

Arbeitsmappe Kosten der Unterkunft für den Landkreis Berchtesgadener Land (Stand: Juli 2011)

Inhalt:

	Seite
Grundlagen	
➤ Arbeitshilfe des Landkreises BGL (Vers. 04)	3
➤ Arbeitsblatt zur Durchführung des Prüfungs- und Kostensenkungsverfahrens	
▪ Grundmiete	13
▪ Heizung	14
➤ Arbeitsblatt „Festsetzung der Heizungshilfe“	15
➤ Arbeitsblatt „Jahresabrechnung Heiz- und Betriebskosten“	16
➤ Arbeitsblatt „Richtwerte ab 01.07.2011“	17
Anlagen:	
➤ Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II	Anl. 1
➤ Auszug aus der Studie der Techem AG - Ausgabe 2010 (Heizölverbrauch Region Rosenheim 1993 – 2009)	Anl. 2
➤ Betriebskostenspiegel für Deutschland 2010/2011 (Deutscher Mieterbund e.V.)	Anl. 3
➤ Wasserverbrauch (Statistisches Bundesamt)	Anl. 4
Musteranschreiben und Formulare	
➤ Anhörung wegen zu hoher Grundmiete	M01
➤ Ergebnis Grundmiete Kostensenkung	M02
➤ Ergebnis Grundmiete ok	M03
➤ Anhörung wegen zu hoher Heizkosten	M04
➤ Ergebnis Heizkosten ok	M05
➤ Mitteilung über Änderung der MOG ab 01.01.20xx	M06
➤ Fragebogen zur Ermittlung der Hauslasten bei Eigenheimbesitzern	F 01

Historie:

- 1. Änderung März 2010:
Arbeitshilfe Vers. 02 (Einfügung Verfahrenshinweise S. 6)
- 2. Änderung Juni 2010:
Arbeitshilfe Vers. 03 (Einfügung bei Nr. 7 Auszugsrenovierung, Ergänzung Nr. 8.4 – hohe Mietschulden)
- 3. Änderung Juli 2011
Arbeitshilfe Vers. 04 (BK-Spiegel, Warmwasser)

Fundstellen und Urteile

Aufsatz – Kommunale Ermittlungen zu den „KdU“ – auf dem Weg zu wichtigen Klarstellungen
(Butzer/Keller)

NDV 8/2009 S. 317

2010-08-30_BSG_Die Absenkung der Leistungen für Uk und Hzg auf die vor einem Umzug
zu tragenden Aufwendungen ist dann nicht zulässig, wenn im Monat der Eingehung des Miet-
vertrages keine Hb i.S. des SGB II bestand.

EuG 65 (2011) S. 72



Kosten der Unterkunft und Heizung

- Arbeitshilfe des Landkreises Berchtesgadener Land - zum Vollzug der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII und zur Beurteilung der Angemessenheit von Unterkunftskosten (siehe auch Empfehlungen des DV und Nr. 35 SHR) (Version 04 vom Juli 2011)

Mit dieser Arbeitshilfe soll eine Gleichbehandlung der Antragsteller und Leistungsempfänger gewährleistet werden. Sie ersetzt jedoch nicht die in jedem Einzelfall notwendige Ermessenentscheidung. Diese ist ergänzend zu treffen und kann auch von den Orientierungswerten dieser Arbeitshilfe abweichen. In **jedem Fall** ist die Ermessensentscheidung ausführlich zu begründen.

Die zur Festlegung der Richtwerte ermittelten durchschnittlichen m²-Preise und Mediane stellen keinen Mietspiegel dar und können nicht für Zwecke, die einen Mietspiegel erfordern verwendet werden.

1. Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (Grundmiete)

1.1. Grundsatz:

§§ 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II, 35 Abs. 1 Sätze 1 und Abs. 2 SGB XII:

Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit sie angemessen sind.

Die Angemessenheit einer Wohnungsmiete orientiert sich dabei an der Größe, Ausstattung, Lage und Bausubstanz der Wohnung. Als Maßstab ist das untere Preissegment des Wohnungsmarktes heranzuziehen, da die Wohnung nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen muss. Der Richtwert für die Angemessenheit einer Wohnung ergibt sich aus dem Produkt der angemessenen Wohnungsgröße und des angemessenen Quadratmeterpreises. Dabei muss nicht jedes Merkmal für sich eingehalten werden. Es ist vielmehr ausreichend, wenn das Produkt für die jeweilige Haushaltsgröße angemessen ist (**Produkttheorie**).

1.2. Wohnungsgröße:

Die angemessene Größe des Wohnraums ergibt sich aus den Vollzugshinweisen des Bayerischen Staatsministeriums des Innern zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsrecht wie folgt:

Anzahl der Mitglieder in der BG	maximal zulässige Wohnungsgröße
1	50 m ²
2	65 m ²
3	75 m ²
4	90 m ²
5	105 m ²

Für jedes weitere Mitglied der Bedarfsgemeinschaft zusätzlich 15 m².

- Sofern im Einzelfall die Notwendigkeit einer größeren Wohnung nachgewiesen wird, ist der Richtwert für einen Haushalt mit der nächst höheren Personenzahl heranzuziehen. Diese Voraussetzungen sind z.B. erfüllt, wenn wegen einer Behinderung oder Krankheit erhöhter Platzbedarf besteht.

Bei Mietern und Eigentümern sind nach dem Gleichbehandlungsgebot einheitliche Kriterien anzulegen. Aus diesem Grund sind bei der Angemessenheitsprüfung hinsichtlich der Grundmiete auch bei Wohneigentum generell die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen zu berücksichtigen.

1.3. Produkttheorie

Im Übrigen ist eine Überschreitung der angemessenen Flächenvorgaben unbeachtlich, wenn nach Maßgabe der Produkttheorie (siehe unter 1.) das Produkt aus Wohnungsgröße und m²-Preis der Wohnung die zulässige Höchstmiete nicht übersteigt. In solchen Fällen sind aber nach dem BSG-Urteil vom 02.07.09 (NDV-RD 6/2009 S. 139) die für die **tatsächliche** Wohnungsgröße angemessenen Heizkosten zu berücksichtigen.

Ein mit großer Wahrscheinlichkeit eintretender, zukünftiger Wohnraumbedarf ist ab dem Zeitpunkt des Bekanntwerdens anzuerkennen. Bei Schwangerschaft gilt dies ab der leistungsrechtlichen Gewährung des Mehrbedarfs.

2. Richtwerte für die maximal anzuerkennende Grundmiete und Kostensenkungsverfahren

Die Ermittlung und Bestimmung nachfolgender Richtwerte erfolgte durch die Auswertung von ca. 4200 Wohnungen im Landkreis Berchtesgadener Land durch Beschluss des Kreisausschusses vom 02.12.2009. Von den 4200 Wohnungen bezogen sich 1.630 auf den noch gebundenen und 1.982 auf den bereits nicht mehr gebundenen sozialen Wohnungsbau und 550 Wohnungen auf den sonstigen freien Markt (Zeitungsanzeigen).

Hinsichtlich des maßgeblichen m²-Preises je Wohnungsgrößensegment wurde nicht auf den Durchschnittswert, sondern auf den jeweiligen medianen Wert abgestellt. Dabei handelt es sich um den Wert, der im jeweiligen Größensegment bezüglich der Anzahl der erhobenen Daten in der Mitte liegt. (Beispiel: 11 Daten, Median ist das 6. Datum – $5 > m$, $5 < m$).

	Zone 1	Zone 2
	Bad Reichenhall Freilassing Berchtesgaden Bayerisch Gmain Piding	Ainring, Anger Bischofswiesen, Laufen Marktschellenberg Ramsau b. Bgd, Saaldorf/Surheim Schneizreuth, Schönau a.K. Teisendorf
1 Person	285 €	230 €
2 Personen	327 €	306 €
3 Personen	383 €	341 €
4 Personen	451 €	402 €
5 Personen	527 €	469 €
6 Personen	568 €	536 €

Leben zwei Personen in einer Wohnung, ohne eine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II, § 19 SGB XII oder Haushaltsgemeinschaft im Sinne von § 39 SGB XII zu bilden, ist die Angemessenheit der KdU auf der Basis zweier Einpersonenhaushalte zu ermitteln.

Die Richtwerte treffen noch keine Aussage über eine im Einzelfall konkrete Angemessenheit oder Unangemessenheit von Unterkunftskosten. Es ist daher in jedem Einzelfall eine Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in drei Stufen (siehe hierzu die „Empfehlungen zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II“ des Deutschen Vereins, Nr. I.2. – Anlage 1)

Ergibt diese Prüfung keinen Grund für eine Anerkennung der tatsächlich zu zahlenden Grundmiete ist ein Kostensenkungsverfahren im Sinne der Nr. II. der vg. Empfehlungen und der Nr. 35.02 der SHR einzuleiten.

Die ordnungsgemäße Durchführung des Prüfungs- und Kostensenkungsverfahrens ist mittels des hierfür zur Verfügung stehenden Arbeitsblattes (S. 13/14 und als Excel-Datei verfügbar) zu dokumentieren.

3. Heizkosten (s. auch Nr. 35.04 SHR)

3.1. Laufende Heizkosten:

Da den Heizkostenabrechnungen der Vermieter der jeweilige aktuelle Kaufpreis des Brennstoffes zugrunde liegt, bedarf es bei der Berücksichtigung des laufenden Abschlages auf die Heizkosten keiner Prüfung hinsichtlich der maßgeblichen Preissituation zum Zeitpunkt des Öleinkaufes. Die anerkehbaren Heizkosten orientieren sich damit am Verbrauch und nicht an den Kosten.

Die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten hat unabhängig von der Prüfung der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft (Grundmiete) zu erfolgen.

Es ist dabei unzulässig, die Heizkosten von vorneherein auf die angemessene Quadratmeterzahl zu beschränken. Vielmehr sind die tatsächlich anfallenden Kosten als angemessen anzusehen, soweit sie nicht einen Grenzwert überschreiten, der unangemessenes Heizen indiziert (BSG-Urteil vom 02.07.09 - NDV-RD 6/2009 S. 139).

Nach dem Betriebskostenspiegel für Deutschland des Deutschen Mieterbundes für 2010/11 liegen die durchschnittlichen Kosten für Heizung (incl. aller damit verbundenen Kosten) ohne Warmwasser in Westdeutschland derzeit bei 0,84 € je m² Wohnfläche/Monat. Dieser Wert ist um die jeweils maßgeblichen Mehrbedarfsbeträge für Warmwasser nach §§ 21 Abs. 7 SGB II, 35 Abs. 7 SBB XII zu erhöhen (s. auch Nr. 3.3). Eine Prüfung, ob die Heizkosten unangemessen hoch sind ist vorzunehmen, wenn ein um 10 % erhöhter Wert überschritten wird. In diesen Fällen sind bei der Prüfung die in Nr. 35.04 Abs. 2 SHR genannten Kriterien zu berücksichtigen. Die ordnungsgemäße Durchführung des Prüfungs- und Kostensenkungsverfahrens ist

mittels des hierfür zur Verfügung stehenden Arbeitsblattes (Seite 14) zu dokumentieren.

Ein weiteres Indiz für das Vorliegen unangemessen hoher Heizkosten ist gegeben, wenn die tatsächlichen Verbrauchskosten deutlich (mehr als **10 %**) über dem nach den möglichen Verteilungsschlüssen (z.B. 40/60 oder 50/50) zu erwartenden Betrag liegt, bzw. wenn der Verbrauch deutlich über dem Verbrauch vergleichbarer Wohnungen in der gleichen Wohnanlage liegt.

3.2. einmalige Heizkosten (Heizungshilfe):

Müssen die Brennstoffe vom Leistungsempfänger selbst beschafft werden, wird grundsätzlich einmal jährlich auf Antrag - in der Regel zu Beginn der Heizperiode im September - eine einmalige Beihilfe zur Beschaffung dieser Brennstoffe bereit gestellt. Da bei der Selbstbeschaffung keine - wie in der Heizkostenabrechnung bei zentraler Versorgung - zusätzlichen Kosten anfallen, orientieren sich hier die berücksichtigungsfähigen Kosten an folgenden Werten:

- tatsächliche bis maximal anerkannte Wohnungsgröße
- durchschnittlicher Verbrauch von 16,83 l/m² Wohnfläche/Jahr zuzüglich Mehrbedarf für Warmwasser¹
- evtl. auf der Besonderheit des Einzelfalles beruhender Mehr-/Minderbedarf

Bei Antragstellern, die keine laufenden Leistungen beziehen, ist nach dem Urteil des LSG Baden-Württemberg (v. 24.04.09 Az. L 12 AS 4195/08) der Bedarf für den Zeitraum, auf den sich die Hilfe bezieht – in der Regel also auf zwölf Monate verteilt, anzusetzen

Beispiel: zu zahlende Hilfe: 600 € - Anrechnung auf den monatlichen Bedarf: 50 €

Ergibt sich unter Berücksichtigung dieses Bedarfes eine Einkommensüberschreitung, besteht kein Anspruch auf eine Heizungshilfe, da dem Antragsteller zugemutet werden kann, entsprechende Ansparungen zu tätigen.

Damit wird eine Gleichbehandlung mit den Fällen, bei denen eine monatliche Abschlagszahlung berücksichtigt wird, erreicht, was nicht der Fall wäre, wenn der Heizungsbedarf nur im Monat der Antragstellung berücksichtigt werden würde.

Da der Bedarf zunächst nur als Bezugsmenge (Liter) festgestellt wird, kann eine endgültige Berechnung der Beihilfe erst nach Vorlage der Rechnung erfolgen. In begründeten Einzelfällen ist dem Antragsteller eine Abschlagszahlung zu geben.

Für die Berechnung ist das Berechnungsblatt „Heizungshilfe“ (Seite 15) zu verwenden.

Lebt der Leistungsberechtigte mit nicht Leistungsberechtigten in Haushaltsgemeinschaft ist die Hilfe anteilig nach der Anzahl der Haushaltsmitglieder aufzuteilen.

¹ Erläuterung siehe Excel-Arbeitsblatt angemessene Unterkunftskosten – Registerblatt „Heizungshilfe“ (Seite 15)

3.3. Warmwasser

Die Kosten für die Warmwasseraufbereitung sind seit 01.01.2011 nicht mehr im Regelsatz enthalten und daher bei den Abschlagszahlungen auf Heizkosten und bei der Jahresabrechnung zu berücksichtigen. Diese Kosten sind grundsätzlich in Höhe der Mehrbedarfsbeträge nach den §§ 21 Abs. 7 SGB II, 30 Abs. 7 SGB XII wie folgt angemessen.

Regelbedarfsstufe	Mehrbedarf in %	Mehrbedarf in €
1	2,3	8,37
2	2,3	7,54
3	2,3	6,69
4	1,4	4,02
5	1,2	3,01
6	0,8	1,72

Im Vollzug des **SGB II** ist darauf zu achten, dass Kosten für **dezentrale Warmwasserbereitung** keine KdU sind und als **Mehrbedarf** bewilligt werden - und damit zu Lasten des Bundes gehen.

4. Sonstige Nebenkosten

Kalte Betriebskosten werden grundsätzlich in tatsächlicher Höhe berücksichtigt. Nach der BetriebskostenVO gehören hierzu:

- Grundsteuer
- Entwässerung
- Fahrstuhlkosten incl. Wartung
- Straßenreinigung
- Müllabfuhr
- Gebäudereinigung (z.B. Treppenhausreinigung)
- Gartenpflege
- Keller- Außen- und Treppenhausbeleuchtung
- Kaminkehrer
- Gebäude- und Gebäudehaftpflichtversicherung
- Hausmeister
- Kabel-TV-Anschluss oder TV-Sat-Schüssel, sofern diese Kosten nicht zur Disposition des Mieters stehen
- **Kaltwasserverbrauch**
- Wartung und Eichung der Wasserzähler

Nach dem Betriebskostenspiegel 2010/11 für Deutschland des Dt. Mieterbundes (s. Anl. 4), liegen die durchschnittlichen kalten Betriebskosten in Westdeutschland derzeit bei 1,92 €/m² Wohnfläche pro Monat.

Hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Kaltwasserkosten wird ein Durchschnittsverbrauch von 46 m³/Jahr angenommen (Quelle: Stat. Bundesamt). Übersteigt der tatsächliche Verbrauch einen um 10 % höheren Wert (also 50 m³/Jahr) ist zu prüfen, ob unwirtschaftliches Verhalten vorzuwerfen ist. Auch hier ist auf die Besonderheit des Einzelfalles einzugehen.

Verfahrenshinweis:

Für den Fall, dass eine Nebenkostenvorauszahlung nicht in Heiz- und Betriebskosten aufgeschlüsselt werden kann, soll aus dem Gesamtbetrag zunächst der der Wohnungsgröße entsprechende Heizungsbetrag herausgerechnet und der verbleibende Rest als Betriebskosten angesetzt werden.

Beispiel:

1 Person, Wohnungsgröße 48 m², Pauschale: 120 €/mtl.

Heizkosten:	48 x 0,84 €	=	40,32 €
	+ Mehrbedarf Warmwasser	=	<u>8,37 €</u>
	anzunehmende Heizkosten		48,69 €
	+ 10 % Prüfungsaufschlag	=	<u>4,87 €</u>
	Gesamt	=	53,56 €

verbleibt für kalte Betriebskosten: 66,44 €

Entsprechend ist zu verfahren, wenn die Gesamtmiete generell nicht in Grundmiete und Nebenkosten aufgeschlüsselt werden kann.

Beispiel:

1 Person, Wohnungsgröße 48 m², Komplettmiete 400 €/mtl.

Heizkosten:	48 x 0,84 €	=	40,32 €
	+ Mehrbedarf Warmwasser	=	<u>8,37 €</u>
	anzunehmende Heizkosten		48,69 €
	+ 10 % Prüfungsaufschlag	=	<u>4,87 €</u>
	Gesamt	=	53,56 €

Kalte Betriebskosten: 48 x 1,85 € 88,80 €

verbleibt für Grundmiete: 257,64 €

Ergebnis: für Zone 1: Miete ist angemessen
für Zone 2: Miete ist unangemessen

Bei Mietern sind nicht berücksichtigungsfähig:

- Instandhaltungsrücklage
- Verwaltergebühr
- Schadenersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache

Bei **Besitzern von Wohneigentum** sind die laufenden Kosten mittels des Formblatts zur Feststellung der Hauslasten incl. Rücklagen und Verwaltergebühr (F 01) zu erheben, sofern die Lasten nicht verbindlich über das Hausgeld erhoben werden.

5. Garage/Stellplatz

Kosten einer **Garage** oder eines **Stellplatzes** sind i.d.R. nicht als KdU anzuerkennen. Eine Ausnahme gilt dann, wenn die Wohnung nicht ohne Garage oder Stellplatz anzumieten ist und die KdU inkl. Garagen- oder Stellplatzmiete sich noch im angemessenen Rahmen befinden. Auf eine mögliche Untervermietung der Garage ist hinzuweisen.

Sind die Kosten einer Garage/eines Stellplatzes in der Grundmiete enthalten aber nicht ausgewiesen, sind ggf. für die Garage 35 € und für den Stellplatz 20 € monatlich in Abzug zu bringen.

6. Schönheitsreparaturen/Auszugsrenovierung

Schönheitsreparaturen und Auszugsrenovierungen gehören grundsätzlich zu den Kosten der Unterkunft. (BSG-Urteil v. 19.03.08).

Schönheitsreparaturen sind insbesondere Reparaturen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern)

Die in der Regelleistung enthaltenen Kosten für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung sind nicht mit den Kosten für og. Zwecke gleichzusetzen. Schönheitsreparaturen und Kosten für notwendige Auszugsrenovierungen im oben genannten Sinn gehören daher grundsätzlich zu den zu übernehmenden KdU.

Die Kosten einer Einzugsrenovierung sind im Einzelfall zu übernehmen, wenn dies mietvertraglich geregelt und wenn die Renovierung in dem Sinne erforderlich ist, dass Standards einer Wohnung im unteren Preissegment geschaffen werden sollen, und eine Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in diesem Segment angeboten werden.²

Allerdings sind diese Kosten vom Mieter nur dann zu tragen, wenn der Vermieter sie im Mietvertrag **in zulässiger Weise** d.h. ordnungsgemäß nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf ihn abwälzt. Die Kosten sind dann zu übernehmen, unabhängig davon, ob sie im Mietvertrag als monatliche Pauschale oder als im Bedarfsfall gesonderte anfallende Zahlungen vereinbart wurden.

7. Kautionen/Genossenschaftsanteile, Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Miet-/Stromschulden

7.1. Kautionen/Genossenschaftsanteile

² vgl. Beschluss SG Stade v. 14.07.09 – Az S 19 SO 58/09 ER – ZfF 11/2010 S. 251

Kautionen und Genossenschaftsanteile sind grundsätzlich als Darlehen zu gewähren, weil diese im Regelfall an den Mieter zurückfließen. Mietkautionen/GA können allenfalls dann übernommen werden, wenn der LE sie nicht aus eigenen Mitteln – also ggf. auch aus einem Vermögensbetrag unterhalb der Vermögensfreigrenze – leisten kann und wenn der Wohnraum angemessen ist, für den die Kaution oder die Genossenschaftsanteile zu zahlen sind.

Der Rückzahlungsanspruch der darlehensweise übernommenen Kaution/GA kann mit laufenden Hilfeleistungen nur aufgerechnet werden, wenn der LE hierzu ausdrücklich sein Einverständnis erklärt. Ein solches Einverständnis kann vom LE mit Wirkung für die Zukunft jederzeit widerrufen werden.

Zur Sicherung des Darlehens ist der Darlehensbetrag vom LE in voller Höhe und incl. der auf dem Darlehenskonto anfallenden Zinsen/Dividenden zugunsten des Landkreises abzutreten. Die Abtretung darf dem Vermieter ohne Einverständnis des LE erst nach dem Ende der Mietvertragslaufzeit bekannt gemacht werden. Es empfiehlt sich daher, ein solches Einverständnis wenn möglich mit Unterzeichnung der Abtretungserklärung einzuholen.

Zuständigkeit: - SGB II – Leistungsträger Zuzugsort
- SGB XII – Zeitpunkt der Fälligkeit (i.d.R. SHTr. des Zuzugsortes)
vgl. Beschluss SG Stade v. 14.07.2009³

7.2. Wohnungsbeschaffungskosten

Als Wohnungsbeschaffungskosten können in Frage kommen:

- Kosten für Wohnungsanzeigen, wenn der LE dazu aufgefordert wurde
- Kosten für Wohnungsbesichtigungsfahrten
- Doppelte Mietzahlungen (1 x), wenn der erforderliche Umzug in die neue Wohnung vor Ablauf der Kündigungsfrist für die bisherige Unterkunft durchzuführen ist und eine vorzeitige Beendigung des bisherigen Mietvertrages nicht möglich war (SHR Nr. 35.03 Abs. 4: „Im Einzelfall können zu den Unterkunfts-kosten **für die Dauer eines Monats** auch die durch einen notwendigen Umzug entstehenden doppelten Mietaufwendungen gehören, wenn dies zur Ausführung der erforderlichen Auszugsrenovierung notwendig ist (VGH Mannheim v. 08.06.99).
- Ausnahmsweise auch **Maklergebühren**, wenn es keine sonstigen Wohnungsangebote gibt oder im Einzelfall es sich um eine Wohnungsvermittlung handelt, bei der eine Übernahme solcher Kosten auf absehbare Zeit wirtschaftlich ist⁴.

Zuständigkeit: SGB II und XII – bisheriger Leistungsträger

7.3. Umzugskosten

³ Az S 19 SO 58/09 ER – ZfF 11/2010 S. 251

⁴ siehe auch BSG, Urteil v. 18.02.2010 – B 4 AS 28/09 – EuG Bd. 64 (2010) S. 485

Erforderliche Umzugskosten werden grundsätzlich nur nach vorheriger Zusicherung durch den Leistungsträger übernommen.

Folgende Kriterien können einen Umzug erforderlich machen:

- Umzug von einer unangemessenen in eine angemessene Unterkunft
- gesundheitliche Gründe
- dringende persönliche Gründe (z.B. Familienzusammenführung)
- Räumung der Unterkunft durch den Vermieter (wenn Räumungstitel vorliegt)
- zu geringer Wohnraum
- bauliche Mängel
- untragbare Zustände in der Hausgemeinschaft

Ggf. sind die Kosten im erforderlichen Umfang zu übernehmen. Aufgrund seiner Verpflichtung zu Selbsthilfe ist der LE gehalten, den Umzug selbst zu organisieren und in Eigenregie durchzuführen. Kosten einer Spedition können nur dann übernommen werden, wenn nach den Umständen des Einzelfalles ein selbst organisierter Umzug für den Betroffenen unzumutbar ist.

Zu den Kosten eines Umzugs (in Eigenregie) gehören:

- Umzugskartons (nur wenn sie nicht auf andere Weise beschafft werden können)
- Leihwagen mit Versicherung und Kraftstoff
- Brotzeit für Umzugshelfer
- Entsorgung von Sperrmüll (die Möglichkeiten, kostenloser Entsorgung sind auszuschöpfen – z.B. Papier, Glas, Elektrogeräte)

Ist der Umzug von einer Spedition durchzuführen, sind mindestens drei Kostangebote zu verlangen.

Zuständigkeit: - SGB II – bis zum Umzug zust. Leistungsträger (§ 22 Abs. 3)
- SGB XII – Zeitpunkt der Fälligkeit (i.d.R. SHTr. am bisherigen Wohnort), vgl. Beschluss SG Stade v. 14.07.2009⁵

7.4. Mietschulden

Mietschulden können bzw. sollen unter den Voraussetzungen der §§ 22 Abs. 5 SGB II, 34 Abs. 1 SGB XII als Darlehen übernommen werden. Auch hier kann zunächst der Einsatz von geschütztem Vermögen verlangt werden.

Voraussetzungen, die die Übernahme von Mietrückständen rechtfertigen können:

- Miete ist angemessen
- Das Mietverhältnis wird fortgesetzt
- künftige Mietzahlungen sind gesichert
- Besondere in der Person des Mieters liegende Gründe, die für diesen eine Räumung unzumutbar machen.

Die Übernahme von Mietrückständen soll auch von „flankierenden“ „Maßnahmen“ abhängig gemacht werden, die der Entstehung erneuter Rückstände

⁵ Az S 19 SO 58/09 ER – ZfF 11/2010 S. 251

entgegenwirken. Die direkte Mietzahlung nach §§ 22 Abs. 4 SGB II, 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII setzt aber fortgesetzt unwirtschaftliches Verhalten voraus⁶.

Sind die Rückstände - bei einer angemessenen Miete – außerordentlich hoch (z.B. mehr als 6 Monatsmieten) ist hinsichtlich des aufgelaufenen Rückstandes auch von einem Mitverschulden (durch Untätigkeit) des Vermieters auszugehen. In solchen Fällen kann gegenüber dem Vermieter ein angemessenes Angebot (6 Monatsmieten) gemacht und bzgl. des Rests eine Zahlungsvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter angestrebt werden. Evtl. Ratenzahlungen sollen vom Leistungsempfänger durch Abtretungserklärung einbehalten und soweit möglich mit der laufenden Bruttomiete direkt an den Vermieter überwiesen werden.

Die eigene Darlehensforderung wird in diesen Fällen bis zur Tilgung der gesamten Mietrückstände bzw. bis zur Beendigung der Notlage zurückgestellt.

⁶ BT-Drucks. 15/1516, S. 57

Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft im Landkreis BGL ab 01.07.2011

Zone I (Stadt Bad Reichenhall, Bayer. Gmain, Berchtesgaden, Freilassing, Piding):

Personen	1	2	3	4	5	6
Wohnungsgröße	50	65	75	90	105	120
Grundmiete	285,00 €	327,00 €	383,00 €	451,00 €	527,00 €	568,00 €
zul. Kaltwasser (max. 50 m ³ /Pers.)						
jährlich	50 m ³	100 m ³	150 m ³	200 m ³	250 m ³	300 m ³
monatlich	4,2 m ³	8,3 m ³	12,5 m ³	16,7 m ³	20,8 m ³	25 m ³
sonstige kalte Betriebskosten in tatsächlicher Höhe (s. Arbeitshilfe Nr. 5.1)						
zul. Heizkosten (max. 0,84 €/qm oder 16,83 l/qm)	42,00 €	58,50 €	67,50 €	81,00 €	94,50 €	108,00 €
	zuzüglich Mehrbedarf für Warmwasser lt. Liste 3					
	842	1094	1262	1515	1767	2020

Zone II (alle anderen Gemeinden im Landkreis)

Personen	1	2	3	4	5	6
Wohnungsgröße	50	65	75	90	105	120
Grundmiete	230,00 €	306,00 €	341,00 €	402,00 €	469,00 €	536,00 €
zul. Kaltwasser (max. 50 m ³ /Pers.)						
jährlich	50 m ³	100 m ³	150 m ³	200 m ³	250 m ³	300 m ³
monatlich	4,2 m ³	8,3 m ³	12,5 m ³	16,7 m ³	20,8 m ³	25 m ³
sonstige kalte Betriebskosten in tatsächlicher Höhe (s. Arbeitshilfe Nr. 5.1)						
zul. Heizkosten (max. 0,84 / qm oder 16,83 l/qm)	42,00 €	54,60 €	63,00 €	75,60 €	88,20 €	100,80 €
	zuzüglich Mehrbedarf für Warmwasser lt. Liste 3					
	842	1094	1262	1515	1767	2020

zu beachten:

Heiz- und Nebenkosten sind in der tatsächlich anfallenden Höhe anzuerkennen, soweit sie noch angemessen sind;

als noch angemessen werden Überschreitungen bis zu 10 % anerkannt

höhere Überschreitungen bedürfen eines belegbaren besonderen Grundes (z.B. Gesundheit, Bausubstanz, andere Kosten sehr niedrig, oder ähnliches)

Wasserverbrauch

Die 126 l Wasserverbrauch ist der durchschnittlich ermittelte Wert des Statistischen Bundesamtes für Deutschland 2004. Wie sollte es auch anders sein, jeder gibt für die einzelnen Bereiche des Haushaltes einen anderen Verbrauch und andere Zahlen an. Aber in einem waren sich alle einig - durchschnittlicher Wasserverbrauch im Haushalt (ohne Schwimmbäder, Wasser für Industrieanlagen etc.) in Deutschland: ca. **127 Liter pro Tag pro Person**.

Die anderen Werte haben wir einfach mal gemittelt und so verteilt sich der Wasserverbrauch im Haushalt in etwa:

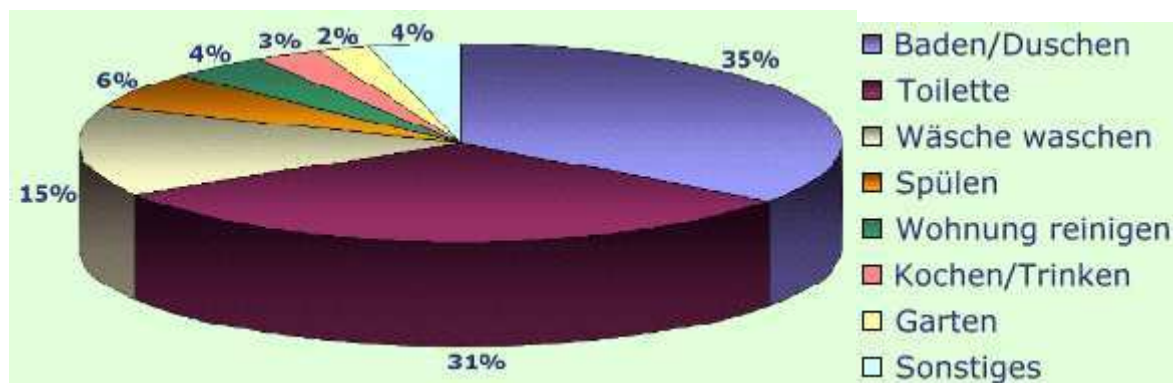


Tabelle: durchschnittlicher Wasserverbrauch im Haushalt in Deutschland

Verbraucher	Prozente vom Gesamtwasserverbrauch	Liter pro Tag pro Person	Kubikmeter pro Jahr pro Person
Baden/Duschen/Körperpflege	35	44	16,2
Toilette	31	39	14,4
Wäsche waschen	15	19	6,9
Spülen	6	8	2,8
Wohnung reinigen	4	5	1,9
Kochen, Trinken	3	4	1,4
Garten	2	3	0,9
Sonstiges*	4	5	1,9
Gesamtwasserverbrauch Durchschnittshaushalt	100	127	46,4
Unser Sparhaushalt nach Sparmaßnahmen	100	50	18,2

*Sonstiges: Blumen gießen, Autowäsche, Aquarium etc.

Allein schon der Verbrauch der Toilette kann sich in einem 2-Personen-Haushalt total unterscheiden:

- Wasserverbrauch Haushalt 1 - beide gehen auf Arbeit und sind fast den ganzen Tag aus dem Haus. Sie gehen früh 1 Mal auf Toilette, abends noch 2 Mal - durchschnittlicher Wasserverbrauch 30 Liter pro Person pro Tag für die Toilette.
- Wasserverbrauch Haushalt 2 - erfreut sich an seinem Rentnerdasein und ist den ganzen Tag zu Hause. Hier geht jeder ca. 6 Mal am Tag auf Toilette und verbraucht somit ca. doppelt so viel wie Familie 1. - durchschnittlicher Wasserverbrauch für die Toilettenspülung sind ca.60 Liter pro Person pro Tag.

Anlage 3



Angaben pro m² pro Monat

Bundesländer West
Bundesländer Ost

© Deutscher Mieterbund e.V. in Kooperation mit der mindUp GmbH
Daten 2009; Datenerfassung 2010/2011

Tabelle 3: Heizölverbrauch in zentralbeheizten Mehrfamilienhäusern für 22 Regionen in Liter pro Quadratmeter und Jahr (l/m²a)

Heizperiode	77/78	78/79	79/80	80/81	81/82	82/83	83/84	84/85	85/86	86/87	87/88	88/89	89/90	90/91	91/92	92/93
Aachen	225	20,4	23,6	23,3	22,0	20,0	21,0	21,7	21,6	21,8	19,5	19,1	17,2	19,6	19,2	16,3
Augsburg	29,4	24,4	27,0	20,7	20,1	18,8	20,3	20,5	20,2	20,7	19,1	18,2	17,6	19,5	18,2	19,1
Berlin	26,7	30,3	25,5	23,4	23,2	20,0	22,2	24,7	23,6	24,0	20,6	19,3	18,2	20,6	21,0	20,6
Bremen	20,8	32,4	26,6	25,1	25,2	21,6	23,3	24,4	23,9	23,7	20,9	19,7	18,4	19,8	20,1	19,9
Essen	27,4	30,0	24,0	20,2	22,4	20,0	21,2	22,1	21,9	21,9	19,5	18,0	17,1	19,2	19,0	18,7
Frankfurt/Main	22,2	28,6	22,4	23,3	22,8	20,4	22,1	22,7	22,2	22,7	20,1	19,1	18,3	20,1	20,2	19,9
Freiburg	23,7	24,2	21,0	20,4	19,5	18,2	19,7	20,3	19,6	19,8	18,3	17,8	17,4	18,3	18,4	17,8
G. Pannocherstr.	26,7	27,9	24,7	24,2	22,6	21,9	23,8	24,0	22,9	23,5	21,5	20,6	20,5	21,8	21,7	20,8
Hamburg	31,5	34,1	29,2	26,1	26,2	23,1	24,3	26,9	25,1	25,3	22,1	20,4	19,8	21,9	21,5	21,6
Hannover	27,1	30,0	24,4	22,7	22,6	20,0	21,6	22,6	22,6	23,0	20,2	18,6	17,7	19,7	19,5	19,7
Karlsruhe	24,9	25,6	21,5	20,9	19,8	18,1	19,7	20,0	19,4	19,9	17,9	17,0	16,4	18,2	18,0	18,3
Kassel	28,2	30,6	24,9	24,2	23,3	20,9	22,5	23,1	23,1	23,6	21,2	20,1	19,3	21,1	20,9	20,5
Kiel	29,9	31,6	27,4	25,3	25,3	22,7	23,7	25,2	24,9	25,3	22,4	21,0	20,2	22,0	21,4	22,2
Köln	26,5	29,4	22,9	21,6	21,5	18,9	20,3	21,1	20,5	21,3	19,3	18,0	17,1	19,1	18,7	18,3
München	24,1	25,5	21,4	21,5	21,8	20,7	22,6	23,4	22,3	22,3	20,7	19,9	19,8	21,3	21,0	20,8
Münster	22,9	31,2	24,9	23,7	22,8	20,8	22,0	22,9	22,7	22,7	19,9	18,8	18,4	20,3	20,1	20,0
Nürnberg	24,5	25,4	21,7	21,5	21,1	19,5	20,9	21,5	20,7	21,7	19,6	18,8	18,4	19,3	19,0	19,0
Regensburg	25,9	26,7	22,2	21,9	21,0	19,7	20,2	21,7	21,0	21,7	20,1	19,4	19,3	20,3	19,8	19,6
Saarbrücken	28,3	29,9	23,9	23,9	22,9	21,3	22,3	22,9	22,0	22,4	20,9	19,3	19,9	20,1	20,1	19,7
Stuttgart	25,6	26,6	22,1	21,9	21,1	18,9	20,6	21,1	22,7	21,0	19,4	18,6	18,2	19,8	19,0	19,5
Trier	26,0	27,7	20,9	20,6	20,8	18,3	19,9	20,1	18,8	20,0	18,2	16,6	16,1	17,9	17,4	17,2
Wormburg	26,1	27,5	22,2	22,2	21,5	19,1	20,3	21,0	20,4	21,0	19,1	18,6	18,1	18,9	19,6	19,9
Bundeschnitt	27,3	29,4	23,9	23,2	22,6	20,3	21,7	22,6	22,2	22,5	20,1	18,9	18,2	20,0	19,8	19,5

Tabelle 4: Heizölverbrauch in zentralbeheizten Mehrfamilienhäusern in l/m²a

Region	73,7-Bereich	91/94	94/95	95/96	96/97	97/98	98/99	99/00	00/01	01/02	02/03	03/04	04/05	05/06	06/07	07/08	08/09
Berlin	10000-16999	20,5	19,6	22,2	21,7	19,2	19,2	17,4	16,9	18,0	18,2	17,6	17,2	17,2	15,4	15,0	15,4
Hamburg	20000-23999	22,1	20,5	22,0	22,5	19,7	19,3	17,9	17,2	17,9	18,0	17,8	17,0	16,7	15,0	15,1	15,7
Kiel	24000-26999	22,6	20,8	22,7	23,2	20,6	20,3	18,9	18,6	18,8	19,1	18,5	17,9	17,5	16,0	15,0	16,6
Bremen	30000-32999	21,5	19,4	22,1	21,5	18,6	19,4	17,3	17,3	17,3	17,7	17,1	16,5	16,2	14,3	14,1	15,3
Hannover	30000-32999	19,1	13,5	19,8	18,6	17,2	17,3	15,8	15,5	15,5	16,3	15,4	15,0	14,4	12,4	13,0	13,7
Kassel	33000-34999	19,7	18,9	20,8	21,5	18,2	18,3	16,7	16,3	16,8	16,5	16,6	16,0	15,5	13,5	13,3	14,8
Marburg	35000-36999	19,5	18,4	20,4	20,3	17,9	18,4	17,0	16,9	16,4	16,5	16,5	16,2	15,7	14,4	13,1	14,8
Braunschweig	37000-39999	19,1	17,9	19,6	19,0	17,4	17,3	16,7	16,2	15,8	16,0	15,6	15,1	14,5	12,2	12,7	13,7
Düsseldorf	40000-43999	19,4	18,2	19,7	20,3	17,8	18,2	16,6	16,0	16,3	16,7	16,7	15,5	15,3	13,2	14,2	14,6
Essen	44000-47999	18,7	17,6	19,1	19,2	17,0	17,1	15,9	15,3	15,2	15,0	14,9	14,9	14,6	12,9	13,1	13,8
Münster	48000-49999	20,1	18,7	20,4	20,5	17,9	18,0	16,6	16,7	16,2	16,4	16,0	15,4	15,0	13,7	12,9	14,0
Köln	50000-52999	19,2	17,6	19,4	19,9	17,6	17,8	16,8	16,8	15,8	15,4	15,1	15,2	14,5	13,0	13,7	14,5
Koblenz	54000-56999	18,0	16,8	18,7	18,7	16,6	16,8	15,8	15,0	15,2	14,8	14,8	14,9	14,5	12,7	13,1	13,7
Siegen	57000-59999	19,1	17,8	19,4	19,8	17,4	17,7	16,5	15,7	16,2	16,5	16,6	15,5	15,1	13,0	13,6	14,4
Frankfurt/Main	60000-65999	18,9	17,9	19,8	20,1	17,9	18,0	16,9	16,1	16,6	16,0	16,0	16,0	15,7	14,0	13,9	15,2
Mannheim	66000-69999	19,4	17,8	19,8	19,9	17,6	18,0	17,1	16,9	16,6	16,0	16,0	16,0	15,7	13,6	14,0	15,0
Stuttgart	70000-75999	18,5	17,3	19,3	19,1	17,1	17,6	16,5	15,5	16,0	15,6	15,3	15,6	15,6	13,3	13,4	15,2
Freiburg	70000-75999	16,7	15,8	17,4	17,5	16,0	16,1	15,6	14,2	14,9	14,5	14,5	14,7	14,6	12,8	12,4	14,5
München	80000-81999	16,8	15,7	18,6	19,3	17,4	16,8	16,3	15,3	16,5	15,0	15,2	15,4	14,3	13,1	14,1	15,3
Rosenheim	82000-84999	17,6	16,8	18,0	18,7	17,5	17,8	17,1	15,9	16,2	16,5	16,5	16,3	16,7	15,1	12,8	15,3
Augsburg	85000-89999	16,5	15,6	17,4	18,3	16,3	16,3	15,9	15,2	15,3	14,9	15,1	15,2	14,7	13,1	12,8	14,9
Ulm	97000-99999	18,0	17,1	18,5	19,1	16,9	17,7	17,0	16,9	15,9	15,6	15,7	15,6	15,5	13,5	13,1	14,8
Nürnberg	90000-92999	17,7	16,4	18,6	18,3	16,0	16,4	15,6	14,8	15,3	15,2	15,0	15,0	15,0	12,5	12,7	14,4
Regensburg	80000-94999	17,1	16,5	18,1	18,6	16,6	17,0	16,5	15,5	16,1	16,1	16,0	14,9	15,6	12,9	13,0	14,4
Bayreuth	95000-99999	18,4	17,8	19,8	19,2	16,8	16,7	16,1	15,0	16,5	16,6	13,1	16,4	16,1	14,2	13,4	14,4
Wormburg	97000-97999	17,5	16,0	18,7	18,4	16,7	17,2	15,9	14,9	15,7	15,2	15,8	15,6	14,7	12,5	12,4	14,4
Bundeschnitt		19,3	18,0	19,8	20,1	17,8	17,9	16,7	15,9	16,3	16,1	15,9	15,7	15,4	13,6	13,5	14,6

**Empfehlungen zur
Angemessenheit der
Leistungen für Unterkunft
und Heizung im SGB II**

2010



Eigenverlag des Deutschen Vereins
für öffentliche und private Fürsorge e.V.
Berlin

Verantwortliche Referentin im Deutschen Verein:
Dr. Antje Wrackmeyer-Schoene

Vorwort

Die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für Empfänger der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II) übernehmen die kreisfreien Städte, Gemeinden und Kreise als kommunale Träger in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind. Da dieser unbestimmte Rechtsbegriff der Angemessenheit in der Praxis aufgrund der Auslegungsbedürftigkeit Probleme bereitet, gibt der Deutsche Verein mit seinen Empfehlungen zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung den Rechtsanwendern eine Hilfestellung.

Bereits 2008 hat der Deutsche Verein erste Empfehlungen zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II veröffentlicht. Sie sollen einheitliche Kriterien bei der Umsetzung des Rechtsbegriffs „Angemessenheit“ aufzeigen. Es werden dabei die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung aktuellen Entscheidungen des Bundessozialgerichts berücksichtigt. Die Empfehlungen umfassen folgende Themen: Erstellung eines Richtwertes zur Definition der Angemessenheit von Leistungen für Unterkunft und Heizung, die Durchführung des Kostensenkungsverfahrens, die Übernahme von Heizkosten, die Besonderheiten bei Wohneigentum im Zusammenhang mit den Leistungen für Unterkunft und Heizung sowie die Kostenübernahme von Schönheitsreparaturen.

Empfehlungen und Stellungnahmen (E 7)

Eigenverlag des Deutschen Vereins
für öffentliche und private Fürsorge e.V.
Michaelkirchstraße 17/18, 10179 Berlin
www.deutscher-verein.de

Druck:
Stückle Druck
Stückle-Straße 1, 77955 Ettenheim

Printed in Germany 2010
ISBN 978-3-7841-1974-8

Veröffentlicht mit Förderung durch das Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ)

Die Empfehlungen wurden in der Arbeitsgruppe „Leistungen für Unterkunft und Heizung“ des Deutschen Vereins erarbeitet und am 10. März 2010 vom Präsidium des Deutschen Vereins verabschiedet. Ebenfalls am 10. März 2010 wurde vom Deutschen Verein eine Stellungnahme zur Diskussion über eine Pauschalierung der Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitsuchende abgegeben, die in NDV 4/2004, S. 159 ff. abgedruckt ist und auf der Homepage des Deutschen Vereins (www.deutscher-verein.de) unter Empfehlungen/Stellungnahmen abgerufen werden kann.

Michael Löher
Vorstand des Deutschen Vereins
für öffentliche und private Fürsorge e.V.

Inhalt	
Einleitung	7
I. Unterkunfts-kosten – Angemessenheit von Unterkunfts-kosten	8
1. Ermittlung des Richtwertes	8
a) Definition des Richtwertes 8; b) Bedeutung des Richtwertes – Schutzfunktion 9; c) Bestimmung des Richtwertes 9; d) Transparenz des Richtwertes 14	
2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten	15
a) Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete 15; b) Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalles 16; c) Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes 17	
II. Kostensenkungsverfahren	18
1. Beginn des Kostensenkungsverfahrens	18
2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens	19
a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes 19; b) Besonderheiten des Einzelfalles 19; c) Zumutbarkeit der Kostensenkung 19; d) Möglichkeiten der Kostensenkung 20; e) Wirtschaftlichkeitsprüfung 21; f) Gesamtbetrachtung 22; g) Aufforderung zur Senkung der Kosten 22; h) Belehrung 23; i) Dokumentation 23; j) Übernahme der angemessenen Kosten 24	
III. Wohnungswechsel/Umzug	25
1. Zusage(n)	25
2. Zusage(n) bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel	25
3. Erforderlichkeit	26
a) Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe 27; b) Erwerbstätigkeit 27; c) Änderung der Familiensituation 27; d) Häusliche Gewalt 27; e) Schwerwiegende soziale Gründe 27; f) Wohnungslosigkeit 28; g) Weitere Gründe 28	
4. Umzugskosten	28
5. Anforderungen an die Beratung	28
6. Weitere Fälle	28
a) Mietkaution 28; b) Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind 29; c) Menschen, die aus einer Einrichtung umziehen 29	

IV. Heizkosten	
1. Begriff Heizkosten	30
2. Angemessenheit von Heizkosten	30
a) Verbrauch als Maßstab 31; b) Keine Pauschalierung 31; c) Einzelfallentscheidung 31; d) Übergangszeitraum 34; e) Folgenabschätzung 35	30
3. Einmalige Heizkosten	35
V. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen	
1. Allgemein	36
2. Leistungen für Unterkunft und Heizung	36
a) Unterkunfts-kosten 36; b) Heizkosten 39	36
VI. Einzelfragen	
1. Guthaben und Rückzahlungen	40
2. Renovierungskosten	40
Anhang I	42
Übersicht der landesrechtlichen Regelungen über die maximalen Wohnungsgrößen nach dem WoFG	42
Anhang II (Beispiel für ein Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens)	47
Einleitung	
Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) sieht für Leistungsberechtigte im Rahmen der Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende auch die Übernahme der tatsächlichen, angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung als existenzsichernde Leistung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang der Leistungsgewährung regelt § 22 SGB II. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind. Die Regelungen des § 22 SGB II führen insbesondere aufgrund regionaler Unterschiede zu unterschiedlicher Handhabung in der Praxis, beispielsweise bei der Auslegung des unbestimmten Begriffs der Angemessenheit. Anliegen des Deutschen Vereins ist es, verlässliche, transparente und (soweit möglich) einheitliche Kriterien für die Leistungsgewährung für die Kosten von Unterkunft und Heizung zu finden und damit den verantwortlichen Trägern vor Ort Anregungen für die Ausgestaltung ihrer Richtlinien bzw. Verwaltungsanweisungen zu geben. Dabei sollen regionale Unterschiede berücksichtigt und den Kommunen vor Ort ausreichend Handlungsspielräume belassen werden, da die Zuständigkeit für die Leistungen nach § 22 SGB II beim kommunalen Träger liegt (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 SGB II). Die Empfehlungen richten sich an die kommunalen Träger. Sie gelten gleichermaßen für die Bewertung von Bestandsmieten wie auch bei Wohnungswechsel und Erstanmietungen. Wünschenswert wäre bei der Umsetzung des § 22 SGB II neben der Berücksichtigung der nachstehenden Empfehlungen eine umfassende Unterstützung der Leistungsberechtigten durch fachkompetente Stellen (z.B. bei der Wohnungssuche oder hinsichtlich des Heizverhaltens).	

I. Unterkunfts-kosten – Angemessenheit von Unterkunfts-kosten

„Angemessenheit“ ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt.¹ Die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs unterliegt in vollem Umfang der gerichtlichen Kontrolle. Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, die in diesen Empfehlungen berücksichtigt werden. Sie gliedern sich zunächst in die Ermittlung des Richtwertes (1.) und in die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten (2.).

1. Ermittlung des Richtwertes

Der Deutsche Verein empfiehlt, zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten einen Richtwert zu ermitteln und festzulegen. Dieser Wert stellt dabei keine Pauschale dar. Weder kommt ihm eine Abgeltungswirkung zu noch begrenzt er die tatsächlichen Unterkunfts-kosten.²

„Richtwert“ statt „Mietobergrenze“

a) Definition des Richtwertes

Der Richtwert bestimmt die abstrakte Angemessenheit der Mietkosten in einem bestimmten räumlichen Bezugsbereich. Er ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

Dabei ist die Produkttheorie anzuwenden.³

Erläuterung: Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Der Wohnungsstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder. Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.

¹ BSG v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47 = BSGE 97, 231 ff.

² BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R.

³ BSG v. 7.11.2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007 = BSGE 97, 231 ff, 47; BVerwG v. 28.4.2005, 5 C 15.04, info also 2006, 33 = NDV-RD 2005, 109 ff. = NVwZ 2005, 1197ff.

Bei der Anwendung der Produkttheorie ist nach Auffassung des Bundessozialgerichts für die Ermittlung des Richtwerts von einer Nettokaltmiete auszugehen. In diesem Fall sind die Aufwendungen für Nebenkosten (kalte Betriebskosten) zusätzlich in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Alternativ kann die Produkttheorie von vornherein insgesamt auf die Bruttokaltmiete bezogen werden. Im Gegensatz zur Nettokaltmiete sind in der Bruttokaltmiete Nebenkosten (z.B. Müllabfuhr, Kaltwasser, Abwasser, Grundsteuer) enthalten.

Produkttheorie anwenden

b) Bedeutung des Richtwertes – Schutzfunktion

Der Richtwert entfaltet für Leistungsberechtigte auch eine Schutzfunktion. Leistungsberechtigte, die bereits eine Wohnung zu angemessenen Kosten bewohnen, können bei zutreffender Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nicht darauf verwiesen werden, noch günstiger zu wohnen, falls der Wohnungsmarkt über günstigere Wohnungen konkret verfügt.

Erläuterung: Der Richtwert ist als Angemessenheitsgrenze so zu bestimmen, dass alle Leistungsberechtigten im räumlichen Vergleichsgebiet eine realistische Möglichkeit haben, eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Richtwertes liegen.

c) Bestimmung des Richtwertes

Bei der Bestimmung des Richtwertes ist die Miete am Wohnort als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Darüber hinaus müssen die Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt werden. Preisbewegungen auf dem Wohnungsmarkt sind bei der Richtwertermittlung regelmäßig zu überprüfen.

Der räumliche Vergleichsmaßstab orientiert sich nicht strikt am kommunalverfassungsrrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ oder des „Kreises“ nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht. „Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabs kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalnrechtlich keine selbständigen Einheiten darstellen, geboten sein kann“.⁴ Der

⁴ BSG v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 34 (37) = BSGE 97, 254 ff.

räumliche Vergleichsmaßstab ist jedoch so zu wählen, dass dem grundsätzlich zu respektierenden Recht der Leistungsberechtigten auf Verbleib in ihrem sozialen Umfeld ausreichend Rechnung getragen wird.⁵

Für die Bestimmung des Richtwertes sind zudem besondere Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes von Bedeutung, die sich deutlich von denen der Nachbargemeinden unterscheiden können. Diese örtlichen Besonderheiten können Auswirkungen auf die Höhe des Mietzinses haben und sind daher bei der Bestimmung des Richtwertes zu beachten. Beispielsweise sind die Mieten in touristisch attraktiven Orten oder in Metropolregionen meist höher als in anderen Regionen.⁶

Der kommunale Träger hat folglich Quadratmeterzahl (aa) und Quadratmeterpreis (bb) zu ermitteln, um einen Richtwert bestimmen zu können:

aa) Quadratmeterzahl

Die Größe der Wohnung als ein Faktor des Richtwertes kann sich typisierend nach den landesrechtlichen Vorschriften zu § 10 des Gesetzes über die soziale Wohnraumförderung richten.⁷

Erläuterung: Die Verwaltungsvorschriften zum WoFG sind in den Bundesländern unterschiedlich ausgestaltet. Siehe dazu Anhang I - Mietwohnungen.

Bei der Bestimmung der Quadratmeterzahl ist die Größe und die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Größe der Bedarfsgemeinschaft für deren Zuordnung zu dem jeweils gültigen Richtwert zählen auch Kinder unter drei Jahren als in der Bedarfsgemeinschaft lebende Personen.⁸

Rechtlich relevant ist eine Personenmehrheit im Hinblick auf die Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunft nur dann, wenn sie eine Bedarfsgemeinschaft bil-

5 BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47 ff = BSCE 97, 231 ff.

6 Vertiefend: BMVBS-Studie: Kosten der Unterkunft und die Wohnungsmärkte – Auswirkungen der Regelungen zur Übernahme der Kosten der Unterkunft auf Transferleistungsempfänger und Kommunen, Forschungen, Heft 142, Hrsg.: BMVBS/BBSK, Bonn 2009 = http://www.bbsr.bund.de/cin_0116/mn_23494/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/Forschungen/2009/Heft142.html.

7 WoFG, Gesetz v. 13.11.2001, BGBl. I S. 2376; BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47 = BSCE 97, 231 ff sowie B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34 = BSCE 97, 254 ff.

8 LSG Celle v. 17.10.2006 – L 6 AS 556/06 ER.

det.⁹ In einer Wohngemeinschaft, die keine Haushaltsgemeinschaft im Sinne von § 9 Abs. 5 SGB II darstellt, richtet sich die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten nach der Anzahl der die Bedarfsgemeinschaft bildenden Personen.

Erläuterung: Leben in einem Haushalt zum Beispiel zwei Personen zusammen, die weder eine Haushaltsgemeinschaft noch eine Bedarfsgemeinschaft bilden, so wird die Angemessenheit der Unterkunfts-kosten für die eine im Haushalt lebende SGB II-leistungsberechtigte Person nach den Kriterien für einen Ein-Personen-Haushalt beurteilt. Für die Ermittlung der angemessenen Kosten ist dann im Rahmen der Produkttheorie bei dem Faktor „Quadratmeterzahl“ die Wohnfläche für eine Person zugrunde zu legen. Entsprechendes gilt, wenn in einer reinen Wohngemeinschaft vier Personen leben und nur eine Person Leistungen nach dem SGB II bezieht. Die gemeinsame Nutzung eines Teils des Wohnraums rechtfertigt keinen Abschlag.

Auch der zukünftige Bedarf ist zu berücksichtigen.

Erläuterung: Es ist geboten, einen zukünftigen, erkennbaren Bedarf beispielsweise bei Schwangerschaft schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Insbesondere sollte eine Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunfts-kosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden.

bb) Quadratmeterpreis bzw. Mietzins

(1) Erkenntnisquellen

Es gibt verschiedene Erkenntnisquellen zur Ermittlung des Quadratmeterpreises. Das Bundessozialgericht hat festgestellt, dass der Rückgriff auf die Tabellenwerte aus § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) grundsätzlich ausgeschlossen sei und nur dann erfolgen dürfe, wenn keine anderen Erkenntnisquellen zur Verfügung stünden.¹⁰

Ein Rückgriff auf § 12 Abs. 1 WoGG ist grundsätzlich ausgeschlossen.

9 BSG v. 18.6.2008 – B 14/11b AS 61/06 R, NDV-RD 2009, 11 ff. = FEVS 60, 289 ff.; BSG v. 23.11.2006 – B 11b AS 1/06 R, NDV 2007, 51 ff. = BSCE 97, 265 ff.; BSG v. 31.10.2007 – B 14/11b AS 7/07 R, NDV-RD 2008, 81 ff. = FamRZ 2008, 688 ff.

10 BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47 = BSCE 97, 231 ff sowie B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34 = BSCE 97, 254 ff.; BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R.

Die Referenzmiete soll für einen räumlichen Vergleichsmaßstab ermittelt werden. Den räumlichen Vergleichsmaßstab soll jede Kommune auf Grundlage ihrer örtlichen Gegebenheiten selbst festlegen. Die Einwohnerzahl ist allein nicht maßgebend. Weitere Kriterien wie beispielsweise sozialräumliche oder raumordnende und städtebauliche Bezüge oder die Verkehrsanbindungen sollten beachtet werden. Zur Bestimmung des Angemessenheitsrichtwertes sind grundsätzlich alle erreichbaren Erkenntnisquellen heranzuziehen und diese auf ihre methodischen Schwächen und ihre Aussagekraft zu untersuchen. Beispielsweise kann auf einen Mietspiegel¹¹, einen Mietenbericht zurückgegriffen werden und/oder der Wohnungsmarkt erforscht werden. Die Erkenntnisse aus der Wohnungsmarktforschung können dann in einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel einfließen.¹²

Erläuterung: Die Mietspiegel in den Kommunen – soweit vorhanden – sind unterschiedlich ausgestaltet. Der Mietspiegel ist nur ein bedingt geeignetes Instrument zur Ermittlung des Quadratmeterpreises, da er beispielsweise nur die Bestandsmieten enthält und Neu- bzw. Weitervermietung nicht berücksichtigt. Falls ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, kann dieser verwendet werden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Mieten aus dem unteren Wohnraumsegment als Grundlage genommen werden.

Die Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels ist eine denkbare Alternative zum Mietspiegel im Sinne von §§ 558 c, 558 d BGB.¹³ Aus Sicht des Deutschen Vereins erscheinen für eine Konzepterstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietspiegels insbesondere folgende Kriterien hilfreich¹⁴:

- Bei der Erfassung des örtlichen Wohnungsmarktes zur Ermittlung der für die Bedarfsgemeinschaften relevanten Wohnungsgrößen¹⁵ und Standards (einfache Ausstattungsmerkmale) sollen auch bewohnte Wohnungen im unteren Segment einbezogen werden (Bestandsmieten),
- Dabei sollten die unterschiedlichen Größen und Strukturen (z.B. Alleinerziehende) der Bedarfsgemeinschaften berücksichtigt werden,

¹¹ BSG v. 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R.

¹² Vgl. BSG v. 7.11.2006 – B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34 = BSCE 97, 254 ff.

¹³ BSG v. 16.8.2008 – B 14/7b AS 44/06 R, FEVS 60, 145 ff.;

¹⁴ Vgl. auch Butzer/Keller, NZS 2009, 65 ff.; Keller, NDV 2009, 51 ff.; sowie das BSG zu einem sog. „schlüssigen Konzept“: BSG v. 17.12.2009 – B 4 AS 50/09 R, Rn. 22.

¹⁵ Differenzierung nach Wohnungsgrößen ist für ein schlüssiges Konzept unabdingbar: BSG v. 20.8.2009 - B 14 AS 65/09 R.

- Die zugrunde liegenden Datensätze sollen stetig aktualisiert werden.
- Der grundsicherungsrelevante Mietspiegel sollte veröffentlicht werden und dessen Ermittlungskonzept nachvollziehbar sein.

(2) Einbeziehung der örtlichen Akteure

Bei der Ermittlung der Richtwerte sollten auch die örtlichen Akteure des Wohnungsmarktes (z.B. Mieterbund, Haus- und Grundbesitzerverein) sowie die Träger der Freien Wohlfahrtspflege beratend einbezogen werden.

(3) Verfügbaren Wohnraum

Bei der Ermittlung des Richtwertes dürfen nicht nur die Bestandsmieten des jeweiligen örtlichen Wohnungsmarktes berücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, zu welchem Mietpreis dem Standard entsprechender Wohnraum am Wohnungsmarkt angeboten wird („verfügbare Miete“). Wenn zu dem ermittelten angemessenen Preis keine Wohnungen verfügbar sind, ist der Richtwert nicht zutreffend bestimmt und muss daher korrigiert werden. Nur dann kann ein rechtlich begründbares Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden.¹⁶

Tatsächlich verfügbaren Wohnraum bei Richtwertbestimmung berücksichtigen.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Ermittlung des Richtwertes ist die Vermeidung von Segregation und Ghettoisierung.

Erläuterung: Die Gegensteuerung bei einmal geschaffenen sozialen Brennpunkten ist für die öffentliche Hand mit einem hohen Kostenaufwand verbunden. Die konsequente Einbeziehung der Angebotsmieten im Vergleichsgebiet bei der Ermittlung von Richtwerten zur Bestimmung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung kann dem im Vorfeld begegnen.

(4) Baualter von Wohngebäuden unbeachtlich

Das Baualter von Wohngebäuden sollte bei der Ermittlung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten grundsätzlich nicht berücksichtigt werden.

Erläuterung: Die Unterteilung in Baualterklassen ist mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht vereinbar, wenn dadurch der Spielraum ent-

¹⁶ BSG v. 7.11.06 – B 7b AS 18/06 R = BSCE 97, 254 ff.; BSG v. 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R, NDV-RD 2009, 94 ff.

fällt, der den Leistungsberechtigten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bei der Wohnungswahl rechtlich eingeräumt wird. Auch mit der Neuregelung des Wohngeldrechts sind die Baualtersklassen abgeschafft worden.¹⁷ Im Übrigen orientiert sich die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt in aller Regel nicht trennscharf an den Baualtersklassen. Die regelhafte Einbeziehung von Baualtersklassen würde zudem zu einer weiteren Segmentierung des für Leistungsberechtigte bereit stehenden Wohnungsmarktes führen.

(5) Wohnstandard

Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen.¹⁸ Die für die Vergleichsbetrachtung relevanten Wohnungen müssen im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im räumlichen Bezirk liegen, der den Vergleichsmaßstab bildet.

Erläuterung: Der Vergleichsbereich muss so gestaltet sein, dass – auch nach Berücksichtigung der „Nachfragekonkurrenz“ durch andere Personen mit niedrigem Einkommen (z.B. Studentinnen und Studenten) alle Leistungsberechtigten eine realistische Möglichkeit haben, eine im Richtwertbereich liegende Unterkunft anmieten zu können.

An dieser Stelle wird nochmals auf die Produkttheorie hingewiesen. Danach muss das Produkt aus Wohnungsgröße und Quadratmeterpreis angemessen sein, sodass Leistungsberechtigte zugunsten des einen Faktors auf Teile des anderen verzichten können (vgl. oben unter II. 1. a)).

d) Transparenz des Richtwertes

Der ermittelte Richtwert sollte transparent gemacht werden. Zudem sollten die Leistungsberechtigten Kenntnis von dem Richtwert und seinen Faktoren haben. Daher sollte ihnen beides zugänglich gemacht werden (z.B. durch Veröffentlichung im Internet, durch Aushang und/oder Informationsschreiben). Auch die Beratungsstellen für Arbeitssuchende sollten informiert werden.

¹⁷ Gesetz vom 24.9.2008, BGBl. I, 1856. Die Baualtersklassen können jedoch gemeinsam mit anderen Erkenntnisquellen bei der Entscheidung über die Angemessenheit von Unterkunfts-kosten berücksichtigt werden, wenn aus den Baualtersklassen auf den Standard von Wohnungen geschlossen werden kann: BSG v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R, NDV-RD 2009, 94 ff.

¹⁸ BSG v. 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34 = BSGE 97, 254 ff.; BSG v. 19.2.2009 – B 4 AS 30/08 R, NDV-RD 2009, 94 ff.

Richtwert transparent machen

Der Deutsche Verein empfiehlt, auch das Verfahren der Ermittlung transparent zu gestalten.

Erläuterung: Eine sorgfältige und transparente Ermittlung der Richtwerte, die methodisch sauber zu einer realistischen Bewertung der örtlichen Wohnungsmarkterhältnisse führt, mindert auch die Wahrscheinlichkeit, dass es im Rahmen – kostenträchtiger – sozialgerichtlicher Entscheidungen zu abweichenden Feststellungen der Angemessenheit kommt. Die Bekanntmachung der Richtwerte folgt dem Informationsbedürfnis der Betroffenen.

2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunfts-kosten

Der von den kommunalen Trägern ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunfts-kosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese sollte in drei Stufen durchgeführt werden.

In einer ersten Stufe sollte geprüft werden, ob die tatsächliche Miete den ermittelten Richtwert übersteigt (a). In einem weiteren Schritt ist zu prüfen, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, welche eine Abweichung vom Richtwert nötig machen (b). In einem dritten Schritt sollte der Wiedervermietungsmarkt daraufhin überprüft werden, ob tatsächlich eine „angemessene“ Wohnung zur Verfügung steht (c).

Erläuterung: Durch diese dreistufige Herangehensweise wird hervorgehoben, dass nicht jede Miete, die den Richtwert überschreitet, eine unangemessene Miete ist, sondern im Einzelfall angemessen sein kann.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:

1. Tatsächliche Miete mit Richtwert vergleichen
2. Besonderheiten des Einzelfalls prüfen
3. Wohnungsmarkt prüfen

a) Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Mietkosten den vom kommunalen Träger festgelegten Richtwert übersteigen.

b) *Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls*

Der kommunale Träger sollte prüfen, ob und in welchem Umfang er für Mietverhältnisse mit geringer Abweichung vom Richtwert aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit von einem Kostensenkungsverfahren – vorübergehend – von diesem Richtwert absieht.

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen. Die berücksichtigungsfähigen Besonderheiten des Einzelfalls sollten in einer Richtlinie exemplarisch beschrieben und auf deren Prüfung hingewiesen werden.

Erläuterung: In Anlehnung an den Gesetzeswortlaut sollte der Begriff „Besonderheiten des Einzelfalles“ verwendet werden und nicht der in der Praxis zum Teil verwendete Begriff des „Härtefalls“.

Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalls vorliegen, muss alle Lebensumstände der Leistungsberechtigten berücksichtigen. Dazu sollte frühzeitig ein Beratungsgespräch durchgeführt werden.

Liegen Besonderheiten des Einzelfalls vor, sollte zum abstrakt ermittelten Richtwert ein Zuschlag gewährt werden. Die Höhe des jeweiligen Zuschlags sollte sich nach der Besonderheit richten, sich am Richtwert orientieren und im Zuständigkeitsbereich des Trägers einheitlich geregelt sein.

Besonderheiten des Einzelfalls rechtfertigen einen Zuschlag zum Richtwert

Besonderheiten des Einzelfalls, die durch einen Bezug zum Wohnumfeld eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen können, können beispielsweise sein:

- Alleinerziehende,
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),

- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z.B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).

Erläuterung: Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend.

Bei der Beurteilung von (Zuschlag auslösenden) Besonderheiten des Einzelfalls können fachkompetente Stellen (z.B. soziale Dienste) um Unterstützung gebeten werden, um beispielsweise die Auswirkungen auf den Wohnbedarf zu prüfen.

Personen, die auf dem freien Wohnungsmarkt aufgrund persönlicher Voraussetzungen oder wegen besonderen sozialen Schwierigkeiten schwer vermittelbar sind, bedürfen besonderer Unterstützung bei der Wohnungssuche.

c) *Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes*

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum innerhalb des Richtwerts verfügbar ist.

Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können.¹⁹ In der Rechtsprechung wird in diesem Zusammenhang auch der Begriff „Angebotsmieten“ verwendet.

Das Ergebnis der Prüfung ist eine individuelle, am Einzelfall orientierte, angemessene Miete.

¹⁹ BSG v. 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34 = BSGE 97, 254 ff.

II. Kostensenkungsverfahren

Das Gesetz beschreibt das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

„Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf des allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft so lange zu berücksichtigen, wie es dem allein stehenden Hilfebedürftigen 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.“ (§ 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II).“

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zunächst nicht angemessen erscheinen, sollte ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Es dient vor allem der Prüfung, ob Kriterien vorliegen, die die Übernahme der tatsächlichen Kosten rechtfertigen, beispielsweise weil Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen. Nicht immer steht am Ende eines Kostensenkungsverfahrens der Umzug.

Der Erhalt der Wohnung ist von erheblicher Bedeutung.

1. Beginn des Kostensenkungsverfahrens

Dem Kostensenkungsverfahren geht die unter I. beschriebene Prüfung voraus. Erst dann beginnt das Kostensenkungsverfahren. Der Beginn des Kostensenkungsverfahrens ist nicht zwangsläufig mit dem Beginn der Kostenenkungsfrist gleichzusetzen. Erst nach abgeschlossener Prüfung der einzelnen Punkte (vgl. II. 2.) und mit der abschließenden Feststellung, dass keine Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen und somit die Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, beginnt die Frist zu laufen. Daher wird empfohlen, die Anhörung im Kostensenkungsverfahren nicht mit der Aufforderung zur Kostensenkung zu verbinden.

Erläuterung: Noch im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach Besonderheiten ihres Einzelfalles vorliegen. Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass erst nach der Feststellung, ob Besonderheiten vorliegen, in der Regel längstens für sechs Monate die tatsächlichen Kosten übernommen werden können.

2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt. Auf das Musterschreiben im Anhang wird verwiesen.

a) Feststellung der Überschreitung des Richtwertes
Es ist zunächst festzustellen, dass die tatsächliche Miete oberhalb des Richtwertes (abstrakte Angemessenheit) liegt.

Erläuterung: In den Anschreiben (vgl. Anhang) an die Leistungsberechtigten sollte die Formulierung „oberhalb des Richtwertes“ statt „unangemessen“ oder „nicht angemessen“ verwendet werden, weil noch Besonderheiten des Einzelfalles vorgetragen werden können.

b) Besonderheiten des Einzelfalles

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

Erläuterung: Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, erfolgt spätestens an dieser Stelle. Soweit Tatsachen nach Aktenlage bereits bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen (vgl. I.2.b), sodass es erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt. Es können fachkompetente Stellen (z.B. Gesundheitsamt, soziale Dienste) beteiligt werden. Es wird vorgeschlagen, diese Anhörung in einem persönlichen Gespräch durchzuführen und in einer „Gesprächsniederschrift“ zu dokumentieren.

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, werden die höheren Kosten übernommen, wenn eine Kostensenkung nicht möglich oder nicht zumutbar ist.²⁰

c) Zumutbarkeit der Kostensenkung

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

²⁰ Vgl. BSG v. 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R, NDV-RD 2009, 94 ff.

Es kann grundsätzlich nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird (Art. 11 GG - Freizügigkeit).

aa) Soziales Umfeld

Ein Wohnungswechsel kann unzumutbar sein, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist.²¹ Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Beispielsweise macht allein die Notwendigkeit eines Schulwechsels der Kinder einen Wohnungswechsel nicht grundsätzlich unzumutbar.

Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. Es empfiehlt sich, in den Richtlinien auf einige dieser Aspekte hinzuweisen, jedoch von einer abschließenden Aufzählung abzusehen. Das soziale Umfeld ist insbesondere für Menschen von wesentlicher Bedeutung, die pflegebedürftige Personen betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

bb) Wegfall der Unzumutbarkeit

Entfallen innerhalb des Bewilligungszeitraums die Gründe für die Unzumutbarkeit, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X geändert werden. Bei vorübergehender, krankheitsbedingter Unzumutbarkeit kann – statt eines amtsärztlichen – ein fachärztliches Attest als Nachweis ausreichen. Es wird empfohlen, die Unzumutbarkeit regelmäßig zu überprüfen.

d) Möglichkeiten der Kostensenkung

Leistungsberechtigte haben verschiedene Möglichkeiten, ihre Kosten für die Unterkunft zu senken. Beispielsweise:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden.
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und die (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

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

²¹ BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34 = BSGE 97, 254 ff.; BSG v. 17.12.2009 - B 4 AS 27/09 R; BSG v. 19.2.2009 - B 4 AS 30/08 R, NDV-RD 2009, 94 ff.

Umzug - ultima ratio.

Erläuterung: Leistungsberechtigte können nur zur Kostensenkung, nicht aber zu einem Umzug aufgefordert werden. Letzteres ist vom Wortlaut des Gesetzes nicht gedeckt. Der Leistungsträger sollte auf die Alternativen zu einem Umzug hinweisen.

Keine Aufforderung zum Umzug

e) Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden (§ 3 Abs. 1 Satz 4 SGB II). Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist eine individuelle Prüfung, bei welcher die voraussichtlichen Gesamtkosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Erläuterung: Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraums ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstaussattung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden (z.B. Einrichtunggegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung)

Erläuterung: Leistungsberechtigte dürfen nicht in Mietschulden gedrängt werden.

Die Prüfung nach dem Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchführen.

f) Gesamtbetrachtung

Es erscheint sinnvoll, vor einer abschließenden Entscheidung eine Gesamtbetrachtung von Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten vorzunehmen. So sollten beispielsweise bei einer Neuanmietung die künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden.

Erläuterung: Diese Vorgehensweise berücksichtigt, dass auf dem Wohnungsmarkt zwar unter Umständen kostengünstige Mietwohnungen (bezogen auf die Nettokaltmiete) angeboten werden, deren Betriebskosten aber im Vergleich zu Wohnungen mit z.B. günstigerer Energiebilanz deutlich höher liegen. Dies ist insbesondere dann von Interesse, wenn als einzige Alternative zur Kostensenkung der Umzug verbleibt. Es kann so verhindert werden, dass durch den Umzug erhoffte Einsparungen durch hohe Betriebskosten aufgezehrt werden. Zu der Angemessenheit von Heizkosten wird auf Kapitel IV. verwiesen.

g) Aufforderung zur Senkung der Kosten

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor, nach denen über dem Richtwert liegende Unterkunfts-kosten angemessen sind, und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken. Erst jetzt beginnt die Frist (von bis zu sechs Monaten) zu laufen, da erst zu diesem Zeitpunkt die Prüfung im Kostensenkungsverfahren abgeschlossen ist. Ausnahmsweise beginnt die Kostensenkungsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunfts-kosten durch vorherige, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist.²²

Erläuterung: Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informations-schreiben und nicht um einen Verwaltungsakt.²³ Darin soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Gespräch mit dem

²² BSG v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47 = BSGE 97, 231 ff.

²³ BSG v. 7.11.2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47 = BSGE 97, 254 ff.

Vermieter, Untervermietung). Ein Beratungsgespräch sollte nach Möglichkeit ebenfalls durchgeführt werden. Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden und der Wohnungswechsel nur eine Möglichkeit ist, die Kosten zu senken (vgl. Beispiel im Anhang II).

Mit den Leistungsberechtigten sollte in einem Beratungsgespräch geklärt werden, inwieweit die verbleibenden – ungedeckten – Unterkunfts-kosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, befristeter Zuschlag, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit) finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der Leistungsberechtigten nicht gefährdet wird.

Erläuterung: Aufgrund des Bedarfsdeckungsprinzips ist die Übernahme des Differenzbetrages allein aus der Regelleistung in der Regel auf Dauer nicht möglich. Im Beratungsgespräch sollte über die Risiken und Folgen aufgeklärt werden.

h) Belehrung

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zur Umsetzung einer Kostensenkungsmaßnahme in der Regel jedoch längstens für sechs Monate übernommen werden können.

Wichtig: Es erfolgt keine automatische Absenkung der Leistungen ohne vorherige Belehrung.

keine automatische Absenkung

i) Dokumentation

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sollten dokumentiert werden.

Erläuterung: Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken. Dazu gehören beispielsweise: Recherchen im Internet, Anschreiben an Woh-

nungsbaugesellschaften, Wohnungsannoncen. Die Übernahme der tatsächlichen Kosten – als angemessene Kosten – wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen²⁴ und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht.

Der Leistungsträger sollte seinerseits ebenfalls die Verfügbarkeit konkreten Wohnraums nachweisen können. Dazu empfiehlt es sich, den Wohnungsmarkt zu beobachten. Es sollten regelmäßig die Vermietungsanzeigen, bspw. in der Presse oder im Internet, geprüft und systematisch dokumentiert werden, um sowohl den Betroffenen gegenüber als auch im Falle eines gerichtlichen Verfahrens konkret belegen zu können, dass eine günstigere Wohnung erhältlich war. Eine entsprechende Aufbereitung des Wohnungsangebotes kann die zuständigen Leistungsträger zudem in die Lage versetzen, die Leistungsberechtigten, deren Umzug aus Kostengründen erforderlich ist, auf Unterkunftsalternativen hinzuweisen und sie bei der Senkung der Unterkunfts-kosten zu unterstützen. Dies ist besonders geboten bei Personen mit eingeschränkter Selbsthilfefähigkeit oder gravierenden Wohnungsmarkthindernissen.

j) Übernahme der angemessenen Kosten

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und Leistungsberechtigte sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die – individuell festgestellten – angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen. Erst diese Entscheidung ist ein das Verwaltungsverfahren abschließender, anfechtbarer Verwaltungsakt.

Erläuterung: Solange sich Leistungsberechtigte ausreichend um Alternativen bemühen und eine konkrete Alternative nicht besteht, sind die tatsächlichen Kosten auch über die Kostensenkungsfrist hinaus zu übernehmen.

24 BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 18/06 R, NDV RD 2007, 34 ff. = BSCE 97, 254 ff.

III. Wohnungswechsel/Umzug

Es bestehen grundsätzlich zwischen einem Umzug zur Kostensenkung wegen unangemessener Unterkunfts-kosten der bisherigen Wohnung und einem Wohnungswechsel aus anderen Gründen keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Anforderungen an die Zusicherung zur Kostenübernahme bei Wohnungswechsel.

Erläuterung: Ein Umzug erfolgt immer freiwillig. Die SGB II-Stellen dürfen niemanden zum Umzug auffordern.

1. Zusicherung(en)

Vor einem Wohnungswechsel sollten Leistungsberechtigte folgende Zusicherungen einholen:

- zur Übernahme der künftigen (angemessenen) Unterkunfts-kosten,
- zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder der Umzugskosten sowie
- zur Übernahme der Mietkaution.

Erläuterung: Die Zusicherung zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft ist keine Anspruchsvoraussetzung. Holen Leistungsberechtigte diese Zusicherung nicht ein, schließt dies eine Kostenübernahme für die neue Unterkunft nicht aus. Das gilt nicht für Umzüge unter 25-jähriger erwerbsfähiger Leistungsberechtigter. Ohne Zusicherung werden – soweit kein Ausnahmefall vorliegt – die Kosten nicht übernommen, § 22 Abs. 2 a SGB II.²⁵

Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden. Die Ablehnung der Zusicherung sollte ebenfalls schriftlich erfolgen.²⁶

2. Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

Bei einem trägerübergreifenden Wohnungswechsel ist festzustellen, welcher Träger für welche Zusicherung zuständig ist.

25 Vgl. Empfehlungen des Deutschen Vereins zu § 22 Abs. 2 a SGB II, NDV 2007, 4.
26 LSC Chemnitz v. 19.9.2007 – L 3 B 411/06 AS-ER.

Die Zusage zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist (§ 22 Abs. 2 Satz 1 SGB II). Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen (z.B. durch – formlose – Bestätigung der Angemessenheit der neuen Unterkunft), weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusage nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum den Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht. Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusage zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Erläuterung: Um zu vermeiden, dass Leistungsberechtigte nicht umziehen können, weil zwar der bisherige Träger die Zusage erteilt hat, jedoch der künftige Träger seine Zusage zur Übernahme der Mietkaution verweigert, soll der künftige Träger so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess des bisherigen Trägers eingebunden werden. Für den zukünftigen Träger entfällt die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

3. Erforderlichkeit

Der Leistungsträger ist zur Zusage verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist.

Hinweis: Wird ein Umzug wegen einer Kostensenkung notwendig, weil die tatsächlichen Kosten die individuelle Angemessenheitsgrenze übersteigen und die Differenz sonst nicht finanziert werden kann und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt, erübrigt sich eine Erforderlichkeitsprüfung. Soweit die künftigen Kosten am Ort des Zuzugs angemessen sind, ist eine Zusage zu erteilen.

Weitere Gründe, die für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels sprechen und den Träger zur Ertelung einer Zusage verpflichten, sind z.B.:

- a) *Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe*
Bestimmte bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand können die Gesundheit beeinträchtigen (z.B. starker Schimmelbefall). Es sollte an eine eventuell vorrangige Verpflichtung des Vermieters gedacht werden.
- b) *Erwerbstätigkeit*
Ein Wohnortwechsel kann erforderlich sein, wenn Leistungsberechtigte einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. eine solche in naher Zukunft aufnehmen werden und die Anfahrtszeiten und -wege unzumutbar sind (ein Anhaltspunkt könnte der Tagespendelbereich nach SGB III sein, vgl. § 121 Abs. 4 SGB III).

Erläuterung: Dabei sollten die vorrangigen Leistungen nach § 16 SGB II i.V.m. § 45 SGB III beachtet werden (Förderung aus dem Vermittlungsbudget - früher sog. Mobilitätshilfen). Diese Leistungen können bei Arbeitsaufnahme auch eine Umzugs-kostenbeihilfe umfassen.

- c) *Änderung der Familiensituation*
Eine Änderung der Familiensituation kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Anzahl der Bewohner ändert. Indiz für den Wohnraummehrbedarf können die Kriterien für die Ertelung eines Wohnberechtigungsscheins sein. Schwangere haben bereits mit Beendigung eines 12. Schwangerschaftswoche einen Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

Schwangere haben Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum

- d) *Häusliche Gewalt*
Bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus sollte die Zusage wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich erteilt werden.²⁷
- e) *Schwerwiegende soziale Gründe*
Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z.B. wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten.

²⁷ Vgl. die Empfehlungen des Deutschen Vereins zu Hilfeleistungen an von häuslicher Gewalt betroffene Frauen und ihre Kinder insbesondere im Rechtskreis des SGB II – DV 10/08 – vom 18. Juni 2008, NDV 2008, 365 ff.

f) *Wohnungslosigkeit*

Wenn Wohnungslosigkeit droht und der Erhalt der Wohnung nicht möglich ist, ist ein Wohnungswechsel erforderlich

g) *Weitere Gründe*

Neben den nicht abschließend genannten Gründen können weitere Umstände einen Wohnungswechsel erforderlich machen, die in der Person oder in ihrem Umfeld liegen.

4. Umzugskosten

Die Umzugskosten können vom zuständigen Träger übernommen werden. Sie sind grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Daher können Leistungsberechtigte, soweit sie dazu in der Lage sind, auf ihre Selbsthilfeverpflichtung verwiesen werden. Auch Selbsthilfe verursacht Kosten (z.B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verpflegungsaufwand für Umzugshelfer). Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z.B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens). Dann sind diese (angemessenen) Kosten zu übernehmen.

Auch Selbsthilfe verursacht Kosten.

5. Anforderungen an die Beratung

Den Leistungsberechtigten muss bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel erläutert werden, welcher Träger für welche Leistungen zuständig ist und welche Zusicherungen erforderlich sind (vgl. § 14 SGB I). Darüber hinaus sind die Betroffenen darauf hinzuweisen, welche Rechtsfolgen damit verbunden sind, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt wird. Es ist zu klären, aus welchem Grund der Wohnungswechsel erforderlich ist. Eine entsprechende Dokumentation ist ratsam und wird empfohlen.

6. Weitere Fälle

a) *Mietkaution*

Die Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden (§ 22 Abs. 3 Satz 3 SGB II). Die Sicherung des Rückzahlungsanspruchs durch Abzug von Tilgungsraten von den

laufenden Leistungen ist unzulässig. Eine analoge Anwendung von § 23 Abs. 1 Satz 3 SGB II ist rechtswidrig.²⁸

b) *Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind*

Sind Menschen von Wohnungslosigkeit durch Mietrückstände bedroht, kann der zuständige Leistungsträger die Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II übernehmen.²⁹ Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit ist diese Vorschrift nicht anwendbar. Mietschulden können dann (ggf. vom Sozialhilfeträger) im Rahmen von § 34 SGB XII i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 SGB XII übernommen werden.

c) *Menschen, die aus einer Einrichtung umziehen*

Für Menschen, die aus einer Einrichtung (z.B. Justizvollzugsanstalt, Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe oder bei Wechsel von einer stationären Einrichtung in eine ambulante Wohnform) in eine eigene Wohnung umziehen, bestehen Besonderheiten, die beachtet werden sollten.

Für diese Menschen sind die Chancen auf dem Wohnungsmarkt meist schlecht. Teilweise benötigen sie auch ein besonderes Umfeld (z.B. betreute Wohngemeinschaften). Zudem ist der Bedarf an Erstausrüstung rechtzeitig zu klären (ggf. in Kooperation mit dem SGB XII-Träger).

²⁸ Vgl. LSG Darmstadt v. 29.1.2008 – L 9 AS 421/07 ER, NDV-RD 2008, 104 ff. = FEVS 60, 113 ff.

²⁹ Vgl. Empfehlungen des Deutschen Vereins zu den aufbau- und ablauforganisatorischen Qualitätsanforderungen der Mietschuldenübernahme und präventiven Wohnungsnotfällen durch die Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende, www.deutscher-verein.de.

IV. Heizkosten

Neben den Leistungen für die Unterkunft sind die kommunalen Träger zuständig für Leistungen für Heizung. Der kommunale Träger übernimmt die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind.

1. Begriff Heizkosten

Von den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II sind auch Vorauszahlungen an den Vermieter oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst.

Erläuterung: Vorauszahlungen sind aber zunächst nur der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.

Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II zählt die Aufwendung für die Warmwasserbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung und gegebenenfalls von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Kosten/Abschläge Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten sind und nicht individuell festgestellt werden können.³⁰ Bereiten Leistungsempfänger ihr Warmwasser mit Strom zu, kann kein Abschlag von den Leistungen für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden.³¹ Zur Höhe des pauschalen Anteils der Warmwasserzubereitung in der Regelleistung wird auf das Rundschreiben des Bundesministeriums für Arbeit und Soziales und die Rechtsprechung des bundessozialgerichts verwiesen.³²

2. Angemessenheit von Heizkosten

Die kommunalen Träger übernehmen die tatsächlichen Heizkosten, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit von Heizkosten ist von vielen Faktoren abhängig, sodass sie nicht umfassend bundeseinheitlich geregelt werden kann. Das hängt insbesondere mit den unterschiedlichen Energieversorgungsunternehmen

³⁰ BSG v. 27.2.2008 – B 14/7b AS 64/06 R, NDV-RD 2008, 99 ff.; B 14/7b AS 32/06 R, BSGE 100, 83 ff.; B 14/11b AS 55/06 R, B 14/11b AS 15/07 R.

³¹ BSG v. 23.11.2006 - B 11b AS 1/06 R, NDV-RD 2007, 51.

³² Siehe Rundschreiben vom 11. Januar 2010 – Ilb6 – 29101/01: Danach beträgt der pauschale Warmwasseranteil seit 1. Juli 2009 bei einer Regelleistung von 359 Euro 6,47 Euro; BSG v. 22.9.2009 (NDV-RD 2010, 27) – B 4 AS 8/09 R.

zusammen, die zu unterschiedlichen Preisen und uneinheitlichen Tarifen anbieten. Zudem sind der Wohnungsmarkt und die Bausubstanz der Wohnobjekte verschieden ausgestaltet. Das gilt auch für die Art der Wärmeversorgung (Gas, Öl, Holz, Fernwärme usw.). Auch regionale Gegebenheiten und das Klima können einen unterschiedlichen Bedarf an Heizenergie bedingen (z.B. wärmere und kältere Regionen, Anzahl der Sonnentage).

Die nachstehenden Empfehlungen beschränken sich daher auf Hinweise, zu denen bundeseinheitliche Aussagen getroffen werden können:

Die Beurteilung der Angemessenheit der Heizkosten erfolgt grundsätzlich „losgelöst“ von der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten. Es findet eine neue Prüfung unter Berücksichtigung eigener – für die Ermittlung angemessener Heizkosten typischer – Faktoren statt.³³ Heizkostenvorauszahlungen können auch angemessen sein, wenn die Leistungsberechtigten in einer unangemessen großen Unterkunft wohnen.

a) Verbrauch als Maßstab

Im Rahmen des § 22 Abs. 1 SGB II sind die tatsächlichen angemessenen Heizkosten zu übernehmen. Der Deutsche Verein ist der Auffassung, dass allein der Verbrauch der Maßstab für die Angemessenheit ist. Der Verbrauch wird nach den in einer Einzelfallprüfung zu berücksichtigenden Kriterien beurteilt (siehe unten).

b) Keine Pauschalierung

Eine Pauschalierung ist mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar und daher unzulässig.³⁴

Erläuterung: Auch die Verwendung von Richtwerten als „Kappungsgrenzen“ entspricht nicht der derzeitigen Rechtslage.

Keine Pauschalierung

c) Einzelfallentscheidung

Im Vordergrund der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten steht die Einzelfallentscheidung, die von mehreren Kriterien abhängt.

³³ BSG v. 2.7.2009 - B 14 AS 36/08 R, NDV-RD 2009, 139 ff.

³⁴ Vgl. BT-Drucks. 16/4785; BSG v. 16.5.2007 – B7b AS 40/06 R, NDV-RD 2007, 98 ff. = FEVS 58, 481 ff.

Einzelfallentscheidung treffen

aa) Kriterien für die Einzelfallprüfung
Ob Heizkosten angemessen sind, hängt für jeden Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien ab. Diese lassen sich in bauliche und subjektive bzw. persönliche unterteilen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend und benennt lediglich Beispiele.

(1) Bauliche Kriterien

Der bauliche Zustand und die Lage der Wohnung können den Heizbedarf beeinflussen. Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder
- die Raumhöhe.

(2) Subjektive Kriterien

Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.),
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

bb) Nichtprüfungsgrenze als Anhaltspunkt
Allenfalls zur Verwaltungskonomie ist es vertretbar, eine Nichtprüfungsgrenze vorzusehen, die zur Orientierung oder als Anhaltspunkt dienen kann. Liegen die Kosten unterhalb des Wertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden (sog. Nichtprüfungsgrenze). Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen. Es handelt sich nicht um eine Kappungsgrenze. Folge der Überschreitung des Wertes ist daher nicht, dass die Heizkosten unangemessen sind, sondern dass eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden muss.

keine Kappungsgrenzen

Erläuterung: Diese Nichtprüfungsgrenze sollte die Preisentwicklung des Energiemarktes berücksichtigen und muss daher regelmäßig überprüft werden. Legt man einen bestimmten Eurobetrag zugrunde, muss dieser regelmäßig geprüft und an die Preisentwicklung angepasst werden. Besser geeignet erscheint daher, eine Verbrauchsmenge (in kWh) anzugeben. Angaben zum durchschnittlichen Verbrauch bzw. Bedarf erhält man beispielsweise bei den örtlichen Energieanbietern (z.B. Stadtwerke).

Der Nachteil der Verwendung eines Eurobetrages pro Quadratmeter ist, dass Preissteigerungen nur berücksichtigt werden, wenn der Wert ständig angepasst wird. Legt man den Verbrauch zugrunde, ist darin gleichzeitig die Dynamisierung der Energiepreise enthalten. Zudem haben Leistungsberechtigte auf den Verbrauch mehr Einfluss als auf den Preis, zum Beispiel durch Änderung des Heizverhaltens. Möglicherweise können die Leistungsberechtigten den Anbieter wechseln. Eine Auswahl an alternativen Energieversorgungsunternehmen ist jedoch nicht in jeder Kommune gleichermaßen möglich. Auch auf die Preissteigerungen auf dem Energiemarkt haben Leistungsberechtigte regelmäßig keinen Einfluss. Durch das Abstellen auf den angemessenen Verbrauch bzw. auf den Bedarf können Entwicklungen auf dem Energiemarkt besser berücksichtigt werden.

Die Nichtprüfungsgrenze sollte so gestaltet sein, dass sie einen überwiegenden Teil der Leistungsberechtigten erfasst.

Entscheidend ist der angemessene Verbrauch bzw. der tatsächliche Bedarf.

Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z.B. wegen übermäßigen Verbrauchs³⁵), verlangt das Gesetz, im Gegensatz zu den Unterkunftskosten, bei den Heizkosten keine ausdrücklichen Bemühungen zur Kostensenkung. Daraus folgt nicht, dass unangemessene Heizkosten nur noch in Höhe der angemessenen Heizkosten übernommen werden können. Die Leistungsberechtigten müssen die Möglichkeit

³⁵ Das Bundessozialgericht hat in einer Entscheidung als Kriterium für übermäßigen Verbrauch als Orientierung den kommunalen bzw. den bundesweiten Heizkostenspiegel herangezogen: vgl. BSG v. 2.7.2009 - B 14 AS 36/08 R, NDV-RD 2009, 139 ff.

haben, ihr Heizverhalten zu ändern. Schließlich sollte auch eine Folgenabschätzung durchgeführt werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Abführung der monatlich veranschlagten Abschlagsbeträge für Heizkosten noch keinen Verbrauch darstellt. Der tatsächliche Verbrauch kann erst nach Schluss des Abrechnungszeitraums festgestellt werden.

d) Übergangszeitraum

Der Deutsche Verein empfiehlt, einen Zeitraum vorzusehen, in dem Leistungsberechtigte ihr Heizverhalten anpassen können. Eine Absenkung der Heizkosten darf erst erfolgen, wenn Leistungsberechtigte darüber informiert wurden, dass ihre Heizkosten bzw. ihre Verbrauchswerte unangemessen hoch sind.

Übergangszeitraum einräumen

Leistungsberechtigten sollte mitgeteilt werden,

- dass ihre Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von ... Monaten übernommen werden,
- dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

Erläuterung: Frühestens nach der Mitteilung, dass die Kosten zu hoch sind und der Möglichkeit der Leistungsberechtigten, ihre Kosten zu senken, sind nur noch die angemessenen Kosten zu übernehmen. Für zurückliegende Zeiträume kann die Höhe der Kostenübernahme wegen Unangemessenheit nicht beschränkt werden.

Auch bei der Mitteilung an die Leistungsberechtigten sollte möglichst auf den Verbrauch und nicht auf den Preis abgestellt werden. Wichtig ist auch hier das Angebot von Beratungsgesprächen oder der Hinweis auf geeignete Ansprechpartner.

Auf Möglichkeiten, wie das Heizverhalten verbessert werden kann, kann z.B. durch Anregungen in einem Merkblatt zum „sparsamen Heizverhalten“, hingewiesen werden.

e) Folgenabschätzung

Es kann notwendig sein, die tatsächlichen Kosten zu übernehmen, obwohl sie unangemessen sind.³⁶ Dabei ist zu prüfen, ob die Kürzung auf die angemessenen Heizkosten die Leistungsberechtigten zu Miet- und Energieschulden führt. Gerade in den Wintermonaten ist eine Unterbrechung der Heizenergieversorgung zu vermeiden. Es ist auch hier zu beachten, dass eine Kürzung der Heizkosten ggf. einen Verlust der Wohnung durch entstehende Mietschulden auslösen kann, der vermieden werden muss.

Erläuterung: Die Folgenabschätzung entspricht dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit beim Einsatz kommunaler Mittel.

Folgenabschätzung durchführen

3. Einmalige Heizkosten

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen.³⁷ Unter einmalige Heizkosten fallen beispielsweise die Bevorratung mit Heizöl oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Auf die Art des Heizstoffes kommt es nicht an. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung und damit die Fälligkeit der Forderung.

Einmalige Heizkosten sind Kosten, die unter § 22 Abs. 1 SGB II fallen und in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind, soweit sie angemessen sind. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen.³⁸ Dem Zweck des § 22 Abs. 1 SGB II läuft die Gewährung monatlicher Teilbeträge anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial zuwider.³⁹

Erläuterung: Es ist in der Regel nicht möglich, den Lieferanten des Heizmaterials auf monatliche Abschlagszahlungen durch die Leistungsberechtigten zu verweisen. Wird die fällige Gesamtrechnung nicht beglichen, besteht die Gefahr, dass künftig keine weiteren Lieferungen erbracht werden.

³⁶ Vgl. Berlit, SGB II, 3. Aufl. 2009, § 22 Rdnr. 76, SG Oldenburg v. 1.8.2005, S 46 AS 523/05 ER.

³⁷ BSG v. 16.5.2007 - B 7b AS 40/06 R, NDV-RD 2007, 98 ff.

³⁸ BSG v. 16.5.2007 - B 7b AS 40/06 R, NDV-RD 2007, 98 ff.

³⁹ BSG v. 16.5.2007 - B 7b AS 40/06 R, NDV-RD 2007, 98 ff.

V. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

1. Allgemein

Im Vergleich zu den Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen bestehen zu denen bei Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) zwei grundsätzliche Unterschiede. Zum einen haben Eigentümer/Eigentümerinnen zum Teil andere Kosten der Unterkunft als zur Miete Wohnende (z.B. Schuldzinsen statt Miete). Zum anderen schützt § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II das selbst genutzte Wohneigentum, soweit es eine angemessene Größe hat. Dennoch ist zu beachten, dass bei Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Privilegierung des leistungsberechtigten Eigentümers bzw. der Eigentümerin eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber einem Mieter bzw. einer Mieterin eintreten darf.⁴⁰ Die Frage der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten ist für Mieterinnen und Mieter sowie Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten.⁴¹

Keine Privilegierung von Wohneigentum

2. Leistungen für Unterkunft und Heizung

Soweit festgestellt wird, dass das selbst genutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist, muss geprüft werden, in welchem Umfang die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind. Um dem Grundsatz der Nichtprivilegierung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin gerecht zu werden, sind grundsätzlich die in dieser Empfehlung aufgestellten Anforderungen an die Leistungen für Unterkunft und Heizung für Mieter und Mieterinnen auch auf die Eigentümer und Eigentümerinnen eines selbst genutzten und angemessenen Wohneigentums anzuwenden. Einige Besonderheiten sind jedoch zu beachten:

a) Unterkunfts-kosten

Die Unterkunfts-kosten für selbst genutztes Wohneigentum unterscheiden sich von denen eines Mietverhältnisses. Anstelle der Miete zählen zu den Unterkunfts-kosten bei Wohneigentum die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen kann auf die Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden. Dazu gehören insbesondere:

⁴⁰ BSG v. 15.4.2008 – B 14/7b AS 34/06 R, NJW 2009, 2327 ff. = NZS 2009, 407 f. und v. 7.11.2006 – B 7b AS 2/05 R, NDV-RD 2007, 23 ff. = BSGE 97, 203 ff.

⁴¹ BSG v. 19.9.2008 – B 14 AS 54/07 R.

- die Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,
- der Erhaltungsaufwand,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie
- darüber hinaus gehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

aa) Schuldzinsen

Bei der Feststellung der Angemessenheit von Schuldzinsen kann auf die Ausführung zur Angemessenheit von Mieten verwiesen werden.

Wie bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten von Mietwohnungen sind auch bei Eigenheim und Eigentumswohnung die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Neben den zu den bei einer Mietwohnung genannten Kriterien sind bei leistungsberechtigten Eigentümern und Eigentümerinnen weitere (eigentums-spezifische) Kriterien zu berücksichtigen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend:

- die Perspektive des Leistungsbezugs,
- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages,
- Zustand der Immobilie/zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

bb) Erhaltungsaufwand

(1) Keine Vermögensbildung

Zu den weiteren Unterkunfts-kosten bei Wohneigentum zählen auch die Instandhaltungskosten (für die Bewohnbarkeit des Wohneigentums). Bei der Kostenübernahme muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind, und wenn sie der Vermögenserhaltung dienen. Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt. Erhaltungsaufwand sollte nicht als monatliche Pauschale mit dem Ziel der Rücklagenbildung erbracht werden (keine analoge Anwendung § 7 Abs. 2 Satz 2 VO zu § 82 SGB XII).⁴²

⁴² BSG v. 3.3.2009 – B 4 AS 38/08, NDV-RD 2009, 114.

Substanzerhaltung, aber keine Vermögensbildung

(2) Umfang der Instandhaltung

Die Kosten für die Instandhaltung müssen vom hilfebedürftigen Eigentümer bzw. der hilfebedürftigen Eigentümerin auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten dienen Kostenvorschläge.

Die Fachkompetenz des Bauamtes kann hinzugezogen werden.

Erläuterung: Bei der Prüfung der Angemessenheit von Instandhaltungskosten sollte darauf geachtet werden, dass hilfebedürftige Eigentümer/innen von Eigentumswohnungen keinen großen Entscheidungsspielraum im Hinblick auf Art, Umfang und Kosten der Instandhaltungsmaßnahme haben. Darüber entscheidet in der Regel die Eigentümergemeinschaft, an deren Beschluss der/die hilfebedürftige Eigentümer/in einer Eigentumswohnung gebunden ist.

(3) Versicherungsschutz

Der Deutsche Verein regt an, Leistungsberechtigte zu beraten, einen geeigneten Versicherungsschutz gegen Schäden abzuschließen, um den Erhalt der Unterkunft zu sichern. Beispielsweise ist die Wohngebäudeversicherung eine erforderliche Aufwendung.⁴³

Erläuterung: Die Versicherungsbeiträge sind im Rahmen der Unterkunfts-kosten als Nebenkosten zu übernehmen. Gemeint sind angemessene und erforderliche Versicherungen, die im Zusammenhang mit dem Eigenheim oder der Eigentumswohnung stehen, da andernfalls eine Privilegierung von Eigentümerinnen und Eigentümern gegenüber Mieterinnen und Mietern erfolgen würde (eine private Haftpflichtversicherung würde beispielsweise nicht dazu zählen, weil sie bei al-len vom Einkommen über die Versicherungspauschale absetzbar ist).

cc) Weitere Nebenkosten

Neben Schuldzinsen und dem Erhaltungsaufwand entstehen für den Eigentümer bzw. die Eigentümerin weitere Kosten. Welche davon erfasst sind, lässt sich beispielhaft der Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen. Dazu zählen insbesondere Steuern vom Grundbesitz und

⁴³ BSG 15.4.2008 – B 14/7b AS 34/06 R, BSGE 100, 186 ff. = NZS 2009, 407 ff. = NJW 2009, 2327 ff.

sonstige öffentliche Abgaben. Zu den Kosten der Unterkunft gehört im Falle einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch das monatliche Hausgeld.⁴⁴

dd) Tilgungsraten

Die Tilgungsraten sind grundsätzlich keine im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II berücksichtigungsfähigen Unterkunfts-kosten, weil sie der Vermögensbildung dienen.⁴⁵

Erläuterung: Mit einer jüngeren Entscheidung hat das Bundessozialgericht diese ständige Rechtsprechung in Frage gestellt. Danach können nach engen Kriterien Tilgungsleistungen ausnahmsweise übernommen werden, wenn die Vermögenssicherung bzw. die Unterkunfts-sicherung im Vordergrund steht:⁴⁶ Voraussetzungen für eine solche Ausnahmeentscheidung sind nach Ansicht des Bundessozialgerichts:

- Die Tilgungsleistungen müssen zur Erhaltung des (im Sinne des § 12 SGB II geschützten) Wohneigentums unvermeidbar sein, d.h. es muss bei Nichtübernahme der Verlust des Wohneigentums drohen.
- Die Höhe der Tilgungsleistung muss so gering wie möglich gehalten werden.
- Die Tilgungsleistungen inkl. Zinsen werden nur bis zur Höhe der für eine angemessene Mietwohnung anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung getragen.

Grundsätzlich keine Übernahme von Tilgungsraten

b) Heizkosten

Wie bei den Unterkunfts-kosten kann auch bezüglich der Heizkosten bei Wohneigentum auf die oben genannten Kriterien verwiesen werden.

Dabei ist abzustellen auf den Verbrauch von vergleichbar großem Wohnraum. Im Vordergrund steht auch hier die Einzelfallprüfung.

Erläuterung: Es sollte auch berücksichtigt werden, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

⁴⁴ LSG Stuttgart v. 26.1.2007 – L 12 AS 3932/06, ZFSH/SGB 2007, 347 ff. = FEVS 58, 461 ff.

⁴⁵ So die ständige Rechtsprechung: BSG v. 7.11.2006 – B 7b AS 8/06 R, NDV-RD 2007, 3 ff. = BSGE 97, 217 ff.; BSG v. 18.6.2008 – B 14/11b AS 67/06 R; LSG Berlin-Brandenburg v. 25.9.2009 – L 32 AS 412/08.

⁴⁶ So der 14. Senat: BSG v. 18.6.2008 – B 14/11b AS 67/06 R.

VI. Einzelfragen

1. Guthaben und Rückzahlungen

Guthaben und Rückzahlungen, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sollen die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen mindern (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II). Durch die Anrechnung des Guthabens auf die Kosten der Unterkunft fließen dem kommunalen Träger die erbrachten Leistungen zurück.⁴⁷ Der Deutsche Verein vertritt daher die Auffassung, dass nach dem Wortlaut der Vorschrift insbesondere höhere Guthaben die Kosten für Unterkunft und Heizung über mehrere Monate mindern können.

Erläuterung: Gemeint sind die Guthaben und Rückzahlungen, die sich unmittelbar auf Kosten für Unterkunft und Heizung beziehen. Nicht erfasst sind Guthaben bzw. Rückzahlungen aus Haushaltsenergie (Warmwasser, Strom), die aus den Regelleistungen bestritten wurden. Sie mindern weder die Aufwendungen für die Unterkunft noch sind sie als Einkommen zu berücksichtigen.

2. Renovierungskosten

Bei der Entscheidung über die Übernahme von Renovierungskosten steht die Sicherung eines menschenwürdigen Wohnens im Vordergrund. Keinesfalls darf auf Kosten der Sozialleistungsträger eine Wertsteigerung von Eigentum eines Dritten erfolgen. Man unterscheidet zwischen Einzugsrenovierung und Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und/oder bei Auszug. Schönheitsreparaturen sind nicht Bestandteil der Regelleistung, sondern zählen in angemessenem Umfang zu den Unterkunfts-kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II.⁴⁸

Das Thema ist so umfangreich, dass der Deutsche Verein sich hier auf einige wesentliche Kriterien für die Einzugsrenovierung beschränkt.

- Aufwendungen für eine Einzugsrenovierung sind Bestandteil der Unterkunfts-kosten nach § 22 Abs. 1 SGB II,
- ist die Einzugsrenovierung mietvertraglich geschuldet, handelt es sich um Nebenkosten, die in tatsächlicher, angemessener Höhe zu übernehmen sind,

- angemessen sind die Kosten einer Einzugsrenovierung dann, wenn die Maßnahme erforderlich ist, um die Bewohnbarkeit der Wohnung herzustellen, die Einzugsrenovierung ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen im unteren Wohnsegment in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen, und soweit sie der Höhe nach zur Herstellung des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment erforderlich ist.⁴⁹

Für den Umfang von vertraglich wirksam auf Mieter übertragbare Renovierungsleistungen wird auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes verwiesen.⁵⁰

47 BFDrs. 16/1696, S. 27.

48 BSG v. 19.3.2008 – B 11b AS 31/06 R, NDV-RD 2008, 125 ff.

49 BSG v. 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R, BSGE 102, 194 ff. = FEVS 60, 529.

50 Siehe unter anderem BGH v. 12.9.2007 – VIII ZR 316/06, NJW 2007, 3776 f.; BGH v. 5.4.2006 – VIII ZR 106/05 = NJW 2006, 2113.

**Anhang I⁵¹
ENTWURF**

Übersicht der landesrechtlichen Regelungen über die maximalen Wohnungsgrößen nach dem WoFG⁵²

- Mietwohnungen -

Bundesland/Quelle	Maßstab	Größe in m ²
Baden-Württemberg Durchführungshinweise des Wirtschaftsministeriums zum Landeswohnraumförderungsgesetz (Nr. 8 Teil III) vom Februar 2009	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen jede weitere Person	45 60 75 90 15
Bayern Quelle: Wohnraumförderungsbestimmungen nach dem BayWoFG, 2008 (ALIMBI 2007, S. 760); Erl. d. Bay. STMAS vom 10.7.2009	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen jede weitere Person	50 65 75 90 15
Berlin analoge Anwendung der Richtlinien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Berlin vom 13.12.1992 (Amtsblatt für Berlin Nr. 4 vom 22. Januar 1993) in Verbindung mit der Mitteilung Nr. 8/2004 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 15.12.2004 zur maßgeblichen Wohnungsgröße für die Erteilung des Wohnberechtigungsscheines	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen 5 Personen jede weitere Person	50 60 75 85 97 12
Brandenburg Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr zum Wohnraumförderungs- und Wohnungsbindungsgesetz (VV-WoFGWoBindG) vom 15.10.2002	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen j. w. Person	50 65 80 90 10

51 Quelle: Deutscher Landkreistag.

52 Die Sonderbestimmungen einzelner Bundesländer sind hier nicht aufgeführt; Stand: 1.1.2010.

Bremen Richtlinien zur Durchführung der vertraglich vereinbarten Förderung der Modernisierung von Mietwohnraum sowie des Neubaus von Mietwohnraum vom 18.6.2008 (Brem. ABl. S. 457 und 466)	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen 5 Personen 6 Personen 7 Personen	48 60 75 85 95 105 115
Hamburg Hamburger Förderrichtlinien für den sozialen Wohnungsbau (Globalrichtlinie WA 4/2002 über die Durchführung des Wohnraumförderungsgesetzes und des Wohnungsbindungsgesetzes von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) sowie Mittelwerte des Hamburger Mietenspiegels für normale Wohnlagen – differenziert nach Baualtersklassen	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen 5 Personen 6 Personen j. w. Person	50 60 75 85 97 109 12
Hessen Hessische Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung im Mietwohnungsbau vom 20.2.2003 (veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 13/2003, S. 1346, Ziffer 4.2.1) i. V. mit Änderungen vom 19.1.2004 (StAnz. 5/2004, S. 628).	1 Person 2 Personen j. w. Person	45 60 12
Mecklenburg-Vorpommern Verwaltungsvorschrift zum Belegungsbindungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 14.2.1997 (Amtsbl. M-V S. 161, 176)	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen j. w. Person	45 bis zu 1 ½ Wohnräume 60 bis zu 2 Wohnräume 75 bis zu 3 Wohnräume 90 bis zu 4 Wohnräume 15 oder 1 Wohnraum

Niedersachsen Wohnraumförderung in Niedersachsen (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB –) RdErl. d. MS v. 27.6.2003 – 54-25 100-3/7 (Nds.MBl. Nr.27/2003 S.580), geändert durch RdErl. v. 27.1.2006 (Nds.MBl. Nr.7/2006 S.104) und v. 19.10.2006 (Nds.MBl. Nr.39/2006 S.973) – VORIS 23400 –S.597), zuletzt geändert durch RdErl. v. 17.7.1989 (Nds.MBl. S.808) – VORIS 23400 00 00 40 002 – b) RdErl. v. 11.12.1986 (Nds.MBl. 1987 S.136) – VORIS 21076 00 00 005 – c) RdErl. v. 4.7.1996 (Nds.MBl. 1997 S.84), geändert durch RdErl. d. MI v. 7.6.2002 (Nds.MBl. S.554) –	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen j. w. Person	50 60 75 85 10
	Nordrhein-Westfalen Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr v. 26.01.2006, IV A 2 – 2010 – 02/06 – zuletzt geändert durch RdErl. v. 28.01.2010 – IV.2-2010-2/010 –	Barrierefrei: 1 Zi., Küche, Nebenraum 2 Zi., Küche, Nebenraum 3 Zi., Küche, Nebenraum 4 Zi., Küche, Nebenraum 5 Zi., Küche, Nebenraum jeder weitere Raum
	Barrierefrei m. zusätzl. Badewanne	
	1 Zi., Küche, Nebenraum 2 Zi., Küche, Nebenraum 3 Zi., Küche, Nebenraum 4 Zi., Küche, Nebenraum 5 Zi., Küche, Nebenraum j. w. Raum	52 67 82 97 112 15

	Rollstuhlfahrer 1 Zi., Küche, Nebenraum 2 Zi., Küche, Nebenraum 3 Zi., Küche, Nebenraum 4 Zi., Küche, Nebenraum 5 Zi., Küche, Nebenraum j. w. Raum	55 70 87 102 117 15
Rheinland-Pfalz Rundschreiben MF vom 9. Februar 2007 zum Vollzug der Bindungen bei geförderten Wohnungen. Abweichend bei der Bestimmung der maßgeblichen Wohnungsgröße (§ 27 Abs. 4 WoFG) für einige Familiengrößen. Nach Randnummer 7.3.2 sind folgende Wohnungsgrößen angemessen nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 WoFG.	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen j. w. Person	50 (1 Wohnraum) 60 (2 Wohnräume) 80 (3 Wohnräume) 90 (4 Wohnräume) 15 (oder 1 Wohnraum)
Saarland Verwaltungsvorschriften des Ministeriums der Finanzen über Zuwendungen zur Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen – WFB 2007) vom 14.4.2007	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen j. w. Person	45 60 75 90 15
Sachsen Keine landesrechtliche Regelung vorhanden. Angaben: Überwiegende Praxis.	1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen 5 Personen j. w. Person	45 60 75 85 95 10

<p>Sachsen-Anhalt Keine landesrechtliche Regelung vorhanden. Angaben: Überwiegende Praxis</p>	<p>1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen 5 Personen j. w. Person</p>	<p>50 60 75 85 95 10</p>
<p>Schleswig-Holstein Verwaltungsvorschrift zur Sicherung von Bindungen in der sozialen Wohnraumförderung nach Wohnungsbindungsgesetz und Wohnraumförderungs-gesetz (VwV-SozWo 2004), Amtsblatt SH 2004, S. 548ff.</p>	<p>1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen j. w. Person</p>	<p>50 2 Räume bis zu 60 3 Räume bis zu 75 4 Räume bis zu 85 1 Raum oder 10</p>
<p>Thüringen Nr. 5.18 „Maßgebliche Wohnungsgröße (§ 27 Abs. 4 WoFG)“ der Verwaltungsvorschrift zum Vollzug der Bindungen geförderter Wohnungen vom 1.6.2004 (ThürStAnz Nr. 27/2004 Seite 1669); Nr. 12.2 „Wohnungsgrößen“ der Richtlinie für die Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus in besonderen Gebietskulissen zur Innenstadtabstabilisierung im Freistaat Thüringen für das Programmjahr 2009 (Innenstadtabstabilisierungsprogramm – ISSP) vom 1.2.2009 (ThürStAnz Nr. 21/2009 Seite 876).</p>	<p>1 Person 2 Personen 3 Personen 4 Personen</p>	<p>45 60 75 90</p>

Anhang II

(Beispiel für ein Informationsschreiben im Rahmen des Kostensenkungsverfahrens)

Sehr geehrte/r Frau/Herr,

Sie erhalten zur Sicherung des Lebensunterhaltes Leistungen nach dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) einschließlich der Kosten für Ihre Wohnung <alternativ: Sie haben einen Antrag auf Leistungen ... gestellt>. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den <Richtlinien des jeweiligen kommunalen Trägers zu den Kosten der Wohnung> gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Haushaltsgröße	Miete (inkl./exkl. Nebenkosten)
1-Personen-Haushalt	<Betrag>
2-Personen-Haushalt	<Betrag>
3-Personen-Haushalt	<Betrag>
4-Personen-Haushalt	<Betrag>
5-Personen-Haushalt	<Betrag>

Die Ermittlung der Richtwerte können Sie den oben genannten Richtlinien entnehmen <kann als Anhang angefügt, auf die Homepage o.Ä. verwiesen werden>.

Nach unseren Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

Wir sind nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen ist.

Für die Beurteilung, ob und wie weit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötigen wir Ihre Mithilfe. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Empfehlungen zur Angemessenheit der Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II

Deswegen teilen Sie uns bitte
bis zum <Datum> mit,

ob Gründe vorliegen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. der Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten. (**Beispiele:** Schwangerschaft, alleinerziehend, Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw.). Bitte fügen Sie möglichst entsprechende Nachweise bei.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II) aufgefordert, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von <Betrag> zu senken. Für die Senkung der Mietbelastung stehen Ihnen einige Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete

zur Kostensenkung beitragen.

Bitte teilen Sie uns deswegen innerhalb der o.g. Frist auch mit, ob und welche Alternativen für Sie möglich sind. Dies gilt ebenso, wenn Sie den Überschreitungsbeitrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen oder ggf. aus dem befristeten ALG II-Zuschlag selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich bis zu dem o.g. Datum nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Mietbelastung zu bemühen.

Sie können sich jederzeit für ein Beratungsgespräch mit mir in Verbindung setzen. Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Mit freundlichen Grüßen



Deutscher Verein
für öffentliche
und private Fürsorge e.V.

Jetzt Mitglied werden!

Liebe Leserin, lieber Leser,

als Mitglied des Deutschen Vereins erhalten Sie neben zahlreichen anderen Vorteilen unsere Publikationen mit einem Rabatt von bis zu 25 % und den monatlichen Nachrichtendienst (NDV) kostenlos.

Sind Sie an einer Mitgliedschaft interessiert? Dann fordern Sie weiteres Informationsmaterial an (Deutscher Verein, Michaelkirchstr. 17-18, 10179 Berlin, Telefon 030 629 80-502, Fax -550, E-Mail: redlich@deutscher-verein.de), oder besuchen Sie unsere Website www.deutscher-verein.de.

Bitte schicken Sie mir kostenlos:

- weitere Informationen
- das Verlagsverzeichnis
- den Veranstaltungskalender
- einen Antrag auf Mitgliedschaft
- den Newsletter per E-Mail

Name, Vorname _____

Straße/Nr. _____

PLZ/Ort _____

E-Mail-Adresse _____

Zum

- Antrag auf Gewährung von Leistungen nach dem SGB II/XII
- Fragebogen zur Überprüfung der Einkommens- und Vermögenssituation vor der
Weitergewährung von Grundsicherungsleistungen nach dem Sozialgesetzbuch XII

Aktenzeichen: _____ (wenn bekannt)

Erhebungsbogen

**zur Feststellung der Belastungen von Eigenheimbesitzern
(Wohngebäude oder Eigentumswohnung)
und Besitzern von Grundstückseigentum**

Auskunft gebender: Name, Vorname _____

Straße _____

PLZ, Ort _____

Beschreibung und Lage des Grundstückes:

Wirtschaftsart (Wohnhaus, Geschäftshaus, Betriebsgebäude, Stall, Stadel, Hofraum, Garten usw.)

Ort, Straße, Haus-Nr. _____

Gemarkung _____

Flurstück-Nr. _____

Gesamtgröße: _____ ha, _____ qm

Das Wohngebäude wurde bezugsfertig am _____

Wurden zwischenzeitlich Modernisierungsarbeiten durchgeführt ? : ja nein

wenn ja wann ? : _____

in welchem Umfang ?

Eigentums- und Belastungsverhältnisse:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts _____
für Gemarkung _____
Band _____ Blatt _____ Seite _____
Eigentümer und Güterstand:

Lasten und Beschränkungen :

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden (Gläubiger,
Betrag) _____

Einheitswert _____ € nach dem Stande vom _____

Nutzung des Hauses, der Wohnung:

Anzahl der Personen im Haushalt _____.

Zahl der eigen genutzten Räume _____ Wohnfläche _____

Zahl der fremd genutzten Räume _____ Wohnfläche _____

Einnahmen aus Untervermietung _____

Einnahmen (bitte Nachweise beilegen)

jährlich

a) aus Grundstücks- oder Gebäudeüberlassung: € _____

b) Lastenzuschuss € _____

c) sonstige Einnahmen € _____

Ausgaben für das Haus / Wohnung /Grundstück: (bitte Nachweise beilegen)

	jährlich
Grundsteuer	€ _____.
Gebäudebrandversicherung	€ _____
Gebäudehaftpflichtversicherung	€ _____
weitere Versicherungen	€ _____
Kaminkehrer	€ _____
Wasser / Kanal / Müllabfuhr	€ _____
Heizkosten	€ _____
Weitere Gemeindeabgaben ..z.B. Straßenreinigungsgebühren	€ _____
Wohngeld bei Eigentumswohnung	€ _____
(Nachweis über Aufteilung des Betrages bitte vorlegen)	
Zinsen auf Belastung	€ _____

Noch persönliche Angaben oder Hinweise zum Haus-, Grund- oder Wohnungsbesitz :

Ich/Wir Unterzeichnende/r, versichere/n, dass die vorstehenden Angaben richtig und vollständig sind.

Ich bin/Wir sind uns darüber im Klaren, dass wissentlich falsche Angaben

Ort, Datum _____

Unterschrift(en): _____



LANDRATSAMT
BERCHTESGADENER LAND

LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL

Terminvereinbarung
erspart Ihnen Wartezeiten,
wir können Sie gezielter beraten.

Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen: 121. -ANr.	Sachbearbeitung: Zimmer-Nr.: 1	Bad Reichenhall, Kontakt: Tel.: 0 86 51 / 773 - 4 Fax: 0 86 51 / 773 - 458 e-Mail:
----------------------------	-------------------------------------	--	--

Vollzug des Sozialgesetzbuch XII (SGB XII); hier: angemessene Unterkunftskosten

Sehr geehrter Anrede Name,

Ihr Antrag vom auf Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII ist bei uns eingegangen. Sie geben darin an, eine monatliche Grundmiete in Höhe von € zahlen zu müssen. Daneben haben Sie für die Heizung und Betriebskosten monatliche Abschlagszahlungen in Höhe von € bzw. € zu leisten.

Nach § 35 Abs. 1 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen berücksichtigt, soweit diese angemessen sind. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft nicht angemessen sind und den der Besonderheit des Einzelfalles angemessen Umfang übersteigen, sind sie so lange zu berücksichtigen, als es dem allein stehenden Hilfebedürftigen oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Angemessene Unterkunftskosten:

Der Landkreis Berchtesgadener Land hat für seinen Bereich festgelegt, welche Aufwendungen für die Unterkunft als angemessen anzusehen sind. Hierbei wurden die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere der Wohnungsmarkt sowie die durchschnittlichen Mietkosten nach Wohnungsgrößensegmenten von ca. 4.200 Wohnungen im Landkreis berücksichtigt.

Demnach gelten im Landkreis folgende Richtwerte:

Dienstgebäude:

Salzburger Str. 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0
Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111
Internet: www.lra-bgl.de
E-Mail : info@lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr
Do. : 08.00 - 16.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
Konto : 67 (BLZ 710 500 00)
BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL
IBAN-Nr : DE64 7105 0000 0000 0000 67

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00)
BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL
IBAN-Nr : DE17 7109 0000 0001 0011 59

	Zone 1	Zone 2
	Bad Reichenhall	Ainring
	Berchtesgaden	Anger
	Bayerisch Gmain	Bischofswiesen
	Freilassing	Laufen
	Piding	Marktschellenberg
		Ramsau b. Bgd
		Saaldorf/Surheim
		Schneizlreuth
		Schönau a.K.
		Teisendorf
1 Person	285 €	230 €
2 Personen	327 €	306 €
3 Personen	383 €	341 €
4 Personen	451 €	402 €
5 Personen	527 €	469 €
6 Personen	568 €	536 €

In Ihrem Fall beträgt danach die anerkenbare Grundmiete 230 €.

Die von Ihnen zu zahlende Grundmiete liegt aktuell um € über diesem Richtwert. Wir sind deshalb gehalten, zu prüfen, ob hierfür anerkenbare Gründe vorhanden sind. Sollte dies nicht der Fall sein, kann die von Ihnen tatsächlich zu zahlende Grundmiete von uns nur maximal sechs Monate lang berücksichtigt werden. Nach Ablauf dieser Frist kann, soweit keine anerkenbaren und triftigen Gründe vorliegen, nur noch die Miete in Höhe des oben genannten Richtwertes berücksichtigt werden.

Für die Beurteilung, ob und wieweit Ihnen die Senkung der Kosten zumutbar ist, bitten wir Sie daher, uns bis

01.01.2011

schriftlich oder zur Niederschrift mitzuteilen, ob Gründe vorliegen, die eine Berücksichtigung der vollen oder zumindest einer höheren Miete auch über den Halbjahreszeitraum hinaus rechtfertigen könnten. Teilen Sie es uns ggf. auch mit, wenn Sie den Überschreibungsbetrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen oder ggf. aus anderen Zuschlägen selbst tragen wollen.

Gründe für die Anerkennung höher Unterkunfts-kosten können zum Beispiel sein:

- Gesundheitliche Gründe, durch die Ihnen ein Umzug (derzeit) nicht zumutbar ist
- Erhöhter Wohnraumbedarf aufgrund Erkrankung oder Behinderung
- Soziale Bindungen (z.B. Pflege- oder Betreuungsperson in unmittelbarer Nähe)
- Künftiger erhöhter Wohnraumbedarf (z.B. wegen Schwangerschaft)

Sollten Sie binnen der gesetzten Frist keine Gründe vorbringen, fordern wir Sie hiermit konkret auf, sich um die Reduzierung Ihrer Unterkunftskosten auf den für Sie maßgeblichen Richtwert zu bemühen und diese Bemühungen nachzuweisen.

Eine Senkung der Unterkunftskosten kann z. B. geschehen durch:

- Untervermietung
- Rücksprache mit Ihrem Vermieter wegen einer Mietreduzierung
- Umzug in eine Wohnung mit angemessener Miete
Bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung können Sie sich auf dem freien Wohnungsmarkt oder bei den Gemeinden und bestimmten Vermietern um eine **Sozialwohnung** bewerben.
Den Berechtigungsschein für eine Sozialwohnung erhalten sie durch einen Antrag bei Ihrer Wohnsitzgemeinde.

Als Nachweise für Ihre Bemühungen zur Senkung der Unterkunftskosten können z. B. dienen:

- Bestätigung des Vermieters, dass Untervermietung oder eine Herabsetzung der Miete nicht oder nur bis zu einem bestimmten Betrag möglich ist.
- Kopie des Wohnberechtigungsscheines
- Bestätigung der verschiedenen Gemeinden und Vermieter, dass Sie für eine Sozialwohnung vorgemerkt sind
- Nachweise über vergebliche Versuche zur Senkung der Unterkunftskosten (mindestens 6 Nachweise monatlich)
- Adressen und Telefonnummern von Vermietern, bei denen Sie sich um eine Wohnung beworben haben und Angaben über die Größe, den Zuschnitt und den Preis der angebotenen Wohnung (Kopie der Zeitungsannonce).

Hilfen bei der Finanzierung eines Umzugs:

Sobald Sie eine angemessene Wohnung in Aussicht haben, sollten Sie sich mit Ihrem Sachbearbeiter / Ihrer Sachbearbeiterin in Verbindung setzen um die Möglichkeiten für eine **Beihilfe zu den Umzugskosten** und/oder für ein **Darlehen zur Zahlung der Mietkaution oder von Geschäftsanteilen** zu klären. Wichtig ist dabei, dass diese Leistungen nur möglich sind, wenn die Zustimmung **vor** Umzug und **vor** Unterschrift unter den Mietvertrag eingeholt wurde.

Bei Umzug in einen anderen Landkreis ist zusätzlich eine Bestätigung über die dort geltenden Miethöchstbeträge und die Angemessenheit der künftigen Wohnung von dem dort zuständigen Sozialamt einzuholen.

Sofern Sie von dieser Anhörung keinen Gebrauch machen, beginnt die Sechsstmonatsfrist mit 01.01.2011 zu laufen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL

Terminvereinbarung
erspart Ihnen Wartezeiten,
wir können Sie gezielter beraten.

Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Sachbearbeitung:	Bad Reichenhall,
	121. -ANr.	Zimmer-Nr.: 1	Kontakt:
			Tel.: 0 86 51 / 773 - 4
			Fax: 0 86 51 / 773 - 458
			e-Mail:

**Vollzug des Sozialgesetzbuch XII (SGB XII);
hier: angemessene Unterkunftskosten**

Sehr geehrter Anrede Name,

mit Schreiben vom haben wir Ihnen mitgeteilt, dass die von Ihnen zu zahlende Grundmiete über dem für Sie geltenden Richtwert liegt und Sie gleichzeitig gebeten, uns mitzuteilen, ob aus Ihrer Sicht Gründe vorliegen, die die Anerkennung einer über dem Richtwert liegenden Miethöhe rechtfertigen könnten.

Die von Ihnen daraufhin mitgeteilten Gründe haben wir geprüft. Wir sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass

ein anzuerkennender Grund, der für die dauernde Berücksichtigung einer höheren oder der gesamten tatsächlichen Miete spricht, nicht vorliegt.

die von Ihnen zu zahlende Grundmiete unter Berücksichtigung des von Ihnen geltend gemachten Sachverhalts auf Dauer nur bis zur Höhe von anerkannt werden kann,

Gründe:

Unter Bezugnahme auf unsere Hinweise im Schreiben vom machen wir Sie daher darauf aufmerksam, dass wir die von Ihnen tatsächlich zu zahlende Miete nur bis (Ablauf der

Dienstgebäude:

Salzburger Str. 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0
Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111
Internet: www.lra-bgl.de
E-Mail : info@lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr
Do. : 08.00 - 16.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
Konto : 67 (BLZ 710 500 00)
BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL
IBAN-Nr : DE64 7105 0000 0000 0000 67

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00)
BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL
IBAN-Nr : DE17 7109 0000 0001 0011 59

Sechsmonatsfrist) bei Ihrer Hilfberechnung berücksichtigen können, sofern Sie keine Nachweise über fehlgeschlagene Bemühungen vorlegen.

Mit freundlichem Gruß

sb



LANDRATSAMT
BERCHTESGADENER LAND

LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL

Terminvereinbarung
erspart Ihnen Wartezeiten,
wir können Sie gezielter beraten.

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

Sachbearbeitung:

Bad Reichenhall,

Kontakt:

121. -ANr.

Zimmer-Nr.: 1

Tel.: 0 86 51 / 773 - 4

Fax: 0 86 51 / 773 - 458

e-Mail:

**Vollzug des Sozialgesetzbuch XII (SGB XII);
hier: angemessene Unterkunftskosten**

Sehr geehrter Anrede Name,

mit Schreiben vom [] haben wir Ihnen mitgeteilt, dass die von Ihnen zu zahlende Grundmiete über dem für Sie geltenden Richtwert liegt und Sie gleichzeitig gebeten, uns mitzuteilen, ob aus Ihrer Sicht Gründe vorliegen, die die Anerkennung einer über dem Richtwert liegenden Miethöhe rechtfertigen könnten.

Die von Ihnen daraufhin mitgeteilten Gründe haben wir geprüft. Wir sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass die von Ihnen zu zahlende Grundmiete aufgrund der Besonderheit des Einzelfalls auch über die Sechsmonatsfrist hinaus in tatsächlicher Höhe anerkannt wird.

Mit freundlichem Gruß

Dienstgebäude:

Salzburger Str. 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0
Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111
Internet: www.lra-bgl.de
E-Mail : info@lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr
Do. : 08.00 - 16.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
Konto : 67 (BLZ 710 500 00)
BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL
IBAN-Nr : DE64 7105 0000 0000 0000 67

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00)
BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL
IBAN-Nr : DE17 7109 0000 0001 0011 59



LANDRATSAMT
BERCHTESGADENER LAND

LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL

Terminvereinbarung
erspart Ihnen Wartezeiten,
wir können Sie gezielter beraten.

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:
121. -ANr.

Sachbearbeitung:
Zimmer-Nr.: 1

Bad Reichenhall,

Kontakt:
Tel.: 0 86 51 / 773 - 4
Fax: 0 86 51 / 773 - 458
e-Mail:

**Vollzug des Sozialgesetzbuch XII (SGB XII);
hier: angemessene Unterkunftskosten**

Sehr geehrter Anrede Name,

Ihr Antrag vom auf Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII ist bei uns eingegangen. Sie geben darin an, eine monatliche Grundmiete in Höhe von € zahlen zu müssen. Daneben haben Sie für die Heizung und sonstigen Betriebskosten monatliche Abschlagszahlungen in Höhe von € bzw. € zu leisten.

Ihre Grundmiete liegt innerhalb der von uns anerkehbaren Mietobergrenze.

Hinsichtlich Ihrer Heizkosten haben wir aber festgestellt, dass die von Ihnen zu zahlende monatliche Abschlagszahlung auf einen Jahresbedarf schließen lässt, der deutlich - nämlich um mehr als 10 % - über dem für uns geltenden monatlichen Richtwert liegt. Dieser Richtwert ergibt sich aus folgenden Faktoren:

- Durchschnittliche Kosten für Heizung lt. dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes e.V (€/m² Wohnfläche/Monat) 0,84 €
- zuzüglich des für Sie maßgeblichen Mehrbedarfs für Warmwasser (§ 30 Abs. 7 SGB XII) €
- zuzüglich 10 % Aufschlag aus der Summe der vorstehenden Beträge €

Dienstgebäude:

Salzburger Str. 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0
Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111
Internet: www.lra-bgl.de
E-Mail : info@lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr
Do. : 08.00 - 16.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
Konto : 67 (BLZ 710 500 00)
BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL
IBAN-Nr : DE64 7105 0000 0000 0000 67

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00)
BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL
IBAN-Nr : DE17 7109 0000 0001 0011 59

- Richtwert insgesamt

€

Wir müssen Sie deshalb vorsorglich zu einem sparsamen Verbrauch anhalten. Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass tatsächliche Heizkosten, die diesen Durchschnittswert übersteigen, nur dann anerkannt und ggf. übernommen werden können, wenn dies aufgrund der Besonderheit des Einzelfalles begründbar ist. Solche Gründe können persönlicher Natur sein, sich aber auch aus der Beschaffenheit oder Lage Ihrer Wohnung ergeben. Sollten aus Ihrer Sicht Gründe für die Anerkennung höherer Kosten vorhanden sein, bitten wir Sie, uns diese zur Prüfung bekanntzugeben. Entsprechend den Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge kann von uns jedoch bei der Berechnung Ihrer Hilfe vorerst ab nur vom oben stehenden monatlichen Richtwert ausgegangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL

Terminvereinbarung
erspart Ihnen Wartezeiten,
wir können Sie gezielter beraten.

Ihre Nachricht vom:	Unser Zeichen:	Sachbearbeitung:	Bad Reichenhall,
	121. -ANr.	Zimmer-Nr.: 1	Kontakt:
			Tel.: 0 86 51 / 773 - 4
			Fax: 0 86 51 / 773 - 458
			e-Mail:

**Vollzug des Sozialgesetzbuch XII (SGB XII);
hier: angemessene Unterkunftskosten**

Sehr geehrter Anrede Name,

mit Schreiben vom [] haben wir Ihnen mitgeteilt, dass die von Ihnen zu zahlende Heizkostenpauschale über dem für Sie geltenden Richtwert liegt und Sie gleichzeitig gebeten, uns mitzuteilen, ob aus Ihrer Sicht Gründe vorliegen, die die Anerkennung von deutlich über dem Durchschnitt liegenden Heizkosten rechtfertigen könnten.

Die von Ihnen daraufhin mitgeteilten Gründe haben wir geprüft. Wir sind dabei zu dem Ergebnis gekommen, dass die von Ihnen zu zahlenden Heizkosten aufgrund der Besonderheit des Einzelfalls in tatsächlicher Höhe anerkannt werden

Mit freundlichem Gruß

Dienstgebäude:

Salzburger Str. 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0
Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111
Internet: www.lra-bgl.de
E-Mail : info@lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr
Do. : 08.00 - 16.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
Konto : 67 (BLZ 710 500 00)
BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL
IBAN-Nr : DE64 7105 0000 0000 0000 67

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00)
BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL
IBAN-Nr : DE17 7109 0000 0001 0011 59

LANDRATSAMT BGL * POSTFACH 21 64 * 83423 BAD REICHENHALL

Terminvereinbarung
erspart Ihnen Wartezeiten,
wir können Sie gezielter beraten.

Ihre Nachricht vom:

Unser Zeichen:

121. -ANr.

Sachbearbeitung:

Zimmer-Nr.: 1

Bad Reichenhall,

Kontakt:

Tel.: 0 86 51 / 773 - 4

Fax: 0 86 51 / 773 - 458

e-Mail:

**Vollzug des Sozialgesetzbuch XII (SGB XII);
hier: angemessene Unterkunftskosten**

Sehr geehrter Anrede Name,

mit Schreiben vom haben wir Sie aufgefordert, sich um die Reduzierung Ihrer Unterkunftskosten zu bemühen. Wir sind dabei von einer für Sie angemessenen Grundmiete in Höhe von 223 € ausgegangen. Aufgrund Beschluss des Kreisausschusses vom 02.12.2009 gelten im Landkreis Berchtesgadener Land ab 01.01.2010 neue Mietobergrenzen.

Für Sie bedeutet das, dass wir unser genanntes Schreiben insofern korrigieren als die in Ihrem Fall geltende Mietobergrenze nunmehr hinsichtlich der reinen Grundmiete 230 € beträgt.

Da Ihre Grundmiete nach wie vor, die anerkenbare Mietobergrenze übersteigt, gilt im Übrigen unser Schreiben vom auch im Hinblick auf die dort genannte Sechsmonatsfrist weiter.

Wir bitten Sie, dies bei Ihrer Wohnungssuche zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

Dienstgebäude:

Salzburger Str. 64
83435 Bad Reichenhall
Buslinie 4 - Mayerhof ab
Bahnhof Bad Reichenhall

Telefon-Zentrale:

Tel. : +49 (0) 86 51 / 773 - 0
Fax : +49 (0) 86 51 / 773 - 111
Internet: www.lra-bgl.de
E-Mail : info@lra-bgl.de

Besuchszeiten:

Mo. - Mi. : 08.00 - 14.00 Uhr
Do. : 08.00 - 16.00 Uhr
Freitag : 08.00 - 12.00 Uhr
oder nach Terminvereinbarung

Bankverbindungen:

Sparkasse Berchtesgadener Land
Konto : 67 (BLZ 710 500 00)
BIC/Swift : BY LA DE M1 BGL
IBAN-Nr : DE64 7105 0000 0000 0000 67

Volksbank Raiffeisenbank OBB Südost
Konto : 100 11 59 (BLZ 710 900 00)
BIC/Swift : GE NO DE F1 BGL
IBAN-Nr : DE17 7109 0000 0001 0011 59