getrennte Kassen und getrennte Haushaltsführung bestehen.¹³

Unabhängig davon, ob in anderen Bereichen auch gemeinsam gewirtschaftet wird, besteht jedenfalls hinsichtlich des individuellen Wohnraums in aller Regel eine klare Trennung der dem Einzelnen zuzuordnenden Bereiche.

Die gemeinsame Nutzung von Räumen rechtfertigt keinen Abschlag von der als angemessen geltenden qm-Zahl. Sie ist vielmehr, sofern nicht besondere vertragliche Abreden bestehen, durch Aufteilung der tatsächlichen Wohnkosten, zu berücksichtigen.¹⁴

Bei Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft ist bei Wohngemeinschaften nach der Produkttheorie auf die bestehenden Bedarfsgemeinschaften abzustellen.

2.5.1.5. Sonderfall: Auswärtige Unterbringung von minderjährigen Auszubildenden mit BAföG-Bezug und gelegentlichen Aufenthalt bei den Eltern

Ein minderjähriger Schüler in auswärtiger Ausbildung erhält BAföG nach § 12 Abs. 2 BAföG und Kindergeld. Der Schüler gehört nicht zur Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft der Eltern (§ 7 Abs. 3 Nr. 4 SGB II). Ungeachtet dessen, haben die Eltern ihrer Fürsorgepflicht (§ 1626 BGB) gegenüber dem Minderjährigen nachzukommen. Die Eltern-Kind-Beziehung ist nach Art. 6 GG geschützt.

Für den Aufenthalt des minderjährigen Kindes an den Wochenenden oder in den Ferien im Haushalt der Eltern muss angemessener Wohnraum zur Verfügung stehen¹⁵. Mangels Zugehörigkeit zur Haushalts- und Bedarfsgemeinschaft ist das Einkommen des Kindes nicht zur Deckung des erhöhten Bedarfs der Eltern an den Wohnkosten heranzuziehen.

Nach Empfehlung* vom 24.02.2015 des Thüringer Landesverwaltungsamtes in Abstimmung mit der Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen und dem

¹³ LSG Schleswig-Holstein v. 23.01.2008 - L 9 SO 3/07

¹⁴ BSG v. 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R

*Zeichen: 220-6024-018/14

¹⁵ LSG NRW v. 17.06.2008 - L 20 B 225/07 AS ER

Thüringer Ministerium für Arbeit und Soziales, ist den Eltern ein erhöhter Bedarf für die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des § 22 SGB II anzuerkennen und zu gewähren.

2.5.2. Höhe der angemessenen Bruttokaltmieten

Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wurde der Landkreis Greiz in 6 Vergleichsräume unterteilt:

- Region A: Langenwetzendorf, Harth-Pöllnitz, Stadt Auma-Weidatal, Stadt Berga,
- Region B1: Kraftsdorf, Stadt Bad Köstritz, Münchenbernsdorf
- Region B2: Stadt Ronneburg, Ländereck, Am Brahmatal
- Region C: Stadt Weida, Wünschendorf
- Region D: Stadt Greiz
- Region E: Stadt Zeulenroda – Triebes

Für die Vergleichsräume wurden auf Basis der Ergebnisse des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels nachfolgend angemessene Bruttokaltmieten nach Region und Anzahl Personen ermittelt:

Anzahl Personen in der BG	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	jede weitere Person
Wohnungsgröße	bis 45 m²	bis 60 m²	bis 75 m²	bis 90 m²	15 m²
Region A	242,00 €	300,00 €	364,00 €	419,00 €	70,00 €
Region B1 / B2	252,00 €	312,00 €	397,00 €	452,00 €	74,00 €
Region C	253,00 €	314,00 €	386,00 €	459,00 €	71,00 €
Region D	249,00 €	318,00 €	392,00 €	458,00 €	74,00 €
Region E	247,00 €	306,00 €	372,00 €	464,00 €	72,00 €

2.6. Warmwasser

Mit der Änderung des Sozialgesetzbuches zum 01.04.2011 wird nun zwischen zentraler Warmwasserversorgung und dezentraler Warmwassererzeugung unterschieden. Leistungen für die zentrale Warmwasserversorgung sind nicht mehr aus dem Regelbedarf zu begleichen, sondern werden als Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht (insoweit sie nach § 22 SGB II/ § 35 Abs. 4 SGB XII angemessen sind). Nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII wird für dezentral in der Unterkunft erzeugtes Warmwasser ein Mehrbedarf für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person in Höhe von:

1. 2,3 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 S. 1 oder S. 2 Nr. 2, Abs. 3 oder 4 SGB II / § 30 Abs. 7 Satz 2 Nr.1 SGB XII,
2. 1,4 % des für sie geltenden Regelbedarfs nach § 20 Abs. 2 S. 2 Nr. 1 oder § 23 Nr. 1 SGB II / § 30 Abs. 7 Satz 2 Nr. 2 SGB XII bei Leistungsberechtigten im 15. Lebensjahr,
3. 1,2 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr.1 SGB II/ § 30 Abs. 7 Satz 2 Nr. 3 SGB XII bei Leistungsberechtigten vom Beginn des siebten bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres oder
4. 0,8 % des Regelbedarfs nach § 23 Nr.1 SGB II/ / § 30 Abs. 7 Satz 2 Nr. 4 SGB XII bei Leistungsberechtigten bis zur Vollendung des sechsten Lebensjahres anerkannt, soweit nicht im Einzelfall ein abweichender Bedarf besteht oder ein Teil des angemessenen Warmwasserbedarfs nach § 22 Absatz 1 SGB II/ / § 35 Abs. 4 SGB XII anerkannt wird.

2.7. Nachzahlung Nebenkosten

Bei Vorlage der Abrechnung ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Vorauszahlungen für das Jahr vollständig geleistet wurden. Sind Schuldbeträge in den Nebenkosten enthalten, sind diese von der Nachzahlung abzusetzen.

Nachzahlungen sind nur in angemessener Höhe zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Fälligkeit) ein Leistungsanspruch nach dem SGB II/SGB XII besteht bzw. infolge der angemessenen Nachzahlung entsteht.

Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind grundsätzlich keine Schulden; sie sind erst mit Vorliegen der 2. Mahnung des Gläubigers bzw. bei drohendem Wohnungsverlust als Schulden anzusehen und entsprechend zu behandeln.

Sind die Betriebskosten unangemessen hoch kann der Leistungsträger diesbezüglich das Kostensenkungsverfahren einleiten. Erfolgte durch den Leistungsträger keine Belehrung zu den unangemessenen Kosten, sind die tatsächlich angefallenen Kosten zu übernehmen.

Die Betriebskostenabrechnung ist vom Vermieter binnen eines Jahres zu erstellen und dem Mieter zuzustellen. Erfolgt die Abrechnung erst nach der 12-Monatsfrist, hat der Vermieter keinen Anspruch auf die Erstattung von Nachforderungen.

2.7.1. Guthaben und Rückzahlungen

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen die nach dem Monat der Rückzahlung/ Gutschrift entstehen. Liegt eine Abtretungserklärung vor, kann der Vermieter das Guthaben/ die Rückzahlung direkt mit dem Grundsicherungsträger abrechnen.

Es ist immer zu ermitteln, wann die Gutschrift tatsächlich erfolgt ist. Dies ist aktenkundig zu vermerken. Guthaben aus Vorauszahlungen gelten im Leistungsrecht des SGB II nicht als Einkommen.

Anderes gilt für den Bezug von Leistungen nach dem SGB XII; hiernach stellen Betriebskostenguthaben im Sinne des § 8 der VO zu § 82 SGB XII zu den „anderen Einkünften“. Unter Beachtung des § 8 Abs. 1 Satz 3 der VO i.V.m. § 3 Abs. 3 Satz 2 und 3 VO zu § 82 SGB XII sind einmalige Einnahmen von dem Monat an zu berücksichtigen, in dem sie anfallen. Sie sind, soweit nicht im Einzelfall eine andere Regelung angezeigt ist, auf einen angemessenen Zeitraum aufzuteilen.

2.8. Nebenkosten außerhalb der Unterkunftskosten

Nebenkosten die von der Regelleistung abgedeckt sind, sind aus den Unterkunftskosten herauszurechnen. Dazu zählen u.a.

- Stromversorgung (Haushaltsenergie) und
- Kochfeuer.

3. Leistungen für Heizung

Die Prüfung, ob Aufwendungen für die Heizung als angemessen zu übernehmen sind, erfolgt grundsätzlich getrennt von der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten.

Die Kosten für Heizung werden in tatsächlich fälliger Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Pauschalierungen sind nicht möglich (bezieht sich nicht auf eine monatliche Vorauszahlung), so dass bei der Prüfung der Angemessenheit die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden müssen.¹⁶In den Kosten für Heizung sind die Kosten für Erzeugung von Warmwasser bei zentraler Warmwasserversorgung enthalten.

Im Folgenden wird daher im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Verwaltungshandelns eine Nichtprüfungsgrenze eingeführt, unterhalb derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht geprüft werden muss. Bestandschutz haben alle Bewilligungen und Zusicherungen, die vor Erlass der Verwaltungsvorschrift erteilt wurden.

3.1. Nichtprüfungsgrenze

Bei der Bemessung der Höhe der Nichtprüfungsgrenze wird die Methodik des Bundesheizspiegels (Durchschnitt höchster Mittelwert der Heizmedien*) verwendet und unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten, zentraler oder dezentraler Warmwasserversorgung und Wetterschwankungen die zu gewährenden jährlichen Heizwerte wie folgt abgestuft.

Personen/Haushalt	Heizwert /m²+ WW	%	Heizwert /m² ohne WW
1-2, bis zu 60 m ²	168 kWh	100	144 kWh
3-4, bis zu 90 m ²	134,4 kWh	80	115,2 kWh
5 und mehr, +15 m ²	127,68 kWh	76	109,44 kWh

Diese Abstufung ergibt differenziert nach Heizmedien folgende Nichtprüfungsgrenzen. Die individuelle Nichtprüfungsgrenze entspricht dem Produkt aus zulässiger Wohnungsgröße multipliziert mit der Menge/m².

¹⁶ BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R

*Heizspiegel 2014: durchschn. Mittelwert mit Warmwasser 160 kWh; WW-Anteil 24 kWh/Jahr; „Sicherheitszuschlag“ zum Heizwert 8 kWh

Nichtprüfungsgrenze inklusive Warmwasseraufbereitung1 kWh = 0,125 kg **Kohle**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	168 kWh	21,0 kg	1.260 kg
3-4, bis zu 90 m ²	134,4 kWh	16,8 kg	1.512 kg
5 und mehr, +15 m ²	127,68 kWh	16,0 kg	1.680 kg, + 240 kg

Höchstgrenze lt. maßgebenden Bundesheizspiegel

1 kWh = 0,1l **Heizöl**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	168 kWh	16,8 l	1.008,0 l
3-4, bis zu 90 m ²	134,4 kWh	13,44 l	1.209,6 l
5 und mehr, +15 m ²	127,68 kWh	12,77 l	1.340,9 l, + 191,55 l

Höchstgrenze lt. maßgebenden Bundesheizspiegel

1 kWh = 0,1515 l **Flüssiggas**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	168 kWh	25,45 l	1.527,0 l
3-4, bis zu 90 m ²	134,4 kWh	20,36 l	1.832,4 l
5 und mehr, +15 m ²	127,68 kWh	19,34 l	2.030,7 l, + 290,1 l

1 kWh = 0,09m³ **Erdgas**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	168 kWh	15,12 m ³	907,2 m ³
3-4, bis zu 90 m ²	134,4 kWh	12,1 m ³	1.089,0 m ³
5 und mehr, +15 m ²	127,68 kWh	11,49 m ³	1.206,6 m ³ , + 172,35m ³

Höchstgrenze lt. maßgebenden Bundesheizspiegel

Nichtprüfungsgrenzen ohne Warmwasseraufbereitung1 kWh = 0,125 kg **Kohle**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	144 kWh	18,0 kg	1.080 kg
3-4, bis zu 90 m ²	115,2 kWh	14,4 kg	1.296 kg
5 und mehr, +15 m ²	109,44 kWh	13,7 kg	1.439 kg, + 205,5 kg

Höchstgrenze lt. maßgebenden Bundesheizspiegel

1 kWh = 0,1l **Heizöl**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	144 kWh	14,4 l	864,0 l
3-4, bis zu 90 m ²	115,5 kWh	11,52 l	1.036,8 l
5 und mehr, +15 m ²	109,44 kWh	10,94 l	1.149,1 l, + 164,1 l

Höchstgrenze lt. maßgebenden Bundesheizspiegel

1 kWh = 0,1515 l **Flüssiggas**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	144 kWh	21,82 l	1.309,2 l
3-4, bis zu 90 m ²	115,2 kWh	17,45 l	1.570,5 l
5 und mehr, +15 m ²	109,44 kWh	16,58 l	1.740,9 l, + 248,7 l

Höchstgrenze lt. maßgebenden Bundesheizspiegel

1 kWh = 0,09m³ **Erdgas**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	max. Menge
1-2, bis zu 60 m ²	144 kWh	12,96 m ³	777,6 m ³
3-4, bis zu 90 m ²	115,2 kWh	10,37 m ³	933,3 m ³
5 und mehr, +15 m ²	109,44 kWh	9,85 m ³	1.034,3 m ³ , + 147,75 m ³

Höchstgrenze lt. maßgebenden Bundesheizspiegel

Durch die Heizwert orientierte Gewährung von Heizkosten wird eine Unabhängigkeit von Energiepreisschwankungen erreicht.

In laufenden Fällen, bei denen eine durchgehende Leistungsbedürftigkeit zu prognostizieren ist, kann die einmalige Leistung für Heizkosten in einer Summe unabhängig von der Heizperiode im Bedarfsfall überwiesen werden.¹⁷ Die Einmalleistungen dienen der Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von zwölf Monaten.

Sollte der Ausnahmefall bestehen, dass überwiegend mit Strom geheizt wird, ergeben sich die Nichtprüfungsgrenzen aus der am Anfang gegebenen Heizwertabstufung/m², da Strom ohnehin in kWh berechnet wird.

3.2. Heizkosten Eigenheim

Für Heizkosten gelten die Nichtprüfungsgrenzen in Punkt 3.1.

Heizkosten werden nur bis zur Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Wohnung anfallen würden.

¹⁷ BSG v. 07.11.2006 – B 7b 40/60 R

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind aber nicht generell durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen. Aus der Entscheidung der Leistungsträger über die Angemessenheit eines Hauses/ Hausgrundstückes i.S.d. §§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II / 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII kann nicht geschlussfolgert werden, dass somit auch die tatsächlich anfallenden Heizkosten von diesem zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung im Rahmen des § 22 SGB II sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles.¹⁸

3.3. Heizkostenvorauszahlung

Sind Heizkosten monatlich im Voraus zu entrichten, können diese bei Mietwohnungen im Regelfall, soweit sie $1,20 \text{ €/m}^2$ * inklusive Warmwasser der angemessenen Wohnfläche nicht überschreiten, als angemessen angesehen werden.

Bei dezentraler Warmwasserversorgung und damit der Gewährung eines Mehrbedarfs werden $0,17 \text{ €}$ (entspricht dem ausgewiesenen Durchschnittswert aus dem bundesweiten Heizspiegel 2014) davon in Abzug gebracht, so dass $1,03 \text{ €/m}^2$ als angemessen angesehen werden.

3.4. Nachzahlung von Heizkostenvorauszahlung

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit zu übernehmen. Ergeben sich im Rahmen von Vorauszahlungen bei der jährlichen Abrechnung Überzahlungen, sind diese nur mit inhaltsgleichen Leistungen zu verrechnen.

Bei Vorlage der Abrechnung ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Vorauszahlungen für das Jahr vollständig geleistet wurden. Sind Schuldbeträge in der Heizkostenabrechnung enthalten, sind diese von der Nachzahlung abzusetzen.

¹⁸ BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

*Wert in Anlehnung an die statistische Auswertung Heizspiegel 2014 co2online und des DMB

Nachzahlungen sind nur in angemessener Höhe zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Fälligkeit) ein Leistungsanspruch nach dem SGB II/ SGB XII besteht bzw. infolge der angemessenen Nachzahlung entsteht.

Zur Feststellung der Angemessenheit gelten die Regelungen der entsprechenden Heizungsart.

Forderungen aus Heizkostenabrechnungen sind grundsätzlich keine Schulden; sie sind erst mit Vorliegen der 2. Mahnung des Gläubigers bzw. bei drohendem Wohnungsverlust als Schulden anzusehen und entsprechend zu behandeln.

Im Falle einer Kombination verschiedener Heizarten können zur Angemessenheitsprüfung die Kosten ermittelt werden die sich ergeben würden, wenn mit dem überwiegend zum Einsatz kommenden Heizmedium aus schließlich geheizt würde (Bsp.: 2/3 der Wohnung Kohleheizung, 1/3 Elektroheizung: Angemessenheitsprüfung auf Basis 100 % Kohleheizung).

3.5. Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Kostensenkungsverfahren bzw. temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

1. die tatsächlichen Unterkunftskosten die Richtwerte überschreiten,
2. keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen und
3. angemessener Wohnraum verfügbar ist
4. ein Umzug nicht unwirtschaftlich ist.

Bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenzen ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen. Einzelfallentscheidungen sind aktenkundig zu begründen.

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung zunächst nicht angemessen erscheinen, sollte ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen.

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Prüfung der Angemessenheit von der Bruttokaltmiete und den Heizkosten voraus. Im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach in ihrem Fall Besonderheiten vorliegen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der Angemessenheit und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen und somit die Kosten unangemessen sind, beginnt die Sechs-Monats-Frist zu laufen.

Prüfschritte

1.) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes

Es ist als erstes festzustellen, dass die tatsächliche Bruttokaltmiete den festgelegten Richtwert aus der Unterkunftsrichtlinie übersteigt; bzw. die Heizkosten den individuell angemessenen Wert übersteigen.

Sind bereits Tatsachen bekannt, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen (z.B. behindertengerechter Wohnraum), erfolgt eine Mitteilung an Leistungsberechtigten, dass der Richtwert überschritten wird, aber aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles von einer Kostensenkung (befristet) abgesehen wird.

Eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 10% kann im Einzelfall akzeptiert werden, da hier allgemein von einer Unwirtschaftlichkeit eines Umzuges ausgegangen werden kann.

2.) Anhörung des Leistungsberechtigten nach § 24 SGB X

Liegt die tatsächliche Bruttokaltmiete und/ oder Heizkosten über den o.g. Richtwert(en), erfolgt die Versendung der Anhörung und die Auswertung des Rücklaufes der Anhörung.

Im Rahmen der Anhörung (§ 24 SGB X) sollen Leistungsberechtigte auf das Vorliegen von Besonderheiten ihres Einzelfalles hinweisen können, die dem Träger bis dahin nicht bekannt waren.

Soweit Tatsachen nach Aktenlage bereits bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits im Vorfeld zu berücksichtigen, so dass es ggfs. erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt.

Es können fachkompetente Stellen (z. B. Gesundheitsamt, soziale Dienste, AD, Bauamt) beteiligt werden.

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend des Einzelfalles korrigiert, so dass die Kosten der Unterkunft und Heizung individuell konkret angemessen sind.

3.) Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung

Die Prüfung der Zumutbarkeit ist Bestandteil des Kostensenkungsverfahrens. Ist ein Wohnungswechsel nicht zumutbar und scheidet eine anderweitige Kostensenkung aus, sind weiterhin die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

3.1.) Soziales Umfeld

Es kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG v. 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34; BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R -; BSG v. 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R -, NDV-RD 2009, 94 ff.). Es kommt auf die gesamten das Le-

ben prägenden Umstände an. Beispielsweise macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die pflegebedürftige Menschen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

Ein Wohnungswechsel kann unzumutbar sein, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfeldes mit besonderen Folgen verbunden ist.

Das Aufrechterhalten des sozialen Umfeldes bedeutet nicht, dass keinerlei Veränderungen der Wohnraumsituation stattfinden dürfen.

Weitgehende Einschränkungen der Obliegenheit zur Senkung unangemessener Unterkunftskosten im Sinne subjektiver Unzumutbarkeit bedürfen einer besonderen Begründung. Hier kommen insbesondere grundsicherungsrelevante Sachverhalte und Härtefälle in Betracht.

Gründe wie Krankheit, Behinderung und Pflegebedürftigkeit oder lange Wohndauer des Leistungsberechtigten allein reichen nicht aus, um eine Überschreitung der Richtwerte für eine angemessene Unterkunft anzuerkennen. Es muss sich um Krankheiten oder Behinderungen handeln, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen oder die Leistungsberechtigten müssen auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte sowie ortsnahe Versorgung durch Nachbarschaftshilfe oder Angehörige in ihrem Wohnumfeld angewiesen sein:

- * wenn Alleinerziehende bei der Betreuung der Kinder auf eine besondere Infrastruktur angewiesen sind.
- * wenn auf das soziale und schulische Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder besondere Rücksicht genommen werden muss.
- * sofern aufgrund Alters oder Krankheit ein Umzug aus ärztlicher Sicht derzeit nicht zugemutet werden kann und die Unzumutbarkeit des Umzugs nach der Bestätigung des Facharztes oder Amtsarztes unter Angabe der Gründe nachvollziehbar ist. Die Zumutbarkeit ist in zeitlichen Abständen neu zu überprüfen.

Empfehlenswert ist es die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis für die Unzumutbarkeit kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, werden die tatsächlichen Kosten der Unterkunft als Bedarf für die Dauer der Leistungsgewährung oder befristet (je nach Einzelfall) anerkannt.

3.2) Alternativen zum Wohnungswechsel

Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten.

Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden. Letzteres ist vom Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Es sind hier alle im Gesetz genannten Möglichkeiten seitens des Leistungsträgers zur Kostensenkung zu nennen.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.

Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und die (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

4.) Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es ist eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchzuführen. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist eine individuelle Prüfung, bei welcher die voraussichtlichen Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden.

Dabei ist zu beachten, dass alle Entscheidungen Einzelfallentscheidungen sind und deshalb entsprechend zu dokumentieren sind. Grundsätzlich sind Umzüge in Eigenregie (Selbsthilfe) durchzuführen.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten im Einzelfall, neben den mit dem Umzug verbundenen Ausgaben, weitere folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,

- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 24 Abs. 3 Nr. 1 SGB II / § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z. B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z. B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).
- Gesamtmietbetrachtung

Vor einer abschließenden Entscheidung ist eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten (Bruttowarmkosten*) vorzunehmen.

Ein Wohnungswechsel ist demnach nur dann wirtschaftlich, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt signifikant niedrigere Wohnkosten als bisher anfallen.

Bei festgestellter Unwirtschaftlichkeit ist keine Kostensenkungsaufforderung zu veranlassen!

5.) Aufforderung zur Senkung der Kosten mit Belehrung

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunftskosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken.

Erst jetzt beginnt die Frist (bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist.

Erläuterung: Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt. Darin soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung).

Aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips ist die Übernahme des Differenzbetrages aus der Regelleistung in der Regel nicht möglich.

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

6.) Nachweis- und Mitwirkungspflichten des Leistungsberechtigten durch Dokumentation

Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken.

Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Wohnungsbaugesellschaften sowie Vorsprachen, Wohnungsannoncen, schriftliche Bewerbungen und Ablehnungen, Telefonnotizen. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten als angemessene Kosten wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus.

* B 14 AS 60-12 R vom 12.06.2013

Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

Sollte der Leistungsberechtigte sich auf die Nichtverfügbarkeit von Wohnungen (mangelnder Wohnraum) berufen, sind von diesem Nachweise zu verlangen. Gleichzeitig hat zu diesem Zeitpunkt seitens des Leistungsträgers die erste Recherche des Wohnungsmarktes zur Überprüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit zu erfolgen.

Gibt es keine relevanten Mietangebote sind die tatsächlichen Unterkunftskosten zu übernehmen. Der Fall ist in angemessenen Zeiträumen (bei Wiederholungsantrag oder spätestens nach 6 Monaten) erneut zu überprüfen.

7.) Übernahme der angemessenen Kosten nach Ablauf der 6-Monats-Frist

Hat der Leistungsberechtigte seine Bemühungen nicht oder nicht ausreichend nachgewiesen, sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft ab Beendigung der Kostensenkungsfrist (in der Regel ab dem 7. Monat bzw. nach Vorlage der nächsten Betriebs- und Heizkostenabrechnung) als Bedarf zu berücksichtigen.

Hat der Leistungsberechtigte seine Bemühungen nachgewiesen und konnte er die Kosten nicht senken bzw. keine Unterkunftsalternative finden, dann dürfen dennoch nur die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf berücksichtigt werden, soweit die Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit von angemessenen Wohnungen durch den Leistungsträger erfolgte und angemessener Wohnraum tatsächlich verfügbar ist.

Hat die Prüfung der tatsächlichen Verfügbarkeit zu keinem anderen Ergebnis geführt, dann sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft zu berücksichtigen, und zwar solange, bis eine konkrete Alternative besteht – Mitteilung siehe Pkt. 5. ist zu erstellen - . Die Anforderung zur Kostensenkung ist in regelmäßigen Abständen, z.B. alle 6 Monate zu erneuern.

Bei einer durch einen Leistungsträger der Grundsicherung wirksam festgestellten Unangemessenheit von Unterkunftskosten, führt auch ein Wechsel der Leistungen von SGB II in das SGB XII oder umgekehrt nicht zu einer erneuten Einräumung der 6 monatigen (Schon-)Frist (vgl. Urteil SG Aachen vom 27.01.2015 –S 20 SO 148/14-; LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 03.06.2010- L 19 AS 377/10 B ER-).

4. Erforderlichkeit eines Umzuges und Wohnungswechsel

Grundsätzlich ist dem Leistungsberechtigten entsprechend § 22 Abs. 1 SGB II eine freie Wohnortwahl zu ermöglichen.¹⁹

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages soll (Obliegenheit) der Leistungsberechtigte die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.

Die Zusicherung ist keine Voraussetzung der weiteren Leistungsgewährung für Unterkunft und Heizung. Sie hat vielmehr Aufklärungsfunktion.

Wenn die Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II (= VA i.S.d. § 34 SGB X) erteilt wird, dann hat dies für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe zu erfolgen.

Die Gewährung von Kosten im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel liegt im Ermessen des Leistungsträgers und verlangt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung.

Das Zusicherungsermessen ist gemäß § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II/ § 35 Abs. 2 Satz 3 und 6 SGB XII eingeschränkt, wenn:

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst ist oder
- der Umzug erforderlich ist.

4.1. Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich:

- wenn die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- bei Veränderung des Wohnbedarfs durch veränderte Familienverhältnisse,
- nach einem Frauenhausaufenthalt,
- nach dem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung,
- wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- wenn derzeitige Wohnung gesundheitsgefährdende oder bauordnungsrechtliche Mängel (u.a. Feuchtigkeit oder starker Schimmelbefall) aufweist (bzw. die Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt²⁰ und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist besteht).

Die Feststellungsbefugnis besitzt der Außendienst des Jobcenters Greiz in Verbindung mit dem zur Feststellung des Mangels erforderlichen Fachamt des Landratsamtes Greiz.

¹⁹ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06

²⁰ SG Berlin v. 04.11.2005 – S 37 AS 10013/05 ER

- wenn für Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung erforderlich,
- bei Auszug junger Erwachsener aufgrund schwerer familiärer Konflikte oder
- sonstigen schwerwiegenden Gründen.

4.2. Leistungen nach nicht erforderlichen Umzug

Wenn der Umzug nicht erforderlich war, werden gemäß § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Analoge Anwendung für den Rechtskreis SGB XII.

Die Regelung bezieht sich nur auf Umzüge innerhalb des Vergleichsraumes.

Für Umzüge zwischen den Vergleichsräumen gilt § 22 Abs.4 SGB II.

4.3. Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren

Entsprechend § 22 Abs. 5 SGB II ist für Leistungsberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, die Zusicherung Anspruchsvoraussetzung für zu übernehmende Unterkunft- und Heizkosten. Die Zusicherung muss vor Abschluss des neuen Vertrages eingeholt werden.

Gemäß § 22 Abs. 5 Nr. 1-3 SGB II hat der Leistungsberechtigte einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung wenn:

- Nr.1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden (z.B. aufgrund von Gewalt in der Familie)
- Nr.2: der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich
- Nr.3: es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor

4.4. Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

4.4.1. Wohnungsbeschaffungskosten

Die Zusicherung erfolgt durch den Leistungsträger. Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Leistungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind. Unter Berücksichtigung

der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, werden nur nicht abweisbare und notwendige Kosten übernommen.

Hierzu gehören u.a.:

- Maklerkosten,
 - Kosten für einen Makler sind nur in Ausnahmefällen, wenn die Anmietung zwingend erforderlich ist und ohne Inanspruchnahme eines Maklers auf dem Wohnungsmarkt keine angemessene Wohnung in angemessener Zeit anmietbar ist zu übernehmen.
- Internetrecherchen,
- Telefonate,
- Beschaffung von Zeitungen,
- Wohnungsanzeigen,
- Wohnungsbesichtigungsfahrten,
- doppelte Mietbelastungen oder
- Mietkaution nur, wenn nicht durch andere Möglichkeiten finanzierbar (als Darlehen § 42a SGB II, nicht als Zuschuss zu bewilligen) - Rückzahlung gemäß § 43 SGB II.

4.4.2. Umzugskosten

Die Zusicherung erfolgt durch den Leistungsträger. Umzugskosten umfassen alle im Zusammenhang mit dem Umzug anfallenden notwendigen Kosten.

Der Umzug soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen).

Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich den Umzug selbst durchzuführen, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen als Bedarf anzuerkennen. Der Leistungsempfänger hat hierzu drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen. Der Grundsicherungsträger hat auf kostengünstige, dem Grundsicherungsträger bekannte Angebote hinzuweisen.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Leistungsberechtigte körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten zu verrichten und

- die familiäre Konstellation eine Verrichtung von im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten nicht zulässt.

Als notwendige Umzugskosten können u.a. übernommen werden:

- Transportkosten,
- Versicherungskosten,
- Kosten für Anmietung von Umzugskartons,
- Kosten für Sperrmüllentsorgung,
- Kosten für Ausnahmegenehmigungen (Parken im Halteverbot) und
- die üblichen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger.

5. Renovierungskosten

Bei der Bewertung von Renovierungskosten ist zwischen Einzugskosten, Auszugskosten und Schönheitsreparaturen zu differenzieren.

Ist eine Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, welche vom kommunalen Träger im angemessenen Umfang zu übernehmen sind.

Auszugsrenovierungen sind grundsätzlich nicht zu erbringen, da sie nicht dem Erhalt der Wohnung des Leistungsberechtigten dient. Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde, kann eine Übernahme erfolgen.

Renovierungskosten während der laufenden Mietzeit (Schönheitsreparaturen) sind nur zu übernehmen, wenn sie mietvertraglich wirksam vereinbart wurden. Diese müssen dem Erhaltungsaufwand und der Instandhaltung dienen.

Die Kosten für kleinere Schönheitsreparaturen (u.a. Farbe, Kleister) sind hingegen schon im Regelsatz enthalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 Regelsatzverordnung – Abteilung 4: Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung) und sind im Rahmen der Unterkunftskosten nicht zu übernehmen. Große Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, die mit einer Wertverbesserung und Kapitalbindung einhergehen, werden nicht übernommen.

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

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger

ger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

6. Direktzahlung an Vermieter

Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder Empfänger zu zahlen (nach § 22 Abs. 7 SGB II/ § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII). Es soll direkt an den Empfänger gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn:

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden (Vgl. § 24 Abs. 2 SGB II) oder
4. konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person (§ 915 ZPO) die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Empfangsberechtigten schriftlich zu unterrichten.

Die Regelung begründet lediglich eine Empfangsberechtigung für die genannten Dritten. Durch die Zahlungsbestimmungen werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Leistungsträger begründet.

7. Übernahme von Schulden

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder vergleichbaren Notlagen (§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II/ § 36 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 21 Satz 2 SGB XII) sollen im begründeten Einzelfall Mietschulden oder Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände in Form eines Darlehens durch den Leistungsträger übernommen werden.

Liegen die o.g. Voraussetzungen vor, besteht im Regelfall der Rechtsanspruch auf Hilfe.

Die Tatbestandsvoraussetzungen sind:

- es müssen schon anderweitig laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II erbracht werden
- die Schuldenübernahme muss den Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit dienlich sein
- die Schuldübernahme muss gerechtfertigt sein, dies ist i.d.R. der Fall, wenn eine Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen droht
- es darf kein Schonvermögen (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II) mehr vorhanden sein, sonst ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden zu verwenden

8. Zuschuss an Auszubildende

Gemäß § 27 SGB II können Auszubildende und Studenten einen Zuschuss zu den nicht gedeckten Unterkunftskosten erhalten. Der Zuschuss wird nur gewährt wenn ein tatsächlicher angemessener Bedarf vorhanden ist²¹ und gilt als Ausnahme zum grundsätzlichen Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II.

Leistungen an Auszubildende sollen nur erbracht werden, soweit der Bedarf nicht durch zu berücksichtigendes Einkommen oder Vermögen (§§ 11 bis 12 SGB II) gedeckt werden kann (§ 27 Abs. 2 SGB II).

Die Leistungen werden in Höhe der Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 2,3,5 und 6 SGB II und in Höhe der Leistungen nach § 24 Abs. 3 Nr. 2 SGB II erbracht.

²¹ BSG v. 22.03.2010 – B 4 AS 69/09 R und B 4 AS 39/09 R

9. Änderung/ Ergänzungen/ Gültigkeit/ Anlagen

Änderungen/Ergänzungen der Verwaltungsvorschrift bedürfen der Schriftform.

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 01.04.2015 in Kraft.

Greiz, den 26.03.15

gez. Schweinsburg

.....

Martina Schweinsburg

Landrätin

Anlagen:

- I - Übersicht Aufteilung LK Greiz in Vergleichsräume
- II - Übersicht der Zuordnung Gemeinden/ Orte zu den Vergleichsräumen mit den Angemessenheitswerten der jeweiligen Bruttokaltmiete