

**Richtlinien für die Erbringung der Kosten der Unterkunft und Heizung  
 im Landkreis Bad Kissingen (§§ 22 SGB II, 35 u. 42 a SGB XII)  
 Stand: 01.08.2021**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Allgemeines.....	2
1.1	Grundsatz.....	2
1.2	Aufteilung nach Kopfanteilen.....	2
1.3	Direktzahlung an den Vermieter.....	3
2.	Angemessenheit.....	4
2.1	Bruttokaltmiete.....	4
2.1.1	Richtwerte.....	4
2.1.2	Kostensenkungsmaßnahmen.....	5
2.2	Heiz- und Warmwasserkosten.....	6
2.2.1	Richtwerte für Heiz- und Warmwasserkosten.....	6
2.2.2	Einmaliger Bedarf / Brennstoffbeihilfe.....	7
2.2.3	Kostensenkungsmaßnahmen Heizung und Warmwasser.....	7
2.3	Gesamtangemessenheitsgrenze.....	8
2.4	Ausnahmen.....	9
2.4.1	Krankheit oder Behinderung.....	9
2.4.2	Umgangsrecht mit minderjährigen Kindern.....	9
2.4.3	Schwangerschaft / Zuzug.....	10
2.4.4	Einzelfallentscheidungen.....	10
2.4.5	Wohngemeinschaften.....	10
2.5	Garagen und Stellplätze.....	10
2.6	Selbstgenutztes Wohneigentum.....	11
2.6.1	Belastungen und Angemessenheit.....	11
2.6.2	Instandhaltungskosten.....	11
2.7	Möblierte Wohnungen.....	12
2.8	Einkünfte aus Untervermietung.....	12
2.9	Mietwucher.....	12
2.10	Mietpreisbremse.....	12
3.	Mietschulden.....	13
4.	Nebenkostenabrechnungen.....	13
4.1.	Grundsätzliches.....	13
4.2	Betriebskostenabrechnung.....	14
4.3	Heizkostenabrechnung.....	15
5.	Umzug.....	15
5.1	Grundsätzliches.....	15
5.2	Folgen fehlender Zusicherung.....	16
5.3	Kosten.....	16
5.3.1	Umzugskosten.....	16
5.3.2	Wohnungsbeschaffungskosten.....	17
5.3.3	Mietkautionen / Genossenschaftsanteile.....	17
5.4	Zuständigkeit.....	18
5.4.1	Der abgebende Träger.....	18
5.4.2	Der aufnehmende Träger.....	19
6.	Renovierungskosten.....	19
7.	Mischgemeinschaften.....	20

## **1. Allgemeines**

Bei der Erbringung der Kosten der Unterkunft und Heizung im Landkreis Bad Kissingen (einschließlich der Stadt Bad Kissingen) sind neben diesen Richtlinien auch stets die aktuellen gesetzlichen Sonderregelungen nach dem Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II) und Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII) sowie die einschlägigen Rundschreiben des StMAS zum SGB II bzw. SGB XII zu beachten.

### **1.1 Grundsatz**

Nach den Regelungen des § 22 SGB II / § 35 SGB XII erhalten leistungsrechtliche Personen (LP) die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, soweit diese angemessen sind.

Zu den Kosten der Unterkunft (KdU) zählen beispielsweise für Mietwohnungen die Grundmiete, die Betriebskosten und die Heizkosten (einschließlich Warmwasserkosten) und für selbstgenutztes Wohneigentum die unter 2.6 beschriebenen Aufwendungen.

KdU werden nur anerkannt, sofern diese tatsächlich von der LP zu zahlen sind und die Unterkunft tatsächlich von der LP zum Wohnen genutzt wird. Die Zahlungsverpflichtung und die aktuelle Höhe der KdU sind nachzuweisen (z. B. durch Mietvertrag, Nebenkostenabrechnung, ...).

Zu den nach § 22 SGB II übernahmefähigen Kosten der Unterkunft und Heizung zählen auch Nutzungsentschädigungen, die nach Kündigung des Mietvertrages bis zur Räumung oder Wiederaufnahme des Mietvertrages gemäß § 546a BGB zu entrichten sind (LSG NRW v. 18.01.2013 – L 6 AS 2124/11 B).

### **1.2 Aufteilung nach Kopfanteilen**

Jede leistungsberechtigte Person der Bedarfsgemeinschaft (BG) hat einen eigenen Leistungsanspruch. Daher ist eine Aufteilung der Kosten für die Unterkunft und Heizung auf die in der BG lebenden Personen erforderlich (Kopfteilprinzip).

Nutzen Leistungsberechtigte eine Unterkunft gleichberechtigt mit anderen Personen, so sind die Kosten im Regelfall unabhängig vom Alter (dazu schon BVerwG vom 21.01.1988 – 5 C 68/85) oder Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer BG sind (ständige BSB-Rechtsprechung, z.B. vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R). Leben LP mit Personen zusammen, die keine SGB II-Ansprüche haben, ist die Verteilung bzw. Bestimmung der angemessenen Kosten für Leistungsberechtigte mitunter schwierig. Denn die grundsätzlich nach Köpfen vorzunehmende Aufteilung der Unterkunfts- und Heizkosten ist hierbei nicht immer sachgerecht. Da es sich bei dem Kopfteilprinzip nicht um eine gesetzlich festgelegte Regelung handelt (siehe dazu SG Speyer vom 29.12.2017 – S 16 AS 1466/17 ER), muss je nach Einzelfallgestaltung nach einer angemessenen Lösung gesucht werden. In diesen Fällen sind die Ausführungen und Hinweise laut AMS S9/6074.04-1/391 vom 05.02.2021, XVI. Aufteilung nach Kopfanteilen (Seite 52 ff.) zu beachten.

Von der Aufteilung nach Kopfanteilen kann im Falle einer mit Wegfall der Leistungen für Unterkunftsaufwendungen verbundenen Sanktion eines Mitglieds der Bedarfsgemeinschaft abgewichen werden, wenn infolge des Wegfalls des KdU-Anteils des sanktionierten Mitglieds die Bedarfsgemeinschaft ihren mietvertraglichen Verpflichtungen nicht vollständig nachkommen kann und dadurch Mietschulden hinzunehmen hätten.

Eine Aufteilung erfolgt auch dann nicht, wenn wirksame Untermietverhältnisse oder andere rechtlich verbindliche Regelungen bestehen. Dann sind diese maßgeblich. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen Personen in einer Wohnung zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden. Hier haben wirksame vertragliche Abreden über die Kostenaufteilung Vorrang (BSG, Urt. v. 22.08.2013 – B 14 AS 85/12 R).

Bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung ist § 42a Abs. 3 SGB XII zu beachten.

### **1.3 Direktzahlung an den Vermieter**

Nach § 42 Abs. 3 SGB II werden Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Arbeitslosengeld II auf das im Antrag angegebene Konto bei einem Geldinstitut überwiesen.

Wird eine Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte von der LP beantragt, so ist der Sozialhilfeträger zur Direktzahlung verpflichtet (vgl. § 22 Abs. 7 SGB II). Hierzu ist eine entsprechende, von der LP eigenhändig unterschriebene Erklärung zur Akte zu nehmen.

Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die LP aufgrund persönlicher Problemlagen offensichtlich nicht in der Lage ist, ihren mietvertraglichen Pflichten nachzukommen. Eine Direktzahlung an den Vermieter soll das Entstehen von Mietschulden verhindern und ist immer dann angebracht, wenn

- Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen,
- Energiekostenrückstände, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
- konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der LP bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden,
- konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldnerverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Es müssen im Einzelfall konkrete Hinweise für einen zweckentfremdeten Gebrauch der Mittel vorliegen. Eine Direktzahlung soll z. B. in den Fällen des unwirtschaftlichen Verhaltens erfolgen.

Wird von der Möglichkeit der Direktzahlung der Leistungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte Gebrauch gemacht, hat der kommunale Träger die betroffene Person schriftlich zu informieren und hierzu nach § 24 SGB X anzuhören. Eine Einwilligung ist jedoch im Falle von angemessenen Aufwendungen nicht erforderlich. Erfolgt darauf die Direktüberweisung, sind die Entscheidungsgründe und das dabei ausgeübte Ermessen der LP schriftlich mitzuteilen.

Ersucht ein Vermieter um Direktüberweisung der Miete, so hat er eine eigenhändig unterschriebene Einverständniserklärung der LP vorzulegen bzw. ist eine Niederschrift über das Einverständnis der LP zu fertigen.

Werden die tatsächlichen Unterkunftskosten nicht in voller Höhe anerkannt, so ist bei einer Direktüberweisung der Differenzbetrag aus den Regelleistungen abzuzweigen, um Mietrückstände zu vermeiden. Hierfür ist das Einverständnis der LP einzuholen und aktenkundig zu machen.

Die Erklärung der LP zur Direktüberweisung der Miete ist, sofern kein Fall des § 22 Abs. 7 SGB II vorliegt, jederzeit schriftlich mit Wirkung für die Zukunft frei widerruflich.

Ist der Gesamtanspruch geringer als die KdU, so kann das Risiko von Mietrückständen in zweifelhaften Fällen durch Kontrolle der Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) gemindert werden. Insbesondere bei schwankendem Einkommen ist ein zeitnaher Informationsfluss zwischen LP und Sachbearbeitung erforderlich.

## **2. Angemessenheit**

### Allgemeines:

Die Haushaltsgröße bestimmt sich nach der Anzahl der Personen der Bedarfsgemeinschaft, die Leistungen beziehen. Kinder mit bedarfsdeckendem Einkommen gehören gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 4 SGB II nicht zur Bedarfsgemeinschaft (BSG – B 14 AS 14/17 R vom 25. April 2018).

### Sonderfall:

Bei Leistungsbezug nach dem 4. Kapitel SGB XII ist § 42 a Abs. 4 SGB XII zu beachten. Auf die Übergangsregelung nach § 133 b SGB XII wird hingewiesen.

## **2.1 Bruttokaltmiete**

### **2.1.1 Richtwerte**

Nach den Vorgaben des Bundessozialgerichtes bestimmt sich die Angemessenheit aus dem Produkt der Wohnfläche und des Quadratmeterpreises der Kaltmiete im unteren Preissegment (sog. Produkttheorie). Für den Landkreis und die Stadt Bad Kissingen sind in Abhängigkeit der Haushaltsgröße derzeit folgende Angemessenheitsgrenzen für die Bruttokaltmiete (= Grundmiete + Betriebskosten) gültig:

<b>Angemessene Bruttokaltmiete in €</b>		
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>Lkr. Bad Kissingen</b>	<b>Stadt Bad Kissingen</b>
1 Person	312	351
2 Personen	378	425
3 Personen	450	506
4 Personen	525	591
5 Personen	600	675
jede weitere Person	71	81

Nach der Produkttheorie werden die einzelnen Faktoren, die zur Findung der Angemessenheitsgrenze herangezogen wurden, bei Beurteilung der Angemessenheit im konkreten Einzelfall nicht mehr geprüft. Das bedeutet, dass die LP bezüglich der wertbildenden Faktoren (Wohnfläche und m<sup>2</sup>-Preis) frei sind, sofern sich das Gesamtergebnis im Rahmen des jeweils gültigen Richtwertes bewegt.

### **Ausnahme:**

Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von bis zu 30 m<sup>2</sup> ist eine Bruttokaltmiete bis maximal 13,00 €/m<sup>2</sup> noch als angemessen anzusehen.

Die Ausnahme findet jedoch nur Anwendung bei Neuanmietungen. Bestandsmieten sind hiervon ausgenommen.

## **2.1.2 Kostensenkungsmaßnahmen**

Übersteigt die tatsächliche Bruttokaltmiete den entsprechenden Richtwert (siehe 2.3) und liegt kein Ausnahmetatbestand (siehe 2.4) vor, ist die Bedarfsgemeinschaft schriftlich darauf hinzuweisen und es ist Gelegenheit zu geben, Umstände darzulegen, wonach unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles ein Zuschlag zum Richtwert zu gewähren, ein Umzug unzumutbar und eine anderweitige Kostensenkung nicht möglich ist. Im Rechtskreis des SGB II ist der vorgegebene Textbaustein zu verwenden. Liegen solche Besonderheiten des Einzelfalles nicht vor und ist ein Umzug wirtschaftlich, so ist die LP schriftlich aufzufordern, die Aufwendungen zu senken.

Die Wirtschaftlichkeit eines Umzuges ist insbesondere auch immer dann zu verneinen, sofern zwar entweder die Bruttokaltmiete oder die Heizkosten die Angemessenheitsgrenzen übersteigen, die Gesamtkosten im Sinne einer erweiterten Produkttheorie jedoch unterhalb der Kosten liegen, die im Falle eines Umzuges in eine andere Wohnung entstehen würden (BSG vom 15.06.2016 – B 4 AS 36/15 R).

Die Aufforderung soll folgende Informationen enthalten:

- Benennung der gültigen Richtwerte,
- Darstellung der Möglichkeiten zur Kostensenkung, z.B. durch Wohnungswechsel, (Unter-)vermietung oder Verhandlungen mit dem Vermieter,
- Hinweis auf die Verpflichtung, ausreichende Bemühungen zur Kostensenkung systematisch und nachvollziehbar zu dokumentieren und nachzuweisen,

- Belehrung, dass die tatsächlichen Kosten zunächst längstens sechs Monate übernommen werden und nach Ablauf der Übergangsfrist nur noch angemessene Aufwendungen der Leistungsberechnung zugrunde gelegt werden.

Ist es einer Person trotz intensiver Bemühungen nicht möglich die Kosten zu senken, sind die tatsächlichen Kosten anzuerkennen, bis eine konkrete Alternative besteht. Die Entscheidung und die schriftlich dokumentierten Bemühungen sind aktenkundig zu machen.

Weigert sich die LP unmissverständlich, sich um Kostensenkung zu bemühen, werden mit sofortiger Wirkung nur noch die angemessenen Kosten berücksichtigt. Die umfassende Beratung der LP zu den Rechtsfolgen ist aktenkundig zu machen.

## 2.2 Heiz- und Warmwasserkosten

### 2.2.1 Richtwerte für Heiz- und Warmwasserkosten

Anhaltspunkte für unangemessen hohe Heizkosten in einem Einzelfall können sich daraus ergeben, dass Durchschnittswerte in Bezug auf die gleiche Heizart und Gebäudekategorie signifikant überschritten werden. In Bezug auf die Haushaltsgröße ergeben sich folgenden Werte:

Haushaltsgröße	angemessene Wohnfläche	angemessene Heizkosten in €
1 Person	50 m <sup>2</sup>	57
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	75
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	87
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	105
5 Personen	105 m <sup>2</sup>	122
jede weitere Person	15 m <sup>2</sup>	17

Die Kosten für die zentrale Warmwasseraufbereitung sind Bestandteil der Heizkosten.

Der Richtwert für die angemessenen Heizkosten gilt als Nichtprüfgrenze für die jeweilige Haushaltsgröße, unabhängig von der tatsächlichen Wohnungsgröße.

Werden die Richtwerte überschritten, obliegt es dann dem Leistungsberechtigten, konkret vorzubringen, warum seine Aufwendungen gleichwohl noch als angemessen anzusehen sind (BSG, Urt. v. 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R).

Bei Überschreitung der Nichtprüfgrenze erfolgt eine Berechnung der angemessenen Heizkosten auf der Grundlage des Bundesweiten Heizspiegels der CO2online gGmbH ([www.heizspiegel.de](http://www.heizspiegel.de)).

Werden die Richtwerte überschritten und es liegt kein Ausnahmetatbestand vor, sind Kostensenkungsmaßnahmen einzuleiten.

## 2.2.2 Einmaliger Bedarf / Brennstoffbeihilfe

### Laufender Leistungsbezug

Einmalige Kosten für die Beschaffung von Heizmaterial (z.B. Heizöl, Holz, Kohle) werden im Monat der Fälligkeit der Rechnung als Bedarf berücksichtigt, soweit diese angemessen sind. Bei der Beurteilung der Angemessenheit sind auch hier die Richtwerte und ggf. der Heizkostenrechner heranzuziehen. Zu berücksichtigen ist, dass die monatlichen Richtwerte auf den Gesamtjahresbedarf, also auch außerhalb der Heizperiode angelegt sind. Mit dem Heizkostenrechner ist die Menge zu ermitteln, die die BG kaufen kann. Im SGB II ist grundsätzlich kein Antrag erforderlich, da dieser bereits mit dem Hauptantrag gestellt wurde, sofern mit diesem bekannt wurde, dass der Kunde sein Heizmaterial selbst beschafft. Der Leistungsberechtigte ist jedoch zu fragen, welche Menge an Heizmaterial er beschaffen kann.

Die LP (SGB II) sind darüber zu informieren (kein Bescheid), welche Menge sich für ihre Bedarfsgemeinschaft errechnet. Sie sind darauf hinzuweisen, dass evtl. wegen Einkommen nicht der volle Rechnungsbetrag übernommen werden kann. Das vorhandene Musterschreiben des JC KG ist zu verwenden.

Für bereits **vor** der Antragstellung beschaffte Brennstoffe besteht nur ein Anspruch, wenn die Fälligkeit im Bewilligungszeitraum liegt.

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich nach dem voraussichtlichen Bedarf während des Bewilligungszeitraums. Eine Bevorratung richtet sich nach dem Ergebnis der Beurteilung des voraussichtlichen weiteren Leistungsbezuges.

### Ohne laufenden Leistungsbezug

Auch hier ist allein auf den Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung abzustellen, selbst wenn der Betroffene zum Zeitpunkt der Fälligkeit nicht im Leistungsbezug stand. Dies bedeutet, dass eine Bedarfsberechnung (Clearing) für die Bedarfsgemeinschaft für den Zeitpunkt der Fälligkeit vorzunehmen ist. Eventuell ist eine komplette Antragstellung erforderlich.

Es ist zu prüfen, ob die Forderung angemessen ist (s. o.), die Selbsthilfemöglichkeiten und somit der Nachranggrundsatz ausgeschöpft wurde.

Hat die LP z.B. die Option, mit dem Anbieter monatliche Abschlagszahlungen zu vereinbaren oder einen geringeren, gleichwohl für die Heizperiode ausreichenden Vorrat an Heizmaterialien zu beziehen, besteht eine Selbsthilfemöglichkeit, die Hilfebedürftigkeit vermeiden könnte.

## 2.2.3 Kostensenkungsmaßnahmen Heizung und Warmwasser

Die Angemessenheit der Heizkosten ist unabhängig von den Unterkunftskosten zu bestimmen und erfordert daher auch eine gesonderte Kostensenkungsaufforderung (BSG vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07). Sind Heiz- und/oder Warmwasserkosten nach der Überprüfung gem. 2.2.1 zu hoch, ist der Kunde zur Kostensenkung aufzufordern.

Es ist zu beachten, dass bei einer jährlichen Heizkostenabrechnung eine Kostensenkung vorrangig durch Energieeinsparungen in der Regel nicht innerhalb von sechs Monaten realisiert werden kann. Es wird daher empfohlen, dem Leistungsberechtigten im Einzelfall mindestens einen vollen Abrechnungszeitraum (mindestens 1 Jahr) zur Änderung seines Verbraucherverhaltens zuzubilligen (BSG Urteil v. 12.6.2013 - B 14 AS 60/12 R). Erst nach Ablauf des vollen Abrechnungszeitraumes ist der genaue Verbrauch über die Abrechnung erkennbar. Erst damit kann die Prüfung erfolgen, ob die Heizkosten auf den angemessenen Wert gesenkt werden können. Sind die Kosten immer noch zu hoch, können die anerkannten Heizkosten auf den angemessenen Betrag gekürzt werden. Inhalt der Prüfung muss auch sein, ob es Gründe für den ungewöhnlich hohen Verbrauch (z. B. wegen schlechter Wärmedämmung, ineffizienter Heizanlage, Krankheit, ...) gibt.

Der LP ist Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen und mitzuteilen, wie lange die derzeitigen Heizkosten noch anerkannt werden (i. d. R. bis zur nächsten Abrechnung). Sollten zu hohe Heiz-/Warmwasserkosten nachvollziehbar nicht auf das Verhalten der LP zurückzuführen sein, so sind diese weiterhin in voller Höhe zu übernehmen.

### 2.3 Gesamtangemessenheitsgrenze

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 10 SGB II ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze im Rahmen einer kommunalen Richtlinie zulässig.

Die Gesamtangemessenheitsgrenze ergibt sich aus der Summe der „angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft“ und der „angemessenen Aufwendungen für die Heizung“ (**Bruttowarmmiete**). Das führt zu einem Gleichklang der bisher getrennten Prüfung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung mit der Prüfung im Rahmen einer Gesamtangemessenheitsgrenze. Diese Kalkulation führt grundsätzlich zu einer Begünstigung der LP, da etwas höhere Aufwendungen innerhalb der einzelnen Komponenten (Kaltmiete, Betriebskosten und Heizkosten) ausgeglichen werden und daher noch als angemessen angesehen werden können. Dadurch stehen insgesamt mehr angemessene Wohnungen zur Verfügung und es entfallen viele aufwändige Kostensenkungsverfahren.

Für den Landkreis und die Stadt Bad Kissingen ergeben sich ab dem 1.8.2021 nachfolgende Gesamtangemessenheitsgrenzen:

<b>Angemessene Bruttowarmmiete in €</b>			
<b>Haushaltsgröße</b>	<b>angemessene Wohnfläche</b>	<b>Landkreis Bad Kissingen</b>	<b>Stadt Bad Kissingen</b>
1 Person	50 m <sup>2</sup>	369	408
2 Personen	65 m <sup>2</sup>	453	500
3 Personen	75 m <sup>2</sup>	537	593
4 Personen	90 m <sup>2</sup>	630	696
5 Personen	105 m <sup>2</sup>	722	797
jede weitere Person	15 m <sup>2</sup>	88	98



Solange die Gesamtangemessenheitsgrenze insgesamt nicht überschritten wird, sind die Unterkunftskosten auch bei Überschreitung einzelner Bestandteile insgesamt als angemessen anzusehen.

Gleichwohl sind die Leistungsberechtigten aber darauf hinzuweisen, welche Kosten unverhältnismäßig hoch sind. (z. B. Neubau mit hohen Heizkosten)

Überschreiten die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung die Gesamtangemessenheitsgrenze und liegen keine Ausnahmen nach 2.4 vor, können nach Abschluss des Kostensenkungsverfahrens nur noch Bedarfe in Höhe der Gesamtangemessenheitsgrenze für Unterkunft und Heizung anerkannt werden.

## **2.4 Ausnahmen**

### **2.4.1 Krankheit oder Behinderung**

Sofern krankheits- oder behinderungsbedingt ein plausibler Grund vorliegt, der einen höheren Unterkuftsbedarf auslöst, können Unterkunftskosten bis zum nächst höheren Richtwert anerkannt werden.

In außergewöhnlichen, besonders begründeten Fällen können auch Unterkunftskosten darüber hinaus akzeptiert werden.

In Zweifelsfällen kann ein ärztliches Attest vom Hausarzt. Ggf. kann auch ein Gutachten vom Gesundheitsamt des Landratsamtes Bad Kissingen oder vom ärztlichen Dienst der Agentur für Arbeit eingeholt werden. Hierbei ist auf eine zielgerichtete Fragestellung zu achten.

Beispiele:

- Besteht ein krankheits-/behinderungsbedingt höherer Bedarf an Wohnfläche?
- Ist eine behindertengerechte Wohnung erforderlich?
- Ist die Erkrankung befristet oder auf Dauer?
- Kann ein Umzug zugemutet werden?
- Kann ein Umzug in Eigenregie durchgeführt werden?

### **2.4.2 Umgangsrecht mit minderjährigen Kindern**

Sofern eine LP aufgrund einer Regelung des Umgangsrechts Kinder regelmäßig und über einen Tag hinaus zu Besuch hat (Besuch mit Übernachtungen), so kann ein erhöhter Bedarf für die Bruttokaltmiete und Heizung entstehen.

Hierbei sind die Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. So können z.B. der zeitliche Rahmen der Ausübung des Umgangsrechts, das Alter der Kinder und individuell bedingter Raumbedarf Kriterien bei der Bedarfsbestimmung sein.

Das Umgangsrecht muss ermöglicht, nicht jedoch optimiert werden. Ermöglicht wird das Umgangsrecht, wenn bei der zeitweisen Aufnahme der Kinder keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen (LSG SH - L 11 AS 105/10 B PKH v. 04.08.2010).

### **2.4.3 Schwangerschaft / Zuzug**

Bei Schwangerschaft und sonstiger konkret unmittelbar bevorstehender Personenmehrung der Bedarfsgemeinschaft ist bei der Beurteilung der Angemessenheit von der absehbar höheren Personenzahl auszugehen.

### **2.4.4 Einzelfallentscheidungen**

In begründeten Einzelfällen, die nicht in 2.4.1 - 2.4.3 geregelt sind, kann nach pflichtgemäßem Ermessen auch von den Richtwerten nach Rücksprache mit der Arbeitsbereichsleitung/Sachgebietsleitung bzw. dem zuständigen Teamleiter im JC Bad Kissingen abgewichen werden. Die Entscheidung mit Begründung ist zur Akte zu nehmen.

### **2.4.5 Wohngemeinschaften**

Bei Wohngemeinschaften sind jeder einzelnen sich darin befindlichen Bedarfsgemeinschaft die Unterkunftskosten entsprechend ihrer Haushaltsgröße zu gewähren.

Verwandte, die eine Wohnung gemeinsam nutzen und keine Bedarfsgemeinschaft sind, bilden eine Haushaltsgemeinschaft.

Nach der BSG-Rechtsprechung ist auch hier von einer Wohngemeinschaft auszugehen (BSG B14 AS 14/08 R v. 07.05.2009).

#### Sonderfall:

Bei Leistungsbezug nach dem 4. Kapitel SGB XII ist § 42 a Abs. 4 SGB XII zu beachten. Auf die Übergangsregelung nach § 133 b SGB XII wird hingewiesen.

## **2.5 Garagen und Stellplätze**

Die Kosten für Garagen und Stellplätze zählen grundsätzlich nicht zu den Kosten der Unterkunft, weil diese keinen Wohnzwecken dienen (vgl. BSG-Urteil vom 07.11.2006, Az B 7b AS 10/06 R und BSG-Urteil vom 16.06.2015, Az B 4 AS 44/14 R).

#### SGB II:

Die Kosten können aber anerkannt werden, wenn die Wohnung ohne Garage/Stellplatz nicht angemietet werden kann/konnte und der Mietpreis inklusive dieser Kosten noch innerhalb des jeweiligen Angemessenheitswertes liegt. In diesem Fall ist auf eine Untervermietung hinzuwirken. Einnahmen aus der Untervermietung des Stellplatzes/Garage senken die Aufwendungen für die KdU (BSG Ur. vom 06.08.2014 - B 4 AS 37/13 R).

#### SGB XII :

Die Kosten hierfür sind deshalb ausnahmsweise nur dann zu übernehmen, wenn 1. die Wohnung ohne den Stellplatz nicht anmietbar ist, 2. der Mietpreis sich bei fehlender "Abtrennbarkeit" des Stellplatzes noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit für den maßgeblichen Wohnort hält und 3. alle zumutbaren Möglichkeiten zur Vermeidung oder Verringerung dieser Kosten ausgeschöpft sind (vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.12.2014 – L 7 SO 4042/14 –).

## 2.6 Selbstgenutztes Wohneigentum

### 2.6.1 Belastungen und Angemessenheit

Eigentümer von Wohnraum haben die Kosten für den laufenden Unterhalt und ggf. für die Beibehaltung des Eigentums aufzubringen. Es sind dies im Wesentlichen:

- Schuldzinsen und dauernde Lasten
- Steuern vom Grundbesitz
- sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge
- Erhaltungsaufwand
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitz.

Ebenso sind umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten zu berücksichtigen. Im Falle einer Eigentümergemeinschaft zählt das monatliche Hausgeld zu den KdU.

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der KdU und Heizung sind entsprechend die Richtwerte wie unter 2.1.1 und 2.2.1 heranzuziehen.

Kapitaltilgungsraten sind grundsätzlich keine anerkegnbaren Kosten der Unterkunft, da Leistungen der Mindestsicherung nicht zur Vermögensbildung dienen. Eine Ausnahme hiervon ist angezeigt, wenn die Finanzierung zum Zeitpunkt des Leistungsbezuges bereits weitgehend abgeschlossen oder eine vergleichbare Härtesituation gegeben ist.

### 2.6.2 Instandhaltungskosten

Instandhaltungs- und Reparaturleistungen für selbst bewohntes Wohneigentum werden übernommen, soweit sie angemessen und erforderlich sind.

Bei Eigentumswohnungen lässt sich die Erforderlichkeit i.d.R. aus dem Beschluss der Eigentümerversammlung entnehmen. Informationen wie Art und Umfang der Maßnahme, Kosten und herangezogene Rücklagen aus dem Hausgeld sollten sich aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung ergeben.

In sonstigen Fällen lässt sich die Unabweisbarkeit daran ermessen, dass ohne die Instandhaltungsmaßnahme die Wohnbarkeit des Wohneigentums unzumutbar eingeschränkt oder die Bausubstanz gefährdet wäre.

Die Instandhaltungskosten können nach § 22 Abs. 2 SGB II als Beihilfe übernommen werden, soweit die laufenden KdU den maßgeblichen Richtwert noch nicht erreicht haben. Die zur Verfügung stehenden Mittel für Instandhaltung und Reparatur werden für einen Zeitraum von 12 Monaten aus dem Unterschiedsbetrag zwischen dem Angemessenheitswert und den anerkannten KdU errechnet. Übersteigen die Kosten in diesem Zeitraum den errechneten Betrag, kann ein Darlehen für den übersteigenden Betrag bewilligt werden.

Verwertbares Vermögen/Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1, 1a und 4 SGB II ist vorrangig vor der Darlehenserbringung einzusetzen (§ 42 a Abs. 1 SGB II). Das Darlehen wird gemäß § 42 a Abs. 2 SGB II durch monatliche Aufrechnung getilgt.

Gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II soll das Darlehen dinglich gesichert werden. Übersteigt die Darlehenssumme 3.000 €, so ist eine dingliche Sicherung durch Grundschuldeintrag zu veranlassen.

## **2.7 Möblierte Wohnungen**

Eine möblierte Wohnung gilt als angemessen, wenn die Kosten inkl. Möblierungszuschlag innerhalb des entsprechenden Richtwertes liegen. Ist dies der Fall, ist kein Abzug für die Möblierung vorzunehmen.

## **2.8 Einkünfte aus Untervermietung**

Einkünfte aus Untervermietung reduzieren die KdU nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II und stellen kein Einkommen i. S. d. § 11 SGB II dar (BSG, Urt. v. 06.08.2014 - B 4 AS 37/13 R).

Ein eventueller, die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft übersteigender Ertrag aus Untervermietung ist als Einkommen nach § 11 SGB II bei der Leistungsberechnung zu berücksichtigen.

Im Bereich des SGB XII sind die Einkünfte aus Untervermietung als Einkommen nach § 82 SGB XII zu berücksichtigen.

## **2.9 Mietwucher**

Nach ständiger Rechtsprechung liegt die Grenze zum Mietwucher (§ 291 StGB) bei 150 v.H. der ortsüblichen Miete.

Sollte sich beim Verhältnis der Ausstattung und Wohnfläche zum m<sup>2</sup>-Preis der Grundmiete der Verdacht ergeben, dass der Tatbestand des Mietwuchers erfüllt sein könnte, sollte die Arbeitsbereichsleitung bzw. die zuständige Teamleitung im JC Bad Kissingen kontaktiert werden.

## **2.10 Mietpreisbremse**

Wird ein Mieterhöhungsschreiben mit dem Vermerk „Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete“ vorgelegt, ist zunächst zu prüfen, ob die Mieterhöhung rechtswirksam ist. Die Prüfung der Rechtswirksamkeit richtet sich nach § 558 BGB.

Sollte festgestellt werden, dass keine rechtswirksame Mieterhöhung vorliegt, sind der LP die Möglichkeiten aufzuzeigen, um gegen die Mieterhöhung vorgehen zu können (z. B. Mieterverein).

Im Rahmen der Leistungsberechnung sind ab dem Zeitpunkt der Mieterhöhung die neuen Kosten der Unterkunft als Bedarf zu berücksichtigen. Sind die neuen Kosten für Unterkunft und Heizung außerhalb der aktuellen Angemessenheitsgrenzen, so ist das Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

### **3. Mietschulden**

Mietschulden können in Form eines Darlehens übernommen werden, wenn es zum Erhalt einer angemessenen Wohnung dient.

### **4. Nebenkostenabrechnungen**

#### **4.1 Grundsätzliches**

Eine Nachzahlungsforderung ist zunächst in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen (siehe Abs. 3) zu übernehmen. Besteht das Mietverhältnis noch, gilt dies auch für die Nachzahlungen, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden (BSG – B 14 AS 40/14 R – vom 25. Juni 2015), sofern es sich nicht um Schulden handelt.

Nachzahlungen aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis sind nur dann zu übernehmen, wenn die LP im Zeitpunkt der Entstehung der Kosten im Leistungsbezug stand und im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlungen noch im Leistungsbezug steht.

Nachzahlungen für Zeiträume, in denen die Kosten der Wohnung nach Durchführung des Kostensenkungsverfahrens auf das angemessene Maß reduziert wurden, sind nicht zu übernehmen.

In Fällen eines durchgeführten Kostensenkungsverfahrens sind Nachzahlungen anteilig für die Monate des Jahres zu übernehmen, in denen die tatsächliche Miete anerkannt wurde.

Es ist darauf hinzuwirken, dass jede Betriebs- und Heizkostenabrechnung vorgelegt wird. Eine Betriebskostenabrechnung erfolgt nicht, wenn im Mietvertrag eine pauschale Abgeltung der Betriebskosten vereinbart ist.

Voraussetzungen für die Übernahme der Kosten der Betriebs-/Heizkostenabrechnung sind, dass die Abrechnung innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes erteilt wurde (§ 556 Abs. 3 BGB) und zum Zeitpunkt der Fälligkeit ein Leistungsanspruch vorliegt.

Die Zuständigkeit für die Nachzahlungen liegt immer beim Träger, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit SGB II-Leistungen gewährt.

Erscheint eine Abrechnung nicht plausibel, soll die LP entsprechend beraten werden. Ggf. sollte auch auf die Beratung durch den Mieterverein oder einen Rechtsanwalt hingewiesen werden.

Sind der Abrechnung Hinweise zu entnehmen, die auf unwirtschaftliches Verhalten schließen lassen (z. B. überdurchschnittlicher Verbrauch von Kaltwasser, Warmwasser, Heizenergie), so ist die LP unter Hinweis auf Durchschnittswerte zu beraten. Es soll auf die Eigenverantwortung hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Energie und Wasser hingewiesen werden.

Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen sind im Folgemonat bei den Aufwendungen der KdU mindernd anzusetzen (§ 22 Abs. 3 SGB II). Dabei ist zu beachten, dass Rückzahlungen und Gutschriften, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, außer Betracht bleiben.

### Beachte im SGB XII:

Guthaben aus Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind Einkommen im Sinne des § 82 SGB XII.

## **4.2 Betriebskostenabrechnung**

Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Unterkunftskosten bilden die Betriebskosten mit der Grundmiete die Bruttokaltmiete, die für den Richtwert ausschlaggebend ist. Die Höhe der Betriebskosten kann ursächlich für eine Überschreitung der angemessenen Unterkunftskosten sein. Daher sind die Betriebskosten im Hinblick auf ihre zulässigen Bestandteile zu überprüfen. Nach § 556 Abs. 1 BGB i. V. m. § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) können nur folgende Kosten als Betriebskosten umgelegt bzw. abgerechnet werden:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (Grundsteuer),
- die Kosten der Wasserversorgung (Verbrauch, Grundgebühren, Zählermieten, Eichung),
- die Kosten der Entwässerung (hierzu gehören Gebühren für die Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlagen sowie die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe),
- die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage, oder des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage, oder der eigenständigen Lieferung von Wärme, auch aus zentralen Heizungs- und Abgasanlagen, oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten,
- die Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage, oder der eigenständigen Lieferung von Warmwasser, auch aus o. g. Anlagen, oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergegeräten,
- die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung (z. B. Außenbeleuchtung, Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen),
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,

- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage, oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage,
- die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege,
- sonstige Betriebskosten (hierzu gehören Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den o. g. Punkten nicht erfasst sind),

jedoch **keine** Verwaltungskosten, keine Kontogebühren und keine Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten.

Die Kosten für die Haushaltsenergie (Licht, Kochfeuerung etc.) sind aus den Regelleistungen zu bestreiten. Sind solche Kosten in den Betriebskosten enthalten, so sind diese entsprechend zu bereinigen.

Dagegen sind die Stromkosten für Treppenhausbeleuchtung als Betriebskosten anzuerkennen. Zu den Besonderheiten bei gleichzeitiger Abrechnung von Stromkosten mit Heizkosten siehe 4.1.

Betriebskostennachzahlungen sind als laufende Kosten der Unterkunft zu buchen. Wird durch die Betriebskostennachforderung die Angemessenheitsgrenze der Bruttokaltmiete überschritten, sind Kostensenkungsmaßnahmen nach den Vorgaben unter 2.1.2 zu prüfen.

### **4.3 Heizkostenabrechnung**

Bei der Heizkostenabrechnung werden die Kosten für die Heizung und die Warmwasseraufbereitung berücksichtigt. Die Abrechnung erfolgt in der Regel durch den Vermieter selbst, durch ein von ihm beauftragtes Unternehmen (techem, ISTA etc.) oder durch ein Energieversorgungsunternehmen.

Nachzahlungen aus der Heizkostenabrechnung sind als laufende Kosten der Unterkunft zu buchen. Ergibt sich aus der Abrechnung, dass die Heiz- und/oder Warmwasserkosten unangemessen hoch sind, so ist gemäß 2.2.1 und 2.2.3 zu verfahren.

Wird das Warmwasser dezentral aufbereitet (z. B. durch Elektro-Boiler, o. Ä.), ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II zu gewähren. Gleichbedeutende Regelungen sind im Bereich des SGB XII gem. § 30 Abs. 7 anzuwenden.

## **5. Umzug**

### **5.1 Grundsätzliches**

Bevor eine LP einen neuen Mietvertrag unterschreibt, soll sie sich die Zustimmung des Jobcenters bzw. der Sozialhilfeverwaltung bezüglich der Angemessenheit der KdU und Heizung einzuholen (§ 22 Abs. 4 SGB II).

Es handelt sich um eine Obliegenheit der LP, nicht um eine Verpflichtung des Jobcenters.

Der zuständige kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind (§ 22 Abs. 4 Satz 2 SGB II).

Weitere Voraussetzungen, etwa die Erforderlichkeit des Umzuges, spielen bei dieser Zusicherung grundsätzlich keine Rolle (mehr); anders, wenn die Sonderregelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II für Umzüge im Landkreis Bad Kissingen greift.

Nur wenn die Angemessenheit der neuen Wohnung bejaht werden kann, kann eine Zusicherung bezüglich der Umzugs- und Wohnungsbeschaffungskosten erteilt werden.

Bei Umzügen von Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, sind die Voraussetzungen nach § 22 Abs. 5 SGB II zu prüfen. Dies bedeutet, dass das JC Bad Kissingen eine Stellungnahme des ASD des Jugendamtes des Landratsamtes Bad Kissingen zum Umzug einholt. Wenn der Jugendliche dort nicht bekannt ist, sind Stellungnahmen von psychologischen Beratungsstellen oder ggf. der Polizei zu den Gründen des Umzuges einzuholen.

## **5.2 Folgen fehlender Zusicherung**

Verletzt eine LP ihre Obliegenheit und holt keine Zusicherung ein, ergibt sich allein daraus kein Leistungsverweigerungsgrund. Folge ist lediglich, dass die LP die Rüge der Unangemessenheit riskiert.

Zieht eine LP trotz Ablehnung der Zusicherung oder ohne Kenntnis des Jobcenters / der Sozialhilfeverwaltung um, so können Kosten, die mit dem Wohnungswechsel verbunden sind (5.3), nicht übernommen werden.

Bei Umzügen **innerhalb** des Landkreises Bad Kissingen ohne Zusicherung bzw. Kenntnis werden maximal die bisherigen Kosten der Unterkunft anerkannt. War der Umzug erforderlich, können KdU und Heizung bis zur Höhe der aktuellen Richtwerte übernommen werden. Bei Zuzügen in den Landkreis Bad Kissingen ohne Zusicherung werden maximal die aktuellen Richtwerte für die KdU und Heizung anerkannt.

## **5.3 Kosten**

### **5.3.1 Umzugskosten**

Umzugskosten sind alle direkt mit dem Transport verbundenen Kosten. In der Regel wird davon ausgegangen, dass der Umzug in Eigenregie durchgeführt wird. Es können die Kosten für die Miete eines Fahrzeugs einschließlich Benzinkosten und Verpackungsmaterial übernommen werden. Es sind mindestens zwei Angebote vorzulegen. Ist die LP nicht in der Lage, den Umzug im Wege der Familien- oder Bekanntenhilfe durchzuführen, können für Umzugshelfer maximal 25 € pro Person gezahlt werden.

Der Transport durch ein Umzugsunternehmen kann nur in Ausnahmefällen, wie etwa bei Krankheit, Behinderung, hohem Alter oder aus ähnlich schwerwiegenden Gründen bewilligt werden.



### 5.3.2 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind sämtliche im Rahmen der Wohnungssuche anfallende Kosten.

Dazu gehören Genossenschaftsanteile bei Wohnungsbaugenossenschaften (siehe auch 5.3.3), wenn die Mitgliedschaft Bedingung für eine Bewerbung um eine Wohnung ist, nicht vermeidbare doppelte Mietzahlungen oder Abstands Zahlungen und Maklergebühren. Vor der Übernahme von Maklercourtage ist zu prüfen, ob auf dem Wohnungsmarkt im fraglichen Zeitraum genügend Wohnungen angeboten wurde, auf die keine Maklergebühren zu entrichten waren und ob sich der/die Wohnungssuchende hinreichend um solche Wohnungen bemüht hat. Hier sind insbesondere Frauenhausfälle und Menschen mit besonderer Sozialer Situation zu beachten.

### 5.3.3 Mietkautionen / Genossenschaftsanteile

Die fällige **Mietkaution** kann bei vorheriger Zusicherung (vgl. 5.1 – 5.2) als Darlehen übernommen werden (§ 22 Abs. 6 SGB II/§ 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII). Die Höhe der Mietkaution wird im Mietvertrag festgelegt und beträgt nach § 551 Abs. 1 BGB maximal 3 Grundmieten. Vor der Darlehensgewährung ist zu prüfen, ob die Mietkaution nicht von der LP selbst z.B. aus dem Schonvermögen oder der Kautions aus dem vorigen Mietverhältnis erbracht werden kann (§ 42a Abs. 1 SGB II). Zur Kautionszahlung sind grundsätzlich nur Personen verpflichtet, die Mieter/-innen laut Mietvertrag sind. Sind Personen, die nicht Mitglied der Bedarfsgemeinschaft sind, ebenfalls zur Zahlung der Mietkaution verpflichtet, so wird die Kautions entsprechend der Anzahl der zahlungspflichtigen Mitglieder in der Bedarfsgemeinschaft anteilig bewilligt. Bei einer SGB II oder SGB XII-Mischgemeinschaft kann nach Absprache mit dem Jobcenter / der Sozialhilfverwaltung eine anders lautende Vereinbarung getroffen werden.

Als Sicherheitsleistung ist eine Abtretung der Kautionsrückzahlungsansprüche der/des Darlehensempfängerin/s gegen den/die Vermieter/in zu vereinbaren. Das Darlehen ist ab dem der Auszahlung folgenden Monat, bzw. sobald keine anderen Aufrechnungen mehr anhängig sind, mit 10 % der Regelsatzleistung der/des Darlehensnehmerin/s aufzurechnen. Hierbei ist darauf zu achten, dass der Aufrechnungsbetrag auf die für die Rückzahlung der Mietkaution vorgesehene Finanzposition gebucht wird.

Wird das Darlehen vor Beendigung des Mietverhältnisses vollständig zurückgezahlt, so sind Darlehensnehmer/in und Vermieter/in dahingehend zu informieren, dass der Rückzahlungsanspruch auf den/die Mieter/in übergegangen ist.

Endet der Leistungsbezug vor der Rückzahlung des Darlehens, so soll eine Vereinbarung mit dem/der Zahlungspflichtigen bezüglich der Tilgung des Restbetrages getroffen werden.

Endet das Mietverhältnis während des Leistungsbezuges, so ist, sofern nach Abrechnung der Kautionsrückerstattung mit dem/der Vermieter/in der Darlehensbetrag noch nicht getilgt ist, weiterhin aufzurechnen.

Sind **Genossenschaftsanteile für eine Wohnungsgenossenschaft** zu erbringen, so ist bezüglich der Darlehenserbringung analog wie bei der Mietkaution zu verfahren. Die Höhe der Genossenschaftsanteile, die bei der Anmietung zu erwerben sind, kann aus der jeweiligen Genossenschaftssatzung entnommen werden. Eine gesetzliche Regelung über eine Begrenzung oder eine Pflicht zur Verzinsung gibt es hierfür nicht.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat das Mitglied Anspruch auf Auszahlung seines Geschäftsguthabens. Gemäß § 73 Abs. 2 Satz 2 Genossenschaftsgesetz ist dieser Anspruch spätestens 6 Monate nach Beendigung der Mitgliedschaft fällig, wenn die Genossenschaftssatzung nichts Gegenteiliges regelt. Werden vonseiten der Genossenschaft Dividenden ausgeschüttet, so sind diese, wenn sie an das Mitglied ausgezahlt werden, bedarfsmindernd bei den KdU im Folgemonat anzurechnen, werden diese an das Jobcenter überwiesen, sind sie dem kommunalen Träger bei der entsprechenden Finanzposition gutzuschreiben.

## **5.4 Zuständigkeit**

Das SGB XII enthält keine ausdrückliche gesetzliche Regelung, welcher Träger für Umzugskosten örtlich zuständig ist. In Auslegung der allgemeinen Zuständigkeitsvorschrift in § 98 Abs. 1 Satz 1 SGB XII ist für Umzugskosten regelmäßig der für den bisherigen Aufenthaltsort zuständige Sozialhilfeträger örtlich zuständig (so SG Stade, Beschluss vom 14.07.2009, S 19 SO 58/09 ER, ZfF 2010, 251).

Bei Umzügen, die einen Zuständigkeitswechsel von einem SGB II/SGB XII-Leistungsträger zu einem anderen beinhalten, wird in Bezug auf die Zuständigkeit für die Kosten, die mit dem Umzug im Zusammenhang stehen, auf die Änderung der Absprache der unterfränkischen Sozialhilfeträger Stand 06.04.2016 hingewiesen.

### **5.4.1 Der abgebende Träger**

Der Leistungsträger, in dessen Zuständigkeitsbereich die bisherige Wohnung liegt, ist zuständig für:

- die Prüfung der Notwendigkeit des Umzuges
- die erforderlichen Umzugskosten, wenn der Umzug als notwendig eingestuft wurde
- die angemessenen Wohnungsbeschaffungskosten
- die Auszugsrenovierung (siehe 6.)
- ggf. eine weitere Monatsmiete der bisherigen Wohnung
- ggf. die Gewährung der Erstausrüstung für die Wohnung einschließlich Haushaltsgeräte (siehe Dienstanweisung für die Gewährung von Leistungen nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nrn. 1 und 2)

## 5.4.2 Der aufnehmende Träger

Der Leistungsträger am Zuzugsort entscheidet über:

- Die Angemessenheit der neuen Miete (Zusicherung).
- Die Zahlung der ersten Miete, unabhängig vom Fälligkeitszeitpunkt.
- Die Zahlung der Mietkaution (§ 22 Abs. 6 SGB II), unabhängig davon, wann diese zu zahlen ist.
- Ggf. die Einzugsrenovierung, wenn hierzu eine vertragliche Verpflichtung besteht (siehe 6).

## 6. Renovierungskosten

Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei Renovierungskosten um laufende Kosten der Unterkunft, sofern der/die Mieter/in laut Mietvertrag verpflichtet ist, Renovierungen (Schönheitsreparaturen) vorzunehmen. Dementsprechend sind Renovierungskosten, unabhängig davon, ob es sich um Einzugs-, Auszugs- oder laufende Renovierungen handelt, als laufende KdU zu buchen.

Beachtlich bei mietvertraglich geforderten Renovierungen ist, dass die Rechtsprechung bestimmte mietvertragliche Klauseln als unwirksam verworfen hat, wenn der/die Mieter/in dadurch unangemessen benachteiligt wird.

Beispiele hierfür:

### Turnusmäßige Schönheitsreparaturen bei starren Fristen.

Der/die Mieter/in ist in solchen Fällen weder zu Schönheitsreparaturen während der Mietzeit noch zur Auszugsrenovierung verpflichtet (BGH, Urteil vom 23.06.2004, Az. VIII ZR 361/03; BGH, Urteil v. 22.09.2004, Az. VIII ZR 360/03; BGH, Urteil v. 14.05.2002, Az. VIII ZR 308/02; BGH, Urteile v. 05.04.2006, Az. VIII ZR 178/05, Az. VIII ZR 152/05, Az. VIII ZR 163/05).

### Verpflichtung zur Auszugsrenovierung

Eine solche Klausel ist unwirksam, wenn sie unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung oder vom Zustand der Wohnung bei Auszug gelten soll. (BGH-Urteil vom 12.09.2007 Az. VIII ZR 316/06).

### Beseitigung aller Tapeten

Die Klausel, nach der der/die Mieter/in beim Auszug alle von ihm/ihr angebrachten und die übernommenen Tapeten beseitigen soll, ist wegen unangemessener Benachteiligung des/der Mieters/in unwirksam (BGH-Urteil v. 05.04.2006, Az. VIII ZR 109/05, Az. VIII ZR 152/05).

Sollten derartige Klauseln mietvertraglich vereinbart sein, ist der LP darauf hinzuweisen. Nur im Falle der Kenntnis der Unwirksamkeit der Vereinbarung kann die Kostenübernahme abgelehnt werden (BSG B 14 AS 15/11 R v. 24.11.2011).

Für die Renovierungskosten werden keine Pauschalen gezahlt. Die Übernahme erfolgt nach Bedarf und den vorgelegten Belegen über den Kauf der Materialien.

## **7. Mischgemeinschaften aus dem SGB II und SGB XII sowie AsylbLG**

Bei Bedarfs-/Haushalts-/ und Wohngemeinschaften, die sowohl Leistungsempfänger/innen der Grundsicherung nach dem SGB II als auch dem SGB XII oder dem AsylbLG enthalten (Mischgemeinschaften), ist besonders darauf zu achten, dass die KdU-Festsetzungen der gleichen Wohnung in den unterschiedlichen Rechtskreisen übereinstimmen.

Hier ist eine enge Zusammenarbeit und Abstimmung der Leistungsrechnerinnen und Leistungsrechner (SGB II) und Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter (SGB XII und AsylbLG) erforderlich. Bei Differenzen aufgrund unterschiedlicher gesetzlicher Regelungen oder Ausfluss aus der Rechtsprechung (z.B. Abzug Stromkosten bei Pauschalmiete) ist eine Einigung auf einen gemeinsamen Betrag herbeizuführen.