

Hansestadt Stralsund  
Der Oberbürgermeister  
Amt für Jugend, Familie und Soziales

**Verwaltungsvorschrift  
der  
Hansestadt Stralsund  
zur Angemessenheit der Kosten für Unterkunft und  
Heizung**

**nach dem Sozialgesetzbuch  
Zweites Buch (SGB II) und  
Zwölftes Buch (SGB XII)**

**(Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie)**

1. Grundlagen
2. Voraussetzungen
3. Angemessenheit der Unterkunftskosten
4. Kostensenkungsverfahren
5. Frist der Übernahme unangemessener Unterkunftskosten
6. Heizkosten
7. Leistungen nach nicht erforderlichen Umzug
8. Rückzahlungen und Guthaben
9. Eigentumswohnung/Eigenheim
10. Unterkunftskosten für Bewohner von Obdachloseneinrichtungen,  
Asylbewerberheimen, Frauenhäusern und vergleichbaren Einrichtungen
11. Abschluss eines neuen Mietvertrages/ Zusicherung
12. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten
13. Direktzahlung an den Vermieter
14. Übernahme von Schulden
15. Zuschuss an Auszubildende
16. Renovierungskosten
17. Warmwasseraufbereitung
18. Inkrafttreten

## 1. Grundlagen

- 1.1. Die Hansestadt Stralsund ist als kreisfreie Stadt gemäß § 6 Abs.1 Ziffer 2 SGB II Träger einzelner Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende. Hierunter fallen auch Leistungen für die Übernahme angemessener Unterkunfts- und Heizkosten gemäß § 19 Satz 1 Ziffer 1 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 SGB II.
- 1.2. Ebenso ist die Hansestadt Stralsund als kreisfreie Stadt gemäß § 3 Absätze 1 und 2 SGB XII örtlicher Träger der Sozialhilfe. Zur Sozialhilfe gehört gemäß § 27 Abs. 1, § 29 Abs. 1 sowie § 42 Satz 1 Ziffer 2 SGB XII auch die Übernahme angemessener Kosten der Unterkunft in den Leistungsarten nach dem 3.und 4. Kapitel des SGB XII (Hilfe zum Lebensunterhalt sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung).
- 1.3. Die örtliche Zuständigkeit der Hansestadt Stralsund besteht auch für Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz (AsylbLG) § 10 AsylbLG. Im Rahmen der §§ 2 und 3 AsylbLG sind auch angemessene Kosten für Unterkunft und Heizung auszureichen.
- 1.4. Gemäß § 27 Ziffer 1 SGB II wird das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ermächtigt, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Finanzen durch Rechtsverordnung zu bestimmen, welche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung angemessen sind und unter welchen Voraussetzungen die Kosten für Unterkunft und Heizung pauschaliert werden können. Das Bundesministerium für Arbeit und Soziales beabsichtigt derzeit nicht, die Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizungskosten im Wege einer Verordnung zu regeln. Es überlässt die Beurteilung der Angemessenheit auch weiterhin dem zuständigen Leistungsträger vor Ort. Dieser hat zur Prüfung der Besonderheiten des Einzelfalls dabei die höchstrichterliche Rechtsprechung bei der Entscheidungsfindung zu beachten.
- 1.5. Die Kriterien für die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten werden durch diese Verwaltungsvorschrift der Hansestadt Stralsund bestimmt.

## 2. Voraussetzungen

- 2.1. Voraussetzung für die Übernahme von Unterkunfts-kosten ist, dass tatsächlich Kosten für eine Unterkunft entstehen. BSG 20.08.09- B 14 AS 34/08 R
- 2.2. Unterkünfte können z.B. sein:
  - Mietwohnungen
  - Eigentumswohnungen; Eigenheime
  - Pensionszimmer in Notfallsituationen
  - möblierte Zimmer
  - Oblachlosenunterkünfte, Frauenhäuser
- 2.3. Kosten für Unterkunft und Heizung sind auch zu gewähren bei:
  - zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Rehabilitationsaufenthalten ( in der Regel bis max. 6 Monate)
  - Freigängern, die während der Haftzeit weiter erwerbstätig sind

- 2.4. Grundsätzlich sind nur Kosten für den aktuellen Unterkunftsbedarf zu übernehmen, maßgeblich ist, dass die Unterkunft tatsächlich genutzt wird.
- 2.5. Keine Kosten der Unterkunft sind Garagen- oder Stellplatzmieten bei regulären Mietverhältnissen. Keine Unterkunfts-kosten sind ebenfalls solche Bedarfe, die bereits von der Regelleistung umfasst sind. Sind in der Miete derartige Kosten enthalten, müssen diese aus den Unterkunfts-kosten herausgerechnet werden. Abzustellen ist hierbei auf den tatsächlichen Kostenanteil, soweit dieser ausgewiesen ist. Für den Fall, dass die Kosten nicht ausgewiesen sind, wird auf die Abteilungen in der Regelsatzverordnung unter Berücksichtigung der aktuellen Einkommens- und Verbraucherstichprobe (EVS) verwiesen. Hierzu zählen:
- Warmwasser
  - Haushaltsenergie
  - Möblierung, soweit bezifferbar (Möbiliar, Kühlschrank, Waschmaschine), nicht jedoch ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungsentgelt für Kücheneinrichtung BSG 15.04.2008- B 14/7b AS 58/06 R
  - Verköstigung
  - Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache, da diese nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen.  
BSG 15.04.2008- B 14/7b AS 58/06

### 3. Angemessenheit der Unterkunfts-kosten

- 3.1. Das Kriterium der Angemessenheit als unbestimmter Rechtsbegriff bedarf einer gesetzeskonformen Auslegung, die eine Einzelfallprüfung voraussetzt. Die Auslegung unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Daher hat der Leistungsträger darzulegen, welche Kriterien und ermittelten Daten der Entscheidung zu Grunde gelegt wurden. Die Angemessenheit des Umfangs der Aufwendungen ist an den Besonderheiten des Einzelfalls zu messen. Grundsätzlich ist ein konkret-individueller Maßstab anzulegen. BSG 07.11.2006-B 7b AS 18/06 R, BSG 27.02.2008- B 14/7b AS 70/06 R
- 3.2. Der Unterkunftsbedarf ist auf eine nach Ausstattung, Substanz, Zuschnitt und Lage einfache Wohnung der unteren Kategorie gerichtet. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich. BSG 07.11.2006- B 7b AS 18/06 R
- 3.3. Die Ermittlung der Angemessenheit erfolgt in mehreren Schritten. Auf der ersten Stufe ist die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes festzustellen. Auf der zweiten Stufe wird die konkrete Angemessenheit unter Berücksichtigung des Einzelfalls durch Anwendung einer 3-Schritt-Prüfung ermittelt. BSG 07.11.2006- B 7b AS 18/06 R
- 3.4. Der **Richtwert** für den Mietpreis hat nicht den Charakter einer Pauschale, da er weder Abgeltungswirkung noch eine tatsächlich begrenzende Wirkung hat. Er soll eine Orientierung bieten. Er bestimmt sich nach der so genannten Produkttheorie. Hiernach ist der Richtwert das Produkt aus der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln. BSG 07.11.2006-B 7b AS 18/06 R, BSG 27.02.2008-B 14/7b AS 70/06, BSG 02.07.2009- B14 AS 36/08, BSG 20.08.2009- B 14 AS 41/08 R, BSG 22.09.2009- B 4 18/09 R

abstrakte Quadratmeterzahl x abstrakter Quadratmeterpreis = <b>Richtwert</b>
--

Konsequenz der Produkttheorie ist, dass der Leistungsempfänger zu Gunsten oder zu Lasten eines Kriteriums (z.B. Wohnungsgröße) abweichen kann, wenn er dies bei einem weiteren Kriterium (z.B. Quadratmeterpreis) ausgleicht. Entscheidend ist also nur die ermittelte Gesamtsumme.

- 3.5. Ist die Wohnung unangemessen groß, jedoch nach der Produkttheorie angemessen, so sind die Heizkosten nicht bis auf die angemessene Wohnungsgröße zu kürzen; im Übrigen kann der bundesweite Heizkostenspiegel herangezogen werden.  
BSG 02.07.2009 B 14 AS 36/08 R
  
- 3.6. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen für eine Unterkunft ist zu berücksichtigen, dass es Aufgabe der Hilfeleistungen ist, nur den notwendigen Bedarf sicherzustellen. Es ist nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktübliche Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage eine Mietpreisspanne zu ermitteln. Die Ermittlung einer regionalen Angemessenheitsgrenze muss auf der Grundlage eines schlüssigen Konzeptes erfolgen. Dieses soll hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes wiedergegeben werden.  
BSG 18.06.2009- B 14 7b AS 44/06 R, BSG 19.03.2008- B11b AS 41/06 R, BSG 22.09.2009- B 4 AS 18/09 R, BSG 17.12.2009- B 4 AS 50/09 R
  
- 3.7. Zunächst ist die angemessene Quadratmeterzahl der Wohnung als 1. Faktor zu ermitteln. Die Zuordnung erfolgt nach „Kopfteilen“, wobei auch Kleinkinder bei der Berechnung mitzählen. Für die Beurteilung der angemessenen Wohnungsgröße ist die Quadratmeterzahl erheblich, nicht jedoch die Anzahl der Zimmer.

Es werden die Bestimmungen des § 10 Wohnraumförderungsgesetzes vom 13.09.2001, BGBl. I 2376 herangezogen. Danach können die Länder im geförderten Mietwohnungsbau die Anerkennung von bestimmten Grenzen für Wohnungsgrößen nach Grundsätzen der Angemessenheit regeln. BSG 18.06.2008- B 14/7b AS 44/06 R

Für die Bemessung der **angemessenen Wohnungsgröße** werden der Unterkunfts- und Heizkostenrichtlinie die Werte der Angemessenheit der Wohnungsgröße laut Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VV-BelBindG M-V, Amtsblatt M-V 1997 S.176) zu Grunde gelegt:

Alleinstehende	max. bis zu 45 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>zwei</b> Personen	max. bis zu 60 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>drei</b> Personen	max. bis zu 75 m <sup>2</sup> Wohnfläche
<b>vier</b> Personen	max. bis zu 90 m <sup>2</sup> Wohnfläche

(für jede weitere Person jeweils 15 m<sup>2</sup> mehr)

Tabelle 1 angemessene Wohnungsgrößen

Küche und Nebenräume sind in der angegebenen m<sup>2</sup>-Zahl enthalten.

Eine zusätzliche Wohnfläche von bis zu 15 m<sup>2</sup> kann bei Rollstuhlfahrern/ Blinden anerkannt werden, die wegen ihrer Behinderung auf zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind.

Bei Leistungsberechtigung auf **Grundsicherung im Alter und bei dauerhafter Erwerbsminderung** (§ 29 i.V.m. § 42 SGB XII) ist alters-, behinderungs- und/oder krankheitsbedingt eine Überschreitung der genannten Wohnflächen bis zu 10 % zulässig. Sofern darüber hinaus ein höherer Bedarf geltend gemacht wird (z.B. Benutzer eines Rollators als Gehhilfe, Verhinderung von stationärer Heimunterbringung durch Stärkung ambulanter Wohnformen/Hilfen), handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung, die der Entscheidung des Amtsleiters obliegt.

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.

Die Angemessenheit der Wohnfläche bestimmt sich nach der Zahl der tatsächlich dauerhaft in der Unterkunft wohnhaften Personen. Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nur ausnahmsweise nach Überschreiten eines Jahres berücksichtigt werden (z.B. Studierende, Wehrdienstleistende).

Im Einzelfall können folgende Sonderfälle zu entscheiden sein:

- **Zukünftiger Bedarf**  
Bei der Überprüfung der Angemessenheit ist es geboten, bereits einen mit hinreichender Sicherheit zukünftig eintretenden Bedarf zu berücksichtigen. So wird bei Schwangerschaft und damit Erhöhung der Kopfzahl der Bedarfsgemeinschaft spätestens nach der 12. Schwangerschaftswoche ein Kostensenkungsverfahren nicht mehr eingeleitet werden können und es wird die bereits erhöhte m<sup>2</sup>- Zahl als angemessen zu beurteilen sein. Gleiches gilt für den Fall einer zu erwartenden Rückkehr von Kindern aus der Heimerziehung oder Familienpflege und in ähnlichen Sachverhalten.
- **Verteilung der Kinderzimmer**  
Es gibt keinen generellen Grundsatz dahingehend, dass jedem Kind unabhängig von seinem Alter, insbesondere wenn es sich um Kinder gleichen Geschlechts und annähernd gleichen Alters handelt, in jedem Fall ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen müsste. LSG NI 26.10.2007- L 13 AS 168/07 ER
- **Zusammenwohnen mehrerer Personen (keine Bedarfsgemeinschaft)**  
Bei gemeinschaftlicher Nutzung einer Unterkunft durch mehrere Personen, die nicht zu einer Bedarfsgemeinschaft gehören, erfolgt die Zuordnung der Wohnkosten grundsätzlich, unabhängig vom Alter oder Nutzungsintensität, entsprechend einer Aufteilung nach Kopfzahl. BSG 23.11.2006- B 11b AS 1/06, BSG 31.10.2007- B 14/11b AS 61/06 R, BSG 31.10.2007- B 14/11b AS 7/07 R, BSG 19.03.2008- B 11b AS 13/06 R Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind. BSG 27.02.2008- B 14/11b AS 55/06 R Eine Aufteilung nach Kopfzahl ist dann nicht vorzunehmen, wenn im Innenverhältnis zwischen

den Bewohnern einer Wohnung zumindest ein dem Mietverhältnis ähnliches Nutzungsverhältnis vorliegt.

Einem alleinstehenden hilfebedürftigen Bewohner von Wohngemeinschaften stehen die üblichen Mietrichtwerte zu, die für Alleinstehende als angemessen gelten. BSG 18.06.2008- B 14/11b AS 61/06 R

Es ist daher zu prüfen, ob eine Bedarfsgemeinschaft vorliegt oder lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.

○ **Wechselnder Aufenthalt von Kindern**

Bei wechselndem Aufenthalt von Kindern in den Haushalten der Eltern kommt eine kopfzahlbezogene Erhöhung der m<sup>2</sup>- Zahl nur dann in Betracht, wenn das Kind regelmäßig in der Bedarfsgemeinschaft lebt. Anhaltspunkte können die Regelungen des Umgangsrechts oder des Aufenthaltsbestimmungsrechts liefern (regelmäßige Besuche des Kindes und längerer Aufenthalt).

- 3.8. Der angemessene Quadratmeterpreis ist als 2. Faktor zu ermitteln. Bei der Prüfung der Angemessenheit des Mietzinses ist von der Nettokaltmiete auszugehen.

BSG 07.11.2006- B 7b AS 18/06

Zu Grunde zu legen ist wieder das untere Segment des Wohnungsmarktes in Stralsund. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Standard erfüllen. BSG 18.06.2008- B 14/7b AS 44/06 R, BSG 20.08.2009- B 14 AS 41/08 R, BSG 07.11.2006- B 7b AS 18/06

Es handelt sich um einen Mindestanspruch, der aber nicht ohne weiteres die Notwendigkeit eines Umzuges in eine „angemessene“ Wohnung rechtfertigt

Zur Bestimmung des Richtwertes der Angemessenheit wird der derzeit gültige Mietspiegel der Hansestadt Stralsund 2009 herangezogen. BSG 17.12.2009- B 4 AS 27/09

In der Hansestadt Stralsund stehen überwiegend Wohnungen mit den Wohnmerkmalen gute Gebäudebeschaffenheit in mittlerer bis guter Lage mit mittlerer bis guter Ausstattung zur Verfügung (nicht modernisiert und mit Bad und Heizung bzw. teilmodernisiert). Für diesen Wohnungsbestand ergibt sich nach dem gültigen Mietspiegel der Hansestadt Stralsund ein gerundeter Durchschnittswert von **4,00 €/m<sup>2</sup>**. Dieser Wert wird als angemessene Kaltmiete pro m<sup>2</sup> angesehen.

- 3.9. Danach ergeben sich nachfolgende Produkte aus den Faktoren angemessene Wohnfläche x angemessener Quadratmeterpreis als **Richtwerte** zu Obergrenzen für angemessenen Wohnraum:

3.10.

	<b>angemessene max. Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Kaltmiete m<sup>2</sup> x 4,00 €</b>
Alleinstehende	45	180,00 €
Haushalt mit <b>zwei</b> Personen	60	240,00 €

Haushalt mit <b>drei</b> Personen	75	300,00 €
Haushalt mit <b>vier</b> Personen	90	360,00 €
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person	plus bis zu 15	plus bis zu 60,00 €

Tabelle 2 Richtwerte für Kaltmieten

- 3.11. Die Prüfung der Angemessenheit fordert eine **Einzelfallprüfung**, so dass mit dem Richtwert allein keine Aussage zur konkreten Angemessenheit getroffen werden kann. Dazu ist zunächst der Richtwert mit den tatsächlichen Unterkunftskosten des Hilfeempfängers zu vergleichen. Liegen die Kosten im Rahmen des Richtwertes ist die Übernahme der Unterkunftskosten zu bewilligen.

Ein Abweichen vom Richtwert kann im Einzelfall nach konkreter Prüfung notwendig sein. Bei der Prüfung, ob Besonderheiten vorliegen, müssen alle Lebensumstände des Hilfebedürftigen berücksichtigt werden. Persönliche Beratungsgespräche sind hierzu durchzuführen.

Gründe für besondere Berücksichtigung besonderer Umstände des Einzelfalls können z.B. sein:

- Gesundheitliche Beeinträchtigungen,
- Pflegebedürftigkeit,
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind, z.B. Versorgung durch Nachbarschaftshilfe,
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist,
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist).

Abschließend ist zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt eine angemessene Wohnung verfügbar ist. Die Beweislast für die Mietangebote trifft grundsätzlich den Leistungsträger. Jedoch können substantiierte Bemühungen des Hilfesuchenden verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Hierfür trägt der Hilfebedürftige die Darlegungslast.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.

Gibt es keine relevanten Mietangebote, sind die tatsächlichen Unterkunftskosten so lange zu übernehmen. BSG 07.11.2006- B 7b AS 18/06 R

- 3.12. Zu den Kosten der Unterkunft gehören neben der Kaltmiete auch die angemessenen **Nebenkosten** (kalte Betriebskosten).

Die mietvertraglich geschuldeten kalten Betriebskosten ergeben sich aus § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Betriebskostenverordnung und umfassen insbesondere Aufwendungen für folgende Zweckbestimmungen:

- laufende öffentliche Lasten des Grundstücks,
- Wasserversorgung,
- Entwässerung,
- Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage,
- Betrieb des Personen- oder Lastenaufzuges,
- Straßenreinigung,
- Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Allgemeine Beleuchtung, Außenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart,
- unter bestimmten Voraussetzungen Gemeinschaftsantennen- oder Kabelanlage  
BSG 19.02.2009- B 4 AS 48/06 R
- Ausstattung der Wohnung mit Rauchmeldern und deren Wartung
- sonstige Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten sind in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Dabei ist zu beachten, ob die Betriebskosten mietvertraglich zur Disposition des Hilfesuchenden stehen und ob sie wegen verbrauchsunabhängiger Erhebung seinem Einfluss entzogen sind. Zur Prüfung der Angemessenheit ist der jeweils gültige Betriebskostenspiegel für Deutschland (Bundesländer Ost) heranzuziehen.

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen, wie z.B. das Breitbandkabelnetz, die den Rundfunk- und Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf (§ 20 SGB II, § 28 SGB XII) zu der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen die Kabelanschlussgebühren jedoch nicht zu Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind Kosten der Unterkunft.

Der eigene Kaltwasserverbrauch kann durch gezielte Maßnahmen beeinflusst werden. Für den Kaltwasserverbrauch ist als Richtwert eine Obergrenze von max. **35 m<sup>3</sup> pro Person** und Jahr anzusetzen.

Im Fall einer notwendigen **Nachzahlung von Betriebskosten** ist der Nachforderungsbetrag in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Berechtigte Nebenkostenforderungen des Vermieters stellen im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit (vorausgesetzt es besteht tatsächlicher Bedarf) einen zu berücksichtigenden Bedarf dar.



Der Vermieter verliert nach Versäumung der 12-monatigen Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch.

Sind die Betriebskosten unangemessen hoch kann das Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.

## 4. Kostensenkungsverfahren

- 4.1. Das Kostensenkungsverfahren und eine temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn:
  1. die tatsächlichen Unterkunftskosten über dem Richtwert liegen,
  2. keine hinreichenden Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vorliegen und
  3. angemessener Wohnraum zur Verfügung steht.
- 4.2. Eine Kostensenkung kann in den meisten Fällen durch einen Umzug herbeigeführt werden. Zu beachten ist jedoch, dass der Leistungsberechtigte nicht zu einem Umzug aufgefordert werden darf. Die Aufforderung darf nur allgemein zur Kostensenkung erfolgen.

Da ein Umzug wiederum weitere Kosten nach sich zieht, ist zu prüfen, ob nicht durch mildere Mittel eine Senkung der Kosten herbeigeführt werden kann, z.B.:

  - Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter
  - Untervermietung von Wohnraum.
- 4.3. Im Einzelfall kann die Kostensenkung für den Hilfebedürftigen rechtlich (z.B. bei Vorliegen eines Zeitmietvertrages und keine Möglichkeit der Untervermietung) oder tatsächlich unmöglich sein, so dass das Verfahren auszusetzen ist. Kündigungsfristen sind zu beachten.
- 4.4. Ist eine Kostensenkung objektiv möglich, ist zu prüfen, ob diese auch individuell zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (akute Krankheit, schwere Operation) oder unbefristet (ständige psychiatrische Behandlung) vorliegen. Allein die typischerweise mit einem Umzug verbundenen Belastungen führen nicht zu deren Unzumutbarkeit. Hierfür müssen besondere Umstände, wie beispielweise Gebrechlichkeit oder akute schwere Erkrankung vorliegen. BSG 19.02.2009- B 4 AS 30/08 R, BSG 20.08.2008- B 14 AS 41/08 R
- 4.5. Zeichnet sich ab, dass nur durch einen Umzug die erforderliche Kostensenkung herbeigeführt werden kann, ist deren Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Die Kosten des Umzugs sind zu den Leistungen, die ohne den Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. In die Kalkulation soll miteinbezogen werden:
  - Wohnungsbeschaffungskosten
  - Umzugskosten
  - neue Mietkaution, soweit eine Kautions der bisherigen Wohnung nicht zurückfließt
  - Erforderlichkeit eines Wohnungsumbaus (bei Pflegebedürftigkeit, Behinderungen)
  - Ggf. doppelte Mietzahlungen, wenn Überschneidungen nachweislich unvermeidbar sind

- die angemessenen Unterkunftskosten werden geringfügig (max.10% der angemessenen Grundmiete) überschritten.
- 4.6. Der Leistungsberechtigte ist dann zur Kostensenkung schriftlich oder mündlich aufzufordern. Erfolgt eine Aufforderung mündlich, ist diese aktenkundig zu dokumentieren. Bei der Aufforderung zur Kostensenkung handelt es sich lediglich um eine Information, dem keine Verwaltungsaktqualität zukommt.  
BSG 27.02.2008- B 14/7b AS 70/60 R, BSG 02.07.2009- B 14 AS 36/08 R  
Notwendiger Mindestinhalt einer schriftlichen Aufforderung ist  
BSG 27.02.2008- B 14/7b AS 70/60 R:
- Ein allgemeiner Hinweis auf die Unangemessenheit der Kosten
  - die Angabe des max. angemessenen Mietpreises
  - der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (in der Regel 6 Monate) nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden

## 5. Frist der Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

- 5.1. Die unangemessenen Kosten sollen in der Regel maximal 6 Monate erbracht werden. Es handelt sich hierbei um eine Regel Höchstfrist, von der im Einzelfall Abweichungen nach oben und unten möglich sind. Die Übernahme unangemessener Unterkunftskosten von 6 Monaten soll dabei die Ausnahme sein und im Regelfall ist auf eine kürzere Übernahme hinzuwirken. BSG 19.02.2009- B 4 AS 30/08 R

Liegen die Unterkunftskosten mehr als 25 % über der Angemessenheit, ist auf einen unverzüglichen Umzug zu drängen. Die unangemessenen Kosten der Unterkunft werden in diesen Fällen längstens bis zu 4 Monaten übernommen.

- 5.2. Wenn ein Hilfebedürftiger kurz vor Beginn des Leistungsbezugs eine neue Wohnung zu einem unangemessenen Mietpreis anmietet, sind die Kosten zu übernehmen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der Hilfebedürftige bei Abschluss des Mietvertrages Kenntnis von der Unangemessenheit der Aufwendungen für die Wohnung hatte. BSG 17.12.2009- B 4 AS 19/09 R
- 5.3. Der Hilfebedürftige hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden.
- 5.4. Hat der Leistungsberechtigte die Kosten nach Ablauf der Frist nicht gesenkt, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, sind nur noch die angemessenen Aufwendungen zu übernehmen.

## 6. Heizkosten

- 6.1. Neben Kosten für die Unterkunft hat der Leistungsberechtigte auch einen Anspruch auf Leistungen für Heizung. Die Heizkosten sind unabhängig vom Brennstoff in Höhe der zu entrichtenden Abschläge- bzw. Vorauszahlungen zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Eine Pauschalierung oder die Verwendung von Richtwerten als Kappungsgrenze ist unzulässig. BSG 16.05.07 B 7b AS 40/06 R

6.2. Die laufenden Leistungen bemessen sich nach dem notwendigen Energiebedarf für die Heizung der Wohnung allerdings ohne den Energiebedarf für die Warmwasseraufbereitung und das Kochen. Kosten für die Warmwasseraufbereitung sowie der Energiebedarf für das Kochen werden durch die Regelleistung (§ 20 SGB II, § 28 SGB XII) abgegolten.

### 6.3. Nichtprüfungsgrenze

Um dem Bearbeiter einen Anhaltspunkt für die Angemessenheit von Heizkosten zu geben, wird eine angemessene jährliche Verbrauchsmenge in Kilowattstunden (kWh) angegeben. Bis zum Vorliegen eines Heizspiegels für Stralsund werden Durchschnittswerte der Vergleichswerte eines zu hohen Heizungsenergiebedarf des bundesweiten Heizkostenspiegels der letzten drei Abrechnungsjahre herangezogen. Eine Anpassung wird vom kommunalen Träger jährlich nach Vorliegen des aktuellen Heizspiegels vorgenommen. Der Grenzwert ist das Produkt aus dem Wert, der auf „ zu hohe“ Heizkosten bezogen auf den jeweiligen Energieträger und die Größe der Wohnanlage hindeutet und dem Wert, der sich für den Haushalt des Hilfebedürftigen als abstrakt angemessenen Wohnfläche laut VV-BelegBindG M-V ergibt. BSG 02.07.2009- B 14 AS 36/08 R:

### Erdgas

Gemäß Vergleichswerten der bundesweiten Heizspiegel aus den Abrechnungsjahren 2007, 2008 und 2009 liegt der **Durchschnittsverbrauch** für erdgasbeheizte Gebäude bei **221 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr**. Somit ergeben sich folgende noch angemessene Verbrauchswerte:

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Jahresverbrauch in kWh	Jahresverbrauch in m <sup>3</sup>
Alleinstehende	45	9.945	994,5
Haushalt mit 2 Personen	60	13.260	1.326
Haushalt mit 3 Personen	75	16.575	1.657,5
Haushalt mit 4 Personen	90	19.890	1989
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person bis zu	15	3.315	331

Tabelle 3 Erdgasheizung (1m<sup>3</sup> Erdgas entspricht 10 kWh Quelle Heizkostenspiegel bundesweit 2010)

### Fernheizung

Gemäß Vergleichswerten der bundesweiten Heizspiegel aus den Abrechnungsjahren 2007, 2008 und 2009 liegt der **Durchschnittsverbrauch** für fernbeheizte Gebäude bei **194 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr**. Somit ergeben sich folgende noch angemessene Verbrauchswerte:

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Jahresverbrauch in kWh	Jahresverbrauch in m <sup>3</sup>
Alleinstehende	45	8.730	873
Haushalt mit 2 Personen	60	11.640	1.164
Haushalt mit 3 Personen	75	14.550	1.455
Haushalt mit 4 Personen	90	17.460	1.746
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person bis zu	15	2.910	291

Tabelle 4 Fernheizung (1m<sup>3</sup> Erdgas entspricht 10 kWh Quelle Heizkostenspiegel bundesweit 2010)

## Ölheizung

Gemäß Vergleichswerten der bundesweiten Heizspiegel aus den Abrechnungsjahren 2007, 2008 und 2009 liegt der **Durchschnittsverbrauch** für ölbeheizte Gebäude bei **234 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr**. Somit ergeben sich folgende noch angemessene Verbrauchswerte:

	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Jahresverbrauch in kWh	Jahresverbrauch in l
Alleinstehende	45	10.530	1.053
Haushalt mit 2 Personen	60	14.040	1.404
Haushalt mit 3 Personen	75	17.550	1.755
Haushalt mit 4 Personen	90	21.060	2.106
für jede weitere zum Haushalt rechnende Person bis zu	15	3.510	351

Tabelle 5 Ölheizung (1Liter Heizöl entspricht 10 kWh Quelle Heizkostenspiegel bundesweit 2010)

Der tatsächliche Verbrauch kann in der Regel erst nach Vorlage einer kompletten Jahresrechnung ermittelt werden (bei Bezug einer neuen Wohnung). Dies ist abhängig davon, wann die Wohnung bezogen wurde und in wie vielen Monaten die Wohnung während eines Teilabrechnungszeitraums beheizt wurde. Bis eine aussagekräftige Abrechnung vorliegt, ist die vom Vermieter festgelegte Heizkostenvorauszahlung zunächst als notwendiger Bedarf anzusehen. BSG 16.05.2007 B7b AS 40/06R

Liegt der Verbrauch unterhalb dieses Wertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden. Bei Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze ist eine Prüfung im Einzelfall vorzunehmen.

Mögliche Gründe für angemessenen Mehrbedarf können sein:

### persönliche Gründe

- Krankheit/ Behinderung (ggf. ist ein ärztliches Attest zu verlangen),
- Familiengröße,
- Kleinkinder,
- Ggf. pflegebedürftige Personen.

### bauliche/sonstige Gründe

- die Wohnung liegt ausschließlich oder überwiegend zur Nordseite bzw. Wetterseite in freier exponierter Lage,
- die Wohnung hat überwiegend Außenwände mit geringer Wärmedämmung im Altbau,
- es handelt sich um eine Dachgeschosswohnung, die z.B. nicht ausreichend wärme gedämmt ist,
- es handelt sich um extrem feuchte Räume,
- es handelt sich um sehr hohe Räume (höher als 3,00m),
- die Wärmedämmung von Fenstern usw. ist mangelhaft,
- außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten.

6.4. **Einmalige Kosten für Heizung** (z.B. Kohle, Heizöl, Heizgas) werden grundsätzlich dann übernommen, wenn sie in der Heizperiode (Oktober bis April) anfallen. Auch

wenn die Bevorratung mit Brennstoff üblich und wegen der niedrigen Sommerpreise zweckmäßig erscheint, hat der Antragsteller keinen Anspruch auf Vorratskäufe vor Beginn der Heizperiode. Bei der Beantragung sind vom Antragsteller Kostenvoranschläge oder Rechnungen vorzulegen. Die Heizungsart ist zu prüfen.

Der Beurteilung der Angemessenheit der Verbrauchswerte liegen die TECHEM Studien zu Grunde (Quelle [www.techem.de](http://www.techem.de)):

Heizöl	24,24 Liter/m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
Heizgas	20,78 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
Feste Brennstoffe (Braunkohlenbrikett)	Als Richtwert gilt ein Verbrauch von 50 Kilogramm/m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr
Elektroheizung	161 kWh/m <sup>2</sup> Wohnfläche pro Jahr

Tabelle 6 Angemessenheit für die Ermittlung der Höhe der einmaligen Brennstoffbeihilfen

- 6.5. Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der ermittelten Angemessenheitsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, so besteht kein Anspruch auf Übernahme der unangemessenen Mehrkosten. Der Leistungsberechtigte ist entsprechend zu unterrichten.

Dieses Schreiben enthält:

- den Hinweis, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen,
- die konkrete Benennung der Angemessenheitsgrenze und
- die Mitteilung, dass zukünftig Heizkosten nur noch in der benannten angemessenen Höhe übernommen werden.

Hinweis: Bei fortgesetztem unwirtschaftlichem Verhalten kommt ggf. eine Sanktionierung gem. § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II in Betracht. Dies wird in der Regel dann anzunehmen sein, wenn die Aufwendungen bezogen auf vergleichbare Unterkünfte unverhältnismäßig hoch sind.

Die tatsächlichen Heizkosten sind solange zu übernehmen, bis der Hilfebedürftige auf Grund vorherigen Hinweises in der Lage war, die Heizkosten auf ein angemessenes Maß zu senken. BSG 19.09.2008- B 14 AS 54/07 R

## 7. Leistungen nach nicht erforderlichem Umzug

- 7.1. Erhöhen sich die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung nach einem Umzug, der nicht erforderlich war, so sind die Leistungen weiterhin nur bis zur Höhe der bis zum Umzug zu tragenden Aufwendungen zu erbringen. Dies gilt zeitlich unbegrenzt für Miete sowie Neben- und Heizkosten.

- 7.2. Erfolgt ein Auszug aus einer unangemessenen Unterkunft, ist die Prüfung der Angemessenheit vor einem weiteren Umzug bezogen auf die vorherige Wohnung erneut vorzunehmen. Als Maßstab für die Angemessenheit ist daher weiterhin die vorherige angemessene Wohnung zu Grunde zu legen.

## 8. Rückzahlungen und Guthaben

- 8.1. Nach dem § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Eine Berücksichtigung dieser Rückzahlungen und Gutschriften als Einnahmen (§ 11 SGB II) ist nicht zulässig, da die überzahlten Beiträge vom kommunalen Träger als Kosten für Unterkunft und Heizung erbracht worden sind.

Es sind nur solche Rückzahlungen und Guthaben erfasst, die dem Bereich der Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, dies sind besonders Abrechnungen der Heizkosten- und Betriebskostenvorauszahlungen.

Nicht erfasst sind:

- Rückzahlungen von Mietkautionen,
- Anteile, die auf die Haushaltsenergie fallen,
- Anteile, die andere Regelbedarfe betreffen und bereits aus den Unterkunfts-kosten herausgerechnet werden mussten,
- Anteile, welche zwar zu den Kosten der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, jedoch infolge von Sanktionen oder aufgrund von Unangemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten nicht bzw. nur teilweise gewährt wurden.

Die Anrechnung erfolgt erst auf die Aufwendungen, die einen Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehen. Übersteigen die Rückzahlungen oder Guthaben die Aufwendungen, so kann der überschüssige Teil mit den Aufwendungen in den Folgemonaten verrechnet werden.

- 8.2. Bei Anspruchsberechtigung auf Leistungen nach dem SGB XII und AsylbLG sind Guthaben und Rückzahlungen als Einkommen anzurechnen bzw. mindern die Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung im Fälligkeitsmonat.

BSG 19.05.2009 B SO 35/07

## 9. Eigentumswohnung/ Eigenheim

- 9.1. Als Unterkunfts-kosten sind auch Aufwendungen anzuerkennen, wenn der Hilfebedürftige ein selbst genutztes Hausgrundstück (Eigenheim) oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung bewohnt. Im Gegensatz zu § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist Zweck der Regelung nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung im Sinne der Erfüllung des Grundbedürfnisses Wohnen und als räumlicher Lebensmittelpunkt. BSG 07.11.2006- B 7b AS 2/05, BSG 02.07.2009- B 14 AS 33/08 R

- 9.2. Bei selbstgenutztem Wohneigentum wird die Angemessenheit der Wohnfläche bereits im Rahmen der Prüfung, ob es sich um verwertbares Vermögen handelt, eingeschätzt. Es gelten folgende Wohnflächen:

Personenhaushalt	Eigentumswohnung	Eigenheim
1 bis 2	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
3	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
4	120 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
je weitere Person	20 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>

Tabelle 7 angemessene Wohnungsgröße bei Eigentumswohnung /Eigenheim

Die Heranziehung unterschiedlicher Wohnflächengrenzen zur Feststellung der Angemessenheit für selbstgenutztes Wohneigentum einerseits und für Mietwohnungen andererseits wird durch die unterschiedlichen Ziele, denen die Prüfung der Angemessenheit jeweils dient, gerechtfertigt und bedeutet auch in Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz keine unzulässige Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern. BSG 02.07.2009- B 14 AS 33/08 R, BSG 02.07.2009- B 14 AS 32/07 R

9.3. Anstatt eines Mietzinses ergeben sich die Kosten der Unterkunft aus den mit dem Wohneigentum unmittelbar verbundenen Belastungen.

Als Unterkunftskosten können beispielsweise übernommen werden:

- Schuldzinsen für Hypotheken/ Finanzierungskredite in angemessenen Umfang. Bei der Angemessenheitsprüfung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:
  - die voraussichtliche Dauer des Leistungsbezuges,
  - die Dauer der Restfinanzierung,
  - den Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Hilfebedürftigkeit,
  - tatsächliche Verhältnisse bei Abschluss des Kreditvertrages,
  - baulicher Zustand der Immobilie/ zukünftige Kostenprognose.

BSG 07.11.2006- B 7b AS 8/06 R, BSG 12.02.2010- B14 AS 74/08 R
- Grundsteuer
- Gebühren Wasser- und Bodenverband
- öffentliche Abgaben (z.B. Müllabfuhr, Schornstiefegergebühren)
- Kosten der Wasserver- und Abwasserentsorgung, einschl. Kleinkläranlagen (Entleerung, Wartung, Proben) soweit erforderlich und angemessen
- Gebäudeversicherung
- Wartung Heizungsanlage
- Tankbehältermiete
- sonstige Aufwendungen, die im Sinne der Betriebskostenverordnung umlagefähig wären
- im Falle von Wohnungseigentum auch das monatliche Hausgeld inklusive einer beschlossenen Instandhaltungsrücklage. LSG BW 26.01.2007- L 12 AS 3932/06

Schuldzinsen, Grundsteuern, Gebühren, Gebäudeversicherung und Schornstiefegergebühren sind in der tatsächlich nachgewiesene Höhe zu berücksichtigen, da diese durch den Hilfeempfänger nicht direkt beeinflussbar sind.

Kosten für Wasser und Abwasser sowie für die Müllentsorgung sind wie die verbrauchsabhängigen Nebenkosten in den Mietwohnungen pro Person zu prüfen.

- 9.4. Eine Pauschale für die **Erhaltung und die Bewirtschaftung von Wohneigentum** ist nicht zu gewähren. BSG 03.03.2009 - B 4 AS 38/08 R

Zwar sind bei der Berechnung des Einkommens aus Vermietung und Verpachtung Pauschalen für die Erhaltung und Bewirtschaftung mindernd zu berücksichtigen, bei der Ermittlung des Unterkunftsbedarfs des hilfebedürftigen Eigentümers selbst, ist jedoch nur konkret anstehender Erhaltungsaufwand zu berücksichtigen, der unter enger Beschränkung auf das unbedingt Erforderliche zu begrenzen ist.

Dafür spricht auch, dass der Gedanke der pauschalierten Leistungen zwar in die Regelleistungen eingeflossen ist, Unterkunftsbedarfskosten jedoch in Höhe des im Einzelfall angemessenen Umfangs zu übernehmen sind.

Macht der Hilfebedürftige Aufwendungen für eine konkrete Maßnahme geltend, ist zu prüfen, ob die Maßnahme zur Erhaltung oder Modernisierung dient. Eine Erhaltungsmaßnahme verhindert und beseitigt drohende oder bereits entstandene Schäden; sie dient der vorbeugenden Sicherung oder Wiederherstellung des bisherigen Zustandes. Dagegen schaffen Modernisierungsmaßnahmen einen neuen Bestand; das Eigentum wird in einen höherwertigen Zustand versetzt. LSG FSB 15.10.2008- L16 AS 330/07

Zu übernehmen sind lediglich periodisch regelmäßig anfallende Aufwendungen für notwendige Kleinreparaturen, Wartungsarbeiten, sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten. LSG NRW 30.08.2007- L 9 B 136/07 AS ER

Die Übernahme der Kosten für die Erneuerung von Fenstern, Dachrinnen und Fallrohren oder einer umfangreichen Dachsanierung nach Sturmschaden scheidet in der Regel aus. LSG NRW 19.10.2007- L 1 B 38/07 AS; LSG NRW 30.08.2007- L 9 B 136/07 AS ER

- 9.5. **Tilgungsraten** zur Anschaffung von Wohnraum sind in der Regel von der Leistungsgewährung ausgeschlossen, da sie der Vermögensbildung dienen. Dieser Grundsatz ist dahingehend einzuschränken, dass im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz auch bei einem Eigentümer von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen sind, die unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung getragen würden. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitestgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht. Tilgungsleistungen sind unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum handelt,
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d.h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohneigentums LSG NRW 03.07.2009- L 12 B 42/09 AS ER,



- maximale Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen Kosten des Wohneigentums. BSG 02.07.2009- B 14 AS 32/07 R

Wenn trotz zuschussweise bewilligter Tilgungsleistungen noch ein ungedeckter Tilgungsbetrag verbleibt, kann dieser ggf. als Darlehen übernommen werden.

BSG 18.06.2008- B 14/11b AS 67/06 R

- 9.6. **Heizkosten** werden nur bis zu der Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden. Dabei ist ggf. die Schonfrist von 6 Monaten zu beachten. Die Umstände des Einzelfalls sind hierbei entscheidend. BSG 19.09.2008- B 14 AS 54/07 R

## 10. Unterkunftskosten für Bewohner von Obdachlosen-einrichtungen, Asylbewerberheimen, Frauenhäusern und vergleichbaren Einrichtungen

Die Höhe der Übernahme der Unterkunftskosten richtet sich jeweils nach den Kosten für die Unterkunft bzw. dem Nutzungsentgelt der Einrichtung. Diese sind in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Von dem jeweils für die Person maßgeblichen Regelsatz sind 7 % für Wohnung, Energie, Wohnungsinstandsetzung (Abteilung 04 Einkommens- und Verbrauchsstichprobe EVS) sowie nochmals 7% für Innenausstattung, Haushaltsgeräte und -gegenstände (Abteilung 05 EVS) abzusetzen.

## 11. Abschluss eines neuen Mietvertrages /Zusicherung

- 11.1. Im Rahmen des § 22 Absätze 2, 2a und 3 SGB II und § 29 Abs. 1 Sätze 4, 7,8 SGB XII können bzw. müssen vom kommunalen Träger Zusicherungen erteilt werden. Bei den Zusicherungen handelt es sich um Verwaltungsakte.

Für die Erteilung der Zusicherung ist der bisherige örtliche Träger zuständig.

- 11.2. Bevor ein **über 25 jähriger Hilfebedürftiger** einen neuen Mietvertrag abschließt, soll er die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Das Zusicherungserfordernis hat Aufklärungs- und Warnfunktion. Dem Hilfebedürftigen wird Klarheit über die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft verschafft. Somit stellt die vorherige Zusicherung keine Anspruchsvoraussetzung dar. Eine Kostenübernahme kommt auch dann in Betracht, wenn der Hilfebedürftige keine Zusicherung einholt. Es besteht jedoch kein Anspruch auf Gewährung des befristeten Bestandsschutzes (bis zu 6 Monaten) zur Übernahme der tatsächlichen Kosten. BSG 07.11.2006- B 7b AS 10/06

Im Rahmen des § 22 SGB II hat der Leistungsträger des Wegzugsortes den Leistungsträger des Zuzugsortes am Verwaltungsverfahren zu beteiligen. Allerdings bindet die Zusicherung den Leistungsträger am Zuzugsort auch, wenn dieser im Innenverhältnis der Erteilung der Zusicherung widersprochen hat (Beteiligungs- und kein Einvernehmungserfordernis) oder dessen Beteiligung nicht ordnungsgemäß erfolgt ist.

Gegenstand der Zusicherung ist die Übernahme der Unterkunftskosten für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe. Der Hilfebedürftige hat keinen Anspruch auf eine pauschale Zusicherung für den Umzug in eine beliebige Unterkunft mit angemessenen Kosten.

Der bisherige kommunale Träger ist zur Erklärung der Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Der Umzug ist erforderlich, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund vorliegt, von dem sich auch ein Nichtleistungsempfänger leiten lassen würde.

Als erforderlich ist ein Umzug z.B. anzusehen:

- wenn dieser durch den kommunalen Träger veranlasst wurde,
- wegen der Annahme einer konkret benannten Arbeitsstelle an einem anderen Ort (nicht schon bei vager Aussicht auf Verbesserung der Arbeitsmarktposition),
- bei unzureichender Deckung des Unterkunftsbedarfes (z.B. bei unzureichenden sanitären Verhältnissen für die Versorgung eines Kleinkindes, bei Familienzuwachs),
- bei ungünstiger Wohnflächenaufteilung und bevorstehender Geburt eines Kindes,
- bei baulichen Mängeln nach Ausschöpfung der Selbsthilfeverpflichtung (z.B. bei Feuchtigkeit, starkem Schimmelbefall),
- aus gesundheitlichen Gründen (z.B. Belastung durch Ofenheizung, Eintritt einer Behinderung),
- bei sonstigen dringenden persönlichen und sozialen Gründen (z.B. bei Störung des Vertrauensverhältnisses in einer Wohngemeinschaft, zur Herstellung einer ehelichen oder nichtehelichen Lebensgemeinschaft, zur persönlichen Pflege eines nahen Angehörigen, bei Trennung/ Scheidung, bei Bedrohung durch den Partner, Ex- Partner oder andere Personen, bei durch besondere medizinische Behandlung gebotene Ortsgebundenheit),
- bei Vorliegen eines rechtskräftigen Räumungsurteils,
- wenn der Antragsteller nach der Eheschließung einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehepartner begründen will.

- 11.3. Bei den Hilfebedürftigen, die das **25.Lebensjahr noch nicht vollendet haben**, ist die Zusicherung des kommunalen Trägers grundsätzliche Anspruchsvoraussetzung für die Anerkennung späterer Unterkunfts- und Heizkosten. Sie muss zeitlich vor dem Abschluss des Neuvertrages eingeholt werden. Das Zusicherungserfordernis ist auf den Fall des Erstbezugs einer eigenen Wohnung beschränkt.

Eine Verpflichtung zur Zusicherung besteht, wenn der Betroffene aus nachgewiesenen schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlicher schwerwiegender Grund vorliegt.

Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. Jugendlicher war seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht),
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),
- Jugendliche bis zur Vollendung des 18.Lebensjahres Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) erhalten haben oder in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) untergebracht waren oder individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (Betreuung besonders gefährdeter Jugendlicher durch spezielle Dienste) erhalten haben,
- der Jugendliche eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/ Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

Für die Glaubhaftmachung eines schwerwiegenden sozialen Grundes reicht eine bloße gegenseitige Erklärung- nicht mehr miteinander leben zu können- nicht aus. Es ist in jedem Fall der Konflikt nachvollziehbar darzulegen, um dem Leistungsträger eine Prognose für die Zukunft zu ermöglichen, ob ein Zusammenleben von Eltern und Kind objektiv weiter möglich ist. Hierzu sind auch die Eltern anzuhören. Den Eltern ist zu verdeutlichen, dass eine Verweisung des grundsätzlich unterhaltsberechtigten Jugendlichen auf eine Wohnung bei eigener Leistungsfähigkeit dazu führen wird, dass dann ggf. zu gewährende Leistungen nach dem SGB II von ihnen zu erstatten sind. Bei nicht zusammenlebenden Eltern kommt grundsätzlich eine Verweisung auf die Wohnung des anderen Elternteils in Betracht.

Es ist ebenso bei hilfebedürftigen Eltern darauf hinzuweisen, dass ggf. durch den Auszug des Kindes die elterliche Wohnung nicht mehr den Kriterien zur Angemessenheit entspricht.

Die Erforderlichkeit des Bezugs einer eigenen Wohnung ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich bei der Aufnahme einer Arbeit, Ausbildung, Arbeitsgelegenheit. Zu prüfen ist, ob dem Jugendlichen unter Berücksichtigung seiner individuellen Belastbarkeit ein Pendeln zwischen dem Wohnort der Eltern und der Arbeitsstätte noch zumutbar ist oder ggf. eine vorübergehende Zweitunterkunft (möbliertes Zimmer) ausreichend ist.

Ob ein ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt, muss im Rahmen einer Einzelfallberatung ermittelt werden. Der bloße Auszugswunsch des Jugendlichen und der ggf. positive pädagogische Effekt der Förderung der Selbständigkeit sind nicht zu berücksichtigen.

Das Zusicherungserfordernis setzt einen Leistungsanspruch nach dem SGB II oder zumindest einen Leistungsantrag voraus. Bei fehlendem Leistungsanspruch besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung. LSG NI/HB 06.11.2007- L 7 AS 626/07 ER

Die Einholung der Zusicherung ist entbehrlich, wenn der Hilfebedürftige einen Anspruch auf Erteilung der Zusicherung hat und es ihm aus wichtigem Grund unzumutbar war, die Zusicherung vor dem Umzug einzuholen.

Diese Regelung gilt nicht für Jugendliche, die am Stichtag 17.02.2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehörten. In diesen Fällen sind jedoch vorrangig Unterhaltsansprüche zu prüfen und zu realisieren. Soweit Leistungen für eine eigene Wohnung bis zum 17.02.2006 nicht gewährt wurden, hat der Antragsteller nachzuweisen, dass er zu diesem Zeitpunkt nicht mehr zum Haushalt der Eltern gehörte.

## **12. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution, Genossenschaftsanteile, Umzugskosten**

- 12.1. Die Übernahme von Kosten, die im Zusammenhang mit dem Wohnungswechsel entstehen, liegt im Ermessen des Leistungsträgers und setzt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung voraus. Das Zusicherungsermessen ist jedoch eingeschränkt, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst ist (z.B. wegen auswärtiger Arbeitsaufnahme) oder sonst erforderlich ist. Bei erforderlichen Umzügen können die Kosten demnach nicht versagt werden.
- 12.2. Dem Hilfebedürftigen ist in der Regel eine freie Wohnortwahl zuzubilligen. Für die Feststellung der Angemessenheit der Unterkunft- und Heizkosten am neuen Wohnort wird eine Prüfung der Erforderlichkeit des Umzugs nicht verlangt. Diese Prüfung ist jedoch für die Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten unerlässlich. BSG 07.11.2006- B 7b AS 10/06
- 12.3. Leistungen anlässlich eines grundsätzlich erforderlichen Umzuges in eine unangemessene Wohnung können z.B. gewährt werden, wenn der Hilfebedürftige glaubhaft macht, die geringe Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Aufwendungen auf Dauer aus eigenen Mitteln bestreiten zu können.
- 12.4. Für die Zusicherung in Bezug auf die **Wohnungsbeschaffungskosten** ist der bisherige Träger zuständig. Eine Übernahme kommt –unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit- nur für nicht abweisbare und notwendige Kosten in Betracht. Hierzu **können** Kosten gehören für:
  - Makler,
  - Internetrecherchen,
  - Telefonate,
  - Beschaffungen von Zeitungen,
  - Wohnungsbesichtigungsfahrten,
  - doppelte Mietbelastungen
  - Genossenschaftsbeiträge,
  - Kautionsgarantie.
- 12.5. Zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehört auch die Zahlung einer **Mietkaution**. Für die Zusicherung der Übernahme einer Mietkaution ist der zukünftige kommunale Träger zuständig. Die Mietkaution wird im Regelfall als Darlehen und nicht als Zuschuss bewilligt. Vorrangig haben Hilfenbedürftige auf Wohnraum zurückzugreifen, bei denen keine Kautionsgarantie verlangt wird, bzw. eine Ausfallbürgschaft der Hansestadt Stralsund akzeptiert wird. Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückforderungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Zu beachten ist, dass die Zahlung einer Mietkaution vor dem Einzug zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehört, für deren Übernahme eine Zusage vor Abschluss des Mietvertrages erforderlich ist. LSG NRW 03.07.2009- L 19 B 138/09 AS ER

- 12.6. Für die Zusage der **Umzugskosten** ist der bisherige Leistungsträger zuständig. Der Anspruch beschränkt sich auf die notwendigen und angemessenen Kosten. Es sind alle im Zusammenhang mit und wegen des Umzuges anfallenden notwendigen Kosten umfasst. Den Hilfebedürftigen trifft grundsätzlich die Verpflichtung, den Umzug selbst zu organisieren und durchzuführen, um die Kosten zu verringern. Leistungen nach dem SGB II vermitteln nur Hilfe zur Selbsthilfe.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit sind nur notwendige Umzugskosten zu übernehmen. Hierzu können gehören:

- Transportkosten: z.B. Aufwendungen für erforderlichen Mietwagen incl. Benzin
- Versicherungskosten,
- Kosten für Anmietung von Umzugskartons und sonstiges Verpackungsmaterial,
- Kosten für Ausnahmegenehmigung für das Parken eines Umzugswagens in den Halteverbotszonen,
- die angemessenen Kosten für die Versorgung mithelfender Familienangehöriger und Bekannter (als Pauschale können 16,00 € pro Umzugshelfer für max. 4 Helfer gewährt werden).

Kann der Umzug aus besonderen Gründen (Alter, Behinderung, körperliche Konstitution- ggf. ist eine Stellungnahme der Amtsärztin erforderlich) nicht selbst durchgeführt werden, kommt die Übernahme der Aufwendungen für einen gewerblich organisierten Umzug in Betracht. Es sind vor dem Umzug in der Regel mindestens drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsunternehmen einzuholen. Dem wirtschaftlichsten Angebot ist der Vorzug zu geben.

### 13. Direktzahlung an den Vermieter

Die direkte Zahlung der Kosten für Unterkunft und Heizung an den Vermieter wegen nicht sichergestellter zweckentsprechender Verwendung ist eine Ermessensentscheidung. Eine Direktzahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- Die bewilligten Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Vergangenheit nicht für die Mietzahlungen verwendet wurden oder
- konkrete Anhaltspunkte vorliegen, nach denen eine solche Gefahr besteht (z.B. bei Fällen mit Suchtproblemen oder des unwirtschaftlichen Verhaltens).

Eine Direktzahlung kann auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf Wunsch des Leistungsberechtigten erfolgen.

## 14. Übernahme von Schulden

14.1. Zum Zweck der Vermeidung von Wohnungslosigkeit können im Einzelfall Mietschulden, Energie-, Wasser-, Heizkostenrückstände übernommen werden. Die Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden. In atypischen Ausnahmefällen kommt eine Gewährung als Zuschuss in Betracht.

14.2. Für die Übernahme von Schulden müssen folgende Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sein:

- Schulden nach § 22 Abs. 5 SGB II können nur übernommen werden, sofern bereits Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. In anderen Fällen kommt ggf. § 34 SGB XII in Betracht.
- Zweck der Schuldenübernahme muss die Sicherung der Unterkunft zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder die Behebung einer vergleichbaren Notlage sein. (Unbewohnbarkeit wegen einer Energiesperre Strom /Heizung).
- Die Schuldenübernahme muss gerechtfertigt sein. Eine Rechtfertigung liegt im Standardfall vor, wenn eine drohende Vermieterkündigung wegen Zahlungsrückständen abgewendet werden kann oder sie nach § 569 Abs, 3 Nr. 2 BGB unwirksam wird.

An der Rechtfertigung fehlt es, wenn

- bereits eine Räumung erfolgte,
- die Räumung auch durch Übernahme der Rückstände nicht mehr abgewendet werden kann,  
LSG Bln/Brandenbg. 02.03.2009- L 28 AS 253/09 B ER,
- es wiederholt zu Rückständen gekommen und kein Selbsthilfewillen erkennbar ist,
- trotz ausreichendem Einkommens Mietrückstände gezielt herbeigeführt werden,
- die Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft eingesetzt werden soll LSG BB 04.12.2008- L29 B 1928/08 AS ER,
- der Hilfebedürftige nicht glaubhaft macht, dass er die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage ausgeschöpft hat
- eine erkennbar zu hohe Forderung vorliegt,
- die Möglichkeit besteht, ein Ratenzahlungsangebot in Anspruch zu nehmen.

- Ist Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII vorhanden, so ist dieses vorrangig zur Tilgung der Schulden einzusetzen. Solange Schonvermögen vorhanden ist, darf keine Schuldenübernahme, auch nicht darlehensweise, erfolgen.

14.3. Information bei Räumungsklage: Zweck der gesetzlich geregelten Mitteilungspflicht des Amtsgerichtes ist es, Obdachlosigkeit vorzubeugen und die eine Prüfung zu ermöglichen, ob die Kündigung des Mietvertrages noch durch eine Schuldenübernahme abgewendet werden kann. Diese Mitteilung ersetzt nicht das Antragsersfordernis für Leistungen nach dem SGB II.

## 15. Zuschuss an Auszubildende

15.1. Empfänger von BAB oder BAföG sind gemäß § 7 Abs. 5 S. 1 SGB II grundsätzlich vom Bezug von Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB II ausgeschlossen. § 22

Abs. 7 SGB II bildet jedoch eine Ausnahmeregelung für die Fälle, in denen der pauschalierte Unterkunftsbedarf in den gewährten Leistungen BAB oder BAföG nicht ausreicht, um die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung zu decken.

- 15.2. Die Leistung wird als Zuschuss in Höhe der ungedeckten und angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung gewährt. Es handelt sich hierbei nicht um Arbeitslosengeld II und begründet daher auch keine Sozialversicherungspflicht (§ 19 S. 2 SGB II). Vor der Prüfung einer Leistungsgewährung ist zunächst zu prüfen, ob überhaupt ein Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II greift. Dies insbesondere unter Berücksichtigung der Regelungen des § 7 Abs. 5 SGB II, wonach in besonderen Härtefällen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes auch für grundsätzlich vom Leistungsanspruch ausgeschlossenen Auszubildende gewährt werden können.

Liegt eine entsprechende Härte vor, scheidet eine zuschussweise Leistungsgewährung nach § 22 Abs. 7 aus, da die darlehensweise Hilfestellung nach § 7 Abs. 5 SGB II vorrangig ist. BSG 06.09.2007- B 17/7b 36/06 R

- 15.3. Nach § 22 Abs. 7 SGB II kommen nur bestimmte Gruppen von Auszubildenden für den Zuschuss in Betracht. Dabei handelt es sich um eine abschließende Aufzählung. Im Einzelnen sind ausschließlich folgende Auszubildenden **anspruchsberechtigt**:

- Auszubildende im BAB- Bezug mit eigenem Haushalt ( § 65 Abs. 1 SGB III)
- Personen mit berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahmen mit eigenem Haushalt (§ 66 Abs. 3 SGB III)
- Behinderte Auszubildende außerhalb des Elternhauses (§105 Abs. 1 Nr. 4 SGB III)
- Behinderte Auszubildende in berufsvorbereitenden Berufsausbildungsmaßnahmen (§106 Abs. 1 Nr. 4 SGB III)
- Schüler, die BAföG beziehen (§ 12 Abs.1 Nr.2, Abs. 2 BAföG). Ausgenommen sind Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt (§ 12 Abs. 1 Nr.1 BAföG), da diese ohnehin volles Arbeitslosengeld II erhalten (§ 7 Abs. 6 Nr.2 SGB II).
- Studierende im Haushalt der Eltern in Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, Abendgymnasien und Kollegs sowie Fachschulen, Akademien und Hochschulen.

15.4. **Nicht anspruchsberechtigter** Personenkreis:

- Studierende und Auszubildende, die auf Grund von Einkommensanrechnungen oder Überschreitens der Höchstförderdauer keine BAB oder Leistungen nach dem BAföG erhalten
- Studierende, die nicht bei ihren Eltern wohnen (§ 13 Abs. 1 i.V.m. Abs.2 Nr.2 BAföG)
- Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung, die noch im Haushalt der Eltern wohnen (haben nach § 7 Abs. 6 Nr. 1 SGB II Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt)
- Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme, die im Haushalt der Eltern wohnen (Anspruch § 7 Abs. 6 SGB II)

- Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossenen Berufsausbildung nicht voraussetzt, die in einem eigenen Haushalt untergebracht sind, bei denen die Voraussetzungen des § 2 Abs. 1a S. 1. BAföG nicht erfüllt sind (z.B. Ausbildungsstätte ist vom Haushalt der Eltern erreichbar oder nicht verheiratet oder kein Kind). In diesen Fällen besteht Anspruchsberechtigung nach § 7 Abs. 6 Nr. 1 SGB II.
- 15.5. Anspruchsbegründend ist das Vorliegen ungedeckter Kosten für Unterkunft und Heizung. Wohnen die Auszubildenden mietfrei, kommt eine Leistungsgewährung nicht in Betracht. Auch muss es sich um ungedeckte Kosten für Unterkunft und Heizung handeln, d.h. dass nach Einsatz von Einkommen und Vermögen Kosten noch offen sind. Es gelten die allgemeinen Regelungen zu Einkommens- und Vermögensanrechnung. BSG 22.03.2010 B4 AS 69/09 R

## 16. Renovierungskosten

- 16.1. Ist eine **Einzugsrenovierung** mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten. Diese sind im Rahmen der Angemessenheit zu übernehmen, sofern diese im konkreten Fall erforderlich, ortsüblich sind und weil keine renovierten Wohnungen zur Verfügung stehen. Es ist dann zu klären, ob die Renovierungskosten der Höhe nach im konkreten Fall zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnungssegment erforderlich sind. BSG 16.12.2008- B 4 AS 49/07 R
- 16.2. Die Übernahme von Kosten für **Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierungen** kommt nur in Betracht, wenn die Renovierung auch mietvertraglich tatsächlich geschuldet ist. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sind starre Fristenpläne (Formulierungen wie „spätestens, mindestens, innerhalb, übliche Fristen“) in Bezug auf die Regelmäßigkeit von Schönheitsreparaturen oder die vom Abnutzungsgrad unabhängig vereinbarte Auszugsrenovierung unwirksam. Der Leistungsberechtigte ist im Innenverhältnis zum Vermieter nicht zur Vornahme der Reparaturen verpflichtet, so dass auch der Leistungsträger keine Zahlungen hierfür erbringen muss. Die Zurückweisung unrechtmäßiger Forderungen des Vermieters obliegt dem Leistungsberechtigten im Rahmen seiner Selbsthilfeverpflichtung.

Die Kosten für **kleinere Schönheitsreparaturen** sind vom Leistungsberechtigten selbst zu bestreiten, da diese bereits in der Regelleistung enthalten sind.

## 17. Warmwasserbereitung

- 17.1. Die Aufwendungen für die Warmwasserbereitung sind nicht im Rahmen der Kosten für Unterkunft und Heizung zu gewähren, da sie grundsätzlich in der Regelleistung enthalten sind. BSG 27.02.2008- B 14/11b AS 15/07 R

Diese Aufwendungen sind ggf. von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Kosten/Abschläge Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten. Bereiten Leistungsempfänger ihr Warmwasser mit Haushaltsenergie zu, kann kein Abschlag von den Leistungen für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden. BSG 23.11.2006 B 11b AS 1/06 R



- 17.2. Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten der Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind auch diese konkreten Kosten, unabhängig von dem im Regelsatz enthaltenen, von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft abzuziehen. LSG Bln/Brandbg. 30.03.2009- 25 B 2135/08 AS, LSG Rheinland-Pfalz 05.05.2009- L 3 B 480/08 AS
- 17.3. Aufgrund der nachfolgenden Anpassungen der Regelleistungen ergeben sich ausgehend von den jeweiligen Regelleistungen nach der Rechtsprechung des BSG folgende Beträge BSG 22.09.2009- B 4 AS 8/09 R.:

Höhe der Regelleistung	Prozentualer Anteil an der Regelleistung	Entsprechender Warmwasserkostenanteil
<b>1.Januar 2005- 30.Juni 2006</b>		
331 Euro	100 %	5,97 Euro
298 Euro	90 %	5,37 Euro
265 Euro	80 %	4,78 Euro
199 Euro	60 %	3,58 Euro
<b>1.Juli 2006- 30.Juni 2007</b>		
345 Euro	100 %	6,22 Euro
311 Euro	90 %	5,60 Euro
276 Euro	80 %	4,98 Euro
207 Euro	60 %	3,73 Euro
<b>1.Juli 2007 – 30. Juni 2008</b>		
347 Euro	100 %	6,26 Euro
312 Euro	90 %	5,63 Euro
278 Euro	80 %	5,01 Euro
208 Euro	60 %	3,76 Euro
<b>1. Juli 2008- 30.Juni 2009</b>		
351 Euro	100 %	6,33 Euro
316 Euro	90 %	5,70 Euro
281 Euro	80 %	5,06 Euro
211 Euro	60 %	3,80 Euro
<b>ab 01. Juli 2009</b>		
359 Euro	100 %	6,47 Euro
323 Euro	90 %	5,82 Euro
287 Euro	80 %	5,18 Euro
251 Euro	70 %	4,53 Euro
215 Euro	60 %	3,88 Euro

Tabelle 8 Warmwasserkostenanteil

Bei der Berechnung des gesamten Warmwasseraufbereitungsanteils für eine Wohnung sind alle Bewohner (mit oder ohne Leistungsanspruch) einer Wohnung zu berücksichtigen.

## **18. Inkrafttreten**

Diese Neufassung der Unterkunft- und Heizkostenrichtlinie wird mit Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund wirksam. Die bisherige Fassung ist für bereits festgestellte Kosten der Unterkunft weiterhin anzuwenden, längstens jedoch bis zu einem Umzug.

Stralsund, den 13.10.2010

**gez. Dr. Badrow**  
Oberbürgermeister