



---

<b>Amtsleiter:</b>	Marlis Lüder
<b>Anschrift:</b>	Gerikestraße 5 39340 Haldensleben
<b>Telefon:</b>	+49 3904 7240-2502
<b>Telefax:</b>	+49 3904 7240-52666
<b>E-Mail:</b>	sozialamt@boerdekreis.de

---

**Nummer:** 01

**Datum:** 10.11.2009

### **Zweite Änderung der Richtlinie 1/2008 über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Unterkunftsrichtlinie)**

#### **Inhalt**

1. Allgemeines
2. Rechtsgrundlagen
3. Kosten für Unterkunft und Heizung
  - 3.1 Umfang des Unterkunftsbedarfs
  - 3.2 Unterkunftsstellen für Eigenheime/Wohnungseigentum und in Sonderfällen
  - 3.3 Absetzungsbeträge
  - 3.4 Minderung oder Aufrechnung
4. Angemessenheit von Unterkunftsstellen
  - 4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen
  - 4.2 Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 7 SGB II
  - 4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftsstellen
5. Heizkosten
6. Verfahrensweise bei Nachzahlung / Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
7. Sonderfälle
8. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen
9. Umzugskosten
10. Zahlungsweise
11. Sonstiges
12. Aufgaben gemäß § 22 Absätze 2a und 5 SGB II
13. Inkrafttreten

#### **1. Allgemeines**

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

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

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

Die nachstehenden Regelungen schließen ausdrücklich eine davon abweichende Leistungsentscheidung nicht aus, soweit in atypischen Einzelfällen besondere vom Regelfall abweichende Gründe diese erfordern. Die Gründe für eine von den Vorgaben abweichende Leistungsentscheidung sind im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. Soweit ein Sachverhalt in der Richtlinie überhaupt nicht geregelt ist, hat eine eigenständige Entscheidung auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

## **2. Rechtsgrundlagen**

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 SGB XII i.V.m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII
- in der Grundsicherung für Arbeitssuchende § 22 SGB II

Bei der Leistungsbewilligung sind daneben Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten, insbesondere dem Mietrecht (§ 535 ff. BGB) zu berücksichtigen.

## **3. Kosten für Unterkunft und Heizung**

Der Leistungsträger hat die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung finanziell sicherzustellen. Im Übrigen ist er über eine Beratung hinaus für die Beschaffung von Unterkünften und den sich ggf. daraus ergebenden Problemen nicht zuständig.

Zum Unterkunftsbedarf gehören außer der Grundmiete die mit der Unterkunft verbundenen Betriebskosten, Nebenkosten und die Heizungskosten sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten.

Die laufenden Kosten der Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind. Durch geeignete schriftliche Unterlagen (Verträge, Abgaben- und Gebührenbescheide, Mietbescheinigungen usw.) sind diese nachzuweisen.

### **3.1 Umfang des Unterkunftsbedarfs**

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere laut Betriebskostenverordnung (BetrKV)

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, z. B. die Grundsteuer,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebes des Personen- und Lastenaufzuges,
- die Kosten der Straßenreinigung,
- die Kosten der Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebes der mit einem Breitkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, soweit es umlagefähige Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 BGB (BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 48-08 R) sind,
- Kosten für die Wartung der Heizungsanlage,
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen).

Nebenkosten sind insbesondere Investitionskosten für Heizungsanlagen.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht:

Kosten für Verköstigung, Wohnraumbelichtung, Warmwasser, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.ä. Des Weiteren werden die Kosten für einen Autostellplatz bzw. für eine Garage nicht übernommen, außer in begründeten Einzelfällen. Die Bewertung der Kosten für Verköstigung richtet sich nach der Verordnung über die Sozialversicherungsrechtliche Beurteilung von Zuwendungen des Arbeitgebers als Arbeitsentgelt (Sozialversicherungsentgeltverordnung – SvEV) vom 21. 12. 2006.

Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbelichtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 7,7 v. H., bei vollständiger Möblierung (zusätzlich) um 8,0 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.

Mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 Abs.1 Satz 1 SGB II (BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Kosten für kommunalen Straßenausbau sind keine Kosten der Unterkunft. Das folgt aus § 6a Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA). Gleiches gilt für Schmutzwasseranschlussgebühren.

### **3.2 Unterkunftskosten für Eigenheime/Wohnungseigentum und in Sonderfällen**

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern er hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).

Neben den bereits genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Steuern für den Grundbesitz
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII).
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen.
- Erbpachtzinsen

Tatsächlich nicht wesentlich werterhöhende, notwendige und aktuelle Instandhaltungskosten am Wohneigentum rechnen zu den Unterkunftskosten und sind bei Notwendigkeit als einmalige Leistung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu decken (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, § 29 Abs. 1 S. 1 SGB XII). Sie sind durch Rechnungslegung konkret nachzuweisen.

Der Leistungsträger hat das Recht, Notwendigkeit und Umfang der Instandhaltungsarbeiten zu prüfen. Von einer nicht wesentlichen Werterhöhung kann ausgegangen werden, wenn der geltend gemachte Instandhaltungsaufwand 500,00 Euro im Kalenderjahr nicht übersteigt. Kostenerstattung für Erhaltungsaufwand ist daher nur dann zu leisten, wenn Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen tatsächlich anfallen.

Als Instandhaltungsaufwendungen sind Kosten nicht zu berücksichtigen, die neben der Wert- bzw. Funktionserhaltung auch eine wesentliche wertsteigernde Verbesserung beinhalten. Wird ein derartiger auch wesentlich wertsteigernder Instandhaltungsaufwand beantragt, ist der Vorgang zur Entscheidung nach § 34 SGB XII / § 22 Abs. 5 SGB II an den kommunalen Träger abzugeben.

Da im Einzelfall beträchtliche Kosten anfallen können, müssen besondere Anforderungen an die Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gestellt werden. Vom Leistungsbezieher soll vorhandenes Eigenmaterial eingesetzt werden und es sind gegebenenfalls Eigenleistungen zumutbar. Soweit Fremdleistungen erforderlich sind, ist nach Preisvergleich von mindestens drei Kostenvorschlägen der günstigste zu ermitteln.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob das Darlehen in Abteilung III des Grundbuches zu sichern ist.

Bei Wohneigentum leistungswirtschaftlich **nicht anerkennungsfähig** sind:

- **Tilgungsbeträge** für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, da sie zum Vermögenszuwachs beim Leistungsempfänger führen. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten von Stundung, Zahlungsaufschub oder Umschuldung bei seiner Bank sowie auf die Beratungsangebote der Schuldnerberatungsstellen hingewiesen werden.

**Ausnahme:** Die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen ist gegeben bei Absehbarkeit der endgültigen Tilgung des Darlehens und bei Angemessenheit der Wohnfläche einschließlich Ausstattung, wenn der Leistungsberechtigte ohne (ggf. anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, sein selbstgenutztes Wohneigentum aufzugeben. Die Übernahme der gesamten Finanzierungskosten kommt bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht.

- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheimes
- Mietkaufrenten.

Einmal im Jahr, d.h. zum 31. März, sind die Belastungen für die Unterkunft im Original dem zuständigen Leistungsträger vorzulegen.

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Die Unterbringung in einem Frauenhaus sollte in der Regel nicht länger als 6 Monate andauern.

Bei **als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen** ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

### 3.3 Absetzungen

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- Untermieteinnahmen

- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30.08.1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1988, FEVS 37, 272).

### **3.4 Minderung oder Aufrechnung**

Eine Minderung oder Aufrechnung der Miete durch den Leistungsempfänger mindert die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft. Wer bei Angehörigen mietfrei wohnt, hat keinen Anspruch auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten. Der Unterkunftsbedarf von Strafgefangenen wird vom Vollzugsträger gedeckt und fällt nicht unter § 29 SGB XII bzw. § 22 SGB II. Bei Personen, die sich in Untersuchungshaft befinden, sollen in der Regel die Unterkunftskosten für 6 Monate übernommen werden.

Bei vorübergehender Abwesenheit von der Unterkunft (z. B. Krankenhausaufenthalt) sind die Wohnungskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann. Soweit bei Schülern, Auszubildenden und Studenten Anspruch auf Leistungen besteht und sie am Ort der Eltern wohnen, sollen sie sich auch bei Volljährigkeit mit der von den Eltern bereitgehaltenen Unterkunft begnügen.

### **4. Angemessenheit von Unterkunftskosten**

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an.

Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannweite der leistungsrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.

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

#### **4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen**

Unter Berücksichtigung der bisherigen Regelungen und örtlichen Gegebenheiten beträgt der Mietpreis

im Altkreis Ohrekreis 4,35 Euro, in besonderen Einzelfällen für das Stadtgebiet Wolmirstedt und die Gemeinde Colbitz max. 4,50 Euro bei saniertem Wohnraum und im Altkreis Bördekreis 4,40Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m <sup>2</sup>
1	50	60	70
2	60	80	90
3	75	100	110
4	85	120	130

Für jede weitere Person in einer Mietwohnung werden höchstens 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche anerkannt. Die maximale Wohnfläche bei Mietwohnungen liegt bei 115 m<sup>2</sup>. Es besteht kein genereller Anspruch auf eine größere Wohnung ab einem Achtpersonenhaushalt. Im Einzelfall ist hier zu prüfen, ob aufgrund der Personenzahl und des Wohnungszuschnitts ein größerer Wohnraumbedarf besteht. Die Entscheidung ist zu begründen und aktenkundig zu machen.

Die angemessene Wohnfläche bei Eigentumswohnungen beträgt 120 m<sup>2</sup> und bei Eigenheimen 130 m<sup>2</sup>. An die Stelle der Miete tritt die monatliche Belastung. Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung geltend die gleichen Grundsätze wie bei der sozialhilferechtlichen Angemessenheit der Mietwohnungen.

Die aufgeführten Werte ermöglichen dem Leistungsberechtigten ein menschenwürdiges Wohnen im Landkreis Börde. **Die aufgeführten Werte sind Höchstwerte und keine Mindestwerte**, d.h. eine nicht erhebliche Unterschreitung der Werte indiziert keine Wohnraumunterversorgung.

In reinen Wohngemeinschaften ist eine Kürzung der angemessenen Wohngröße nicht zulässig. Mangels Vorliegens einer aus mehreren Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft ist maßgeblich ausschließlich der Anspruch des Leistungsberechtigten, der als „alleinstehend“ i.S.d. § 20 Abs. 2 SGB II anzusehen ist (BSG, Urteil vom 18.06.2008, 14/11b AS 61 /06 R).

Für gemietete Einfamilienhäuser ist die angemessene monatliche Belastung entsprechend der Höhe einer Mietwohnung unter Berücksichtigung der Anzahl der Bewohner anzuerkennen.

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m<sup>2</sup> gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe). Zuschläge beim Mietpreis können abhängig von der Verfügbarkeit gewährt werden.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende volljährige Kinder) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfes nicht berücksichtigt werden (BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35,93).

Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i.d.R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Grundmiete pro m<sup>2</sup> x angemessene Quadratmeterzahl), d.h. z.B., eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis pro m<sup>2</sup> entsprechend überschreiten.

Betriebskosten werden in der tatsächlichen Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Als angemessen ist eine monatliche Pauschale

bis zu 1,20 € je m<sup>2</sup> im Altkreis Ohrekreis und  
bis zu 1,05 € je m<sup>2</sup> im Altkreis Bördekreis

anzusehen.

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.  
Als angemessen gilt eine monatliche Pauschale von

bis zu 1,30 € je m<sup>2</sup> im Altkreis Ohrekreis und  
bis zu 1,25 € je m<sup>2</sup> im Altkreis Bördekreis.

Die im Landkreis geltenden Höchstbeträge sind den nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellungen zu entnehmen:

Tabelle 1 – Altkreis Ohrekreis

Anzahl der Bewohner	Wohnungsgröße bis zu	Grundmiete pro m <sup>2</sup>	Angemessene Kosten der Grundmiete	Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser)	Heizkosten (ohne Warmwasser)	Höchstbetrag
1 Person	50 m <sup>2</sup>	4,35 €	217,50 €	60,00 €	65,00 €	342,50 €
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	4,35 €	261,00 €	72,00 €	78,00 €	411,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	4,35 €	326,25 €	90,00 €	97,50 €	513,75 €
4 Personen	85 m <sup>2</sup>	4,35 €	369,75 €	102,00 €	110,50 €	582,25 €
5 Personen	95 m <sup>2</sup>	4,35 €	413,25 €	114,00 €	123,50 €	650,75 €

Tabelle 2 – Stadtgebiet Wolmirstedt und die Gemeinde Colbitz bei saniertem Wohnraum

Anzahl der Bewohner	Wohnungsgröße bis zu	Grundmiete pro m <sup>2</sup>	Angemessene Kosten der Grundmiete	Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser)	Heizkosten (ohne Warmwasser)	Höchstbetrag
1 Person	50 m <sup>2</sup>	4,50 €	225,00 €	60,00 €	65,00 €	350,00 €
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	4,50 €	270,00 €	72,00 €	78,00 €	420,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	4,50 €	337,50 €	90,00 €	97,50 €	525,00 €
4 Personen	85 m <sup>2</sup>	4,50 €	382,50 €	102,00 €	110,50 €	595,00 €
5 Personen	95 m <sup>2</sup>	4,50 €	427,50 €	114,00 €	123,50 €	665,00 €

Tabelle 3 – Altkreis Bördekreis

Anzahl der Bewohner	Wohnungsgröße bis zu	Grundmiete pro m <sup>2</sup>	Angemessene Kosten der Grundmiete	Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser)	Heizkosten (ohne Warmwasser)	Höchstbetrag
1 Person	50 m <sup>2</sup>	4,40 €	220,00 €	52,50 €	62,50 €	335,00 €
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	4,40 €	264,00 €	63,00 €	75,00 €	402,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	4,40 €	330,00 €	78,75 €	93,75 €	502,50 €
4 Personen	85 m <sup>2</sup>	4,40 €	374,00 €	89,25 €	106,25 €	569,50 €
5 Personen	95 m <sup>2</sup>	4,40 €	418,00 €	99,75 €	118,75 €	636,50 €

Der angemessene Wasserverbrauch sollte pro Person/Jahr 30 m<sup>3</sup> grundsätzlich nicht übersteigen.

Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über den genannten Beträgen, ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht.

Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten, die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

Eine nachweisbare Belehrung hat über die angemessenen Verbrauchskosten zu erfolgen.

Jeder Mieter ist verpflichtet, die Aufwendungen für die Unterkunft so niedrig wie möglich zu halten. Bei Mieterhöhungen während des Leistungsbezuges sind ausschließlich die unabweisbar berechtigten Forderungen des Vermieters als Bedarf anzuerkennen.

**Gegenüber den Vermietern** sind grundsätzlich **keine Kostenübernahmeerklärungen abzugeben**. Legt ein Leistungsberechtigter ein Mietangebot vor, kann darauf nur Folgendes vermerkt werden: „Die Mietkosten laut vorliegendem Angebot sind angemessen gemäß der Unterkunftsrichtlinie des Landkreises Börde.“

Ein Vermerk in dieser Form beinhaltet dann auch keine Zusicherung zur Leistungsgewährung i.S.d. § 34 SGB XII. Besteht kein Anspruch auf die Übernahme von Umzugskosten ist der Vermerk vorsorglich mit dem Zusatz zu versehen: „Im Zusammenhang mit dem geplanten Umzug entstehende Kosten werden nicht übernommen.“

#### **4.2 Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 7 SGB II**

Nach § 22 Abs. 7 SGB II erhalten abweichend von § 7 Abs. 5 SGB II bestimmte Gruppen von Auszubildenden einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft einschließlich Heizkosten.

Bei der Bedarfsbemessung sind von Anfang an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zugrunde zu legen. Eine vorübergehende Berücksichtigung unangemessener Kosten ist nicht möglich.

Für die Berechnung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung sind die maximal möglichen zweckgebundenen Wohnkostenzuschüsse im Rahmen der jeweiligen Ausbildungsleistung als vorrangige Leistungen abzusetzen.

#### **4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten**

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunfts-kosten unangemessen hoch sind, ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunfts-kosten mit Fristsetzung (6 Monate) zu belehren. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunfts-kosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Steigen bei bestehenden Mietverhältnissen Heizungs- und Betriebskosten ohne Verschulden des Hilfeempfängers über den oben genannten Betrag, führt dies nicht zur Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten.

Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunfts-kosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunfts-kosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, innerhalb von 6 Monaten die Unterkunfts-kosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunfts-kosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2000, FEVS 52, 211). Den Leistungsempfänger trifft insoweit eine „Dokumentationslast“. Der Nachweis ist auch erbracht, wenn drei Wohnungsangebote des örtlichen Wohnungsmarktes vom Leistungsberechtigten bekannt gegeben sind.

Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.09.1997, FEVS 48, 203).

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und des SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist.

Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.08.2000, FEVS 53, 65).

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

Bei an der Lage der bisherigen Unterkunft anknüpfenden Gründen gegen einen Umzug (z. B. Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, Betreuungsmöglichkeiten und Schulwechsel für Kinder, Verkehrsanbindung u. a.) ist für die Zumutbarkeitsbetrachtung eine Abwägung des Gewichts dieser Gründe mit der Höhe der Kostenüberschreitung erforderlich. Diese ist im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. In diesen und weiteren denkbaren – hier nicht genannten – Fällen ist eine Entscheidung des unmittelbaren Vorgesetzten einzuholen.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben.

In diesen Fällen ist eine Gegenüberstellung der Kosten eines Umzuges zu den Kosten eines Verbleibes in der Unterkunft vorzunehmen. Besonders gilt dieses für Leistungsempfänger, die nicht erstmals Wohnraum beziehen.

Wer eine unangemessene Wohnung bewohnt und den unangemessenen Anteil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen trägt, dem steht es frei, seine bisherige unangemessene Wohnung weiter zu bewohnen. Der Leistungsträger kann im Einzelfall sich zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

## **5. Heizkosten**

Leistungen für Heizung umfassen insbesondere die regelmäßigen Voraus- oder Abschlagszahlungen an Vermieter bzw. Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen, eine nach Ablauf der Heizperiode errechnete Nachzahlung sowie die Aufwendungen für die periodische Beschaffung von z. B. Heizöl oder Kohlen für eine selbstbetriebene Heizungsanlage.

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Beachtung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- vorhandene Heizmöglichkeiten,
- Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für Heizung der Wohnung ohne den Bedarf für Warmwasser und die Kochenergie.

Die Kosten für die Warmwasserbereitung sind in der Regelleistung enthalten. Sie betragen einen Anteil von 30 % der in der Regelleistung enthaltenen gesamten Haushaltsenergiekosten (BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/11 b AS 15/07 R).

Sofern in einem Haushalt technische Vorrichtungen zur Erfassung der Kosten für die Warmwasserbereitung vorhanden sind, die eine getrennte Erfassung der Heiz- und Warmwasserkosten ermöglichen, sind die Warmwasserbereitungskosten zu erfassen und die tatsächlichen Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft abzuziehen.

Für den Bereich des SGB II gelten die Dienstanweisungen der BA.

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit als Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat zu übernehmen. Eine spätere Übernahme kommt nur nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht.

Wird die eigene Wohnung bzw. das eigene Eigenheim/die eigene Eigentumswohnung mit selbst zu beschaffenden festen und flüssigen Brennstoffen beheizt, erhöhen die Anschaffungskosten den Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat der Rechnung. In der Regel wird davon ausgegangen, dass selbst zu beschaffende feste und flüssige Brennstoffe zu Beginn der Heizperiode (Oktober bis April) erworben werden.

Für die Höhe der Heizungskosten ist in der Regel pro m<sup>2</sup> Wohnfläche folgender jährlicher Brennstoffbedarf zugrunde zu legen:

Braunkohlenbrikett	35 kg
Steinkohle (Magerkohle, Anthrazit)	22 kg
Koks (Breckkoks I)	25 kg
Heizöl EL	21 l
Elektrizität	161 kWh
Erdgas	21 m <sup>3</sup>
Kokereigas	28 m <sup>3</sup>
Flüssiggas	20= 5,21 m <sup>3</sup>
Scheit-Holz	49 kg oder 0,13 Rm
Holz brikett	38 kg

Die Brennstoffmenge für Eigenheime/Eigentumswohnungen/Mietwohnungen ist nach der angemessenen Wohnfläche zu ermitteln. Unterschreitet die tatsächliche Wohnfläche die angemessene, so ist die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen. Maximal ist der Brennstoffbedarf für eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> bei einem Eigenheim, 120 m<sup>2</sup> bei einer Eigentumswohnung und 115 m<sup>2</sup> bei Mietwohnungen für mehr als 4 Personen anzuerkennen.

Die Gesamthöhe der Heizungskosten richtet sich nach der Wohnungsfläche. Hat der Leistungsberechtigte Räume der Wohnung an einen anderen vermietet oder werden Teile der Unterkunft nicht selbst genutzt, so bleiben diese Wohnflächen bei der Berücksichtigung außer Betracht. Besonderheiten für das Abweichen von dieser Regelung sind für jeden Einzelfall zu klären.

## **6. Verfahrensweise bei Nachzahlung / Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

Auch eine nach Ablauf des Vorauszahlungszeitraumes auf Grund der Schlussrechnung des Vermieters mietvertraglich geschuldete Nachzahlung für Betriebs- und Heizkosten gehört zu den Leistungen für die Unterkunft. Der Bedarf entsteht hierbei im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Es ist hierbei unerheblich, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB XII/SGB II bezogen wurden oder ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird. Maßgeblich ist nach dem fürsorgerechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip vielmehr, ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Nicht ordnungsgemäße Abrechnungen des Vermieters brauchen nicht übernommen werden. Der Leistungsträger hat, falls er die Übernahme ablehnt, jedoch im Gegenzug die Verpflichtung, den Leistungsempfänger bei der Abwehr der unberechtigten Forderung – abhängig von dessen eigener Handlungskompetenz – zu unterstützen und ggf. für den Hilfeempfänger selbst anfallende Kosten zu tragen. Hier gegenüber vorrangig ist die Inanspruchnahme von Prozesskostenbeihilfe durch den Leistungsempfänger.

**Nachforderungen auf Betriebs- und Heizkosten sind grundsätzlich als gegenwärtiger Bedarf i.S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 29 SGB XII anzusehen.  
Guthaben mindern nach dem Monat der Gutschrift die entstehenden Aufwendungen.**

## **7. Sonderfälle**

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB XII ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpft (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

Dies gilt auch für Leistungsempfänger, die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwGE 75, 168). Die festgestellte Schwangerschaft einer Leistungsempfängerin begründet grundsätzlich nicht einen Anspruch auf sofortigen zusätzlichen Wohnraum. Ein Bedarf auf eigenen Wohnraum entsteht mit Vollendung des zweiten Lebensjahres des Kindes.

Die durchschnittlich angemessene Warmmiete bei stationärer und teilstationärer Unterbringung nach § 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII beträgt landeseinheitlich 270,00 Euro monatlich.

## 8. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist.

Mietkautionen dürfen gemäß § 551 BGB höchstens das Dreifache der neuen Kaltmiete betragen. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236).

## 9. Umzugskosten

Umzugskosten sind in erster Linie die Kosten für die Beförderung des Umzugsgutes, bei Umzügen nach außerhalb, auch erforderliche Reisekosten der Bedarfsgemeinschaft zum Umzugsort. Unvermeidliche doppelte Mietzahlungen sind ebenfalls Umzugskosten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25.10.2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 08.06.1999, FEVS 51, 127).

Umzugskosten sind auch die umzugsbedingten Kosten für Schönheitsreparaturen. Weitere Umzugskosten sind nicht ausgeschlossen und im Einzelfall zu entscheiden.

Ein Leistungsempfänger hat Anspruch auf Zusicherung der Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn

- a) der Antrag auf Kostenübernahme vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Wohnung gestellt wurde,
- b) der Umzug erforderlich ist und
- c) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind.

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen befunden wird, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben und eine Zusicherung der Kostenübernahme zu versagen.

Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn ein plausibler und nachvollziehbarer Grund vorliegt. Die Kostenübernahme ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und Obdachlosigkeit nur durch den einen Umzug vermieden werden kann,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer ist,
- konkrete berufliche Gründe wie z. B. eine Arbeitsaufnahme vorliegen,
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson, Behinderung).

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Notwendigkeit anderer dringender persönlicher Gründe ist nach einem strikten leistungsrechtlichen Maßstab zu beurteilen.

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII ohne Notwendigkeit und ohne Zustimmung in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen für die Unterkunft.

In Fällen, in denen

- Leistungsempfänger trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessenen hohen Unterkunfts-kosten beziehen,
- Leistungsempfänger einen zumutbaren Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern und
- Leistungsempfänger sich trotz Aufforderung in der angemessenen Frist nicht um eine angemessene Wohnung bemühen,

sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (auch bei Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene Wohnung).

Umzug hat der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst zu organisieren. Es besteht für den Regelfall kein Anspruch darauf, den Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen durchführen zu lassen. Dies kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Leistungsempfänger wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen aner kennenswerten Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 29.05.1986, 4 A 53/82, FEVS 35, 362; SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, S 23 AS 692/05 ER).

Umzugskosten werden bei Notwendigkeit des Umzugs in Höhe einer Pauschale von 150,00 Euro übernommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass damit alle Aufwendungen im Rahmen der Selbsthilfe abgegolten sind. Dieser Betrag wird pauschal ohne Nachweispflicht gewährt. Bei Haushalten mit mehr als zwei Personen erhöht sich der Pauschalbetrag auf 200,00 Euro und bei Haushalten mit mehr als vier Personen auf 250,00 Euro. Darüber hinausgehende Aufwendungen sind nachzuweisen.

Kann im Einzelfall keine Selbsthilfe beschafft werden, hat der Leistungsempfänger sich selbst um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und **drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen** einzureichen.

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

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

Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen.

## **10. Zahlungsweise**

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 SGB II).

Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen).

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Jedem Leistungsempfänger ist die Möglichkeit einzuräumen, Leistungen für Miete und Heizung direkt an die jeweiligen Vermieter überweisen zu lassen.

Der Leistungsträger tritt durch Übernahme der Mietzahlungen nicht in den Mietvertrag des Leistungsbeziehers ein und ist nicht verpflichtet, die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu zahlen.

## **11. Sonstiges**

Die mit dieser Richtlinie festgelegten Obergrenzen für Bruttokaltmieten und Heizkosten werden regelmäßig überprüft und gegebenenfalls den veränderten örtlichen Verhältnissen angepasst.

## **12. Aufgaben gemäß § 22 Absätze 2a und 5 SGB II**

Die Prüfung und Bearbeitung der Anträge gemäß § 22 Abs. 2a und 5 SGB II erfolgt ausschließlich durch das Sozialamt des Landkreises Börde. Für die Durchführung der Rechtsmittel- und Klageverfahren ist folglich der Landkreis zuständig.

## **13. Inkrafttreten**

Die Zweite Änderung der Unterkunftsrichtlinie tritt mit Wirkung vom 1. August 2009 in Kraft und gilt für die nach SGB XII und SGB II zu erbringenden Leistungen. Sie ist im Gebiet des gesamten Landkreises Börde anzuwenden.

gez. Webel  
Landrat



---

<b>Amtsleiter:</b>	Marlis Lüder
<b>Anschrift:</b>	Gerikestraße 5 39340 Haldensleben
<b>Telefon:</b>	+49 3904 7240-2502
<b>Telefax:</b>	+49 3904 7240-52666
<b>E-Mail:</b>	sozialamt@boerdekreis.de

---

**Nummer:** 003

**Datum:** 17.11.2010

### **Vierte Änderung der Richtlinie 1/2008 über die Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitssuchende (Unterkunftsrichtlinie) vom 01.10.2010**

#### Inhalt

1. Allgemeines
2. Rechtsgrundlagen
3. Kosten für Unterkunft und Heizung
  - 3.1 Umfang des Unterkunftsbedarfs
  - 3.2 Unterkunftsstellen für Eigenheime/Wohnungseigentum und in Sonderfällen
  - 3.3 Absetzungsbeträge
  - 3.4 Minderung oder Aufrechnung
4. Angemessenheit von Unterkunftsstellen
  - 4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen
  - 4.2 Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 7 SGB II
  - 4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftsstellen
5. Heizkosten
6. Verfahrensweise bei Nachzahlung / Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen
7. Sonderfälle
8. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen
9. Umzugskosten
10. Zahlungsweise
11. Sonstiges
12. Aufgaben gemäß § 22 Absätze 2a und 5 SGB II
13. Inkrafttreten

#### **1. Allgemeines**

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

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

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

Die nachstehenden Regelungen schließen ausdrücklich eine davon abweichende Leistungsentscheidung nicht aus, soweit in atypischen Einzelfällen besondere vom Regelfall abweichende Gründe diese erfordern. Die Gründe für eine von den Vorgaben abweichende Leistungsentscheidung sind im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. Soweit ein Sachverhalt in der Richtlinie überhaupt nicht geregelt ist, hat eine eigenständige Entscheidung auf Grund der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

## **2. Rechtsgrundlagen**

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt § 29 SGB XII
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung § 29 SGB XII i.V.m. § 42 S. 1 Nr. 2 SGB XII
- in der Grundsicherung für Arbeitssuchende § 22 SGB II

Bei der Leistungsbewilligung sind daneben Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten, insbesondere dem Mietrecht (§ 535 ff. BGB) zu berücksichtigen.

## **3. Kosten für Unterkunft und Heizung**

Der Leistungsträger hat die angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung finanziell sicherzustellen. Im Übrigen ist er über eine Beratung hinaus für die Beschaffung von Unterkünften und den sich ggf. daraus ergebenden Problemen nicht zuständig.

Zum Unterkunftsbedarf gehören außer der Grundmiete die mit der Unterkunft verbundenen Betriebskosten, Nebenkosten und die Heizungskosten sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten.

Die laufenden Kosten der Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt, soweit sie angemessen sind. Durch geeignete schriftliche Unterlagen (Verträge, Abgaben- und Gebührenbescheide, Mietbescheinigungen usw.) sind diese nachzuweisen.

### **3.1 Umfang des Unterkunftsbedarfs**

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere laut Betriebskostenverordnung (BetrKV)

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, z. B. die Grundsteuer,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebes des Personen- und Lastenaufzuges,
- die Kosten der Straßenreinigung,
- die Kosten der Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung,

- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebes der Gemeinschafts-Antennenanlage oder des Betriebes der mit einem Breitkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage, soweit es umlagefähige Betriebskosten i.S.d. § 556 Abs. 1 BGB (BSG, Urteil vom 19.2.2009, B 4 AS 48-08 R) sind,
- Kosten für die Wartung der Heizungsanlage,
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen).

Nebenkosten sind insbesondere Investitionskosten für Heizungsanlagen.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht:

Kosten für Verköstigung, Wohnraumbelichtung, Warmwasser, Bedienung, Wäsche, die Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln u.Ä. Des Weiteren werden die Kosten für einen Autostellplatz bzw. für eine Garage nicht übernommen, außer in begründeten Einzelfällen. Die Bewertung der Kosten für Verköstigung richtet sich nach der Verordnung über die Sozialversicherungsrechtliche Beurteilung von Zuwendungen des Arbeitgebers als Arbeitsentgelt (Sozialversicherungsentgeltverordnung – SvEV) vom 21. 12. 2006.

Sind in den Kosten der Unterkunft (z. B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Kosten der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen. Sind Kosten nicht exakt ausgewiesen (z. B. Kosten der Wohnraumbelichtung und Kochfeuerung = Haushaltsenergie; Kosten für Möblierung) sind die Kosten der Unterkunft unter Berücksichtigung der „Einkommens- und Verbrauchsstichprobe“ (EVS) für Haushaltsenergie um 7,7 v. H., bei vollständiger Möblierung (zusätzlich) um 8,0 v.H. des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen. Bei Teilmöblierung ist der prozentuale Anteil entsprechend zu mindern.

Mietvertraglich vereinbarte Zuschläge für Schönheitsreparaturen gehören zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung i.S.d. § 22 Abs.1 Satz 1 SGB II (BSG, Urteil vom 19.03.2008, B 11b AS 31/06 R).

Kosten für kommunalen Straßenausbau sind keine Kosten der Unterkunft. Das folgt aus § 6a Kommunalabgabengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KAG-LSA). Gleiches gilt für Schmutzwasseranschlussgebühren.

### 3.2 Unterkunfts-kosten für Eigenheime/Wohnungseigentum und in Sonderfällen

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht wesentlich übersteigen. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern er hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).

Neben den bereits genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und auf Monatsbeträge umzurechnen:

- Steuern für den Grundbesitz
- Versicherungsbeiträge, z. B. für Gebäudebrand-, Feuer-, Sturm-, Diebstahl-, Wasserschadenversicherung, sofern sie nicht bereits vom Einkommen absetzbar sind (vgl. § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II, § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII).

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

Tatsächlich nicht wesentlich werterhöhende, notwendige und aktuelle Instandhaltungskosten am Wohneigentum rechnen zu den Unterkunftskosten und sind bei Notwendigkeit als einmalige Leistung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu decken (§ 22 Abs. 1 S. 1 SGB II, § 29 Abs. 1 S. 1 SGB XII). Sie sind durch Rechnungslegung konkret nachzuweisen.

Der Leistungsträger hat das Recht, Notwendigkeit und Umfang der Instandhaltungsarbeiten zu prüfen. Von einer nicht wesentlichen Werterhöhung kann ausgegangen werden, wenn der geltend gemachte Instandhaltungsaufwand 500,00 Euro im Kalenderjahr nicht übersteigt. Kostenerstattung für Erhaltungsaufwand ist daher nur dann zu leisten, wenn Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen tatsächlich anfallen. Zuvor ist jedoch vorrangig ein Kreditantrag auf Übernahme dieser Kosten bei der KfW-Bank zustellen und das Ergebnis hierüber schriftlich nachzuweisen.

Als Instandhaltungsaufwendungen sind Kosten nicht zu berücksichtigen, die neben der Wert- bzw. Funktionserhaltung auch eine wesentliche wertsteigernde Verbesserung beinhalten.

Da im Einzelfall beträchtliche Kosten anfallen können, müssen besondere Anforderungen an die Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit gestellt werden. Vom Leistungsbezieher soll vorhandenes Eigenmaterial eingesetzt werden und es sind gegebenenfalls Eigenleistungen zumutbar. Soweit Fremdleistungen erforderlich sind, ist nach Preisvergleich von mindestens drei Kostenvoranschlägen der günstigste zu ermitteln.

Im Einzelfall ist zu prüfen, ob das Darlehen in Abteilung III des Grundbuches zu sichern ist.

Bei Wohneigentum leistungsrechtlich **nicht anerkennungsfähig** sind:

- **Tilgungsbeträge** für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, da sie zum Vermögenszuwachs beim Leistungsempfänger führen. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten von Stundung, Zahlungsaufschub oder Umschuldung bei seiner Bank sowie auf die Beratungsangebote der Schuldnerberatungsstellen hingewiesen werden.
- **Ausnahme:** Die Berücksichtigung von Tilgungsleistungen ist gegeben bei Absehbarkeit der endgültigen Tilgung des Darlehens und bei Angemessenheit der Wohnfläche einschließlich Ausstattung, wenn der Leistungsberechtigte ohne (ggf. anteilige) Übernahme von Tilgungsraten gezwungen wäre, sein selbstgenutztes Wohneigentum aufzugeben. Die Übernahme der gesamten Finanzierungskosten kommt bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten einer Mietwohnung in Betracht.
  - **Leibrenten** als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheimes
  - **Mietkaufraten.**

Einmal im Jahr, d. h. zum **31. März**, sind die Belastungen für die Unterkunft im Original dem zuständigen Leistungsträger vorzulegen.

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften u. Ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf zu übernehmen. Die Unterbringung in einem Frauenhaus sollte in der Regel nicht länger als 6 Monate andauern.

Bei **als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen** ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen.

### 3.3 Absetzungsbeträge

Von den Kosten der Unterkunft sind abzusetzen:

- Untermieteinnahmen
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden, nicht leistungsberechtigten Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30.08.1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1988, FEVS 37, 272).

### 3.4 Minderung oder Aufrechnung

Eine Minderung oder Aufrechnung der Miete durch den Leistungsempfänger mindert die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft. Wer bei Angehörigen mietfrei wohnt, hat keinen Anspruch auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten. Der Unterkunftsbedarf von Strafgefangenen wird vom Vollzugsträger gedeckt und fällt nicht unter § 29 SGB XII bzw. § 22 SGB II. Bei Personen, die sich in Untersuchungshaft befinden, sollen in der Regel die Unterkunftskosten für 6 Monate übernommen werden.

Bei vorübergehender Abwesenheit von der Unterkunft (z. B. Krankenhausaufenthalt) sind die Wohnungskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann. Soweit bei Schülern, Auszubildenden und Studenten Anspruch auf Leistungen besteht und sie am Ort der Eltern wohnen, sollen sie sich auch bei Volljährigkeit mit der von den Eltern bereitgehaltenen Unterkunft begnügen.

## 4. Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen. Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an.

Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes.

In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass für die Beurteilung der Angemessenheit der Mietaufwendungen im Hinblick auf die Aufgabe der Hilfeleistungen, nur den „notwendigen“ Bedarf abzudecken, nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise abzustellen ist, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktüblichen Wohnungsmieten. Auf dieser tatsächlichen Grundlage ist die Spannbreite der leistungsrrechtlich angemessenen Aufwendungen für Wohnraum zu ermitteln. Dabei sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.

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

### 4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen

Unter Berücksichtigung der bisherigen Regelungen und örtlichen Gegebenheiten beträgt der Mietpreis im Landkreis Börde einheitlich 4,40 Euro, in besonderen Einzelfällen für das Stadtgebiet Wolmirstedt und die Gemeinde Colbitz max. 4,50 Euro bei saniertem Wohnraum pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m <sup>2</sup>
1	50	60	70
2	60	80	90
3	75	100	110
4	85	120	130

Für jede weitere Person in einer Mietwohnung werden höchstens 10 m<sup>2</sup> Wohnfläche anerkannt. Die maximale Wohnfläche bei Mietwohnungen liegt bei 115 m<sup>2</sup>. Es besteht kein genereller Anspruch auf eine größere Wohnung ab einem Achtpersonenhaushalt. Im Einzelfall ist hier zu prüfen, ob aufgrund der Personenzahl und des Wohnungszuschnitts ein größerer Wohnraumbedarf besteht. Die Entscheidung ist zu begründen und aktenkundig zu machen.

Die angemessene Wohnfläche bei Eigentumswohnungen beträgt 120 m<sup>2</sup> und bei Eigenheimen 130 m<sup>2</sup>. An die Stelle der Miete tritt die monatliche Belastung. Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung geltend die gleichen Grundsätze wie bei der sozialhilferechtlichen Angemessenheit der Mietwohnungen (BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R).

Die aufgeführten Werte ermöglichen dem Leistungsberechtigten ein menschenwürdiges Wohnen im Landkreis Börde. **Die aufgeführten Werte sind Höchstwerte und keine Mindestwerte**, d.h. eine nicht erhebliche Unterschreitung der Werte indiziert keine Wohnraumunterversorgung.

In reinen Wohngemeinschaften ist eine Kürzung der angemessenen Wohngröße nicht zulässig. Mangels Vorliegens einer aus mehreren Personen bestehenden Bedarfsgemeinschaft ist maßgeblich ausschließlich der Anspruch des Leistungsberechtigten, der als „alleinstehend“ i.S.d. §20 Abs. 2 SGB II anzusehen ist (BSG, Urteil vom 18.06.2008, 14/11b AS 61 /06 R).

Für gemietete Einfamilienhäuser ist die angemessene monatliche Belastung entsprechend der Höhe einer Mietwohnung unter Berücksichtigung der Anzahl der Bewohner anzuerkennen.

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 m<sup>2</sup> gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehhilfe). Zuschläge beim Mietpreis können abhängig von der Verfügbarkeit gewährt werden.

Das Vorhalten von Wohnraum für außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende volljährige Kinder) kann bei der Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfes nicht berücksichtigt werden (BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35,93).

Bei der Beurteilung der sozialhilferechtlichen Angemessenheit von Wohnräumen kommt es i.d.R. auf den beanspruchten Gesamtaufwand an (angemessene Grundmiete pro m<sup>2</sup> x angemessene Quadratmeterzahl), d.h. z.B., eine in der Wohnungsgröße unter der Obergrenze liegende Wohnung kann den angemessenen Grundmietpreis pro m<sup>2</sup> entsprechend überschreiten.

Betriebskosten werden in der tatsächlichen Höhe übernommen, soweit diese angemessen sind. Als angemessen ist ein monatlicher Richtwert

bis zu 1,20 € je m<sup>2</sup> im Landkreis Börde

anzusehen.

Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Als angemessen gilt ein monatlicher Richtwert

bis zu 1,30 € je m<sup>2</sup> im Landkreis Börde.

Die im Landkreis geltenden Höchstbeträge sind den nachfolgenden tabellarischen Zusammenstellungen zu entnehmen .

Tabelle 1 Landkreis Börde

Anzahl der Bewohner	Wohnungsgröße bis zu	Grundmiete pro m <sup>2</sup>	Angemessene Kosten der Grundmiete	Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser)	Heizkosten (ohne Warmwasser)	Höchstbetrag
1 Person	50 m <sup>2</sup>	4,40 €	220,00 €	60,00 €	65,00 €	345,00 €
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	4,40 €	264,00 €	72,00 €	78,00 €	414,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	4,40 €	330,00 €	90,00 €	97,50 €	517,50 €
4 Personen	85 m <sup>2</sup>	4,40 €	374,00 €	102,00 €	110,50 €	586,50 €
5 Personen	95 m <sup>2</sup>	4,40 €	418,00 €	114,00 €	123,50 €	655,50 €

Tabelle 2 – Stadtgebiet Wolmirstedt und die Gemeinde Colbitz bei saniertem Wohnraum

Anzahl der Bewohner	Wohnungsgröße bis zu	Grundmiete pro m <sup>2</sup>	Angemessene Kosten der Grundmiete	Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser)	Heizkosten (ohne Warmwasser)	Höchstbetrag
1 Person	50 m <sup>2</sup>	4,50 €	225,00 €	60,00 €	65,00 €	350,00 €
2 Personen	60 m <sup>2</sup>	4,50 €	270,00 €	72,00 €	78,00 €	420,00 €
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	4,50 €	337,50 €	90,00 €	97,50 €	525,00 €
4 Personen	85 m <sup>2</sup>	4,50 €	382,50 €	102,00 €	110,50 €	595,00 €
5 Personen	95 m <sup>2</sup>	4,50 €	427,50 €	114,00 €	123,50 €	665,00 €

Der angemessene Wasserverbrauch sollte pro Person/Jahr 30 m<sup>3</sup> grundsätzlich nicht übersteigen.

Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Heiz- und Betriebskosten über den genannten Beträgen, ist anhand der folgenden Betriebskostenabrechnung zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht .

Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten, die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf Übernahme der angemessenen Heiz- und Betriebskosten.

Eine nachweisbare Belehrung hat über die angemessenen Verbrauchskosten zu erfolgen.

Jeder Mieter ist verpflichtet, die Aufwendungen für die Unterkunft so niedrig wie möglich zu halten. Bei Mieterhöhungen während des Leistungsbezuges sind ausschließlich die unabweisbar berechtigten Forderungen des Vermieters als Bedarf anzuerkennen.

**Gegenüber den Vermietern** sind grundsätzlich **keine Kostenübernahmeerklärungen abzugeben**. Legt ein Leistungsberechtigter ein Mietangebot vor, kann darauf nur Folgendes vermerkt werden: „Die Mietkosten laut vorliegendem Angebot sind angemessen gemäß der Unterkunftsrichtlinie des Landkreises Börde.“

Ein Vermerk in dieser Form beinhaltet dann auch keine Zusicherung zur Leistungsgewährung i.S.d. § 34 SGB XII. Besteht kein Anspruch auf die Übernahme von Umzugskosten ist der Vermerk vorsorglich mit dem Zusatz zu versehen: „Im Zusammenhang mit dem geplanten Umzug entstehende Kosten werden nicht übernommen.“

## 4.2 Zuschuss zu den Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 7 SGB II

Nach § 22 Abs. 7 SGB II erhalten abweichend von § 7 Abs. 5 SGB II bestimmte Gruppen von Auszubildenden einen Zuschuss zu ihren ungedeckten angemessenen Kosten der Unterkunft einschließlich Heizkosten.

Bei der Bedarfsbemessung sind von Anfang an nur die angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zugrunde zu legen. Eine vorübergehende Berücksichtigung unangemessener Kosten ist nicht möglich.

Für die Berechnung der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung sind die maximal möglichen zweckgebundenen Wohnkostenzuschüsse im Rahmen der jeweiligen Ausbildungsleistung als vorrangige Leistungen abzusetzen.

## 4.3 Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsempfänger oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate (§ 29 Abs. 1 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Unterkunftskosten unangemessen hoch sind, ist der Leistungsberechtigte schriftlich über die Verpflichtung zur Senkung der Unterkunftskosten mit Fristsetzung (6 Monate) zu belehren. Nach Ablauf der Frist sind die Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, dem Leistungsberechtigten war die Senkung der Unterkunftskosten aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar.

Steigen bei bestehenden Mietverhältnissen Heizungs- und Betriebskosten ohne Verschulden des Hilfeempfängers über den oben genannten Betrag, führt dies nicht zur Unangemessenheit der Unterkunftskosten.

Weigert sich der Leistungsbezieher, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Unterkunftskosten zu bemühen (z.B. Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Unterkunftskosten anerkannt. Das Einräumen einer Frist ist entbehrlich.

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt nicht möglich, innerhalb von 6 Monaten die Unterkunftskosten auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Unterkunftskosten trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war (vgl. BVerwG, Urteil vom 11.09.2000, FEVS 52, 211). Den Leistungsempfänger trifft insoweit eine „Dokumentationslast“. Der Nachweis ist auch erbracht, wenn drei Wohnungsangebote des örtlichen Wohnungsmarktes vom Leistungsberechtigten bekannt gegeben sind.

Die 6-Monatsfrist gilt auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19.09.1997, FEVS 48, 203).

Von der Unzumutbarkeit eines Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und des SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist.

Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon länger (z.B. 30 Jahre) bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.08.2000, FEVS 53, 65).

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von sechs Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

Bei an der Lage der bisherigen Unterkunft anknüpfenden Gründen gegen einen Umzug (z. B. Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, Betreuungsmöglichkeiten und Schulwechsel für Kinder, Verkehrsanbindung u. a.) ist für die Zumutbarkeitsbetrachtung eine Abwägung des Gewichts dieser Gründe mit der Höhe der Kostenüberschreitung erforderlich. Diese ist im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. In diesen und weiteren denkbaren – hier nicht genannten – Fällen ist eine Entscheidung des unmittelbaren Vorgesetzten einzuholen.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunfts-kosten kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit ergeben. In diesen Fällen ist eine Gegenüberstellung der Kosten eines Umzuges zu den Kosten eines Verbleibes in der Unterkunft vorzunehmen. Besonders gilt dieses für Leistungsempfänger, die nicht erstmals Wohnraum beziehen.

Wer eine unangemessene Wohnung bewohnt und den unangemessenen Anteil der Kosten aus eigenem, geschützten Vermögen, aus bei der Leistung anrechnungsfreien Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld) oder aus nicht konkret bedarfsgebundenen Leistungsteilen trägt, dem steht es frei, seine bisherige unangemessene Wohnung weiter zu bewohnen. Der Leistungsträger kann im Einzelfall sich zur Vermeidung von Räumungsklagen ggf. regelmäßig entsprechende Mietzahlungsnachweise vorlegen lassen.

## 5. Heizkosten

Leistungen für Heizung umfassen insbesondere die regelmäßigen Voraus- oder Abschlagszahlungen an Vermieter bzw. Energie- bzw. Fernwärmeversorgungsunternehmen, eine nach Ablauf der Heizperiode errechnete Nachzahlung sowie die Aufwendungen für die periodische Beschaffung von z. B. Heizöl oder Kohlen für eine selbstbetriebene Heizungsanlage.

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Heizkosten, welche den angemessenen Umfang unter Beachtung der individuellen Besonderheiten übersteigen, sind nicht anzuerkennen. Insbesondere ist zu berücksichtigen:

- erhöhter Wärmebedarf von Kleinkindern, pflegebedürftigen oder chronisch kranken Personen,
- vorhandene Heizmöglichkeiten,
- Beschaffenheit und Größe der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Zur Beurteilung von Heizkosten in streitbefangenen Fällen sind im Rahmen der Einzelfallbetrachtungen auch in Augenscheinnahmen vor Ort vorzunehmen, um festzustellen, ob unwirtschaftliches Verhalten vorliegt oder – wie oben formuliert – besondere Gegebenheiten vorliegen, welche die Anwendung des **bundesweiten Heizspiegels als Maximum** rechtfertigen. Die laufenden und einmaligen Heizkosten bemessen sich nach dem notwendigen Bedarf für Heizung der Wohnung ohne den Bedarf für Warmwasser und die Kochenergie.

Die Kosten für die Warmwasserbereitung sind in der Regelleistung enthalten. Sie betragen einen Anteil von 30 % der in der Regelleistung enthaltenen gesamten Haushaltsenergiekosten (BSG, Urteil vom 27.02.2008, B 14/11 b AS 15/07 R).

Sofern in einem Haushalt technische Vorrichtungen zur Erfassung der Kosten für die Warmwasserbereitung vorhanden sind, die eine getrennte Erfassung der Heiz- und Warmwasserkosten ermöglichen, sind die Warmwasserbereitungskosten zu erfassen und die tatsächlichen Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft abzuziehen.

Für den Bereich des SGB II gelten die Dienstanweisungen der BA.

Nachzahlungsbeträge, die sich bei der Heizkostenabrechnung ergeben, sind unter Berücksichtigung der Angemessenheit als Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat zu übernehmen. Eine spätere Übernahme kommt nur nach § 34 SGB XII bzw. § 22 Abs. 5 SGB II in Betracht.

Wird die eigene Wohnung bzw. das eigene Eigenheim/die eigene Eigentumswohnung mit selbst zu beschaffenden festen und flüssigen Brennstoffen beheizt, erhöhen die Anschaffungskosten den Unterkunftsbedarf im Fälligkeitsmonat der Rechnung. In der Regel wird davon ausgegangen, dass selbst zu beschaffende feste und flüssige Brennstoffe zu Beginn der Heizperiode (Oktober bis April) erworben werden.

Für die Höhe der Heizungskosten ist in der Regel pro m<sup>2</sup> Wohnfläche folgender jährlicher maximaler Brennstoffbedarf gemäß bundesweiten Heizspiegel siehe Anlage I zugrunde zu legen. Hinweis: Die in der Anlage I genannten Werte sind als maximale Höchstwerte anzusehen, d.h. es erfolgen keine Nachbewilligungen i.S.d. § 22 SGB II bzw. § 29 SGB XII. In Ausnahmefällen ist eine Darlehensgewährung zu prüfen.

Vor Brennstoffbewilligungen ist zu kontrollieren, ob sich das Formblatt Anlage KDU (BA ALG II – Anlage KDU – in der gültigen Fassung) bzw. die Mietbescheinigung / Anlage Eigenheim für den SGB XII-Bereich mit den aktuellen Werten komplett ausgefüllt vom Vermieter in der Leistungsakte befindet. Sollte dies nicht der Fall sein, ist dieser Vorgang unverzüglich vor der Bewilligung nachzuholen.

Die Brennstoffmenge für Eigenheime/Eigentumswohnungen/Mietwohnungen ist nach der angemessenen Wohnfläche zu ermitteln. Unterschreitet die tatsächliche Wohnfläche die angemessene, so ist die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen. Maximal ist der Brennstoffbedarf für eine Wohnfläche von 130 m<sup>2</sup> bei einem Eigenheim, 120 m<sup>2</sup> bei einer Eigentumswohnung und 115 m<sup>2</sup> bei Mietwohnungen für mehr als 4 Personen anzuerkennen.

Die Gesamthöhe der Heizungskosten richtet sich nach der Wohnungsfläche. Hat der Leistungsberechtigte Räume der Wohnung an einen anderen vermietet oder werden Teile der Unterkunft nicht selbst genutzt, so bleiben diese Wohnflächen bei der Berücksichtigung außer Betracht. Besonderheiten für das Abweichen von dieser Regelung sind für jeden Einzelfall zu klären.

## **6. Verfahrensweise bei Nachzahlung / Guthaben aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

Auch eine nach Ablauf des Vorauszahlungszeitraumes auf Grund der Schlussrechnung des Vermieters mietvertraglich geschuldete Nachzahlung für Betriebs- und Heizkosten gehört zu den Leistungen für die Unterkunft. Der Bedarf entsteht hierbei im Fälligkeitsmonat der Abrechnung. Es ist hierbei unerheblich, ob im Abrechnungszeitraum Leistungen nach dem SGB XII/SGB II bezogen wurden oder ob die abgerechnete Wohnung noch bewohnt wird. Maßgeblich ist nach dem fürsorgerechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip vielmehr ob im Fälligkeitsmonat eine Bedürftigkeit gegeben ist.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet.

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Nicht ordnungsgemäße Abrechnungen des Vermieters brauchen nicht übernommen werden. Der Leistungsträger hat, falls er die Übernahme ablehnt, jedoch im Gegenzug die Verpflichtung, den Leistungsempfänger bei der Abwehr der unberechtigten Forderung – abhängig von dessen eigener Handlungskompetenz – zu unterstützen und ggf. für den Hilfeempfänger selbst anfallende Kosten zu tragen. Hier gegenüber vorrangig ist die Inanspruchnahme von Prozesskostenbeihilfe durch den Leistungsempfänger.

Nachforderungen auf Betriebs- und Heizkosten sind grundsätzlich als gegenwärtiger Bedarf i.S. von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und § 29 SGB XII anzusehen.

Guthaben mindern nach dem Monat der Gutschrift die entstehenden Aufwendungen.

## 7. Sonderfälle

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB XII ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 29 Abs. 1 SGB XII den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunfts-kosten knüpft (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

Dies gilt auch für Leistungsempfänger, die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch in Kenntnis des Umstandes anmieteten, dass sie die Miete nicht aus eigenen Mitteln würden bestreiten können, mithin ihren Unterkunftsbedarf vorsätzlich oder zumindest grob fahrlässig unnötig erhöhen (vgl. BVerwG, Urteil vom 27.11.1986, BVerwGE 75, 168). Die festgestellte Schwangerschaft einer Leistungsempfängerin begründet grundsätzlich nicht einen Anspruch auf sofortigen zusätzlichen Wohnraum. Ein Bedarf auf eigenen Wohnraum entsteht mit Vollendung des zweiten Lebensjahres des Kindes.

Die durchschnittlich angemessene Warmmiete bei stationärer und teilstationärer Unterbringung nach § 42 Satz 1 Nr. 2 SGB XII beträgt landeseinheitlich 270,00 Euro monatlich.

## 8. Wohnungsbeschaffungskosten sowie Mietkautionen

Bei vorheriger Zustimmung des Leistungsträgers können Mietkaution, Genossenschaftsanteile und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder leistungsrechtlich notwendig ist.

Mietkautionen dürfen gemäß § 551 BGB höchstens das Dreifache der neuen Kaltmiete betragen. Die Leistungsempfänger haben vorrangig auf Unterkünfte zurückzugreifen, die derartige Kosten nicht verursachen. Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger unter bestimmten Voraussetzungen einen Rückzahlungsanspruch hat (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 24.02.1992, FEVS 42, 236).

## 9. Umzugskosten

Umzugskosten sind in erster Linie die Kosten für die Beförderung des Umzugsgutes, bei Umzügen nach außerhalb, auch erforderliche Reisekosten der Bedarfsgemeinschaft zum Umzugsort.

Unvermeidliche doppelte Mietzahlungen sind ebenfalls Umzugskosten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25.10.2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 08.06.1999, FEVS 51, 127).

Umzugskosten sind auch die umzugsbedingten Kosten für Schönheitsreparaturen. Weitere Umzugskosten sind nicht ausgeschlossen und im Einzelfall zu entscheiden.

Ein Leistungsempfänger hat Anspruch auf Zusicherung der Kostenübernahme für eine neue Wohnung, wenn

- a) der Antrag auf Kostenübernahme vor Abschluss des Mietvertrages für die neue Wohnung gestellt wurde,
- b) der Umzug erforderlich ist und
- c) die Kosten für die neue Wohnung angemessen sind.

Die Beurteilung der Erforderlichkeit eines Umzuges obliegt im Einzelfall der Sachbearbeitung. Wenn die bisherige Wohnung als ausreichend und angemessen befunden wird, ist die Erforderlichkeit eines Umzuges nicht gegeben und eine Zusicherung der Kostenübernahme zu versagen.

Ein Umzug ist dann erforderlich, wenn ein plausibler und nachvollziehbarer Grund vorliegt. Die Kostenübernahme ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und Obdachlosigkeit nur durch den einen Umzug vermieden werden kann,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen groß, zu klein oder unangemessen teuer ist,
- konkrete berufliche Gründe wie z. B. eine Arbeitsaufnahme vorliegen,
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson, Behinderung).

Die Aufzählung ist nicht abschließend. Die Notwendigkeit anderer dringender persönlicher Gründe ist nach einem strikten leistungsrechtlichen Maßstab zu beurteilen.

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII ohne Notwendigkeit und ohne Zustimmung in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessenen hohen Aufwendungen für die Unterkunft.

In Fällen, in denen

- Leistungsempfänger trotz vorheriger Ablehnung eine Wohnung mit unangemessenen hohen Unterkunftskosten beziehen,
- Leistungsempfänger einen zumutbaren Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern und
- Leistungsempfänger sich trotz Aufforderung in der angemessenen Frist nicht um eine angemessene Wohnung bemühen,

sind nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht (auch bei Umzug von einer angemessenen in eine andere angemessene Wohnung).

Den Umzug hat der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst zu organisieren.

Es besteht für den Regelfall kein Anspruch darauf, den Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen durchführen zu lassen. Dies kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Leistungsempfänger wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen anerkanntenswerten Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 29.05.1986, 4 A 53/82, FEVS 35, 362; SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, S 23 AS 692/05 ER).

Umzugskosten werden bei Notwendigkeit des Umzugs in Höhe einer Pauschale von 150,00 Euro übernommen. Dabei wird davon ausgegangen, dass damit alle Aufwendungen im Rahmen der Selbsthilfe abgegolten sind. Dieser Betrag wird pauschal ohne Nachweispflicht gewährt. Bei Haushalten mit mehr als zwei Personen erhöht sich der Pauschalbetrag auf 200,00 Euro und bei Haushalten mit mehr als vier Personen auf 250,00 Euro. Darüber hinausgehende Aufwendungen sind nachzuweisen.

Kann im Einzelfall keine Selbsthilfe beschafft werden, hat der Leistungsempfänger sich selbst um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und **drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen** einzureichen.

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

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

Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

Stimmt der Leistungsträger einem Umzug nicht vorher zu, werden keine mit dem Umzug verbundenen Kosten übernommen.

## 10. Zahlungsweise

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 29 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 4 SGB II).

Dies ist z.B. der Fall, wenn vom Leistungsempfänger bereits in der Vergangenheit Einkommen, das für die Miete, Energieabschläge u.a. an sich einzusetzen war, anderweitig verwendet wurde (z.B. Obdachlose in städtischen Einrichtungen).

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden. Jedem Leistungsempfänger ist die Möglichkeit einzuräumen, Leistungen für Miete und Heizung direkt an die jeweiligen Vermieter überweisen zu lassen.

Der Leistungsträger tritt durch Übernahme der Mietzahlungen nicht in den Mietvertrag des Leistungsbeziehers ein und ist nicht verpflichtet, die Miete bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zu zahlen.

## 11. Sonstiges

Die mit dieser Richtlinie festgelegten Obergrenzen für Bruttokaltmieten und Heizkosten werden regelmäßig überprüft und gegebenenfalls den veränderten örtlichen Verhältnissen angepasst.

## 12. Aufgaben gemäß § 22 Absätze 2a SGB II

Die Prüfung und Bearbeitung der Anträge gemäß § 22 Abs. 2a SGB II erfolgt nur noch in problembehafteten Fällen, die das Einsetzen eines Sozialarbeiters durch das Sozialamt des Landkreises Börde rechtfertigen. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2a SGB II siehe Anlage II verwiesen. Die grundsätzliche Prüfung und Antragsbearbeitung nach der v.g. Rechtsgrundlage erfolgt beim zuständigen Jobcenter.

## 13. Inkrafttreten

Die Vierte Änderung der Unterkunftsrichtlinie tritt mit Wirkung vom 1. Oktober 2010 in Kraft und gilt für die nach SGB XII und SGB II zu erbringenden Leistungen. Sie ist im Gebiet des gesamten Landkreises Börde anzuwenden.

gez. Webel  
Landrat

## Anlage I / Heizspiegel - bundesweit - 2010

Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch und Heizkosten für das Abrechnungsjahr 2009

Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in Euro je m <sup>2</sup> / Monat		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100-250	1,16	1,35	1,67
251-500	1,10	1,29	1,60
501-1000	1,04	1,23	1,53
über 1000	1,01	1,20	1,49

Für nicht genannte Brennstoffe wird der Erdgaswert angewendet.

**Beachte:** Auch hier sind die mit der Regelleistung abgegoltenen Bestandteile für die Warmwasserbereitung bei der Bemessung der Brennstoffbeihilfe entsprechend abzusetzen, bei einer Brennstoffbeihilfe für ein ganzes Jahr mit dem Jahresbetrag.

## Anlage II / Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Personen unter 25 Jahren



## Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II

### Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Personen unter 25 Jahren

–**awr**– Der Gesetzgeber hat 2006 die Vorschriften über die Kosten für Unterkunft und Heizung für Personen unter 25 Jahren verschärft. Sie sollen nach einem Umzug nur dann Leistungen für Unterkunft und Heizung vom zuständigen Träger der Grundsicherung erhalten, wenn dieser dem Umzug vorher zugestimmt hat. Die gesetzliche Vorschrift benennt die Voraussetzungen für eine Zusicherung durch die unbestimmten Begriffe „schwerwiegender sozialer Grund“ und „sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund“ nur unzureichend. Der Deutsche Verein gibt zur Konkretisierung dieser Vorschrift die nachfolgenden Empfehlungen ab. Diese wurden in der Arbeitsgruppe „Umsetzung SGB II“ unter Vorsitz von Friedrich Graffe, München, erarbeitet und nach Beratung im Fachausschuss „Jugend und Familie“ sowie im Arbeitskreis „Grundsicherung und Sozialhilfe“ am 6. Dezember 2006 vom Vorstand des Deutschen Vereins verabschiedet.

#### A. Einleitung

Durch das Gesetz zur „Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze“ vom 24. März 2006 (BGBl. I S. 558) hat der Gesetzgeber die Vorschriften über die Kosten für Unterkunft und Heizung geändert. § 22 SGB II wurde um folgenden Absatz 2 a erweitert:

(2a) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden ihnen Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur erbracht, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Diese Vorschrift trat am 1. April 2006 in Kraft. Danach werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für Personen unter 25 Jahren nur erbracht, wenn eine Zusicherung zum Umzug erteilt wurde. Eine Zusicherung darf bei Vorliegen der in § 22 Abs. 2 a Satz 2 Nr. 1 bis 3 SGB II genannten Gründe nicht verweigert werden. Nach der Gesetzesbegründung sollen künftig Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben und erstmalig eine Wohnung beziehen wollen, vorher die Zustimmung des Leistungsträgers einholen müssen (BT-Drucks. 16/688, S. 14).

Mit dem Fortentwicklungsgesetz, welches zum 1. August 2006 in Kraft getreten ist (BGBl. I S. 1706), hat der Gesetzgeber § 22 Abs. 2 a SGB II um folgenden Satz 4 ergänzt:

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.

Die Vorschrift (§ 22 Abs. 2 a SGB II) beschreibt die Voraussetzungen, wann Personen unter 25 Jahren keine Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten; dabei wird klar gestellt, dass diese Personen einen Auszug aus der Wohnung der Eltern grundsätzlich auf eigenes Kostenrisiko vornehmen. Damit einer Person unter 25 Jahren bei Auszug aus der Wohnung der Eltern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden können, hat sie vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers einzuholen, dass dieser die Kosten für Unterkunft und Heizung übernehmen wird.

## **B. Empfehlungen**

Zur Zusicherung ist der örtlich zuständige kommunale Träger (bzw. die Arbeitsgemeinschaft<sup>1</sup>) verpflichtet, wenn ein schwerwiegender sozialer Grund vorliegt, der Umzug zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund gegeben ist.

Nachstehend werden Empfehlungen für die Umsetzung von § 22 Abs. 2 a SGB II in Bezug auf den Anwendungsbereich der Vorschrift (I.), die Beteiligung der Jugendhilfe (II.) sowie auf die Merkmale „aus schwerwiegenden sozialen Gründen“ (III.) und „ein sonstiger,

---

<sup>1</sup> Wenn die Kommune diese Aufgabe auf die ARGE übertragen hat.

ähnlich schwerwiegender Grund“ (IV.) gegeben. Abschließend erfolgen Hinweise zu Satz 4 des § 22 Abs. 2 a SGB II (V.)

## **I. Anwendungsbereich**

1. § 22 Abs. 2 a SGB II gilt nicht für Personen, die am 17. Februar 2006 nicht mehr zum Haushalt der Eltern oder eines Elternteils gehört haben, § 68 Abs. 2 SGB II.
2. Soweit eine Bedarfsgemeinschaft mit mindestens einer Person unter 25 Jahren gemeinsam umzieht, ist keine Zusicherung erforderlich. Maßgebend für die Fälle des gemeinsamen Umzugs ist die Zusicherung nach § 22 Abs. 2 SGB II.

## **II. Beteiligung der Jugendhilfe**

Bei der Prüfung, ob die Zusicherung gegeben wird, soll der örtliche Träger der öffentlichen Jugendhilfe eng eingebunden werden.<sup>2</sup> Das stellt sicher, dass bei der Entscheidung, ob die Voraussetzungen einer Zusicherung nach § 22 Abs. 2 a SGB II im konkreten Einzelfall vorliegen, die Sachkompetenz der öffentlichen Jugendhilfe genutzt wird. Der Deutsche Verein empfiehlt, Personen unter 25 Jahren zur Einwilligung in die Verwendung von Daten des Jugendhilfeträgers aufzufordern. Die vom Jugendhilfeträger nach § 65 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 SGB VIII erhaltenen Informationen dürfen nur zweckgebunden (zur Feststellung über das Vorliegen der unter II. und IV. behandelten Gründe) verwendet werden. Die abschließende rechtliche Beurteilung bleibt dem SGB-II-Träger vorbehalten.

## **III. Schwerwiegender sozialer Grund**

Schwerwiegende soziale Gründe liegen nach Auffassung des Deutschen Vereins insbesondere dann vor, wenn zum Zeitpunkt der Antragstellung

1. eine schwere Störung der Eltern-Kind-Beziehung<sup>3</sup> besteht: das Zusammenleben von Eltern und der Person unter 25 Jahren aus physischen und/oder psychischen

---

<sup>2</sup> Zur Zusammenarbeit zwischen Jugendhilfeträgern und SGB-II-Trägern vgl. Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Zuständigkeit und Kooperation zwischen den Trägern der Jugendhilfe und den Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende (DV 28/05 AF III), NDV 2005, S. 397 ff.

<sup>3</sup> Vgl. BSG, Urteil vom 2.6.2004 (B 7 AL 38/03 R; zu § 40 AFG).

Gründen nicht mehr möglich ist oder ein Zusammenleben wechselseitig nicht mehr zumutbar ist,

2. ohne Umzug Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl der Person unter 25 Jahren besteht,
3. die Platzverhältnisse in der Wohnung der Eltern zu beengt sind,
4. bei Zusammenleben mit Geschwistern in der Wohnung der Eltern eine Geschlechtertrennung nicht möglich ist,<sup>4</sup>
5. ein Verweisen auf die Wohnung der Eltern mangels entsprechender Pflichten nach dem BGB (z.B. Entscheidung der Eltern gegen Gewährung von Naturalunterhalt bzw. Titel des Kindes auf Barunterhalt, § 1612 BGB, oder Entscheidung des Vormundschaftsgerichts auf Unterbringung außerhalb des Elternhauses) nicht möglich ist bzw. ein Verweisen unzumutbar ist, weil z.B. der sorgeberechtigte Elternteil sein Sorgerecht nie oder für längere Zeit nicht ausgeübt hat,
6. die Person unter 25 Jahren fremd untergebracht ist oder sich in einer Einrichtung nach § 67 SGB XII oder in anderen Einrichtungen nach dem SGB II, SGB VIII oder SGB XII aufhält, für den Fall, dass sie aus einer solchen Einrichtung eine eigene Wohnung bezieht (im Vordergrund steht hier der „Therapie-“erfolg, welcher durch Zurückziehen zu den Eltern nicht gefährdet werden soll),
7. die Person unter 25 Jahren eine eigene Familie hat (z.B. Heirat/Lebenspartnerschaft oder Kind; ehe- oder partnerschaftsähnliche Beziehungen zählen hingegen nicht dazu).

#### **IV. Sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund**

Ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund im Sinne von § 22 Abs. 2 a Satz 2 Nr. 3 SGB II liegt insbesondere vor, wenn

1. der Erstauszug sachlich gerechtfertigt war oder eine Zusicherung erteilt wurde und die Umstände sich nicht verändert haben,
2. die Unter-25-Jährige schwanger ist,<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> SG Berlin, Beschluss vom 7.4.2006 (S 53 AS 2004/06 ER).

<sup>5</sup> vgl. LSG Hamburg, NDV-RD 2006, S. 66.

3. der unter 25-jährige Kindsvater mit der Schwangeren zusammenziehen und eine eigene Familie gründen will. Das gilt auch für den unter 25-jährigen Partner der Schwangeren.

Die aufgezählten Gründe sind nicht abschließend. Es handelt sich stets um eine Einzelfallentscheidung, nach der weitere Gründe, als die hier in der Empfehlung aufgeführten, für eine Zusicherung nach § 22 Abs. 2 a SGB II denkbar sind. Die in § 22 Abs. 2 a SGB II in Nummern 1 bis 3 genannten Gründe betreffen nur den Fall der Pflicht zur Erteilung der Zusicherung. Eine Zusicherung kann aber auch im Rahmen des Ermessens für andere Fälle erteilt werden. Der SGB II-Stelle steht daher frei, eine Zusicherung beispielsweise auch dann zu erteilen, wenn der Antragsteller demnächst das 25. Lebensjahr vollendet.

## V. Hinweise zu § 22 Abs. 2 a Satz 4 SGB II

Mit der Anfügung von Satz 4 in § 22 Abs. 2 a SGB II durch das Fortentwicklungsgesetz soll sichergestellt werden, dass Personen unter 25 Jahren die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezugs eine Wohnung beziehen (BT-Drucks. 16/1696, S. 27). Standen sie vor dem Umzug nicht im Leistungsbezug, erhalten sie dann keine Kosten für Unterkunft und Heizung, wenn sie in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung von Leistungen herbeizuführen. Für das Vorliegen der Absicht trägt der SGB II-Träger die materielle Beweislast.

Satz 4 bezieht sich dagegen nicht auf das Zusicherungserfordernis. Eine Zusicherung kann in diesen Fällen schon mangels Zuständigkeit des SGB II-Trägers nicht erteilt werden.

Fraglich ist, ob die Rechtsfolge des § 20 Abs. 2 a SGB II auch für die von § 22 Abs. 2 a Satz 4 SGB II erfassten Fälle gilt. Nach § 20 Abs. 2 a SGB II erhalten Personen unter 25 Jahren, die ohne Zusicherung des zuständigen kommunalen Trägers nach § 22 Abs. 2 a umziehen, bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres 80 % der Regelleistung. Die Regelung des § 20 Abs. 2 a SGB II soll in Ergänzung des § 22 Abs. 2 a „den Anreiz vermindern, auf Kosten der Allgemeinheit eine eigene Wohnung bei gleichzeitigem Bezug der vollen

Regelleistung zu beziehen“ (BT-Drucks. 16/688 S. 14). Diese Regelung wurde bereits vor der Ergänzung des § 22 Abs. 2 a um Satz 4 verabschiedet und ist im Zuge dieser Ergänzung nicht geändert worden.

Dies gibt Anlass zu unterschiedlichen Auslegungen.

Der Wortlaut des § 20 Abs. 2 a SGB II kann so verstanden werden, dass – da eine Zusicherung in diesen Fällen grundsätzlich nicht vorliegt (nicht vorliegen kann) – generell lediglich ein Anspruch auf 80 % der Regelleistung besteht. Dann ist auch derjenige auf eine verminderte Regelleistung verwiesen, der ohne die in § 22 Abs. 2 a Satz 4 SGB II genannte Absicht ausgezogen ist.

Demgegenüber kann der Wortlaut des § 20 Abs. 2 a SGB II auch so verstanden werden, dass er sich lediglich auf § 22 Abs. 2 Satz 1–3 bezieht, da nur in diesen Fällen eine Zusicherung erforderlich ist. Dann erhalten auch Personen, die in der Absicht der Herbeiführung des Leistungsbezugs ausziehen, 100 % der Regelleistung.

Die auf der Grundlage des Wortlauts des § 20 Abs. 2 a SGB II bei der Feststellung, ob dessen Rechtsfolge eingreift, weit auseinander gehenden Möglichkeiten machen eine Klarstellung durch den Gesetzgeber wünschenswert.



---

<b>Amtsleiter:</b>	Marlis Lüder
<b>Anschrift:</b>	Gerikestraße 5 39340 Haldensleben
<b>Telefon:</b>	+49 3904 7240-2502
<b>Telefax:</b>	+49 3904 7240-52666
<b>E-Mail:</b>	sozialamt@boerdekreis.de

---

**Nummer:** 006

**Datum:** 18.04.2011

### **Vorläufige Änderung der Unterkunftsrichtlinie 1/2008 (4. Änderung)**

Mit Wirkung vom 01.01.2011 hat der Gesetzgeber eine geänderte Fassung des SGB II und SGB XII beschlossen. Grundlage für diese Änderung sind die §§ 22 Abs. 1 i.V.m. 21 Abs. 7 SGB II und 35 Abs. 4 SGB XII.

Die Richtlinie wird bis zur vollständigen Überarbeitung und um den neuen gesetzlichen Grundlagen gerecht zu werden, in folgenden Punkten vorläufig geändert:

### **3. Kosten für Unterkunft und Heizung**

Der Leistungsträger hat die angemessenen Kosten für Unterkunft, Heizung *und Warmwasser* finanziell sicherzustellen.

Zum Unterkunftsbedarf gehören außer der Grundmiete die mit der Unterkunft verbundenen Betriebskosten, Nebenkosten, Heizkosten *und die Warmwasserkosten* sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen und Wohnungsbeschaffungskosten.

#### **4.1 Wohnflächenhöchstgrenzen**

Heizkosten (*ohne Warmwasser*) werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Als angemessen gilt grundsätzlich ein monatlicher Richtwert von

bis zu 1,30 € je m<sup>2</sup> im Landkreis Börde.

*Warmwasser wird in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit es angemessen ist. Als angemessen gilt ein monatlicher Richtwert von*

*bis zu 0,17 € je m<sup>2</sup> im Landkreis Börde.*

### **5. Heizkosten**

Leistungen für Heizung *und zentrale Warmwasserversorgung* werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.

Die Angemessenheit wird in der geänderten Anlage I festgelegt.

Die geänderten Punkte der Unterkunftsrichtlinie 1/2008 (4. Änderung) treten mit Wirkung vom **01.01.2011** in Kraft und gelten für die nach dem SGB XII und SGB II zu erbringenden Leistungen. Sie sind im Gebiet des gesamten Landkreises Börde anzuwenden.

Anlage I

## Heizspiegel - bundesweit - 2010

Vergleichswerte zu Heizenergieverbrauch und Heizkosten (ohne Warmwasser) für das Abrechnungsjahr 2009

Gebäudefläche in m <sup>2</sup>	Kosten in Euro je m <sup>2</sup> / Monat		
	Heizöl	Erdgas	Fernwärme
100-250	1,16	1,35	1,67
251-500	1,10	1,29	1,60
501-1000	1,04	1,23	1,53
über 1000	1,01	1,20	1,49

Für nicht genannte Brennstoffe wird der Erdgaswert angewendet.

Angemessener Betrag für die Warmwasseraufbereitung:

**Der angemessene Betrag für Warmwasser beträgt 0,17 Euro pro anerkannter Wohnfläche (m<sup>2</sup>).**