

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

gemäß §§ 22 SGB II und 35 SGB XII

- Unterkunftsrichtlinie -

- Rechtsstand: 01.04.2011

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	II
1 Allgemeines.....	1
2 Leistungen für Unterkunft.....	2
2.1 Kosten der Unterkunft.....	2
2.2 Ausgeschlossene Kosten.....	2
2.3 Angemessenheit der Unterkunfts-kosten	3
2.3.1 Ermittlung des Richtwertes (erster Schritt).....	4
2.3.1.1 Ermittlung angemessene Quadratmeterzahl	4
2.3.1.1.1 Haushaltsgemeinschaft	5
2.3.1.1.2 Wohngemeinschaft.....	6
2.3.1.1.3 Sonderfall: Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten	7
2.3.1.2 Ermittlung angemessener Quadratmeterpreis.....	7
2.3.2 Prüfung des Einzelfalls (zweiter Schritt).....	8
2.3.2.1 Vergleich Richtwert mit den tatsächlichen Kosten.....	8
2.3.2.2 Abweichen vom Richtwert aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls.....	8
2.3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung	9
2.4 Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten)	10
2.4.1 Warmwasser.....	11
2.4.2 Nachzahlung Nebenkosten.....	11
2.4.3 Guthaben und Rückzahlungen	12
2.4.4 Nebenkosten außerhalb der Unterkunfts-kosten	12
2.5 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten	12
2.5.1 Kostensenkungsverfahren	13
2.5.2 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten	14
3 Leistungen für Heizung	144
3.1 Nichtprüfungsgrenze.....	15
3.2 Heizkostenvorauszahlung.....	16
3.3 Nachzahlung von Heizkostenvorauszahlung.....	16
3.4 Überschreitung Nichtprüfungsgrenzen.....	16
3.5 Überschreitung Nichtprüfungsgrenzen.....	17
3.6 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten	18
4 Eigentumswohnungen/ Eigenheime.....	18
4.1 Unterkunfts-kosten.....	19
4.2 Heizkosten.....	20
5 Erforderlichkeit eines Umzuges und Wohnungswechsel.....	21
5.1 Erforderlichkeit eines Umzuges	21

5.2	Leistungen nach nicht erforderlichen Umzug	22
5.3	Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren	22
5.4	Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels.....	22
5.4.1	Wohnungsbeschaffungskosten.....	222
5.4.2	Umzugskosten.....	23
6	Renovierungskosten	24
7	Direktzahlung an Vermieter	25
8	Übernahme von Schulden	255
9	Zuschuss an Auszubildende	266
10	Änderung/ Ergänzungen/ Gültigkeit	277

1 Allgemeines

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

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

Rechtsgrundlagen sind:

- § 22 SGB II
- § 35 SGB XII
- § 36 SGB XII

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

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

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

(5) Da sich bei der Beurteilung von Mietwohnungen und Eigenheimen Unterschiede ergeben, müssen diese separat bewertet werden. Nachfolgend werden, soweit nicht gesondert erwähnt, zunächst die Bestimmungen zur Beurteilung von Mietwohnungen positioniert. Anschließend werden die zu beachtenden Besonderheiten bei Eigenheimen/ Eigentumswohnungen erläutert.

2 Leistungen für Unterkunft

2.1 Kosten der Unterkunft

Nachfolgende Aufwendungen gehören zu den Kosten der Unterkunft:

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

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

2.2 Ausgeschlossene Kosten

Nachfolgende Aufwendungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft:

- Verköstigung
- Wohnraumbelichtung
- Bedienung
- Wäsche

¹ BSG v. 03.03.2009 – B 14 AS 37/08 R-; v. 07.05.2009 – B 7 AS 31/07 R;
BSG v. 14.04.2011- B 8 SO 18/09 R- Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

- Betreuungspauschale
Ausnahme durch BSG Rechtsprechung: Soweit eine isolierte Kündigung des
Betreuungsvertrages ausgeschlossen ist.²
- Möblierung (Überlassung von Herden, Kühlschränken, Waschmaschinen, Möbeln)
Ausnahme durch BSG Rechtsprechung: Ein mietvertraglich vereinbartes Nutzungs-
entgelt für die Küchenrichtung gehört in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu
den Leistungen für die KdU, soweit sie angemessen sind und die Wohnung nur mit
dem Küchenmöbelzuschlag mietbar war.²
- Kabelerstanschluss
Ausnahme durch BSG Rechtsprechung: Analog Möblierung
- Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Beschädigung der Mietsache
- Mietkauf (Dem Mieter wird vom Vermieter auf Basis eines Mietvertrags das Recht
eingeräumt, die gemietete Sache innerhalb einer festgelegten Frist käuflich zu erwer-
ben.)
Ausnahme vom Ausschluss: Monatliche Tilgungsraten zur Zahlung eines zinslos ge-
stundeten Kaufpreises für ein vor dem Beginn des Bezuges von steuerfinanzierten
Sozialleistungen erworbenes, selbst genutztes Hausgrundstück sind in voller Höhe
als Unterkunftskosten gemäß § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu berücksichtigen.³

2.3 Angemessenheit der Unterkunftskosten

Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechts unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen.⁴ Dabei kommt es auf die Person des Bedürftigen, die Art seines Bedarfs und die örtlichen Verhältnisse an. Der bisherige Lebensstandard ist unerheblich. Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen. Ferner beurteilt sich die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft nach der Zahl der vorhandenen Räume, dem örtlichen Mietniveau und den Möglichkeiten des örtlichen Wohnungsmarktes. Um eine einheitliche und gesetzeskonforme Ermittlung der Angemessenheit zu erreichen, wird im Folgenden eine schematisierte Vorgehensweise dargelegt. In einem ersten Schritt wird die abstrakte Angemessenheit anhand der Ermittlung eines Richtwertes festgestellt (siehe 2.3.1). Im zweiten Schritt wird die konkrete Angemessenheit unter Prüfung des Einzelfalles ermittelt (siehe 2.3.2).

² BSG v. 14.04.2011 – B 8 SO 19/09 R – Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung
BSG v. 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R;

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

⁴ BSG v. 15.04.2008 – B 14/7b AS 58/06

2.3.1 Ermittlung des Richtwertes (erster Schritt)

Der nachfolgend ermittelte Richtwert für den Mietpreis soll eine Orientierung bieten, er hat nicht den Charakter einer Pauschale. Er bestimmt sich nach der Produkttheorie.⁵ Demnach ist der Richtwert das Produkt aus abstrakt angemessener Quadratmeteranzahl und abstrakt angemessenem Quadratmeterpreis. Der Wohnungsstandard kann sich in beiden Faktoren widerspiegeln. Der Leistungsempfänger kann zu Gunsten/Lasten eines Kriteriums abweichen, wenn er dies bei dem anderen Kriterium ausgleicht.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit von Mietaufwendungen für eine Unterkunft ist im Hinblick auf den Zweck der Leistungen nach dem SGB II/ XII – nur den notwendigen Bedarf sicherzustellen – nicht auf den jeweiligen örtlichen Durchschnitt aller gezahlten Mietpreise, sondern auf die im unteren Bereich der für vergleichbare Wohnungen am Wohnort des Leistungsempfängers marktübliche Wohnungsmieten abzustellen und auf dieser tatsächlichen Grundlage eine Mietpreisspanne zu ermitteln.

2.3.1.1 Ermittlung angemessene Quadratmeterzahl

Als 1. Faktor ist die angemessene Quadratmeterzahl zu ermitteln.

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten dabei in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnung in m ²
1	45
2	60
3	75
4	85
Jede weitere Person	10

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

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

⁵ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R

Sonderfall Temporäre BG: Hält sich bei einem Hilfebedürftigen zur Wahrnehmung des Umgangsrechts zeitweilig das getrennt lebende Kind (z.B. an jedem zweiten Wochenende sowie teilweise in Ferien) auf, handelt es sich um eine temporäre Bedarfsgemeinschaft i. S. des § 7 Abs. 3 Nr.1 und Nr. 4 SGB 2.⁶ Es genügt ein dauerhafter Zustand in der Form, dass Kinder mit einer gewissen Regelmäßigkeit länger als einen Tag bei einem Elternteil wohnen, also nicht nur sporadische Besuche vorliegen.⁷ Kosten der Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs.1 S.1 SGB 2 müssen in einem Umfang gewährt werden, der eine Wahrnehmung des Umgangsrechts mit einem Kind unter Berücksichtigung des Kindeswohles nicht vereiteln darf.⁸ Insoweit bedarf es der Einzelfallbeurteilung. Insbesondere sind die Umstände wie zeitlicher Umfang des Umgangsrechtes, das Alter des Kindes, individuell erhöhte Raumbedarfe, ggf. Entfernung zum Haushalt des Elternteils usw. zu bewerten, denn andernfalls könnten der Elternteil oder die Eltern in einer wesentlich zu großen Wohnung wohnen, in der mehrere Zimmer im Wesentlichen ungenutzt bleiben, weil die Kinder sich nur zeitweise dort aufhalten.⁹ Als Orientierungsgröße dient ein kumulierter Wert von 5 Monaten.

Eine temporäre Bedarfsgemeinschaft besteht in der Regel für jeden Tag, an dem der Hilfebedürftige sich länger als zwölf Stunden in dieser Bedarfsgemeinschaft aufhält.¹⁰

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

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

2.3.1.1 Haushaltsgemeinschaft

Haushaltsgemeinschaften (im Sinne der Ermittlung angemessener Kosten für Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift) bestehen aus ein oder mehreren Leistungsberechtigten nach dem SGB II und/oder nach dem 3. und/oder 4. Kapitel SGB XII sowie Nichtleistungsberechtigten.

⁶ BSG v. 7.11.2006 - B 7b AS 14/06 R

⁷ BSG v. 2.7.2009 - B 14 AS 75/08 R

⁸ LSG Essen v. 17.6.2008 - L 20 B 225/07 AS

⁹ LSG Schleswig- Holstein v. 04.08.2010 L 11 AS 105/10 B PKH

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

¹¹ SG Dresden S 10 AS 1957/07

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

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

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

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

2.3.1.1.2 Wohngemeinschaft

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1.1.3 Sonderfall: Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten

Leben Hilfebedürftige in Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten oder Verschwägerten, so wird vermutet, dass sie von ihnen Leistungen erhalten, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann (§ 9 Abs. 5 SGB II). Eine hiervon abweichende Regelung gilt für Empfänger von Leistungen nach dem 4. Kapitel des SGB XII (§ 43 Abs. 1 letzter HS SGB XII)

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

2.3.1.2 Ermittlung angemessener Quadratmeterpreis

Als 2. Faktor ist der angemessene Quadratmeterpreis zu ermitteln.

Hierbei ist von der Nettokaltmiete auszugehen.¹⁵ Daher ist zusätzlich die Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten) zu prüfen (siehe 2.4).

Zu Grunde zu legen ist das untere Drittel des für den Leistungsberechtigten maßgebenden Wohnungsmarktes. Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen Standard erfüllen¹⁶, der sich im unteren Marktsegment einordnet.¹⁷

Der Quadratmeterpreis kann im Regelfall als angemessen angesehen werden, wenn sie nicht höher sind als die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Richtwerte.

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnung in m ²	Ortsüblicher m ² Preis	Angemessene Vergleichskaltmiete (Netto)
1	< 45	3,91€	45 x 4,21 = 189,50 €
2	< 60	3,68€	60 x 4,27 = 256,00 €
3	< 75	3,76€	75 x 3,97 = 297,50 €
4	< 85	3,94€	85 x 4,10 = 348,50 €
5	< 95	3,73€	95 x 4,21 = 399,50 €
+1, usw.	+ 10		51,00 €

¹⁵ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R

¹⁶ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R

¹⁷ BSG v. 18.02.2010 – B 14 AS 73/08 R

2.3.2 Prüfung des Einzelfalls (zweiter Schritt)

Der ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit der Nettokaltmiete. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Schließlich muss sichergestellt sein, dass eine Wohnung mit dem so gefundenen Mietzins tatsächlich im örtlich maßgeblichen Gebiet verfügbar ist.

Liegen die tatsächlichen Kosten über dem Richtwert, so muss überprüft werden, ob ausnahmsweise eine Abweichung nach oben zulässig ist.

2.3.2.1 Vergleich Richtwert mit den tatsächlichen Kosten

In einem ersten Schritt ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Mietkosten den festgelegten Richtwert übersteigen. Ist dies der Fall, müssen weitere Prüfschritte vorgenommen werden (siehe 2.3.2.2 und 2.3.2.3)

2.3.2.2 Abweichen vom Richtwert aufgrund von Besonderheiten des Einzelfalls

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

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

- schwere chronische Erkrankungen, ggf. Einschaltung des Amtsarztes
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z. B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)

Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.

- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist)
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- lange Wohndauer bei älteren Menschen

Liegen Besonderheiten des Einzelfalles vor, kann zum abstrakt ermittelten Richtwert ein Zuschlag ggf. bis zur Höhe der tatsächlichen Mietkosten anerkannt werden.

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

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

2.3.2.3 Tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung

Abschließend ist zu prüfen, ob auf dem relevanten Wohnungsmarkt eine als abstrakt angemessen eingestufte Wohnung verfügbar ist. Die Beweislast für die Miet-Angebote trifft grundsätzlich den Leistungsträger. Jedoch können substantiierte Bemühungen des Leistungsberechtigten verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Für Letzteres trägt dann der Leistungsberechtigte die Darlegungslast.

Liegen keine Gründe für ein Abweichen vom Richtwert vor und wird die tatsächliche Verfügbarkeit einer angemessenen Wohnung bejaht, muss ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (siehe 2.5) Gibt es keine relevanten Miet-Angebote sind die tatsächlichen Unterkunftskosten so lange zu übernehmen.¹⁸

Im Ergebnis des Kostensenkungsverfahrens ist der Leistungsberechtigte schriftlich zu informieren,

- dass seine Grundmiete unangemessen hoch ist,
- welche Grundmiete angemessen wäre und
- dass die tatsächlichen Grundmietaufwendungen nur noch für den im Kostensenkungsverfahren bestimmten Zeitraum als Bedarf anerkannt werden und aufzufordern, innerhalb des bestimmten Zeitraumes seine Aufwendungen zu senken.

¹⁸ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R

2.4 Angemessenheit der Nebenkosten (kalte Betriebskosten)

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

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

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

Als angemessen gilt ein Richtwert von 1 €/m² (ortsübliche Kostenhöhe laut Arbeitsgruppe Mietspiegel) tatsächliche, maximal angemessene (bzw. anerkannte) Wohnfläche. Liegen die Kosten innerhalb des Richtwertes, kann von angemessenen Nebenkosten ausgegangen werden.

Bei der Anmietung von Wohnraum sollen die Betriebskostenvorauszahlungen einen angemessenen Betrag von 1,00 EUR/m² nicht überschreiten. Gegebenenfalls ist eine Prognose auf der Grundlage eines Vormietverhältnisses zu erstellen. Konnte bei der Antragsannahme nicht ermittelt werden, zu welchen Anteilen die vorgelegten Betriebskosten auf die Heizkosten und die sonstigen Nebenkosten entfallen, so können bis zur ersten Betriebskostenabrechnung die geltend gemachten Nebenkosten mit 1,00 Euro pro m² veranschlagt werden.

Liegen bei bestehenden Mietverhältnissen die Betriebskosten über dem Betrag von 1,00 EUR/m², ist zu prüfen, ob der Leistungsempfänger unangemessene Verbrauchskosten verursacht (z. B. Wasser/Abwasser). Im Fall von überhöhten Verbrauchskosten die durch den Leistungsempfänger zu vertreten sind, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Betriebskosten (Kostensenkungsaufforderung).

Nebenkosten, die nicht durch den individuellen Verbrauch des Leistungsberechtigten beeinflussbar sind (verbrauchsunabhängig), sind generell als angemessen anzuerkennen, soweit es sich um Nebenkosten nach der BetrKVO handelt und keine Zweifel an deren Rechtmäßigkeit bestehen.

Wenn im Mietvertrag Nebenkosten und Heizkosten nicht gesondert aufgeführt sind, ist von den Gesamtnebenkosten für Heizung allein 1,20 €/m² tatsächliche, maximal angemessene (bzw. anerkannte) Wohnfläche abzusetzen.

2.4.1 Warmwasser

Mit der Änderung des Sozialgesetzbuches, mit Wirkung vom 01.01.2011, wird nun zwischen zentraler Warmwasserversorgung und dezentraler Warmwassererzeugung unterschieden. Leistungen für die zentrale Warmwasserversorgung sind nicht mehr aus dem Regelbedarf zu begleichen, sondern werden als Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht (insoweit sie angemessen sind nach § 22 SGB II/ 35 SGB XII). Nach § 21 Abs. 7 SGB II/ § 30 Abs. 7 SGB XII wird für dezentral in der Unterkunft erzeugtes Warmwasser ein Mehrbedarf, welcher jedoch keinen Unterkunftsbedarf darstellt, anerkannt.

2.4.2 Nachzahlung Nebenkosten

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

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

Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen stellen grundsätzlich keine Schulden dar und bedürfen, bei Personen im laufenden Leistungsbezug keiner gesonderten Antragstellung. Erst mit Vorliegen der 2. Mahnung des Gläubigers bzw. bei drohendem Wohnungsverlust sind sie als Schulden anzusehen und entsprechend zu behandeln.

Sind die Betriebskosten unangemessen hoch kann der Leistungsträger diesbezüglich das Kostensenkungsverfahren einleiten (siehe 2.5).

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

2.4.3 Guthaben und Rückzahlungen

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen die nach dem Monat der Rückzahlung/ Gutschrift entstehen.

Das SGB XII enthält dazu keine vergleichbare Regelung. Eine analoge Anwendung der Regelung scheidet aus. Insoweit ist § 8 der Verordnung zu § 82 SGB XII anzuwenden soweit zwischen dem Vermieter und dem Mieter keine andere wirksame Regelung getroffen worden war. Liegt eine Abtretungserklärung vor, kann der Vermieter das Guthaben/ die Rückzahlung direkt mit dem Grundsicherungsträger abrechnen.

Es ist zu vermeiden, dass über § 11 SGB II Rückzahlungen als Einnahmen auf die Leistungen der Bundesagentur für Arbeit angerechnet werden, obwohl sie zuvor vom kommunalen Träger erbracht wurden.

2.4.4 Nebenkosten außerhalb der Unterkunftskosten

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

- Stromversorgung (Haushaltsenergie) und
- Kochfeuer.

Als Grundlage für die Bemessung der in der Regelleistung enthaltenen Energiekosten kann die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) herangezogen werden. Der in der Regelleistung der Regelbedarfsstufe 1 enthaltene Energiekostenanteil (6,3 %) wird hierbei auch auf die anderen Regelsätze in der Bedarfsgemeinschaft angewandt.

2.5 Kostensenkungsverfahren und Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Kostensenkungsverfahren bzw. temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten werden relevant, wenn

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

2.5 1 Kostensenkungsverfahren

Folgende Verfahrensschritte sind zu vollziehen:

1. Mittel zur Kostensenkung

Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen in:

- Umzug, hierbei muss beachtet werden, dass der Leistungsberichtigte nicht zum Umzug aufgefordert werden darf, sondern nur allgemein zur Kostensenkung,
- Aushandlung eines geringeren Mietzinses mit dem Vermieter und
- Untervermietung von Wohnraum.

2. Unmöglichkeit der Kostensenkung

Unter Umständen kann eine Kostensenkung aufgrund von Zeitmietverträgen/befristeten Mietverträgen unmöglich sein. Hierzu wird jedoch auf die vom BGH ergangene Rechtsprechung vom 06.04.2005, AZ: VIII ZR 27/04 hingewiesen. Darin wurde ausgesprochen, dass eine Formulklausel, welche einen Ausschluss des Kündigungsrechtes für länger als 4 Jahre vorsieht, unwirksam ist.

3. Zumutbarkeitsprüfung

Es ist zu prüfen ob eine Kostensenkung individuell zumutbar ist. Dabei sind folgende Härtefallkriterien einzubeziehen:

- besonders schwere Behinderung
- Zusammenleben mit pflegebedürftigen Angehörigen
- Wohl des Kindes

4. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Zu beachten ist, dass mit einem Umzug teilweise erhebliche, vom Leistungsträger zu übernehmende Kosten, entstehen können. Diese sind ins Verhältnis zu setzen, mit den Kosten für den Leistungsträger, die ohne einen Umzug zu erbringen wären. Dabei sind u.a. folgende Folgekosten zu berücksichtigen:

- Wohnungsbeschaffungskosten (Anzeigen, Makler, etc.),
- Umzugskosten,
- neue Mietkaution,
- ggf. neue Wohnungseinrichtungsgegenstände im Rahmen des §24 Abs.3 Nr.1 SGB II
- ggf. doppelte Mietzahlungen für Übergangsmonate.

5. Aufforderung zur Kostensenkung

Der Leistungsberechtigte muss die Möglichkeit haben, sein Verbrauchsverhalten zu ändern. Dies setzt seine Kenntnis über den unangemessenen Verbrauch voraus. Daher ist er im Rahmen eines Hinweisschreibens darüber zu informieren¹⁹:

- dass seine Kosten unangemessen hoch sind,
- welche Kosten maximal angemessen wären
- und der Hinweis, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist (i.d.R. sechs Monate gem. § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II/ § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII) vom Leistungsträger nur noch die angemessenen Kosten übernommen werden.

2.5.2 Temporäre Übernahme unangemessener Unterkunftskosten

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II/ § 35 Abs. 2 Satz 1 und 2 SGB XII besteht nach der Feststellung der Unangemessenheit eine begrenzte Bestandsschutzregel von i. d. R. sechs Monaten. Von dieser Frist sind im begründeten Einzelfall Abweichungen nach oben oder unten möglich.

Der Leistungsberechtigte hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden. Ergibt die behördliche Prüfung, dass während der festgesetzten Frist für den Leistungsberechtigten tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestand, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung anmieten zu können, werden zukünftig nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anerkannt.

3 Leistungen für Heizung

Die Kosten für Heizung werden in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind. Pauschalierungen sind nicht möglich (bezieht sich nicht auf eine monatliche Vorauszahlung), sodass bei der Prüfung der Angemessenheit die Umstände des Einzelfalls berücksichtigt werden müssen.²⁰

Im Folgenden wird daher eine Nichtprüfungsgrenze eingeführt, unterhalb derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht in Frage gestellt werden muss.

¹⁹ BSB v. 01.06.2010 – B 4 AS 78/09 R

²⁰ BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 33/08 R

3.1 Nichtprüfungsgrenze

Bei der Bemessung der Höhe der Nichtprüfungsgrenze wird die Methodik des Bundesheizkostenspiegels verwendet und unter Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten die zu gewährenden jährlichen Heizwerte wie folgt abgestuft.

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	%
1-2	164 kWh	100
3-4	131,2 kWh	80
5 und mehr	124,64 kWh	76

Diese Abstufung ergibt differenziert nach Heizmedien folgende Nichtprüfungsgrenzen.

1 kWh = 0,125 kg **Kohle (lose Schüttung)**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	Menge
1-2	164 kWh	20,5 kg	1.640 kg
3-4	131,2 kWh	16,4 kg	2.132 kg
5 und mehr	124,64 kWh	15,58 kg	2.337 kg

1 kWh = 0,1l **Heizöl**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	Menge
1-2	164 kWh	16,4 l	1.312 l
3-4	131,2 kWh	13,12 l	1.705,6 l
5 und mehr	124,64 kWh	12,46 l	1.869,6 l

1 kWh = 0,1515 l **Flüssiggas**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	Menge
1-2	164 kWh	24,85 l	1.988 l
3-4	131,2 kWh	19,88 l	2.583,98 l
5 und mehr	124,64 kWh	18,88 l	2.832,44 l

1 kWh = 0,09m³ **Erdgas**

Personen/Haushalt	Heizwert /m ²	Menge/m ²	Menge
1-2	164 kWh	14,76 m ³	1.180,8 m ³
3-4	131,2 kWh	11,81 m ³	1.535,04 m ³
5 und mehr	124,64 kWh	11,22 m ³	1.682,64 m ³

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

In laufenden Fällen, bei denen mit einer durchgehenden Leistungsbedürftigkeit zu rechnen ist, kann die einmalige Leistung für Heizkosten in einer Summe unabhängig von der Heizperiode im Bedarfsfall überwiesen werden.²¹ Die Einmalleistungen werden im Bedarfsfall zukunftsorientiert gewährt und dienen der Bedarfsdeckung eines Zeitraumes von zwölf Monaten. Ein vorzeitiges Ausscheiden aus dem Leistungsbezug führt dann in der Regel zur Rückforderung der zu viel geleisteten Beträge. Bei hierauf basierenden Rückforderungen sind insbes. in Abhängigkeit der Jahreszeiten geltenden Gradzahltag zu berücksichtigen.

²¹ BSG v. 07.11.2006 – B 7b 40/60 R

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

3.2 Heizkostenvorauszahlung

Sind Heizkosten monatlich im Voraus zu entrichten, können diese bei Mietwohnungen im Regelfall, soweit sie 1,20 €/m² der angemessenen Wohnfläche nicht überschreiten, als angemessen angesehen werden.

3.3 Nachzahlung von Heizkostenvorauszahlung

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

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

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

Zur Feststellung der Angemessenheit gelten die Regelungen der entsprechenden Heizungsart.

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

3.4 Überschreitung Nichtprüfungsgrenzen

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

3.5 Überschreitung Nichtprüfungsgrenzen

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

Gründe für einen angemessenen Mehrbedarf sind u. a.:

- persönliche Gründe

Krankheit/Behinderung

Familiengröße

Kleinkinder

pflegebedürftige Personen

- bauliche Gründe/ sonstige Gründe

Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnung, keine Unterkellerung
Beschaffenheit der Wohnung (Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster,
Raumhöhen)

Wirkungsgrad und Wartungszustand der Heizungsanlage

besondere Witterungsumstände

Soweit für die Einschätzung baulicher Besonderheiten erforderlich, kann

- der für das Gebäude ausgestellte Energieausweis zur Beurteilung herangezogen werden

oder

- eine fachlich fundierte Heizenergiebedarfsberechnung eines Sachverständigen oder Ingenieurbüros eingeholt werden. Dies ist in Fällen notwendig, in denen der Leistungsträger nicht im Stande ist ein qualifiziertes Gutachten zu erbringen und dem Leistungsberechtigten ein Fehlverhalten nachgewiesen werden soll. Der Kostenträger ist der Auftraggeber (Leistungsträger) des Gutachtens. Über die Einholung eines Gutachtens/ Energiebedarfsberechnung entscheidet der für den Bereich zuständige Team-, Sachgebietsleiter.

Sind die über der Nichtprüfungsgrenze liegenden Beiträge mit der Besonderheit des Einzelfalls schlüssig begründet, sind diese als angemessen anzuerkennen.

Bei nicht begründbaren, unangemessen hohen Heizkosten ist von unwirtschaftlichen Verhalten des Leistungsempfängers auszugehen. In diesem Fall ist wie unter Punkt 3.6 beschrieben zu verfahren.

In diesem Zusammenhang ist die Möglichkeit der übergreifenden Produkttheorie zu beachten. Übersteigt die Summe der tatsächlichen, in Einzelbestandteilen unangemessenen Unterkunftskosten- und Heizkosten nicht die Summe der abstrakt ermittelbaren Richtwerte aus

- Grundmiete,
- Nebenkosten und
- Heizkosten,

so sind die Aufwendungen des Leistungsempfängers zu übernehmen.

3.6 Reaktion bei unangemessenen Heizkosten

Liegen die tatsächlichen Heizkosten über der Nichtprüfungsgrenze und ist der Mehrverbrauch auf unwirtschaftliches Heizverhalten zurückzuführen, ist der Leistungsträger nicht zur Übernahme der unangemessenen Heizkosten verpflichtet.

Der Leistungsberechtigte ist schriftlich darüber zu informieren

- dass seine Kosten unangemessen hoch sind,
- welche Kosten maximal angemessen wären
- und die Mitteilung, dass zukünftige Heizkosten nur noch bis zur angemessenen Höhe übernommen werden.

Die Bestandsschutzregel entsprechend § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II/ § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII (i.d.R. 6 Monate) findet entsprechend Anwendung.²²

4 Eigentumswohnungen/ Eigenheime

Bei der Beurteilung von Leistungsberechtigten, die ein selbst genutztes Eigenheim/ Eigentumswohnung besitzen, ergeben sich Besonderheiten bei der Ermittlung der Unterkunftskosten und Heizkosten. Die Angemessenheit ist für Mieter und Wohneigentümern nach einheitlichen Kriterien durchzuführen.²³ Es ist zu beachten, dass die Leistungen nicht zur Vermögensbildung beitragen dürfen.

²² BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

²³ BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

Tilgungsleistungen können unter folgenden Voraussetzungen übernommen werden:²⁴

- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum (§ 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs.2 Satz 1 Nr. 4 SGB XII) handelt,
- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung von Tilgungsleistungen ausgeschöpft sind (Unvermeidbarkeit zur Erhaltung des Wohneigentums) und
- maximal in Höhe der Differenz zwischen angemessenen Kosten einer Mietwohnung und der Summe der nachfolgend zu gewährenden Kosten des Wohneigentums.

4.1 Unterkunftskosten

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

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

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

Nicht zu gewährende Unterkunftskosten sind:

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

²⁴ BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R und v. 22.09.2009 – B 4 AS 70/08 R

4.2 Heizkosten

Für Heizkosten gelten die Nichtprüfungsgrenzen in Punkt 3.

Heizkosten werden nur bis zur Höhe übernommen, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Wohnung anfallen würden. Für Eigentumswohnungen und Eigenheime gelten die nachfolgenden Wohnflächenhöchstgrenzen.

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnungsfläche Eigentumswohnung in m ²	Angemessene Wohnungsfläche Eigenheim in m ²	Angemessener Heizwert in kWh
1	80	80	164 kWh
2	80	80	
3	120	130	131,2 kWh
4	120	130	
Jede weitere Person	20	20	124,64 kWh

Da die Quadratmeterzahl zwischen dem nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II / § 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 SGB XII vermögensrechtlich geschützten Eigenheim und einer nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII angemessenen Unterkunft auseinander fallen können, entstehen im Einzelfall Finanzierungslücken. Diese Fehlbeträge sind nicht ohne weiteres durch eine Aufstockung der Heizkosten vom Leistungsträger auszugleichen. Denn dies würde wiederum zu einer unzulässigen Besserstellung von Wohnungseigentümern gegenüber Mietern führen. Aus der Angemessenheit des Hauses kann nicht der Schluss gezogen werden, dass regelmäßig die tatsächlich anfallenden Heizkosten zu übernehmen sind. Bei der Angemessenheitsprüfung sind daher die für Mietwohnungen geltenden Wohnflächengrenzen maßgebend. Entscheidend sind die Umstände des Einzelfalles.²⁵ *Bestehen keine Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Heizverhalten, sind die tatsächlichen Kosten zu tragen.*

²⁵ BSG v. 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

5 Erforderlichkeit eines Umzuges und Wohnungswechsel

Grundsätzlich ist dem Leistungsberechtigten entsprechend § 22 Abs.1 SGB II eine freie Wohnortwahl zu ermöglichen.²⁶

Die Gewährung von Kosten im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel liegt im Ermessen des Leistungsträgers und verlangt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung/Zustimmung. Das Zusicherungsermessen ist gemäß § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II /§ 35 Abs. 2 Satz 3 und 6 SGB XII eingeschränkt, wenn:

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

5.1 Erforderlichkeit eines Umzuges

Ein Umzug ist erforderlich:

- wenn die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- bei Veränderung des Wohnbedarfs durch veränderte Familienverhältnisse,
- nach einem Frauenhausaufenthalt,
- ggf. nach dem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung,
- wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- wenn derzeitige Wohnung gesundheitsgefährdende (u.a Belastung durch Ofenheizung²⁷ oder Behinderung) oder bauordnungsrechtliche Mängel (u.a. Feuchtigkeit oder starker Schimmelbefall) aufweist (bzw. die Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist besteht), Die Feststellungsbefugnis besitzt der Außendienst des Jobcenters Greiz in Verbindung mit dem zur Feststellung des Mangels erforderlichen Fachamts des Landratsamtes Greiz.
- bei Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung,
- bei Auszug junger Erwachsener aufgrund schwerer familiärer Konflikte oder
- sonstigen schwerwiegenden Gründen.

²⁶ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06

²⁷ SG Berlin v. 04.11.2005 – S 37 AS 10013/05 ER

Das Fehlen der vorherigen Einholung einer Zusicherung beschränkt den Anspruch auf Übernahme von Unterkunft- und Heizkosten nicht.²⁸ Eine vorherige Zusicherung stellt demnach keine Anspruchsvoraussetzung dar. Der Leistungsberechtigte kann jederzeit in eine als angemessen geltende Wohnung umziehen. Das Fehlen der Zusicherung schließt lediglich die Übernahme der Kosten des Wohnungswechsels aus.

5.2 Leistungen nach nicht erforderlichen Umzug

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

5.3 Umzug eines Hilfeberechtigten unter 25 Jahren

Entsprechend § 22 Abs. 5 SGB II ist für Leistungsberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, die Zusicherung Anspruchsvoraussetzung für zu übernehmende Unterkunft- und Heizkosten. Die Zusicherung muss vor Abschluss des neuen Vertrages eingeholt werden. Gemäß § 22 Abs. 5 Nr. 1-3 SGB II hat der Leistungsberechtigte einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung wenn:

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

5.4 Leistungen anlässlich eines Wohnungswechsels

5.4.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Die Zusicherung (Zustimmung) erfolgt durch den Leistungsträger. Wohnungsbeschaffungskosten umfassen alle Leistungen, die mit einem Unterkunftswechsel verbunden sind. Unter Berücksichtigung der Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, werden nur unabweisbare und notwendige Kosten übernommen.

²⁸ BSG v. 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R

Hierzu gehören u. a.:

- Maklerkosten,
Kosten für einen Makler sind nur in Ausnahmefällen, wenn die Anmietung zwingend erforderlich ist und ohne Inanspruchnahme eines Maklers auf dem Wohnungsmarkt keine angemessene Wohnung in angemessener Zeit anmietbar ist zu übernehmen.
- Internetrecherchen,
- Telefonate,
- Beschaffung von Zeitungen,
- Wohnungsanzeigen,
- Wohnungsbesichtigungsfahrten,
- doppelte Mietbelastungen oder
- Kautionsgarantien (als Darlehen, nicht als Zuschuss zu bewilligen).

5.4.2 Umzugskosten

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

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

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

Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Leistungsberechtigte körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten zu verrichten und
- die familiäre Konstellation eine Verrichtung von im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten nicht
- zulässt.

Als notwendige Umzugskosten können u. a. übernommen werden:

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

6 Renovierungskosten

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

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

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

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

Aufwendungen für kleinere Schönheitsreparaturen (u. a. Farbe, Kleister) fanden hingegen schon als regelbedarfsrelevante Verbrauchsausgabe bei der Bemessung des Regelbedarfstufe in der Abteilung 4: Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung Berücksichtigung (vgl. Regelbedarfs- Ermittlungsgesetz – RBEG) Im Rahmen der Unterkunftskosten sind sie daher nicht gesondert zu übernehmen.

Große Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, die mit einer Wertverbesserung und Kapitalbindung einhergehen, werden nicht übernommen.

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

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

7 Direktzahlung an Vermieter

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

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

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

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

8 Übernahme von Schulden

Zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit oder vergleichbaren Notlagen (§ 22 Abs. 8 S. 2 SGB II/§ 36 Abs.1 Satz 2 i. V. m. § 21 Satz 2 SGB XII) sollen im begründeten Einzelfall, Miet-, Energie-/ Wasser-/ Heizkostenrückstände durch den Leistungsträger übernommen werden. Bei Vorliegen der darin genannten Tatbestandsvoraussetzungen, besteht im Regelfall ein Rechtsanspruch auf Hilfestellung. Abweichend von den Bestimmungen im SGB II, können die Leistungen für den Rechtskreis SGB XII auch als Beihilfe gewährt werden.

Die nachfolgend aufgeführten Tatbestandsvoraussetzungen müssen nebeneinander erfüllt sein:

- wobei die erstgenannte ausschließlich den Rechtskreis SGB II betrifft; hiernach gilt als unabdingbare Anspruchsvoraussetzung, der laufende Bezug von Leistungen für Unterkunft und Heizung,
- die Schuldenübernahme muss der Vermeidung von Wohnungslosigkeit dienen,
- die Schuldenübernahme muss gerechtfertigt (z.B. Voraussetzung ist hierfür bei drohender Wohnungslosigkeit, die Erhaltungswürdigkeit der Unterkunft, wovon in der Regel nur bei angemessen großen und teuren Wohnraum ausgegangen werden kann) und notwendig (im Regelfall zu verneinen bei wiederholt aufgetretenen Mietschulden und in den Fällen in denen an der Nachhaltigkeit der Hilfe gezweifelt werden muss) sein, dies ist u. a. dann der Fall, wenn die wegen Zahlungsrückständen drohende Notlage, nicht auf andere Weise im Rahmen der Selbsthilfe, ggf. auch mittels eines Umzuges, behoben werden kann und
- Schonvermögen (§ 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II/§ 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII), welches zur teilweisen oder vollständigen Tilgung der Schulden geeignet wäre, nicht vorhanden ist.

9 Zuschuss an Auszubildende

Gemäß § 27 SGB II können Auszubildende und Studenten einen Zuschuss zu den nicht gedeckten Unterkunftskosten erhalten. Der Zuschuss wird nur gewährt wenn ein tatsächlicher angemessener Bedarf vorhanden ist²⁹ und gilt als Ausnahme zum grundsätzlichen Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II.

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

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

²⁹ BSG v. 22.03.2010 – B 4 AS 69/09 R und B 4 AS 39/09 R

10 Änderung/ Ergänzungen/ Gültigkeit

Änderungen/Ergänzungen der Verwaltungsvorschrift sind im Bedarfsfall jederzeit möglich, bedürfen allerdings der Schriftform.

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom in Kraft.

Greiz

.....

Ort

.....

Datum

.....

Martina Schweinsburg

Landrätin