

**Richtlinien des  
Landkreises Weißenburg-Gunzenhausen  
zu den Leistungen für Unterkunft  
und Heizung (einschl. Warmwasser)  
im SGB II und SGB XII**



## Richtlinien

### 1. Vorbemerkung

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und das Zwölfte Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) sehen für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung insbesondere Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang regeln § 22 SGB II und § 29 SGB XII. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind. Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit erlässt der kommunale Träger Richtlinien. Sie gelten gleichermaßen für die Bewertung von Bestandsmieten wie auch bei Wohnungswechsel und Erstanmietungen.

Die Umzugskostenbeihilfe als Mobilitätshilfe zur Förderung der Aufnahme einer Beschäftigung (vgl. §§ 53 ff. SGB III) ist nicht erfasst.

### 2. Unterkunftskosten Angemessenheit von Unterkunftskosten

Die Angemessenheit ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, dessen gesetzeskonforme Auslegung grundsätzlich eine Einzelfallprüfung voraussetzt (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R). Das Bundessozialgericht hat durch seine Rechtsprechung Kriterien zur Ermittlung der Angemessenheit aufgestellt, auf die sich diese Empfehlungen stützen. Die Empfehlungen zur Angemessenheit von Unterkunftskosten gliedern sich in die Ermittlung des Richtwertes und in die Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten.

#### **2.1. Ermittlung des Richtwertes**

Der Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen hat zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten einen Richtwert ermittelt und festgelegt. Dieser Wert hat dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil er keine – absolute oder relative – Abgeltungswirkung oder eine die tatsächlichen Unterkunftskosten begrenzende Wirkung hat.

##### **2.1.1. Definition des Richtwertes**

Der Richtwert bestimmt die abstrakte Angemessenheit. Er ist das Produkt von abstrakt zulässiger Quadratmeterzahl und abstrakt ermitteltem Quadratmeterpreis.

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis
--

Dabei ist die *Produkttheorie* anzuwenden (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47; BVerwG vom 28. April 2005, 5 C 15.04, Info also 2006, 33).

**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.*

*Bei der Anwendung der Produkttheorie ist nach Auffassung des Bundessozialgerichts von einer Nettokaltmiete auszugehen. In diesem Fall sind zusätzlich die Aufwendungen für Nebenkosten (kalte Betriebskosten) 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.*

*Zur konkreten Definition der Mietpreise wird auf die Bruttokaltmiete abgestellt, zumal zwischen örtlichen Nebenkosten einerseits und der jeweiligen Nettokaltmiete andererseits Abhängigkeiten zu beobachten sind.*

### **2.1.2. Definition 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.

### **2.1.3. Bestimmung der Richtwerte**

Bei der Bestimmung der Richtwerte wurden als Vergleichsmaßstab die Mieten im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen herangezogen. Hierzu wurden die Angebote auf dem freien Wohnungsmarkt über einen längeren Zeitraum beobachtet und der Gesamtwohnungsbestand der öffentlichen Wohnungsfürsorge ausgewertet.

Bei der räumlichen Festlegung des Vergleichsmaßstabes wurden größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammengefasst, weil andernfalls nicht in allen Orten des Landkreises ein Maßstab – wegen mangelndem Vergleichsangebots – gebildet werden kann.

Auch wurde dabei beachtet, dass Wohnungen im als angemessen geltenden preislichen Rahmen im Landkreis vorhanden sind und zur Vermietung angeboten werden.

#### **2.1.3.1. Quadratmeterzahl**

Die Größe der Wohnung als ein Faktor des Richtwertes richtet sich typisierend nach den Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (AllMBI 2007, S. 760). Die VVWoBindR definieren in Nr. 5.7 die Wohnungsgrößen nach § 12 BayWoFG näher. Den Rückgriff auf die landesrechtlichen Wohnraumförderungsbestimmungen hält das BSG aus Gründen der Praktikabilität und Rechtssicherheit für vertretbar, soweit nicht bundesweit eine Regelung durch Rechtsverordnung erfolgt.

Bei der Bestimmung der Quadratmeterzahl ist die Größe und die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen.

***Erläuterung:** Zur Ermittlung der Quadratmeterzahl ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Unterkunftskosten werden in der Regel nach Köpfen aufgeteilt.*

Auch ist ein künftig sich abzeichnender Bedarf zu berücksichtigen; wobei im Einzelfall abzuwägen ist, welche Bedarfssituation im Vordergrund steht. Dabei können durchaus die Grundsätze des wirtschaftlichen und sparsamen Verwaltungshandelns von entscheidender Bedeutung sein.

***Erläuterung:** Es ist geboten, einen zukünftigen erkennbaren Bedarf bspw. bei Schwangerschaft schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Insbesondere sollte eine Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden. Andererseits kann aber auch nicht jede persönliche Lebensplanung unmittelbar einfließen. So kann die Aufnahme der pflegebedürftigen Eltern nicht bereits dann berücksichtigt werden, wenn diese erst 60 Jahre alt sind und keinerlei Erkenntnisse zu einem bevorstehenden Pflegebedarf vorliegen.*

#### **2.1.3.2. Quadratmeterpreis bzw. Mietzins**

##### **2.1.3.2.1. Erkenntnisquellen**

Bei der Ermittlung des Quadratmeterpreises wurde einerseits von empirischen Werten ausgegangen, andererseits wurden aber auch die Erwartungsmieten aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau berücksichtigt, weil es nicht nachvollziehbar ist, dass einerseits teurer Wohnraum von Sozialleistungsempfängern belegt wird, während Bürger mit besserem Einkommen günstige Sozialwohnungen belegen.

##### **2.1.3.2.2. Einbeziehung der örtlichen Akteure**

Bei der Ermittlung der Richtwerte wurden die Akteure des örtlichen Wohnungsmarktes mit einbezogen.

### 2.1.3.2.3. Baualter von Wohngebäuden unbeachtlich

Das Baualter von Wohngebäuden wurde bei der Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht berücksichtigt. Vielmehr ist auf den Standard und Ausstattung der Wohnung abzustellen.

*Die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt orientiert sich in aller Regel nicht trennscharf an den Baualterklassen.*

### 2.1.3.2.4. Wohnstandard

Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R.NDV-RD 2007, 34). Die für die Vergleichsbetrachtung relevanten Wohnungen müssen im unteren Segment des räumlich maßgebenden Wohnungsmarktes liegen.

### 2.1.4. Transparenz des Richtwertes

Der ermittelte Richtwert wird durch die Ausgabe von Merkblättern in den jeweiligen Dienststellen (ARGE, Sozialamt) transparent gemacht.

Richtwerte (Bruttokaltmiete)

Personenzahl	Angemessene Größe Wohnfläche/Zimmer	Region I Preis		Region II Preis	
		je m <sup>2</sup>	gesamt	je Quadratmeter	gesamt
<b>1 Person</b>	<b>50 m<sup>2</sup>/2 Zimmer</b>	<b>5,60 €</b>	<b>280,00 €</b>	<b>5,85 €</b>	<b>293,00 €</b>
<b>2 Personen</b>	<b>65 m<sup>2</sup>/3 Zimmer</b>	<b>5,05 €</b>	<b>330,00 €</b>	<b>5,45 €</b>	<b>355,00 €</b>
<b>3 Personen</b>	<b>75 m<sup>2</sup>/3 Zimmer</b>	<b>4,85 €</b>	<b>366,00 €</b>	<b>5,20 €</b>	<b>390,00 €</b>
<b>4 Personen</b>	<b>90 m<sup>2</sup>/4 Zimmer</b>	<b>4,70 €</b>	<b>423,00 €</b>	<b>5,00 €</b>	<b>452,00 €</b>
<b>5 Personen</b>	<b>105 m<sup>2</sup>/5 Zimmer</b>	<b>4,60 €</b>	<b>485,00 €</b>	<b>4,90 €</b>	<b>518,00 €</b>
<b>jede weitere Person</b>	<b>15 m<sup>2</sup>/1 Zimmer</b>	<b>4,60 €</b>	<b>69,00 €</b>	<b>4,90 €</b>	<b>73,50 €</b>

**Region I: Alle Gemeinden/Ortsteile, soweit nicht Region II**

**Region II: Die Städte Gunzenhausen mit Ortsteilen Frickefelden, Schlungenhof  
Weißenburg mit Ortsteil Hattenhof  
Treuchtlingen sowie die Gemeinden  
Muhr am See, Absberg, Pleinfeld mit dem Ortsteil Ramsberg**

### 2.1.5. Besondere Miet- / Unterbringungsverhältnisse

#### 2.1.5.1. Möblierung

Die Anmietung möblierten Wohnraums sollte nur in Ausnahmefällen bzw. während vorübergehender Leistungsansprüche berücksichtigt werden.

Für möblierte Wohnungen ist ein Möblierungszuschlag zu gewähren. Dieser beträgt 20 % für Vollmöblierung bzw. 10 % für Teilmöblierung.

**Erläuterung:** *Vollmöblierung liegt vor, wenn der vermietete Wohnraum Möbel enthält, die für ein dauerhaftes Wohnen unbedingt erforderlich sind. Im Gegensatz dazu ist von Teilmöblierung dann auszugehen, wenn auch nur ein Raum nicht vollmöbliert ist. Stellt der Vermieter einzelne Möbelstücke, der Mieter aber die zum Wohnen notwendigen Möbel selbst besitzt, kann nicht von Teilmöblierung gesprochen werden.*

#### 2.1.5.2. Spezielle Unterbringungsformen

Leistungsberechtigten, die Unterkünfte bewohnen deren Preis nach einem festen Gebührensatz bestimmt wird, gelten als angemessen. Hierzu zählen insbesondere:

- Obdachlosenunterkünfte,
- Frauenhäuser,
- Einrichtungen zur vorläufigen Unterbringung,
- Asylbewerberunterkünfte.

**Erläuterung:** Bei diesen speziellen Unterbringungsformen ist zu beachten, dass mit dem Gebührensatz auch die Kosten für Haushaltsenergie abgedeckt sind. Da diese jedoch von den Kosten für Unterkunft nicht mit umfasst sind, ist der in der Regelleistung nach § 20 SGB II, § 27 SGB XII für Haushaltsenergie zugebilligte Bedarf abzusetzen.

## 2.2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

Der ermittelte Richtwert trifft noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit von Unterkunftskosten. Daher ist eine Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall erforderlich. Diese wird in drei Stufen durchgeführt.

**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

### 2.2.1. Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete

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

### 2.2.2. Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen.

Eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten ist bei bestehenden Mietverhältnissen unter folgenden Voraussetzungen entbehrlich:

#### 2.2.2.1. Geringfügigkeit der Überschreitung

Bei geringfügiger Überschreitung (=bis zu 10 % über dem maßgebenden Richtwert) und aus dem Umzug resultierenden Folgekosten, die in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Kosteneinsparung stehen, kann von einer Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten abgesehen werden.

Integrationsmöglichkeit sowie voraussichtliche Dauer der Hilfebedürftigkeit sind dabei zu berücksichtigen.

#### 2.2.2.2. Energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz

Für energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz werden die festgesetzten Richtwerte um 5% erhöht.

#### 2.2.2.3. weitere Besonderheiten

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

- Alleinerziehende (beim Bundessozialgericht ist diese Rechtsfrage anhängig, vgl. B 14 AS 17/08 R),
- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, 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 bspw. die Auswirkungen auf den Wohnbedarf zu prüfen.

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

### **2.2.3. Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes**

Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34). Der Wohnungsmarkt wird deshalb ständig beobachtet, inwieweit angemessener Wohnraum verfügbar ist.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass durchaus über mehrere Monate nach geeignetem Wohnraum gesucht werden kann, zumal der Gesetzgeber für die Absenkung der Unterkunftskosten ebenfalls einen Zeitraum von 6 Monaten vorgesehen hat (vgl. § 22 SGB II).

## **3. Kostensenkungsverfahren**

SGB II und SGB XII beschreiben das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

Soweit die Aufwendungen für Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf der Leistungsberechtigten so lange zu berücksichtigen, wie es den Leitungsberechtigten 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.

**Erläuterung:** „In der Regel“ bedeutet, dass nur in atypischen Fällen von der Sechs-Monatsfrist abgewichen werden kann.

Soweit die tatsächlichen Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten. Nicht immer steht am Ende eines Kostensenkungsverfahrens der Umzug.

### **3.1. Beginn des Kostensenkungsverfahrens**

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Prüfung der Angemessenheit voraus. Erst danach beginnt die Frist zu laufen. Daher ist vor Aufforderung zur Kostensenkung eine Anhörung erforderlich.

**Erläuterung:** Noch im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach Besonderheiten ihres Einzelfalls 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.

### **3.2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens**

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt.

#### **3.2.1. Feststellung der Überschreitung des Richtwertes**

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

### 3.2.2. 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.

Wenn Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, wird der Richtwert entsprechend korrigiert, sodass die Kosten der Unterkunft konkret angemessen sind.

### 3.2.3. Zumutbarkeit der Kostensenkung

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

#### 3.2.3.1. Soziales Umfeld

Es kann nicht verlangt werden, dass das gesamte soziale Umfeld aufgegeben werden muss (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R). Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. So ist es insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die Pflegebedürftige betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

Ein Schulwechsel allein ist kein Indiz, dass ein Umzug unzulässig wäre. Vielmehr ist zwar die Miete am Wohnort heranzuziehen. Bei kleineren Gemeinden können größere räumliche Bereiche gebildet werden. Das BSG ist in seiner Entscheidung davon ausgegangen, dass eine Stadt mit 75.000 Einwohnern durchaus ein entsprechender Einzugsbereich sein kann. Demnach wäre nicht vertretbar, dass in ländlichen Räumen lediglich auf eine Gemeinde oder einen Ortsteil abzustellen wäre. Das soziale Umfeld muss mit zumutbarem Aufwand erhalten werden können.

#### 3.2.3.2. Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

Bei der Prüfung der Zumutbarkeit der Kostensenkung kann zwischen einer längerfristigen Unzumutbarkeit und einer vorübergehenden Unzumutbarkeit unterschieden werden. Entfallen die Gründe für die vorübergehende Unzumutbarkeit innerhalb des Bewilligungszeitraums, so kann der Dauerverwaltungsakt nach § 48 SGB X geändert werden. Die Unzumutbarkeit ist regelmäßig zu überprüfen. Als Nachweis dafür kann ein fachärztliches Attest genügen, um für Leistungsberechtigte mehrfache Vorstellungen beim Amtsarzt zu vermeiden.

### 3.2.4. Alternativen zum Wohnungswechsel

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.

Keine Aufforderung zum Umzug.

Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- 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.

### 3.2.5. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung unterscheidet sich hier von den oben beschriebenen Bagatellfällen insoweit, als die Bagatellfälle lediglich eine geringe Abweichung vom Richtwert beinhalten. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hingegen ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten 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 Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II, § 31 Abs.1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z.B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),
- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

Wirtschaftlichkeitsprüfung nach dem Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchführen

### 3.2.6. Aufforderung zur Senkung der Kosten

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalls vor werden Leistungsberechtigte aufgefordert ihre Kosten zu senken. Ausnahmsweise beginnt die Sechs-Monatsfrist früher, wenn die Unangemessenheit der Unterkunftskosten durch frühere, zureichende Informationen durch den Leistungsträger offenkundig ist (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 10/06 R, NDV-RD 2007, 47).

**Erläuterung:** Bei dieser Aufforderung und der Mitteilung der maßgebenden, individuellen Angemessenheit handelt es sich lediglich um ein Informationsschreiben und nicht um einen Verwaltungsakt (BSG a.a.O.). Darin soll dargestellt werden, welche Möglichkeiten zur Kostensenkung bestehen (z.B. Gespräch mit dem Vermieter, Untervermietung, Umzug etc.). Die Leistungsberechtigten müssen darauf hingewiesen werden, dass nach Ablauf der Kostensenkungsfrist nur noch die individuell angemessenen Aufwendungen übernommen werden kann.

Mit den Leistungsberechtigten ist zu klären inwieweit die verbleibenden ungedeckten Unterkunftskosten 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.

### 3.2.7. Belehrung

Die Aufforderung zur Kostensenkung muss eine Belehrung darüber enthalten, dass die tatsächlichen Kosten zunächst bis zu sechs Monate übernommen werden können.

keine automatische Absenkung

### 3.2.8. Dokumentation

Die Bemühungen um Alternativen zur Kostensenkung sind zu dokumentieren. Die Leistungsberechtigten müssen nachweisen und systematisch dokumentieren, dass sie sich ausreichend bemühen, die Kosten zu senken.

Dazu gehören beispielsweise

- Recherchen im Internet,
- Vormerkung bei Wohnungsbaugesellschaften,
- Reagieren auf 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, werden die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen berücksichtigt und mindestens so lange übernommen, bis eine konkrete Alternative besteht (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R). Die Verfügbarkeit

angemessenen Wohnraums wird durch gezielte Beobachtung des örtlichen Wohnungsmarktes geprüft.

### **3.2.9. 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.

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

## **4. Wohnungswechsel/Umzug**

### **4.1. Zusicherung**

Vor einem Wohnungswechsel ist vom Leistungsberechtigten eine Zusicherung vom Leistungsträger einzuholen.

Die Zusicherung kann je nach Einzelfall beinhalten:

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

Die Entscheidung über die Zusicherung muss nach § 34 SGB X schriftlich erteilt werden (LSG Chemnitz vom 19. September 2007 – L 3 B 411/06 AS-ER). Die Ablehnung der Zusicherung sollte ebenfalls schriftlich erfolgen.

Auf die Vorschriften des § 22 SGB II, § 29 SGB XII wird hingewiesen. Demnach soll die Mietkaution als Darlehen erbracht werden.

### **4.2. Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel**

Den Leistungsberechtigten muss bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel erläutert werden, welcher Träger für welche Leistungen zuständig ist und welche Zusicherungen erforderlich sind (§ 14 SGB I).

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen, weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung 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 Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Die Betroffenen sind 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.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

### **4.3. Erforderlichkeit**

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist. Gründe, die für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels sprechen und den Träger zur Erteilung einer Zusicherung verpflichten, sind z.B.:

#### **4.3.1. 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. Der tatsächliche Zustand der Wohnung ist vor Ort zu prüfen (z. B. durch Hausbesuch, Zusammenarbeit mit dem Bauamt).

#### **4.3.2. 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 sein, § 121 Abs. 4 SGB III).

***Erläuterung:** Dabei sollten die vorrangigen Leistungen nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. §§ 53 ff. SGB III beachtet werden (Mobilitätshilfen). Diese Leistungen umfassen bei einer Arbeitsaufnahme auch eine Umzugskostenbeihilfe.*

#### **4.3.3. Änderung der Familiensituation**

Eine Änderung der Familiensituation kann einen Wohnungswechsel erforderlich machen. Das ist insbesondere der Fall, wenn sich die Anzahl der Bewohner ändert. Schwangere haben bereits mit Beendigung der 12. Schwangerschaftswoche einen Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum.

Bei häuslicher Gewalt oder Auszug aus einem Frauenhaus sollte die Zusicherung wegen Erforderlichkeit des Umzugs grundsätzlich erteilt werden.

#### **4.3.5. 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.

#### **4.3.6. Wohnungslosigkeit**

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

#### **4.3.7. Weitere Gründe**

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

#### **4.4. Umzugskosten**

Die Umzugskosten können beim abgebenden Träger auf Antrag übernommen werden. Sie sind so gering wie möglich zu halten. Daher können Leistungsberechtigte, soweit sie dazu in der Lage sind, auf ihre Selbsthilfeverpflichtung verwiesen werden.

#### **4.5. Weitere Kosten**

##### **4.5.1. Mietschulden bei drohender Wohnungslosigkeit**

Sind Menschen von Wohnungslosigkeit durch Mietrückstände bedroht, kann der zuständige Leistungsträger die Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II, § 34 Abs. 1 SGB XII übernehmen.

Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II können die Mietschulden im Rahmen von § 34 SGB XII i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 SGB XII übernommen werden.

##### **4.5.2. Umzug aus einer Einrichtung**

Bei der Wohnungssuche von Menschen die aus einer Einrichtung kommen (z.B. Justizvollzugsanstalt, Einrichtungen der Wohnungsnotfallhilfe oder bei Wechsel von einer stationären Einrichtung in eine ambulante Wohnform) bestehen Besonderheiten, die beachtet werden sollten. Zudem ist der Bedarf an Erstausrüstung rechtzeitig zu klären.

## **5. Heizkosten**

Die Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe übernommen, soweit sie angemessen sind.

### **5.1. Begriffsdefinition Heizkosten und Warmwasser**

Von den Heizkosten im Sinne der § 22 Abs. 1 SGB II, § 29 SGB XII sind auch Vorauszahlungen an den Vermieter oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst.

### **5.2. Angemessenheit der Heizkosten**

Die tatsächlichen Heizkosten werden übernommen, soweit diese angemessen sind. Folgende Faktoren beeinflussen im Wesentlichen die Heizkosten:

Baulicher Zustand der Unterkunft

Alter der Wohnung

Größe (auch ungenutzte Räume verursachen Wärmebedarf)

Wärmedämmung

Energieart

Energiepreise

Klimatische Bedingungen (z. B. auch Nord-/Südlage der Wohnung).

Wirkungsgrad der Heizungsanlage

Persönliche Verhältnisse des Kunden (Kleinkind, Erkrankung, Pflegebedürftigkeit)

Verbrauchsverhalten der einzelnen Nutzer

Nach einer Techem-Studie fördert die Übernahme der Heiz- und Wasserkosten durch Sozialleistungsträger ein inakzeptables Verbrauchsverhalten. Nach Analyse verbrauchen Mieter, deren Nebenkosten der Sozialleistungsträger übernimmt, 20 % mehr Wärme (vgl. hierzu „Energiekennwerte – Hilfen für den Wohnungswirt, Ausgabe 2008).

#### **5.2.1. Einzelfallentscheidung**

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

##### **5.2.2.1. Kriterien für die Einzelfallprüfung**

###### Bauliche Kriterien

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.

###### Subjektive Kriterien

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.

### 5.2.2.2. Ermittlung des Heizenergieverbrauchs

Teilt man den Heizenergieverbrauch durch die beheizte Wohnfläche des Gebäudes, so erhält man den Heizenergieverbrauch des Gebäudes in Kilowattstunden (kWh) je Quadratmeter (m<sup>2</sup>) und Jahr.

$$\frac{\text{Energieverbrauch (kWh)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}} = \text{Heizenergieverbrauch (kWh je m}^2\text{ und Jahr)}$$

#### Tabelle zur Umrechnung

1 Liter Heizöl = 10,0 kWh

1 m<sup>3</sup> Erdgas = 10,8 kWh

1 mWh = 1000 kWh

Entsprechend der BSG-Rechtsprechung kann auf den bundesweiten Heizspiegel zurückgegriffen werden, wenn eine andere Bestimmung des angemessenen Verbrauchs nicht möglich ist. Hierbei ist auf die rechte Spalte abzustellen, weil auch nach der Entscheidung des BSG hier die Grenze der Verschwendung von Heizenergie erreicht ist.

Entscheidend ist der angemessene Verbrauch bzw. der tatsächliche Bedarf

Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z.B. wegen unwirtschaftlichen Verhaltens), sieht das Gesetz, im Gegensatz zu den Unterkunftskosten, bei den Heizkosten keine ausdrückliche Regelung zum Kostensenkungsmanagement vor. Daraus folgt nicht, dass unangemessene Heizkosten nur noch in Höhe der angemessenen Heizkosten übernommen werden können. Die Leistungsberechtigten müssen die Möglichkeit 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 Beendigung des Abrechnungszeitraums festgestellt werden.

### 5.2.3. Übergangszeitraum

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

Den Leistungsempfängern wird als Übergangszeitraum eine Abrechnungsperiode eingeräumt.

Den Leistungsberechtigten muss mitgeteilt werden:

- dass die Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass das Heizverhalten geändert werden sollte,
- 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.

### 5.2.4. Folgenabschätzung

Es gibt Situationen, in denen die tatsächlichen Kosten weiter übernommen werden sollten, obwohl sie unangemessen sind (vgl. Berlitz, SGB II, 2. Aufl. 2007, § 22 Rdnr. 68, SG Oldenburg vom 1. August 2005, S 46 AS 523/05 ER). Dabei ist zu prüfen, ob die Kürzung auf die angemessenen Heizkosten die Leistungsberechtigten in 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.

### 5.3. Einmalige Heizkosten

Einmalige Heizkosten sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R, NDV-RD 2007, 98 ff.). Unter die einmaligen Heizkosten fallen bspw. die Betankung eines Öltanks oder die Lieferung von Kohle oder Holz. Auf die Art des Heizstoffes kommt es nicht an. Entscheidend ist die einmalige Anlieferung.

Einmalige Heizkosten sind Kosten, die gem. § 22 Abs. 1 SGB II, § 29 Abs. 1 SGB XII 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 (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R a.a.O.). Dem Zweck der § 22 Abs. 1 SGB II, § 29 Abs. 1 SGB XII läuft die Gewährung monatlicher Teilbeträge anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial zuwider (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R, a.a.O.).

Zur Ermittlung der angemessenen einmaligen Heizkosten ist eine Einzelfallprüfung erforderlich. Die Prüfung beinhaltet folgende Schritte:

- Anforderung der Rechnung des Vorjahres bzw. der Vorjahre (max. 3 Jahre),
- ist dies nicht möglich, wird der angemessene Verbrauch anhand der Wohnungsgröße bestimmt.

**Erläuterung:** Bei Heizöl ist der Durchschnittswert aus dem bundesweiten Heizspiegel als Richtwert heranzuziehen.

Bei alternativen Brennstoffen (z. B. Pellets, Flüssigerdgas) ist ebenfalls eine Einzelfallprüfung notwendig.

Bezüglich der Vorgehensweise bei Unangemessenheit der Heizkosten wird auf die Ausführungen unter 5.2. verwiesen.

Vor der Beschaffung von Heizmaterial sind von den Leistungsempfängern drei Angebote vorzulegen. Aufgrund erheblicher Preisvorteile kann die Beschaffung eines Jahresbedarfs an Heizmaterial erheblich wirtschaftlicher sein. In diesen Fällen sollte mit dem Antragsteller eine Regelung gefunden werden, dass die Bewilligung unter Rückforderungsvorbehalt bei vorzeitiger Beendigung des Leistungsbezuges erfolgt.

## **6. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen**

### **6.1. Allgemein**

Im Vergleich zu den Kosten für Unterkunft und Heizung bei Mietwohnungen bestehen zu denen bei Wohneigentum (Eigenheimen und Eigentumswohnungen) zwei grundlegende Unterschiede. Zum einen haben Eigentümer/Eigentümerinnen teilweise andere Kosten für Unterkunft als zur Miete Wohnende (z.B. Schuldzinsen statt Miete). Zum anderen schützen § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII das selbst genutzte Wohneigentum, soweit es eine angemessene Größe hat. Dennoch ist der Grundsatz zu beachten, dass bei Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Privilegierung der leistungsberechtigten Eigentümer/Eigentümerinnen eines selbst genutzten Wohneigentums gegenüber Mietern eintreten darf (BSG vom 15. April 2008 – B 14/7b AS 34/06 R und vom 7. November 2006 – B 7b AS 2/05 R, NDV-RD 2007, 23 ff.).

### **6.2. Leistungen für Unterkunft und Heizung**

Soweit festgestellt wird, dass das selbst genutzte Wohneigentum aufgrund seiner Größe (s. u.) geschütztes Vermögen nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II, § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII ist, muss geprüft werden, in welchem Umfang die Kosten für Unterkunft und Heizung zu übernehmen sind.

Angemessene Größe bezogen auf die Anzahl der Personen im Haushalt

Anzahl Personen	Eigentumswohnung	Eigenheim
1 - 2	80 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>
3	100 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>
4	120 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
20 m <sup>2</sup> zusätzlich für jede weitere Person		

Um dem Grundsatz der Nichtprivilegierung der Eigentümer/Eigentümerinnen 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:

### 6.2.1. Unterkunftskosten

Anstelle der Miete zählen zu den Unterkunftskosten bei Wohneigentum die damit verbundenen Belastungen. Zur Ermittlung der Belastungen ist auf die Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückzugreifen.

Dazu gehören:

- 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 hinausgehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

#### 6.2.1.1. 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 Unterkunftskosten 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/Eigentümerinnen weitere (eigentumsspezifische) 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.

#### 6.2.1.2. Erhaltungsaufwand

Im Hinblick auf die Kosten für Erhaltungsaufwand sind folgende Punkte zu beachten.

##### 6.2.1.2.1. Keine Vermögensbildung

Zu den weiteren Unterkunftskosten 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, SGB XII ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind und wenn sie der Werterhaltung dienen. Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt.

Substanzerhaltung, aber keine Vermögensbildung

#### **6.2.1.2.2. Umfang der Instandhaltung**

Die Kosten für die Instandhaltung müssen von den hilfebedürftigen Eigentümern/Eigentümerinnen auf ein notwendiges Maß beschränkt werden. Zur Beurteilung der angemessenen Höhe der Kosten dienen Kostenvoranschläge. Die Fachkompetenz des Bauamtes kann hinzugezogen werden (Gutachterausschuss).

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

#### **6.2.1.2.3. Versicherungsschutz**

Die Leistungsberechtigten sind dahingehend zu beraten, einen geeigneten Versicherungsschutz gegen Schäden (z.B. gegen Sturm, Wohngebäudeversicherung) abzuschließen, um die Kosten für die Reparatur für den Grundsicherungsträger gering zu halten.

***Erläuterung:** Die Versicherungsbeiträge sind im Rahmen der Unterkunftskosten als Nebenkosten zu übernehmen.*

#### **6.2.1.3. Weitere Nebenkosten**

Neben Schuldzinsen und dem Erhaltungsaufwand entstehen für die Eigentümer/Eigentümerinnen 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 Grundbesitzsteuer, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge). Zu den Kosten der Unterkunft gehört im Falle einer Eigentümergemeinschaft grundsätzlich auch das monatliche Hausgeld (LSG Stuttgart, Urteil vom 26. Januar 2007 – L 12 AS 3932/06).

#### **6.2.1.4. Tilgungsraten**

Die Tilgungsraten sind grundsätzlich keine Unterkunftskosten (BSG vom 7. November 2006 – B 7b AS 8/06 R).

***Erläuterung:** Die Tilgungsraten werden grundsätzlich nicht als Unterkunftskosten übernommen, weil sie der Vermögensbildung dienen. Nach jüngster Rechtsprechung sind jedoch davon Ausnahmen zulässig, z. B. Übernahme der Tilgungsraten bis zur Richtwertsgrenze kurz vor Beendigung der Finanzierung (BSG vom 18. Juni 2008 – B 14/11b AS 67/06 R).*

*Wenn Wohnungslosigkeit droht, ist die Übernahme der Tilgungsraten als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II, § 34 Abs. 1 SGB XII im Ausnahmefall möglich.*

### **6.3. Heizkosten**

Wie bei den Unterkunftskosten 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.*