Verwaltungsvorschrift
des Landkreises Zwickau
zur einheitlichen Gewährung von Leistungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII)

Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift

Für den Zuständigkeitsbereich des Landkreises Zwickau gilt die nachfolgende Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Leistungsgewährung

- ⇨ für Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II und § 27 Abs. 3 SGB II
- ⇨ für Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 35 und § 36 SGB XII.

Die Verwaltungsvorschrift tritt am 01.07.2016 in Kraft und ist auf alle Entscheidungen ab dem 01.07.2016 anzuwenden.

Die Verwaltungsvorschrift vom 03.06.2014 tritt am 01.07.2016 außer Kraft.

Zwickau, den 08.Juni 2016

Bretschneider
Amtsleiterin Sozialamt

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Bestimmungen ... 3
Anwendung der Regelungen der Sächsischen Sozialhilferichtlinien ... 3
Belehrung ... 3
Revisionsfähigkeit ... 3
Zuständigkeit mehrerer Sozialleistungsträger (Jobcenter und Sozialhilfeträger) ... 3
2 Bruttokaltmiete ... 4
Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit ... 4
Verfahren bei Überschreiten der ermittelten angemessenen Bruttokaltmiete ... 5
3 Betriebskostenabrechnungen ... 6
Nachzahlung von Betriebskosten ... 6
Hinweis zum Umgang mit Betriebskostenguthaben ... 6
4 Heizung und Warmwasserenergie ... 6
Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten ... 6
Verfahren bei Überschreiten der Nichtprüfgrenze ... 7
Nachzahlung von Heizkosten ... 8
Einmalige Heizkosten ... 8
5 Kostensenkungsverfahren bei unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung ... 8
Allgemeine Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren ... 8
Spezielle Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren ... 9
Feststellung und Durchführung des Kostensenkungsverfahrens ... 10
6 Eigenheime/Eigentumswohnungen ... 11
angemessene Heizkosten ... 12
Instandhaltungsaufwand ... 12
7 Kosten der Unterkunft für Auszubildende § 27 Abs. 3 SGB II ... 15
Feststellung des gewöhnlichen Aufenthaltsortes ... 15
Anspruchsberechtigte ... 15
Einkommenseinsatz – ungedeckte Kosten der Unterkunft und Heizung ... 16
Bewilligungszeitraum ... 16
8 Weitere Bestimmungen ... 16
Aufteilung Kosten der Unterkunft und Heizung ... 16
Besondere Wohnformen ... 18
Kabelanschlüsse ... 18
Maklergebühr ... 18
Mietbestandteile für Pkw-Stellplätze u. ä. ... 18
Mietkosten für den Überschneidungsmonat ... 19
Mietkaution (auch Genossenschaftsanteile) ... 19
Mietrückstände/Räumungsklagen ... 19
Renovierungskosten ... 20
Umzugskosten ... 21
Wohnraum für junge Volljährige unter 25 Jahre ... 21
Zusicherung ... 23

1 Allgemeine Bestimmungen

Anwendung der Regelungen der Sächsischen Sozialhilferichtlinien

Für die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung sind die Sächsischen Sozialhilferichtlinien (SHR) zum SGB XII anzuwenden, soweit

- die Verwaltungsvorschrift des Landkreises Zwickau über die Festsetzung der Höhe angemessener Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Zweiten und Zwölften Buch Sozialgesetzbuch (VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten) und

- diese Verwaltungsvorschrift

nicht andere Regelungen enthalten.

Belehrung

Eine Prüfung der Angemessenheit der Unterkunfts- und Heizkosten ist für jeden Einzelfall vorzunehmen.

Der Leistungsberechtigte ist in jedem Einzelfall über das Ergebnis der Prüfung zu informieren und bei festgestellter Unangemessenheit zu den Folgen zu belehren.

Die Information und Belehrung ist im Rahmen des Antragsverfahrens vorzunehmen.

Um den Leistungsberechtigten in die Lage zu versetzen, ggf. unangemessene Mietaufwendungen zu senken, muss die Belehrung detaillierte Angaben zur angemessenen Wohnungsgröße, zu den Bestandteilen der Bruttokaltmiete sowie deren als angemessen anzuerkennenden Höhe enthalten. Gleiches gilt für die Heizkosten.

Revisionsfähigkeit

Für alle Entscheidungen, die in die finanzielle Zuständigkeit des Landkreises Zwickau fallen, sind die anspruchsbegründenden Belege zur Akte zu nehmen.

Dies umfasst bei Kosten der Unterkunft insbesondere

- gültiger Mietvertrag sowie Energieausweis
- letzte Betriebskostenabrechnung
- konkrete Aufgliederung der Miete, kalte Betriebskosten und Heizkosten.

Ermessensentscheidungen sind in der Akte nachvollziehbar zu begründen.

Zuständigkeit mehrerer Sozialleistungsträger (Jobcenter und Sozialhilfeträger)

In den Fällen mit Ansprüchen auf Sozialleistungen in mehrfacher Zuständigkeit, sind notwendige Einzelfallentscheidungen oder Veränderungen im Leistungsbezug, insbesondere bei unangemessenen Mietkosten, zwischen dem Jobcenter und dem Sozialhilfeträger abzustimmen.

Die Zustimmung zur Übernahme von Kosten der Unterkunft und Heizung im Falle eines Wohnungswechsels ist generell abzustimmen.

2 Bruttokaltmiete

Bruttokaltmiete ist die Grundmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten nach BetrKVO.

Wenn in bereits bestehenden Mietverträgen Betriebskosten und Heizkosten nicht gesondert aufgeführt sind, sind sie im Verhältnis der letzten Betriebs- und Heizkostenabrechnung zu Grunde zu legen. Für Neuanmietungen ist der gesonderte Ausweis der Betriebskostenvorauszahlung als Bestandteil der Bruttokaltmiete erforderlich.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit

Die angemessene Bruttokaltmiete ergibt sich in Abhängigkeit von der Haushaltgröße und des räumlichen Vergleichsgebietes aus der VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten des Landkreises Zwickau.

Anwendung der Produkttheorie

Ausgehend von der abstrakt angemessenen Wohnungsgröße und einem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis im räumlichen Vergleichsraum wird eine Vergleichsmiete (Referenzmiete) als Bruttokaltmiete ermittelt. Das Verhältnis zwischen Nettokaltmiete und kalten Betriebskosten innerhalb des Rahmens der im Einzelfall jeweils angemessenen Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ist flexibel.

a) abstrakte Angemessenheit:

Entspricht die tatsächliche Bruttokaltmiete der Wohnung bereits der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete, gilt diese als angemessen (Obergrenze).

Ungeachtet dessen ist die Schlüssigkeit der Bruttokaltmiete zu prüfen.

Dazu sind insbesondere die Betriebskosten im Hinblick auf eine sachgerechte und den tatsächlichen Kosten entsprechende Vorauszahlung zu bewerten. Eine dahingehend unschlüssige Betriebskostenvorauszahlung ist anzunehmen, wenn nachfolgende Werte unterschritten sind und ein besonderer Grund dafür nicht glaubhaft vorgetragen ist:

Haushaltsgröße	monatliche Vorauszahlung für Betriebskosten je Quadratmeter tatsächliche Wohnfläche				
	Region 1	Region 2	Region 3	Region 4	Region 5
Alleinstehend	1,07 €	0,99 €	1,11 €	1,20 €	1,14 €
2 Personen	1,03 €	0,90 €	1,02 €	1,05 €	1,05 €
3 Personen	1,00 €	0,88 €	0,99 €	1,07 €	0,98 €
4 Personen	0,98 €	0,73 €	0,95 €	1,03 €	0,89 €
jede Weitere	0,98 €	0,73 €	0,95 €	1,03 €	0,89 €

Ein besonderer Grund kann z. B. die gesonderte Zahlung von Wasser- und Abwassergebühren nach Fälligkeit oder direkt an den Versorger sein.

Bei Unschlüssigkeit der Betriebskostenvorauszahlung ist der Leistungsberechtigte in jedem Fall zu belehren. Dabei ist diesem insbesondere der für eine eventuelle Betriebskostennachzahlung übernehmbare Betrag mitzuteilen.

Bei der Zustimmung zu einer Neuanmietung ist auszuschließen, dass die tatsächlichen Betriebskosten durch eine zu geringe Vorauszahlung in die Abrechnung verlagert werden.

b) Besonderheiten des Einzelfalles:

Die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete berücksichtigt nicht atypische Sachverhalte.

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige atypische Besonderheiten zu berücksichtigen. Die Prüfung, ob atypische Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Dazu sollte frühzeitig ein Beratungsgespräch durchgeführt werden.

Atypische Besonderheiten des Einzelfalls sind in den persönlichen Lebensverhältnissen liegende Besonderheiten, die nicht in der VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten oder in dieser Verwaltungsvorschrift benannt sind und typischerweise nur sehr selten bei vergleichbaren Personengruppen vorkommen.

Liegen atypische Besonderheiten des Einzelfalles vor, kann zur abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete ein Zuschlag ggf. bis zur Höhe der tatsächlichen Mietkosten anerkannt werden.

In diesen Fällen ist die Prüfung jährlich zu wiederholen. Einzelfallentscheidungen sind aktenkundig zu begründen.

Bei der Beurteilung von (zuschlagauslösenden) atypischen Besonderheiten des Einzelfalls können fachkompetente Stellen (z. B. soziale Dienste) um Unterstützung gebeten werden, um beispielsweise die Auswirkungen der festgestellten Besonderheiten auf

a) den Wohnflächenbedarf bei

- Personen, die auf Rollstuhl oder Gehhilfen angewiesen sind,
- Schwangeren (Wohnflächenbedarf des zu erwartenden Kindes),
- Personen zur Ausübung des Umgangsrechtes,

b) die verbrauchsabhängigen Betriebskosten bei

- erhöhtem Wasserverbrauch bei chronisch Kranken oder Pflegebedürftigen

zu prüfen, soweit die festgestellten Besonderheiten einen erhöhten Wohnflächenbedarf bzw. Wasserbedarf bedingen (kausaler Sachzusammenhang).

Verfahren bei Überschreiten der ermittelten angemessenen Bruttokaltmiete

Überschreitet die tatsächliche Bruttokaltmiete die ermittelte angemessene Bruttokaltmiete ist von unangemessenen Aufwendungen für die Bruttokaltmiete auszugehen.

Es ist zu prüfen, ob ein Kostensenkungsverfahren auch unter Berücksichtigung der Heizkosten als Bestandteil der Unterkunftskosten eingeleitet wird. Zu den Anforderungen zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens siehe Nummer 5 Kostensenkungsverfahren.

Im Ergebnis des Kostensenkungsverfahrens ist der Leistungsberechtigte schriftlich darüber zu informieren,

- dass seine Bruttokaltmiete unangemessen hoch ist und
- dass die tatsächlichen Aufwendungen für die Bruttokaltmiete nur noch für den im Kostensenkungsverfahren bestimmten Zeitraum als Bedarf anerkannt werden

und aufzufordern, innerhalb des bestimmten Zeitraumes seine Aufwendungen zu senken.

3 Betriebskostenabrechnungen

Nachzahlung von Betriebskosten

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

Nachzahlungen von kalten Betriebskosten werden der Höhe nach begrenzt durch die im Einzelfall im Abrechnungszeitraum als angemessen anerkannte Bruttokaltmiete.

Zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Fälligkeit) muss ein Leistungsanspruch nach dem SGB II/SGB XII bestehen bzw. infolge der angemessenen Nachzahlung entstehen. Bei nicht laufenden Leistungsbeziehern ist das Antragserfordernis zu beachten.

Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind grundsätzlich keine Schulden; sie sind jedoch als Schulden anzusehen und entsprechend zu behandeln, wenn die Fälligkeit der Forderung zeitlich vor der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII liegt.

Hinweis zum Umgang mit Betriebskostenguthaben

Grundsätzlich gilt für Betriebskostenrückerstattungen § 22 Abs.3 SGB II (für SGB XII Amtsverfügung zum 11. Kap.).

Übersteigt das Guthaben die KdU im Abrechnungsmonat, so ist es auf einen angemessenen Zeitraum zu verteilen und auf die Unterkunftskosten der Folgemonate aufzuteilen. Eine Leistungsunterbrechung soll vermieden werden.

Eine Betriebskostenrückerstattung, die dem Leistungsberechtigten nach dem SGB II nicht ausgezahlt wird, sondern mit aufgelaufenen oder künftigen Mietforderungen des Vermieters von diesem verrechnet wird, bewirkt bei ihm dennoch einen „wertmäßigen Zuwachs“ , weil sie wegen der damit gegebenenfalls verbundenen Schuldbefreiung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten aus der Vergangenheit oder Zukunft einen bestimmten, in Geld ausdrückbaren wirtschaftlichen Wert besitzt (vgl. BSG vom 22.03.2012 – B 4 AS 139/11 R, und vom 16.05.2012 – B 4 As 132/11).

Abweichende Einzelfallentscheidungen sind schlüssig zu begründen.

4 Heizung und Warmwasserenergie

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit der Heizkosten

Die angemessenen Heizenergieaufwendungen ergeben sich aus der VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten des Landkreises Zwickau. Die festgesetzten Beträge stellen eine sog. Nichtprüfgrenze dar.

Diese enthalten die Kosten der Warmwasserbereitung. Bei dezentraler Warmwasserbereitung ist daher der Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs.7 SGB XII in Abzug zu bringen.

Die lt. VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten festgesetzten angemessenen Heizenergieaufwendungen treffen grundsätzlich eine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Heizenergieaufwendungen, berücksichtigen jedoch nicht atypische Sachverhalte. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich.

Besonderheiten des Einzelfalles

Bei Überschreitung der festgesetzten Nichtprüfgrenze muss eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden, da die Angemessenheit der Heizkosten für jeden Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien abhängt. Dies sind beispielsweise:

- Bauzustand des Gebäudes,
- Lage der Wohnung im Erdgeschoss oder Außenwohnung,

oder erhöhter Wärmebedarf bei

- pflegebedürftigen Personen in der Bedarfsgemeinschaft
- chronisch kranken Personen in der Bedarfsgemeinschaft

soweit die besonderen Krankheits- und Pflegebilder einen erhöhten Wärmebedarf bedingen (kausaler Sachzusammenhang).

Sind über der Nichtprüfgrenze liegende Beträge mit der Besonderheit des Einzelfalls schlüssig begründbar, sind diese bis zur Höhe der im jeweils geltenden Heizkostenspiegel ausgewiesenen Werte des Verbrauchsrasters „erhöht“ als angemessen anzuerkennen.

Soweit für die Einschätzung baulicher Besonderheiten erforderlich,

- ist der für das Gebäude ausgestellte Energieausweis zur Beurteilung heranzuziehen bzw.
- kann bei Bedarf eine fachlich fundierte Heizenergiebedarfsberechnung eines Sachverständigen oder Ingenieurbüros eingeholt werden.

Einzelfallentscheidungen sind aktenkundig zu begründen.

Verfahren bei Überschreiten der Nichtprüfgrenze

Bei nicht begründbaren, unangemessen hohen Heizkosten ist von unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsempfängers auszugehen.

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich darüber zu informieren,

- dass seine Heizkosten/Verbrauchswerte unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre und
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für den zu diesem Zeitpunkt offenen Abrechnungszeitraum übernommen werden.

Der Leistungsberechtigte muss insoweit die Möglichkeit haben, sein Verbrauchsverhalten zu ändern. Dies setzt seine Kenntnis über den unangemessenen Verbrauch voraus.

Sofern die Information/Belehrung an den Leistungsberechtigten erst mit Vorliegen der HK-Abrechnung erfolgt (bei laufenden Fällen möglich – sonst 1. Allgemeine Bestimmungen/Belehrung) ist erst ab diesem Zeitpunkt eine Verhaltensänderung erwartbar; für noch nicht abgerechnete Zeiträume ist eine Beschränkung der Übernahme von HK wegen unangemessenem Verbrauch daher nicht möglich.

Nachzahlung von Heizkosten

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.

Nachzahlungen infolge Abrechnung 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.

Soweit bei einem Wohnungsneubezug nur ein anteiliger Abrechnungszeitraum (weniger als 12 Monate) vorliegt, sind die anteiligen angemessenen Heizenergieaufwendungen nach Gradtagszahlen zu ermitteln.

Forderungen aus Heizkostenabrechnungen sind grundsätzlich keine Schulden; sie sind jedoch als Schulden anzusehen und entsprechend zu behandeln, wenn die Fälligkeit der Forderung zeitlich vor der Antragstellung auf Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII liegt.

Einmalige Heizkosten

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung der Brennstoffe als Bedarf zu berücksichtigen.

Steht ein Antragsteller zum Zeitpunkt der Geltendmachung des Bedarfs wegen des erzielten Einkommens und damit fehlender Hilfebedürftigkeit nicht im Bezug laufender Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII, muss für die Ermittlung eines Leistungsanspruches vorrangig geprüft werden, ob unter Anrechnung der auf einen angemessenen Zeitraum (Zeitraum, für den das Heizmaterial vorgesehen ist) umgelegten Heizkosten Hilfebedürftigkeit vorliegt. Nur wenn dies der Fall ist, kommt eine Übernahme der ungedeckten Heizkosten – dann auch als einmaliger Betrag – durch den Leistungsträger in Betracht.

Sofern der Betreffende bei monatlicher Umrechnung der einmaligen Heizkosten in der Lage wäre, diese aus dem vorhandenen Einkommen zu decken, kann allein durch den Bezug von Heizmaterial in größeren Zeitabständen keine Hilfebedürftigkeit herbeigeführt werden. In derartig gelagerten Fällen ist es dem Betroffenen zumutbar, die Heizkosten vollständig aus Ansparungen zu tätigen (LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 24.04.2009, L 12 AS 4195/08; SG Dresden, Urteil vom 16.02.2015, S 48 AS 6069/12). Es wäre unter Gleichheitsgesichtspunkten nicht zu rechtfertigen, wenn allein durch die Anrechnung der Heizkosten in nur einem Monat ein Leistungsanspruch zur Entstehung gebracht werden würde.

5 Kostensenkungsverfahren bei unangemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung

Vor einer Aufforderung der Leistungsberechtigten, unangemessene Unterkunftskosten zu senken (Kostensenkungsverfahren), ist zu prüfen, ob von einem solchen Verfahren abzusehen ist.

Allgemeine Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren

- Die laufende Hilfe wird darlehensweise gewährt.
- Vorrangige Leistungen sind noch nicht vollständig abgeklärt; es ist wegen des zu erwartenden Einsetzens vorrangiger Leistungen mit einer Beendigung der Hilfebedürftigkeit zu rechnen.
- Der Leistungsberechtigte/die Bedarfsgemeinschaft wird voraussichtlich nur kurze Zeit der Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII bedürfen, d. h. nicht länger als 6 Monate.

Spezielle Ausschlussgründe für ein Kostensenkungsverfahren

Geringfügigkeitsgrenze für Bruttokaltmiete

Für Mietverhältnisse mit geringer Abweichung von der Mietobergrenze ist aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit von einem Kostensenkungsverfahren (ggf. vorübergehend) abzusehen. Die maximal tolerierbare Abweichung soll nicht mehr als **5 %** der Mietobergrenze betragen.

Diese Regelung gilt **nicht:**

- bei Neuanmietungen

- bei Abweichungen von mehr als 5 % der Mietobergrenze (höhere Abweichung führt zu keiner tolerierbaren Abweichung)

Zumutbarkeit

Den Leistungsberechtigten ist es nicht zuzumuten, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Art und Weise die Aufwendungen zu senken.

Neben den bereits bei der Ermittlung angemessener Aufwendungen berücksichtigten Besonderheiten des Einzelfalles sind insbesondere folgende Härtefallkriterien einzubeziehen:

- besonders schwere Behinderung (Rollstuhlbenutzung)
- Zusammenleben mit pflegebedürftigen Angehörigen
- Wohl des Kindes (z. B. notwendiger Schulwechsel bei besonderer seelischer Lage des Kindes)

Möglichkeit der übergreifenden Produkttheorie

Die Möglichkeit der Anwendung der übergreifenden Produkttheorie besteht, d. h. im Einzelnen:

a) Die Summe der tatsächlichen, in Einzelbestandteilen unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten übersteigt nicht die Summe der abstrakt ermittelbaren Werte aus

   - Bruttokaltmiete (Obergrenze) und
   - Heizkosten (Nichtprüfgrenze)

und

b) aus der Analyse der Abrechnungen und tatsächlichen Verbrauchsdaten der vergangenen 3 Jahre ist prognostizierbar, dass auch innerhalb des nächsten Jahres die Summe der abstrakt ermittelten Werte nicht überschritten wird.

Die Punkte a) und b) müssen als Tatbestandsvoraussetzungen kumulativ vorliegen.

Diese Regelung gilt nicht für die Zusicherung der Anerkennung von Unterkunftskosten bei Neuanmietungen.

Wunsch und Möglichkeit zur Selbsthilfe

Möglichkeiten der Selbsthilfe der Bedarfsgemeinschaft (BG)/Haushaltgemeinschaft (HG), aus eigenen Kräften und Mitteln die Differenz zwischen anzuerkennenden und unangemessenen KdU und Heizung selbst aufzubringen bestehen und sind gewollt, wie z. B.

- anrechnungsfreies Einkommen oder Vermögen bis zur Vermögensfreigrenze steht zur Deckung der KdU und Heizung der BG/HG zur Verfügung (Elterngeld, Freibeträge bei Erwerbstätigkeit, o. ä.),

- die nicht hilfebedürftigen Mitglieder der HG können und wollen die ungedeckten Kosten aus ihnen zur Verfügung stehenden Mitteln bestreiten.

Feststellung und Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

Im Ergebnis der Prüfung sind die eintretenden Rechtsfolgen zu ermitteln:

1. Es ist festzustellen, ob eine Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung erfolgen muss. Wird von einem Kostensenkungsverfahren abgesehen, ist für die Akte eine nachvollziehbare Einzelfallentscheidung zu treffen.

2. Es ist festzustellen, ob zur Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung der Regelzeitraum von 6 Monaten zur Anwendung kommt oder ob eine abweichende Festlegung zu treffen ist.

3. Der Leistungsberechtigte wird aufgefordert, sich innerhalb von 6 Monaten bzw. des abweichend festgelegten Zeitraumes um Senkung der Kosten der Unterkunft und Heizung zu bemühen und diese Bemühungen in geeigneter Weise nachzuweisen (Untervermietung, Senkung der Grundmiete durch Vermieter u. ä.).

4. Innerhalb dieser festgesetzten Frist muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer angemessener Wohnraum verfügbar ist. In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang auch der Begriff „Angebotsmieten“ verwendet. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können. Seitens des Leistungsträgers hat daher folgende Prüfung zu erfolgen:

   – wurden Angebote für eine angemessene Wohnung vorgelegt bzw. welche Aktivitäten hat der Leistungsberechtigte unternommen,
   – bestand während der festgesetzten Frist für den Leistungsberechtigten tatsächlich eine konkrete Möglichkeit, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung anzumieten (Angebotsmieten/ Kostenangebote sind dem Leistungsberechtigen zur Kenntnis zu geben und als Kopie zur Akte zu nehmen).

   Ergibt die behördliche Prüfung, dass während der festgesetzten Frist für den Leistungsberechtigten tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestand, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung anmieten zu können, werden zukünftig nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung als Bedarf anerkannt.

   Hat der Leistungsberechtigte trotz nachgewiesener ausreichender Bemühungen keine angemessene Unterkunft innerhalb der gesetzten Frist gefunden **und** ergibt die behördliche Prüfung gleichfalls ein Negativergebnis bleibt die Obliegenheit zu Bemühungen um Kostensenkung bestehen (BSG vom 19.02.2009, B 4 AS 30/08 R). Die Frist zur Bemühung um Kostensenkung ist unter Berücksichtigung des Einzelfalles jeweils nach Ablauf der vorangegangenen Frist zur Kostensenkung neu festzusetzen. Für die

erneute Frist kann neben der Regelfrist von 6 Monaten unter Berücksichtigung des Einzelfalles auch eine Frist von bis zu 12 Monate festgesetzt werden. Innerhalb dieser Kostensenkungsfrist(en) sind weiterhin die unangemessenen Aufwendungen als Bedarf anzuerkennen.

6 Eigenheime/Eigentumswohnungen

Die Angemessenheit von Unterkunfts- und Heizkosten ist für Wohneigentümer und Mieter grundsätzlich nach einheitlichen Kriterien zu bewerten (BSG vom 15.04.2008 B 14/7b AS 34/06 R, BSG vom 02.07.2009 B 14 AS 33/08 R). Als angemessene Mietobergrenze gelten daher sowohl für Mietwohnraum als auch für Wohneigentum die in der VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten festgelegten Werte für Bruttokaltmiete und die Nichtprüfgrenze für Heizkosten gleichermaßen für die einzelnen Vergleichsgebiete als angemessen.

Die Kosten der Unterkunft umfassen

anstelle einer Grundmiete:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen
- Erbpachtzinsen

als kalte Betriebskosten (abschließend):

- Grundsteuer,
- Wasserversorgung,
- Abwasserentsorgung einschl. Regenwasserentsorgung,
- Müllabfuhr - dazu gehören Grund- und Mengengebühren,
- Straßenreinigung,
- Hausbeleuchtung (nur bei ETW +MFH),
- Kosten für Grubenleerung,
- Schornsteinfeger,
- Sach- und Haftpflichtversicherung für Gebäude,
- Kosten für Aufzug (nur bei ETW + MFH),
- Hausmeisterkosten (nur bei ETW + MFH),
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (nur bei ETW + MFH),
- Kosten der Gartenpflege (nur bei ETW + MFH).

bei Eigentumswohnungen zusätzlich

- die Kosten für den Verwalter und
- die Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage (Höhe entsprechend dem Beschluss der Eigentümerversammlung)

Aufwendungen für Kabelanschlüsse zum Rundfunk- und Fernsehempfang (Kabelgebühren u. ä.) sind nur dann als notwendiger Bedarf anzuerkennen, wenn diese als Bestandteil des Beschlusses der Eigentümerversammlung nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen (bei ETW).

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder zum Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, können grundsätzlich nicht als Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.

Enthält das Gebäude weitere Wohnungen oder vermietbare Räume, so sind die Finanzierungsaufwendungen entsprechend aufzuteilen; die Aufteilung ist nach Flächenanteilen vorzunehmen.

Wasser- und Abwasseraufwendungen zum Betrieb von Swimmingpools oder ähnlichen Anlagen gehören nicht zu den notwendigen Betriebskosten.

angemessene Heizkosten

Zu den Heizkosten gehören gemäß BetrKV:

- Verbrauch an Brennstoffen,
- Wartungskosten,
- Kosten für Messung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, soweit nicht bereits als Betriebskosten berücksichtigt,
- Stromkosten der Heizungsanlage (im Wege der Schätzung mit 5 % der Brennstoffkosten anzunehmen, wenn Verbrauch nicht durch geeignete Zähler nachgewiesen ist),
- sonstige Betriebskosten,
- Kosten für Verbrauchserfassung (nur bei ETW + MFH).

Bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen ist die Angemessenheit der (zu beheizenden) Wohnfläche wie folgt zu berücksichtigen:

Grundsätzlich gilt als notwendigerweise zu beheizende Wohnfläche die nach der VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten angemessene Wohnfläche.

Für geschütztes Wohneigentum kann im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an der Heizungsanlage oder in den in der Regel unbewohnten Räumen die über die angemessene Wohnfläche hinausgehende Wohnungsgröße zu 50 % zusätzlich berücksichtigt und mit dem jeweils maßgeblichen Wert je m² als Bedarf anerkannt werden (siehe Punkt 4).

Instandhaltungsaufwand

a) Definition Erhaltungsaufwand

Bei selbstgenutzten Eigenheimen oder Eigentumswohnungen gehören zu den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft auch der notwendige und unaufschiebbare Erhaltungsaufwand, nicht jedoch der Aufwand für wertsteigernde Maßnahmen und Verbesserungen an dem Wohnhaus bzw. der Eigentumswohnung.

Der Erhaltungsaufwand umfasst Maßnahmen für Instandhaltung und Instandsetzung (vgl. § 7 Abs. 2 Satz 2 Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII), d. h. sämtliche Maßnahmen zur Verhinderung oder Beseitigung drohender oder schon entstandener Schäden am Wohneigentum.

b) *Abgrenzung Erhaltungsaufwand zu Wertverbesserungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen*

Zur Abgrenzung von Erhaltungsaufwendungen zu Wertverbesserungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen können die Kommentierungen zu § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen) herangezogen werden.

Beispielsweise findet sich in Luhmann/Milhahn, Das neue Mietrecht, Loseblattsammlung, Verlag Recht und Praxis, Teil 9, Kapitel 6, eine Aufstellung von einzelnen Bau- und Repara-

turmaßnahmen mit Ausführungen dazu, ob es sich um Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen handelt.

Die Errichtung einer vollbiologischen Kleinkläranlage ist (steuerrechtlich) regelmäßig dann Erhaltungsaufwand, wenn das Gebäude bereits zuvor mit einer Abwasserentsorgungseinrichtung ausgestattet war (z. B. eine Sickergrube, eine mechanische Kleinkläranlage oder einen offenen Kanal). Verfügte das Gebäude nicht oder nicht mehr über eine Abwasserentsorgung, sind die Aufwendungen kein Erhaltungsaufwand, sondern nachträgliche Anschaffungskosten oder Herstellungskosten des Gebäudes.

c) *Leistungsgewährung*

Die Leistung wird auf Antrag (SGB II) bzw. bei Bekanntwerden der Notlage (SGB XII) und nur bei Vorliegen eines konkret notwendigen und unaufschiebbaren Bedarfes an Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewährt, somit nicht als monatliche oder jährliche Pauschale.

d) Angemessenheit des Erhaltungsaufwandes

Der Erhaltungsaufwand gehört zu den Kosten der Unterkunft. Für die Beurteilung, welcher Erhaltungsaufwand ***angemessen*** ist, muss zwischen

- den baulich/technischen notwendigen Maßnahmen und
- den leistungsrechtlich angemessenen Kosten

unterschieden werden.

Die baulich/technisch notwendigen Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Einzelfall zu beurteilen. Insbesondere ist zu beachten, dass nur Erhaltungsmaßnahmen und keine Wertverbesserungsmaßnahmen zum Unterkunftsbedarf gehören (siehe Punkt b). Bei der Frage, welche Erhaltungsmaßnahmen zum Zeitpunkt der Antragstellung bzw. des Bekanntwerdens erforderlich sind und in welchem Umfang, ist ggf. eine baufachliche Stellungnahme einzuholen.

Bei der Beurteilung, ob die baulich/technisch notwendigen Maßnahmen auch leistungsrechtlich angemessen sind (denn es sind vom Leistungsträger nur die *angemessenen* Unterkunftskosten zu tragen!), können als Maßstab die Aufwendungen herangezogen werden, die der Leistungsträger für den Antragsteller aufbringen müsste, wenn er in einer Mietwohnung wohnen würde.

Es kann jährlich deshalb der Betrag als angemessen angesehen werden, der (zusammen mit den weiteren „kalten“ Betriebskosten für das Wohneigentum) als Kosten für eine der Haushaltgröße entsprechende Mietwohnung angemessen wäre.

Wird bei einer Eigentumswohnung der Rückstellungsbetrag im Rahmen der laufenden Kosten für die Unterkunft berücksichtigt, dann ist dieser Betrag bei der Bemessung des Erhaltungsaufwandes in die Berechnung einzubeziehen.

Es ist ermessensfehlerfrei, wenn in die Berechnung analog Absatz 3 auch die Heizkosten einbezogen werden, insbesondere dann, wenn mit den Erhaltungsmaßnahmen (z. B. Reparatur der Heizungsanlage) eine Heizkostenersparnis erreicht werden kann.

e) *Übernahme als nichtrückzahlbare Hilfe*

Der unter d) ermittelte angemessene Betrag für den Erhaltungsaufwand für die baulich/technischen notwendigen Maßnahmen ist als nicht rückzahlbare Hilfe zu gewähren.

Übersteigen die Kosten für die baulich/technischen notwendigen Erhaltungsmaßnahmen den unter d) ermittelten angemessenen Betrag, erfolgt die Prüfung der Kostenübernahme weiter nach f).

f) *Übernahme als Darlehen*

Sollten die Kosten für die im Einzelfall anfallenden Erhaltungsmaßnahmen über den unter d) Abs. 3 und 4 ermittelten Betrag hinausgehen, so sind diese Kosten regelmäßig nicht mehr den angemessenen Unterkunftskosten i. S. d § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII zuzuordnen.

Bei einem dennoch bestehenden notwendigen und unaufschiebbaren Erhaltungsaufwand kann seitens des zuständigen Leistungsträgers der über d) Abs. 3 und 4 hinausgehende Betrag zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen i. S. d. § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II bzw. zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage i. S. d. § 36 Abs. 1 SGB XII darlehensweise erbracht werden.

§ 36 Abs. 1 SGB XII sieht die Gewährung von Leistungen nach dem Gesetzeswortlaut zwar nur für Schulden vor. Nach der bisherigen Rechtsprechung (vgl. Beschluss von 16.11.2005 des LSG Sachsen-Anhalt, Az: L 2 B 68/05 AS ER) ist es für die Anwendung dieser Vorschrift jedoch nicht Voraussetzung, dass Schulden bereits entstanden sind.

Die Gewährung eines Darlehens sollte wie folgt geprüft werden:

A: Gewährung des Erhaltungsaufwandes bis zu dem unter d) ermittelten Betrag als nicht rückzahlbare Hilfe.

B: Soweit der Erhaltungsaufwand den unter d) ermittelten Betrag übersteigt, ist

I. der Antragsteller auf den Einsatz seines Schonvermögens i.S.d. § 12 Absatz 2 Satz 1 Nr. 1, 1a und 4 SGB II) bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII zu verweisen.

Der Einsatz des Schonvermögens ist für Leistungsberechtigte nach dem SGB II ausdrücklich in § 42a vorgesehen. Für Leistungsempfänger nach dem SGB XII fehlt in § 36 der Verweis auf den Einsatz des Schonvermögens. Um eine Ungleichbehandlung von Wohneigentümern, die Leistungsempfänger nach dem SGB II sind, zu vermeiden, wird die Regelung analog auf leistungsberechtigte Wohneigentümer nach dem SGB XII übertragen.

Untergrenze des Einsatzes des Schonvermögens soll für alle Leistungsberechtigten der Freibetrag für notwendige Anschaffungen in Höhe von zur Zeit 750,00 Euro für jeden in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Leistungsberechtigten sein (Betrag analog § 12 Abs. 2 Nr. 4 SGB II).

II. der Antragsteller ist auf den allgemeinen Kreditmarkt zwecks Aufnahme eines Darlehen für die Restkosten zu verweisen, soweit sein Schonvermögen nicht ausreicht.

Hinweis: Kreditinstitute gewähren auch an SGB II/SGB XII Empfänger Darlehen unter langfristiger Stundung der Tilgungsbeiträge; die Darlehenszinsen können vom Leistungsträger wiederum als nicht rückzahlbare Kosten der Unterkunft übernommen werden.

III. dem Antragsteller ein Darlehen gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs.1 SGB XII zu gewähren, soweit sein Schonvermögen nicht ausreicht und er auf dem allgemeinen Kreditmarkt kein Darlehen erhält.

g) *Obergrenze für den Gesamterhaltungsaufwand*

Der notwendige Gesamterhaltungsaufwand für die baulich/technisch notwendigen Maßnahmen, der nach e) und f) vom Leistungsträger übernommen wird, soll unabhängig von der Haushaltsgröße den ab dem 01.08.2006 für eine Person geltenden maximalen Grundfreibetrag nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II (das sind 9.750,00 Euro) nicht übersteigen.

Soweit der notwendige Gesamterhaltungsaufwand den vorgenannten Betrag übersteigt, sollen die nicht rückzahlbare Leistung nach e) und das Darlehen nach f) nur gewährt werden, wenn auch die Finanzierung der Restsumme nachgewiesen ist.

7 Kosten der Unterkunft für Auszubildende § 27 Abs. 3 SGB II

Feststellung des gewöhnlichen Aufenthaltsortes

In jedem Einzelfall ist konkret zu ermitteln, wo der in Ausbildung befindliche Antragsteller seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Dabei soll sich der gewöhnliche Aufenthalt des Auszubildenden nach dessen Hauptwohnsitz richten (ggf. Meldebescheinigung).

Dies ist insbesondere bei Ausbildung mit auswärtiger Unterbringung von maßgeblicher Bedeutung, da ggf. der Träger der Grundsicherung am Ausbildungsort zuständig ist.

Anspruchsberechtigte

Anspruchsberechtigt sind nur Auszubildende, die

- tatsächlich BAB oder BAföG erhalten oder diesen nur wegen der Vorschriften zur Berücksichtigung von Einkommen und Vermögen nicht erhalten und
- deren Bedarf sich nach den in § 27 Abs. 3 SGB II abschließend aufgezählten Rechtsvorschriften richtet und
- die ungedeckte Kosten der Unterkunft haben.

Auszubildende mit eigenem Haushalt und eigenem gewöhnlichen Aufenthalt

Zuständigkeit:
Träger der Grundsicherung am Wohnort des Auszubildenden = gA des Auszubildenden am eigenen Wohnort

angemessene KdU und HK:
lt. VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten (soweit gA im Landkreis Zwickau)

Auszubildende mit eigener Unterkunft am Ausbildungsort und gewöhnlichen Aufenthalt bei den Eltern

Zuständigkeit:
Träger der Grundsicherung am Wohnort der Eltern = gA des Auszubildenden

angemessene KdU und HK:
für Wohnkosten der auswärtigen Unterbringung – maximal 225,00 € Gesamtkosten (Miete + NK + HK)

Auszubildende im Haushalt der Eltern

Zuständigkeit:
Träger der Grundsicherung am Wohnort des Auszubildenden = Wohnort der Eltern = gA des Auszubildenden

angemessene KdU und HK:
für anteilige Wohnkosten bei den Eltern – lt. VwV über die Höhe angemessener Unterkunftskosten

Einkommenseinsatz – ungedeckte Kosten der Unterkunft und Heizung

Zur Bedarfsdeckung sind vorrangig die im BAB bzw. BAföG zweckgebunden enthaltenen Mittel in Höhe der in der jeweiligen Förderleistung bereits enthaltenen **Höchstbeträge** für Unterkunft und Heizung. einzusetzen. Eine jeweilige Einzelfallprüfung bleibt unentbehrlich.

Darüber hinaus ist das eigene Einkommen und Vermögen des Auszubildenden einzusetzen, soweit dies nicht im Rahmen der Ausbildungsförderung zur Sicherung des Lebensunterhaltes bereits angerechnet worden ist.

Das für den Auszubildenden gezahlte Kindergeld bleibt bei der Gewährung von Ausbildungsförderung anrechnungsfrei. Es ist daher als Einkommen des Auszubildenden zu berücksichtigen, es sei denn, es wird bereits als Einkommen der Eltern (Kindergeldberechtigte) im Rahmen ihres Leistungsbezuges nach dem SGB II berücksichtigt.

Bewilligungszeitraum

Der Bewilligungszeitraum soll identisch mit dem Bewilligungszeitraum der Ausbildungsförderung festgelegt werden.

Soweit Ausbildungsförderung länger als für 12 Monate bewilligt ist, ist der Bewilligungszeitraum auf das Ende eines Ausbildungsjahres zu begrenzen.

8 Weitere Bestimmungen

Aufteilung Kosten der Unterkunft und Heizung

Bedarfsgemeinschaft

Als Bedarfsgemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift) gelten

- Bedarfsgemeinschaften i. S. v. § 7 Abs. 2 und 3 SGB II,
- Haushaltsgemeinschaften die sich zusammensetzen aus Leistungsbeziehern nach dem SGB II und dem 3. und/oder 4. Kapitel SGB XII.

Bei Personen einer Bedarfsgemeinschaft (BG) werden die Kosten der Unterkunft und Heizung **kopfteilig** als Bedarf anerkannt, soweit sie angemessen sind.

Haben die Mitglieder der BG wegen der persönlichen Voraussetzungen einen Rechtsanspruch nach unterschiedlichen Gesetzen, ist die Angemessenheit für das Mitglied der BG entsprechend kopfteilig zu ermitteln.

Haushaltsgemeinschaft

Haushaltsgemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Kosten der Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift) bestehen aus ein oder mehreren Leistungsberechtigten nach dem 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 innerhalb der weiterhin gemeinsam bewohnten Wohnung ist nur dann anzuerkennen, wenn eine deutliche Veränderung der innerfamiliären Lebensgewohnheiten gegeben ist. Dass jeder im Wesentlichen seiner Wege geht, genügt dafür nicht (vgl. LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.02.2008, Az L 28 AS 1065/07).

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 (vgl. LSG Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 17.09.2008, Az L 12 AS 28/07 und SG Halle, Beschluss vom 27.05.2008, Az S 9 AS 4361/07 ER).

Wohngemeinschaft

Bei Wohngemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Kosten der 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, das 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 Haushaltführung bestehen (vgl. LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 23.01.2008, Az L 9 SO 3/07).

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 (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008, Az B 14/11b AS 61/06 R).

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

Besondere Wohnformen

Möblierte Zimmer und Wohnformen nach § 67 SGB XII

Es gelten die Ausführungen zu Wohngemeinschaften analog.

Energiekosten sind keine Kosten der Unterkunft, auch wenn sie als solche im Mietpreis enthalten sind.
Soweit in den tatsächlichen Unterkunftskosten die Kosten für Energie bereits enthalten sind, ist der entsprechende Betrag als Bedarfsanteil Energiekosten vom maßgeblichen Regelbedarf zu bestreiten.

In den tatsächlichen Unterkunftskosten enthaltene Kosten für Möblierung und Hausrat sind anerkennungsfähig, soweit diese Kosten in Summe mit der Grundmiete die jeweilige Angemessenheitsgrenze nicht übersteigen.

Wohnheimgebühren

Für Obdachlosenunterkünfte und ähnliche Einrichtungen sind als angemessene Kosten der Unterkunft die zu entrichtenden Gebühren anzuerkennen.

Kabelanschlüsse

Aufwendungen für Kabelanschlüsse zum Rundfunk- und Fernsehempfang (Kabelgebühren u. ä.) sind nur dann als notwendiger Bedarf anzuerkennen, wenn diese als Bestandteil des Mietvertrages nicht zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen.

Die Aufwendungen, die durch einen vom Mietvertrag unabhängigen Kabelnutzungsvertrag bzw. Vertrag über die Nutzung einer Gemeinschaftsantenne entstehen, sind selbst dann nicht erstattungsfähige Kosten der Unterkunft, wenn die Nutzung des Kabelanschlusses bzw. der Gemeinschaftsantenne der einzige technische Zugang zum Fernsehempfang ist. Diese sind ihrer Art nach keine erstattungsfähigen Kosten der Unterkunft im Sinne des § 35 SGB XII, weil sie der Leistungsberechtigte nicht kraft Mietvertrages zu tragen hat.

Die Aufwendungen für die Kabelanschlussgebühren sind den von der Regelleistung erfassten Bedarfen zuzurechnen (SächsLSG vom 15.03.2012, L 3 AS 588/10). Eine Anspruchsgrundlage für die Übernahme der Kosten des (freiwilligen) Vertrags ist nicht gegeben (SächsLSG vom 25.10.2010, L 7 AS 346/09).

Maklergebühr

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.

Mietbestandteile für Pkw-Stellplätze u. ä.

Mietbestandteile für Pkw-Abstellplätze u. ä. sind grundsätzlich nicht anzuerkennen.

Mietkosten für den Überschneidungsmonat

Stimmt der zuständige Träger einem Umzug zu, können im Einzelfall Mietaufwendungen für den Monat des Auszugs zu den Wohnungsbeschaffungskosten gehören, wenn ein lückenloser Anschluss von zwei Mietverhältnissen nicht möglich ist.

Mietkaution (auch Genossenschaftsanteile)

Die Mietkaution ist nur in Ausnahmefällen zu übernehmen, wenn kautionsfreie Wohnungen nicht bzw. nicht in angemessener Zeit zur Verfügung stehen und Gefahr in Verzug ist (akut drohende Obdachlosigkeit).

Die Mietkaution soll als Darlehen übernommen werden, es ist insoweit auf die Inanspruchnahme der Möglichkeit des Leistungsberechtigten zur Ratenzahlung (§ 551 BGB) hinzuwirken.

Mietrückstände/Räumungsklagen

Die Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 8 SGB II und § 36 SGB XII soll nur als Darlehen erfolgen.

Die Übernahme der Mietschulden setzt voraus, dass

- die Schuldübernahme gerechtfertigt ist und
- die Schuldübernahme notwendig ist und
- sonst Wohnungslosigkeit oder eine vergleichbare Notlage droht.

Diese Tatbestandsvoraussetzungen müssen nebeneinander erfüllt sein.

Gerechtfertigt ist eine Mietschuldübernahme in der Regel, wenn mit der Schuldübernahme die Notlage tatsächlich und dauerhaft beseitigt werden kann, d. h. auch prognostisch mit einer gesicherten Erfüllung aller Zahlungsverpflichtungen zu rechnen ist. Dazu ist generell mindestens Folgendes zu prüfen:

- Bestehen neben den Mietschulden weitere Schulden, wenn ja welche?
- Ist die Miete angemessen?
- Wie kann und soll die künftige Mietzahlung sichergestellt werden, ggf. unter Berücksichtigung von Ratenzahlungen für weitere Schulden?
- Wie sollen ggf. Schuldraten für vergleichbare Notlagen, z. B. Elektroenergie, Gas etc. neben der Mietzahlung aufgebracht und gesichert werden?

Notwendig ist eine Mietschuldübernahme in der Regel, wenn der Leistungsberechtigte trotz seiner Mitwirkungs- und Selbsthilfeverpflichtung nicht in der Lage ist, die Mietschulden in anderer Weise, insbesondere

- aus eigenen Kräften und Mitteln und/oder
- durch vertragliche Regelungen mit dem Gläubiger zu beseitigen.

Hierbei sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse aller im Haushalt lebenden Personen zu prüfen.

Wohnungslosigkeit droht, wenn dem Leistungsberechtigten infolge der Mietschulden die Kündigung und Räumung der Wohnung bevorsteht und die Anmietung einer anderen Unterkunft mangels Wohnungsmarktangeboten oder Bonität des Leistungsberechtigten nicht möglich ist.

Eine der Wohnungslosigkeit vergleichbare Notlage liegt bei Schulden für Strom, Heizungskosten und Wasserkosten vor, soweit in deren Folge die Sperrung des Anschlusses bevorsteht oder bereits vollzogen ist.

Die Antragsteller sind generell an die Schuldnerberatung zu verweisen (Beratungsschein).

Renovierungskosten

Renovierungsaufwendungen gehören zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 SGB XII, sofern es sich um eine

1. Einzugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die bezugsfertige Übergabe nicht vereinbart ist.
2. Auszugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die Verpflichtung dazu vereinbart ist.
3. wegen des Zustandes der Wohnung erforderliche Renovierung handelt (**nicht** bei mietwidrigem Gebrauch).

Die notwendige Renovierung soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen. Die dafür notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. In dieser Pauschale sind sämtliche Materialaufwendungen (Tapete, Kleister, Farbe) enthalten.

Grundsätzlich ist nach dem Antragseingang zu prüfen, ob die Wohnung lediglich gestrichen oder auch neu tapeziert werden muss. Da Raufasertapete in der Regel 5 bis 6 mal überstrichen werden kann, dürfte es eher selten notwendig sein, dass alle Räume neu tapeziert werden müssen.

Muss die Wohnung lediglich gestrichen werden, errechnet sich der Pauschalbetrag für das Material nach folgender Formel:

1,41 € x m^2 Wohnfläche = Betrag in €.

Muss die Wohnung neu tapeziert werden, errechnet sich der Pauschalbetrag für das Material nach folgender Formel:

3,63 € x m^2 Wohnfläche = Betrag in €.

Maßgebend ist hierbei grundsätzlich die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche. Für den Einzelfall ist zu prüfen, dass bei der Bedarfsermittlung eventuell nicht zu renovierende Räume, von der Gesamtwohnfläche abgesetzt werden.

Soweit im Rahmen der Antragstellung ein Bedarf an Arbeitsmitteln für die Renovierung geltend gemacht wird, kann für deren Anschaffung eine Pauschale in Höhe von 28,00 € gewährt werden.

Bei Notwendigkeit sind für den Anstrich von Türen, Fenstern, Fußleisten, Heizkörpern sowie Erneuerung des Fußbodens Angebote einzureichen, über die im Einzelfall entschieden wird.

Ist eine notwendige Renovierung durch Eigenleistung oder Selbsthilfe dem Leistungsberechtigten nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für eine Malerfirma als Bedarf anzuerkennen. Der Antragsteller hat dem Grundsicherungsträger mindestens 3 Kostenvoranschläge vorzulegen. 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 der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten,
- die familiäre Konstellation eine Verrichtung von im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten nicht zulässt.

Umzugskosten

Die Leistungen nach § 16 Abs. 1 SGB II i. V. m. § 45 SGB III gehen den Leistungen nach § 22 Abs. 6 SGB II vor.

Die Übernahme der Umzugskosten kommt nur

- nach Aufforderung zur Mietsenkung durch den Sozialleistungsträger oder
- in besonders gelagerten Einzelfällen, z. B. augenscheinliches Missverhältnis der Anzahl der Bewohner zur Wohnungsgröße (Zuzug des Kindesvaters zu Mutter und Kind bei Einraumwohnung; Geburt von Kind/ern)

in Betracht. Umzugskosten sollen nur für eine Entfernung von bis zu 30 km zwischen bisheriger und neuer Wohnung übernommen werden.

Der Umzug soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen.

Die dafür notwendigen Kosten werden in Form einer Pauschale gewährt. Diese bemisst sich nach der **zu beräumenden** Wohnungsgröße und beträgt für

1-Raum-Wohnung	187 Euro
2-Raum-Wohnung	224 Euro
3-Raum-Wohnung	315 Euro
4-Raum-Wohnung	331 Euro
5-Raum-Wohnung	347 Euro.

Ist ein Umzug durch Eigenleistung oder Selbsthilfe dem Leistungsberechtigten nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen als Bedarf anzuerkennen. Der Antragsteller hat in diesen Fällen dem Grundsicherungsträger mindestens 3 Kostenvoranschläge vorzulegen. 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.

Wohnraum für junge Volljährige unter 25 Jahre

Eine Entscheidung über die Anmietung eigenen Wohnraums ist in Anwendung der gesetzlichen Bestimmungen des SGB II vom Jobcenter zu treffen. Die Regelungen des SGB II gelten für Entscheidungen nach SGB XII analog.

Soweit der Tatsachenvortrag junger Volljähriger unter 25 Jahre zur Anmietung eigenen Wohnraumes ergibt, dass

- besondere soziale Schwierigkeiten i. S. d. § 67 SGB XII vorliegen, soll der Sozialhilfeträger (Sozialamt des Landkreises Zwickau) beteiligt werden.

- Leistungen der Jugendhilfe erforderlich sind oder bereits erbracht werden, soll der Jugendhilfeträger (Jugendamt des Landkreises Zwickau) beteiligt werden.

In diesen Fällen ist durch das Jobcenter vom betroffenen Antragsteller eine Schweigepflichtsentbindung (Datenschutzentbindung nach SGB X) einzuholen und vorzulegen.

Hinweise zum Verfahren zu § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II

Personen unter 25 Jahren, die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Leistungen nach SGB II bereits eine eigene Wohnung bewohnen, fallen **nicht** unter das Zustimmungserfordernis des § 22 Abs. 5 Satz 1 SGB II.

Die Übernahme der Kosten der Unterkunft kann hier nur unter der Voraussetzung des § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II verweigert werden:

*„Leistungen für Unterkunft und Heizung werden Personen, die das 25.Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der **Absicht** umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.“*

In diesen Fällen ist die Entscheidung ausführlich in der Leistungsakte zu dokumentieren, da der SGB II – Träger die Beweislast trägt.

Absicht kann insbesondere angenommen werden, wenn

1. eine Person unter 25 Jahren (U 25) ohne eigenen Leistungsbezug in der Bedarfsgemeinschaft (BG) der Eltern durch den Umzug hilfebedürftig wird.

2. ein Ablehnungsbescheid anderer Leistungsträger bzgl. Unterkunftskosten bereits vorliegt (z. B. USG, BAföG). Dies ist auch zu bejahen, wenn aufgrund des Weg-Zeit-Diagramms (Ausbildungsstätte ist vom Wohnort der Eltern aus zumutbar zu erreichen – eine eigene Wohnung daher lt. BAföG nicht erforderlich) lediglich kleines BAföG gewährt wird.

3. zwischen Umzug und Hilfebedarf weniger als 3 Monate liegen.

Absicht kann insbesondere dann nicht angenommen werden bei

1. Zuzug einer Person U 25 zu einer älteren Person (Ü 25) zur Führung einer eheähnlichen Gemeinschaft, wenn Ü 25 vorher nicht hilfebedürftig war und durch den Zuzug Hilfebedürftigkeit der BG eintritt.
2. Vorliegen eines unbefristeten Arbeitsverhältnisses seit mindestens 6 Monaten vor Antragstellung und Eintritt der Hilfebedürftigkeit durch unverschuldeten Verlust des Arbeitsplatzes.

Einer gesonderten Prüfung des Einzelfalles sind folgende Fallkonstellationen zu unterziehen:

1. Hilfebedarf innerhalb von 6 Monaten nach Bezug der Wohnung,
2. Umzug erfolgte aus Unterkunft, welche nur für kurze Zeit angemietet wurde (bspw. Wohngemeinschaft), um in andere Wohnung ohne Zusicherung umziehen zu können,
3. Umzug wurde durch SGB II - Leistungsträger bereits einmal abgelehnt

Zusicherung

Eine Zusicherung nach § 22 Abs. 4 und Abs. 5 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII bedarf der Schriftform (§ 34 SGB X).

Die Zusicherung zur Anerkennung von Unterkunftskosten setzt deren Angemessenheit voraus.