

# **A R B E I T S H I L F E**

**zur Gewährung von Leistungen  
für Unterkunft und Heizung  
bei der Hilfe zum Lebensunterhalt  
sowie bei der Grundsicherung im Alter und  
bei Erwerbsminderung (SGB XII)  
und beim Arbeitslosengeld II (SGB II)  
und dem AsylbLG (Arbeitshilfe KdU)**

**im Geltungsbereich  
der Stadt Halle (Saale)**



Stand: 12.03.2021

# Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines .....	4
2.	Richtwerte.....	5
2.1	Wohneigentum .....	6
2.2	Zulässige Überschreitung.....	7
2.2.1	Besonderer Bedarf im Alter, bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit .....	7
2.2.2	Personen mit Umgangsrecht .....	7
2.2.3	Strafgefangene.....	8
2.2.4	Zu erwartender Raumbedarf .....	8
2.2.5	Frauenhaus.....	8
2.2.6	Wohnungsbedarf Minderjähriger .....	9
2.3	Bedarfe für Heizung und Warmwasser .....	9
3.	Einzelfallprüfung .....	10
3.1	Grundsätze .....	10
3.2	Neuvermietung.....	10
3.3	Überschreitung der Richtwerte bei Bestandsmieten .....	11
3.3.1	Geringfügigkeitsklausel .....	11
3.3.2	Liegt ein anerkannter erhöhter Wohnraumbedarf oder eine besondere soziale Härte vor? .....	11
3.3.3	Ist die Ursache eine allgemeine Erhöhung der Grundmiete?.....	11
3.3.4	Ist die Erhöhung Folge einer Modernisierungsumlage?.....	11
3.3.5	Die Ursache der Überschreitungen liegt in erhöhten kalten Betriebskosten.....	11
3.3.6	Die Ursache der Überschreitungen liegt in erhöhten Kosten für Heizung und Warmwasser .....	12
3.3.7	Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser bei dezentraler Heizungsversorgung .....	12
3.3.8	Heizen mit Strom.....	14
3.3.9	Überschreitung der Betriebs- und Heizkosten bei selbst genutztem Eigentum	14

3.4	Aufforderung zur Absenkung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung .....	14
3.4.1	Regelung SGB XII .....	15
3.4.1.1	Besonderheiten bei der Grundsicherung (4. Kapitel SGB XII) .....	15
3.4.1.2	Wohngemeinschaft .....	17
3.4.1.3	Servicepauschale .....	17
3.4.2	Prüfung der konkreten Verfügbarkeit .....	18
3.5	Bestandsschutz .....	19
3.6	Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen .....	19
3.7	Guthaben aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung .....	20
4.	Renovierungskosten/Reparaturkosten .....	21
4.1	Einzugsrenovierung .....	21
4.2	Schönheitsreparaturen .....	22
4.3	Auszugsrenovierung .....	22
4.4	Weitergehende Reparaturen .....	23
4.5	Wohnungsbeschaffungskosten .....	23
5.	Umzugskosten .....	24
5.1	Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn: .....	24
5.2	Umzug in Selbsthilfe .....	24
5.3	Umzug mit Fremdhilfe .....	25
5.4	Zustimmungserfordernis .....	26
5.4.1	Zustimmungserfordernis im Bereich des SGB II .....	26
5.4.2	Zustimmungserfordernis im Bereich des SGB XII .....	26

## 1. Allgemeines

Nach § 22 SGB II, § 35 SGB XII, §§ 2 und 3 Asylbewerberleistungsgesetz werden die Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Allerdings sieht das Sozialschutz-Paket III eine Ausnahmeregelung vor. Danach gelten sämtliche Kosten der Unterkunft für die Dauer von 6 Monaten als angemessen (§ 67 Abs. 3 SGB II). Ferner ist die Angemessenheitsprüfung durch das sogenannte Sozialschutz-Paket III bis zum 31.12.2021 ausgesetzt. Die Aussetzung gilt grundsätzlich für erstmalige wie für Folgeanträge gleichermaßen. Sofern sich Änderungen vom Leistungsumfang gegenüber dem vorangegangenen Bewilligungszeitraum ergeben – etwa in Form gestiegener Nebenkostenabschläge – ist dies mitzuteilen, damit die Leistungsbewilligung angepasst werden kann. Zum anderen gilt die Festlegung, dass die tatsächlichen Kosten angemessen sind, nicht bei Weiterbewilligungsanträgen, wenn die KdU auch schon für den vorangegangenen Zeitraum auf das angemessene Maß abgesenkt wurde (§ 67 Abs. 3 Satz 3 SGB II).

Die Angemessenheit von Unterkunftskosten im Geltungsbereich wird vermutet, wenn die nachstehenden Obergrenzen für Unterkunftskosten nicht überschritten werden.

Diese Richtwerte gelten auch für Leistungsberechtigte nach dem Sozialgesetzbuch XII und für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz.

Die Richtwerte gelten grundsätzlich für Mieter und Eigentümer von selbst bewohntem Wohneigentum in gleicher Weise. Bei Wohngemeinschaften und nichteheähnlichen Lebensgemeinschaften, die keine Einstehungsgemeinschaften sind, sind die tatsächlichen Kosten jeweils bis zur Höhe des Richtwertes für einen Ein-Personen-Haushalt zu übernehmen.

Die Richtwerte für die Angemessenheit wurden auf Basis eines schlüssigen Konzeptes und dessen Fortschreibung im Zusammenhang mit der Erhebung lokaler Mietwerte ermittelt.

Liegen atypische Situationen vor, ist nach pflichtgemäßem Ermessen und unter Berücksichtigung der Lebenswirklichkeit abweichend zu entscheiden. Eine abweichende Entscheidung kann sowohl ein Überschreiten der Richtwerte wie auch ein dahinter Zurückbleiben beinhalten.

## 2. Richtwerte

Ausgangspunkt für die Beurteilung der Angemessenheit ist das Produkt aus Nettokaltmiete pro Quadratmeter zuzüglich Betriebskosten pro Quadratmeter multipliziert mit der angemessenen Wohnfläche. Hierbei wird nach der Zahl der Personen je Bedarfsgemeinschaft/Haushaltsgemeinschaft unterschieden. Die angegebene Wohnfläche ist dabei ein Richtwert. Es kann auch eine größere Wohnfläche bewohnt werden, solange die angemessenen Unterkunftskosten nicht überschritten werden. Es ist aber eine Plausibilitätskontrolle vorzunehmen, dass die Nebenkosten auch in der Bruttokaltmiete enthalten sind.

Die Bedarfe für die Unterkunft sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Richtwerte nicht übersteigen. Sollten die Richtwerte davon abweichen, wird die Übernahme im Rahmen pflichtgemäßer Ermessensausübung sowie unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsprüfung nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II, § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII, §§ 2 und 3 Abs. 1 AsylbLG geprüft (s. u. Abschn. 3.4.1).

<b>Fortschreibung Richtwerte auf Basis des Konzepts zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft 2020 Stadt Halle (Saale)</b>									
Größe in m <sup>2</sup>	Personen- zahl	Netto-Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> (Perzentil)		Kalte Betriebskosten in €/m <sup>2</sup> (Durchschnitt)		Brutto- Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>		Angemessene Brutto-Kaltmiete in €	
		2018	2020	2018	2020	2018	2020	2018	2020
<b>bis 50</b>	<b>1</b>	5,11	5,38	1,27	1,33	6,38	6,71	319,00	<b>335,50</b>
<b>&gt; 50 bis ≤ 60</b>	<b>2</b>	4,81	4,81	1,22	1,31	6,03	6,12	361,80	<b>367,20</b>
<b>&gt; 60 bis ≤ 70</b>	<b>3</b>	5,04	5,07	1,21	1,26	6,25	6,33	437,50	<b>443,10</b>
<b>&gt; 70 bis ≤ 80</b>	<b>4</b>	5,02	5,12	1,23	1,25	6,25	6,37	500,00	<b>509,60</b>
<b>&gt; 80 bis ≤ 90</b>	<b>5</b>	5,09	6,29	1,22	1,23	6,31	7,52	567,90	<b>676,80</b>

Quelle: Indexfortschreibung Stadt Halle (Saale) 2018  
Mietwerterhebung Stadt Halle (Saale) 2020

Analyse & Konzepte

Nach der Produkttheorie des Bundessozialgerichtes ist die Brutto-Kaltmiete entscheidend.

Eine Entscheidung für Bedarfsgemeinschaften/Haushaltsgemeinschaften ab 6 Personen erfolgt nach der Besonderheit des Einzelfalls. Die Wohngeldtabelle kann als Maßstab genutzt werden.

Nutzungsgebühren für Einbauküchen etc. gehören zu den tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII. Diese Aufwendungen sind nicht aus dem Regelsatz zu bestreiten (BSG B 14 AS 14/08 R 07.05.2009).

Soweit Kabelgebühren ein fester Bestandteil des Mietvertrages sind, sind diese Gebühren als Aufwendungen für die Unterkunft zu übernehmen. Der Betrag der angemessenen Unterkunfts-kosten erhöht sich damit grundsätzlich nicht.

## **2.1 Wohneigentum**

Bei selbst bewohntem Wohneigentum werden die Aufwendungen für Schuldzinsen und dauernde Lasten (z. B. Erbbauzinsen), soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen, sowie die Betriebskosten nach § 556 Abs. 1 BGB, § 27 Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (Inkrafttreten am 01.01.2004, Stand 01.06.2013; BGBl I S. 2346 f.) angerechnet.

Tilgungsbeträge werden grundsätzlich nicht übernommen, wenn diese zum Vermögenszuwachs führen.

Versorgungsaufwendungen an die Eigentümergemeinschaft werden nicht übernommen. Darüber hinaus können bei selbst bewohntem Wohneigentum im Einzelfall gemäß § 22 Abs. 2 SGB II/§ 35 SGB XII auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur anerkannt werden, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden Monat sowie den darauffolgenden 11 Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind.

## **2.2 Zulässige Überschreitung**

In folgenden Fällen können die Richtwerte überschritten werden:

### **2.2.1 Besonderer Bedarf im Alter, bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit**

Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften, die wegen Alters gemäß § 41 SGB XII oder einer anerkannten Behinderung (50 %) auf einen zusätzlichen Raum oder zusätzliche Wohnfläche angewiesen sind, wie z. B. bei notwendiger ambulanter Pflege (ab Pflegegrad 1) oder bei Verwendung von Hilfsmitteln (Gehhilfen o. ä.), kann zu den Richtwerten eine zusätzliche Wohnfläche von 10 m<sup>2</sup> anerkannt werden.

Ist im Zusammenhang mit altersgerechtem Wohnen eine Servicepauschale Gegenstand des Mietvertrages, so ist diese in angemessener Höhe - bis 150,00 EUR - mit zu berücksichtigen. Darüber hinausgehende Pauschalen sind im Einzelfall zu entscheiden.

Die Angemessenheitsgrenzen gelten nicht für Rollstuhlfahrer und Menschen mit besonders schwerer Behinderung (gilt auch für im Haushalt lebende Angehörige). Hier ist unter Berücksichtigung der Umstände eine Einzelfallentscheidung vom Teamleiter/Teamkoordinator zu treffen. Selbige Grundsätze gelten für Personen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, die in einer städtisch angemieteten Unterkunft leben und deren Nutzung über eine Zuweisungsverfügung geregelt wird (Integrationswohnraum).

### **2.2.2 Personen mit Umgangsrecht**

Nach Art. 6 Abs. 1 GG besteht eine besondere Schutz- und Förderpflicht des Staates im Hinblick auf die Ausübung des Sorge- und Umgangsrechts (Bundessozialgericht, 2.7.2009, B 14 AS 36/08 R und 17.2.2016, B 4 AS 2/15 R). Das Umgangs- und Elternrecht ist sichergestellt, wenn bei der zeitweiligen Aufnahme eines Kindes keine unzumutbaren Verhältnisse entstehen. Für Personen bzw. Bedarfsgemeinschaften mit regelmäßiger Ausübung des Umgangsrechts wird daher grundsätzlich die Haushaltsgröße unter Einbeziehung des Kindes/der Kinder mit Umgangsrecht berücksichtigt. Voraussetzung ist die gegenseitige Erklärung der Eltern zum Aufenthalt des Kindes/der Kinder.

### **2.2.3 Strafgefängene**

Bei Strafgefängenen, die verheiratet sind oder in eheähnlicher Gemeinschaft leben, bemisst sich die Angemessenheitsgrenze für die in der Wohnung verbleibenden Angehörigen zuzüglich des Inhaftierten. Voraussetzung ist die ausdrückliche Willenserklärung sowohl des Inhaftierten wie auch des verbleibenden Ehe-/Lebenspartners, dass die gemeinsame Lebensführung in der vorhandenen Wohnung nach Abschluss der Haftzeit fortgesetzt werden soll. Weitere Voraussetzung ist, dass die Haftzeit nicht mehr als 24 Monate beträgt.

Bei alleinstehenden Strafgefängenen ist vorrangig auf die Gewährung von Wohngeld zu verweisen. Die Differenz von gewährtem Wohngeld zur tatsächlichen Warmmiete kann auf Antrag darlehensweise nach SGB XII bewilligt werden, wenn Wohnungsverlust droht. Vorhandenes Einkommen während der Haftzeit ist anzurechnen.

In Anlehnung an das WoGG ist bei alleinstehenden Strafgefängenen der Lebensmittelpunkt bis zu 12 Monaten auch weiterhin mit der bisherigen Wohnung verbunden und das Darlehen ist für diesen Zeitraum zu gewähren. Für Zeiträume darüber hinaus ist im Einzelfall zu entscheiden (siehe Erläuterungen – Anlage 1).

### **2.2.4 Zu erwartender Raumbedarf**

Im Einzelfall kann ebenfalls von der maßgeblichen Personenanzahl abgewichen werden, wenn ein in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung innerhalb von sechs Monaten ab Antragstellung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten sind.

### **2.2.5 Frauenhaus**

In Anlehnung an die Empfehlungen des Städte- und Gemeindebundes vom 26.07.2004 zur Verfahrensweise mit Bewohnerinnen von Frauenhäusern ist wie folgt zu verfahren:

- Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten (in Abhängigkeit des Einkommens und Vermögens) so lange, bis eine Reduzierung auf einen angemessenen Umfang möglich und zumutbar ist (maximal sechs Monate) *oder*
- übergangsweise Übernahme der Kosten für die Wohnung und die Frauenhaus-Nutzungsgebühr (maximal bis zu sechs Monaten), wenn die Rückkehr der Frau angedacht ist *oder*
- Übernahme der Wohnkosten befristet bei Auszug der betroffenen Frau, wenn es gilt, Kündigungsfristen aus dem bestehenden Mietverhältnis einzuhalten und im Bedarfsfall Hilfestellung bei der Anmietung einer Wohnung (wenn bisher beide Partner nutzungsberechtigt waren); befristete Übernahme beider Unterkunftskosten (Wohnungsangebote und die Zustimmung des Leistungsträgers sind vorher einzuholen.)



## **2.2.6 Wohnungsbedarf Minderjähriger**

Abweichend von den Regelungen des § 22 Abs. 5 SGB II können Personen, die das 16. Lebensjahr erreicht haben, eigenen Wohnraum beziehen, wenn dies aus schwerwiegenden sozialen Gründen - insbesondere für die Entwicklung des Jugendlichen - notwendig ist.

Vor der Entscheidung ist eine sozialpädagogische Stellungnahme einzuholen, das Fallmanagement ist einzubeziehen.

Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB XII ist analog zu verfahren.

## **2.3 Bedarfe für Heizung und Warmwasser**

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. In der Regel erfolgt dies durch monatliche Abschlagszahlungen bei laufenden Kosten, aber auch für einmalige Aufwendungen, die für die Beschaffung von Heizmaterial anfallen.

Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser sind angemessen, wenn die tatsächlichen Kosten die Obergrenzen des bundesweiten Heizspiegels der jeweiligen Heizungsart (rechte Spalte, oberer Wert) nicht überschreiten. Es gelten die Obergrenzen nach aktuellem und jeweils im Zeitpunkt der Entscheidung geltendem Bundesheizspiegel (Bundessozialgericht, Entscheidung vom 12.6.2013, B 14 AS 60/12 R). Diesbezüglich ist zu beachten, dass der bundesweite Heizspiegel seit 2014 die Raumwärme zzgl. der Warmwasserkosten abbildet. Bei der Ermittlung der Heizkosten nach den Heizspiegeln vor 2014 sind auf die dort enthaltenen Werte jeweils die Mehrbedarfe gemäß § 21 Abs. 7 SGB II sowie § 30 Abs. 7 SGB XII zu addieren. Im Fall der Anwendung der Heizspiegel ab 2014 ist bei Wohnraum mit dezentraler Warmwasserversorgung darauf zu achten, dass von den Werten des Heizspiegels ein Betrag in Höhe des jeweils aktuellen Heizspiegels abgesetzt wird.

Erfolgt in einer Wohnung die Warmwasserbereitung dezentral (z. B. durch Boiler), so regeln sich die Kosten nach § 21 Abs. 7 SGB II, § 35 SGB XII und §§ 2, 3 AsylbLG über den anerkannten Mehrbedarf. Dieser ist bei Vorliegen der Voraussetzungen ganzjährig zu gewähren.

### **3. Einzelfallprüfung**

#### **3.1 Grundsätze**

Die Grundlage zur Feststellung der Angemessenheit der Bedarfe für Unterkunft und Heizung ist die Richtwerttabelle (Tab. 1). Liegen im Einzelfall die tatsächlichen Aufwendungen innerhalb der Richtwerttabelle, so sind diese angemessen. Überschreiten sie diese, so ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

- Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden dabei jeweils getrennt voneinander beurteilt.
- Dies gilt sowohl für Bestandsmieter, bei denen eine Kostenerhöhung eingetreten ist, als auch für Neufälle bzw. Neuvermietungen.
- Dies gilt auch, wenn die Unangemessenheit durch neue Richtwerte entsteht (siehe Abschnitt 3.4.1).

In der Einzelfallprüfung sind in einem

- ersten Schritt die Ursachen der Überschreitung zu ermitteln (s. Abschn. 3)
- in einem zweiten Schritt zur Senkung der Kosten aufzufordern (im Folgenden kurz als "Aufforderung" bezeichnet)

sowie

- ggf. die konkrete Verfügbarkeit zu prüfen (s. Abschn. 3.4.2).

#### **3.2 Neuvermietung**

- Die Mietkosten bei Neuvermietung müssen grundsätzlich den Richtwerten entsprechen. Hinsichtlich der tatsächlichen Verfügbarkeit s. Abschn. 3.4.2.
- Bei einem Umzug darf die neue Wohnung nicht teurer sein als die bisherige, sofern der Umzug leistungsrechtlich nicht erforderlich war.
- Bei einer Neuvermietung sollten immer die Betriebskostenvorauszahlungen auf Plausibilität hin geprüft werden. Einen Hinweis gibt die Berechnung anhand der durchschnittlichen Betriebskosten-Richtwerte (Tab. 2), wonach die Brutto-Kaltniete dann immer noch angemessen sein sollte. Weichen die Betriebskosten erheblich nach unten ab (ca. 25 %), ist das Mietangebot abzulehnen.
- Sind die Heizkosten pro m<sup>2</sup> unterhalb von einem Euro, ist nachzuweisen, dass es sich um eine Wohnung mit Energiepass handelt oder Heizkostennachweise der letzten (mind. 2) Jahre sind vorzulegen. Der Nachweis ist vom Leistungsberechtigten zu erbringen.

### **3.3 Überschreitung der Richtwerte bei Bestandsmieten**

#### **3.3.1 Geringfügigkeitsklausel**

Bei Personen, deren Bruttokaltmiete die Angemessenheitsgrenze von 5 % nicht übersteigt, wird kein Kostensenkungsverfahren eingeleitet. Beachte auch Seite 4, wonach es bei erstmaligen bzw. Folgeanträgen keine Angemessenheitsgrenze gibt.

#### **3.3.2 Liegt ein anerkannter erhöhter Wohnraumbedarf oder eine besondere soziale Härte vor?**

Ja >> keine Aufforderung  
Nein >> weiter mit 3.3.2

#### **3.3.3 Ist die Ursache eine allgemeine Erhöhung der Grundmiete?**

Ja >> ggf. Wirtschaftlichkeit prüfen vor Aufforderung zum Umzug nach 3.4.1.  
Nein >> weiter mit 3.3.3

#### **3.3.4 Ist die Erhöhung Folge einer Modernisierungsumlage?**

Ja >> ggf. Wirtschaftlichkeit prüfen vor Aufforderung zum Umzug nach 3.4.1  
Nein >> weiter mit 3.3.4

#### **3.3.5 Die Ursache der Überschreitungen liegt in erhöhten kalten Betriebskosten**

Hinsichtlich der Vorauszahlung kann durch den Leistungsträger ein Hinweis auf mögliche Unangemessenheit erfolgen, wobei zu berücksichtigen ist, dass allgemeine Preissteigerungen der Betriebskosten in der 2-jährigen Aktualisierung der Richtwerte zu einem entsprechenden Anstieg führen können und die Bedarfe u. U. wieder angemessen werden. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit sollte hier keine Aufforderung zum Umzug erfolgen. Handelt es sich jedoch um dauerhafte Zusatzkosten, z. B. durch die Bereitstellung eines Concierge, so erfolgt eine Aufforderung zur Kostensenkung/Umzug. Werden die erhöhten Betriebskosten durch individuellen Verbrauch verursacht (u. a. Wasser, Abwasser) und liegen über dem Durchschnitt der ermittelten Betriebskosten, so liegt der Verdacht unwirtschaftlichen Verhaltens vor. Unwirtschaftliches Verhalten liegt beim Wasserverbrauch von über 50 Kubikmeter pro Person pro Jahr vor. Entsprechend erfolgt eine schriftliche Aufforderung und Belehrung zur Senkung der Kosten.

### 3.3.6 Die Ursache der Überschreitungen liegt in erhöhten Kosten für Heizung und Warmwasser

Handelt es sich um eine dezentrale Heizungsversorgung >> weiter mit 3.3.6

Handelt es sich um eine zentrale Heizungsversorgung und liegen die Heizkosten oberhalb der Werte des Bundesheizspiegels (rechte Spalte, oberer Wert), so sind diese in aller Regel auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen. Hier erfolgt eine individuelle Prüfung der Umstände (persönliche Gründe, außergewöhnliche Umstände) oder es kann eine Energie-Spar-Beratung angeboten werden. Ansonsten erfolgt eine Aufforderung zur Kostensenkung.

In Fällen der Überschreitung des Wertes obliegt es den Leistungsberechtigten vorzutragen, warum höhere Heizkosten im Einzelfall angemessen sind (Beweislastumkehr).

### 3.3.7 Die Bedarfe für Heizung und Warmwasser bei dezentraler Heizungsversorgung

Die Übernahme der Bedarfe für Heizung und Warmwasser erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Energieträger und der Beheizungsart. Dementsprechend gelten für alle einmaligen Brennstofflieferungen die gleichen Angemessenheits-Richtwerte und damit die gleiche Vorgehensweise wie unter Abschn. 3.3.5 beschrieben. Wird die Unterkunft mit Heizmitteln beheizt, die nicht im bundesweiten Heizspiegel aufgeführt sind, ist der kostenaufwändigste Energieträger des Heizspiegels vergleichend zu Grunde zu legen (Bundessozialgericht, Entscheidung vom 12.06.2013, B 14 AS 60/12 R).

Bei der Prüfung ist zuvor insbesondere bei selbstgenutzten Eigenheimen auf die angemessene Wohnraumgröße zu achten. Insoweit hat das Bundessozialgericht in seiner Entscheidung 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R folgende Kriterien festgelegt:

	<b>Eigentumswohnung</b>	<b>Familienheim</b>
bewohnt mit Personen	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>
1 – 2	80	90
3	100	110
4	120	130

Für Familien mit mehr als vier Personen war eine Erhöhung der Wohnfläche von 20 m<sup>2</sup> je Person geregelt (§ 82 Abs. 3 II. WoBauG).

Für die dezentrale Heizung sind die pauschalierten Beträge der folgenden Tabelle zu berücksichtigen. Die Beträge gelten für eine Heizperiode (erstreckt sich über sieben Monate - Oktober bis April) und werden auch pauschal ohne Nachweispflicht erbracht.

Bei der Gewährung der Unterstützung für dezentrale Heizungsversorgung ist im Regelfall von einem einmaligen Bedarf auszugehen und die Leistung ist einmalig in Höhe der jeweiligen (Gesamt-)Pauschale zu übernehmen, eine Orientierung am Bewilligungszeitraum erfolgt nicht.

Zur Ermittlung wurden als Vergleichswerte die Heizwerte in kWh für eine Heizperiode entsprechend der Wohnungsgröße (m<sup>2</sup>) herangezogen. Weiterhin werden für Vergleichswerte regionale Anbieter und Anbieter sowie Vergleichsportale aus dem Internet herangezogen.

Die Pauschalbeträge sind anzusetzen für Heizungsarten wie Brikett, Holzpellets, Holz als auch für die Auffüllung von Öl- und Flüssiggasbehältern.

Wird ein Antrag auf Übernahme dieser Heizkosten in der laufenden Heizperiode gestellt, ist die Pauschale für die noch verbleibenden Monate anteilig als Einmalbetrag zu gewähren.

Eine Prüfung des Verbrauchs der nach der Richtlinie gewährten Pauschale erfolgt grundsätzlich nicht.

Bei der Geltendmachung von Bedarfen über die Pauschalen hinaus erfolgt im Hinblick auf das Heizverhalten eine Wirtschaftlichkeitsprüfung. Kann unwirtschaftliches Heizverhalten nicht nachgewiesen werden, wird der über die Pauschale hinausgehend geltend gemachte Betrag nachgewährt, jedoch maximal bis zur Grenze des kostenaufwändigsten Energieträgers nach dem bundesweiten Heizspiegel. Darüber hinaus ist von unwirtschaftlichem Heizverhalten auszugehen, was der Leistungsberechtigte widerlegen muss (Beweislastumkehr - siehe 3.3.5).

## Pauschalbeträge für dezentrale Brennstoffe

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	6 Personen und mehr
bis 50 m <sup>2</sup>	51 – 60 m <sup>2</sup>	61 – 70 m <sup>2</sup>	71 - 80 m <sup>2</sup>	81 – 90 m <sup>2</sup>	91 – 100 m <sup>2</sup>
480,00 €	650,00 €	780,00 €	880,00 €	960,00 €	1.100,00 €

(Lieferkosten sind zuzüglich zu übernehmen)

Der Nachweis ist durch den Leistungsberechtigten zu erbringen, sofern er Bedarfe über die gewährte Pauschale hinaus geltend machen möchte.

Bei der Gewährung von Heizkosten im Falle dezentraler Heizungsversorgung ist die Voraussetzung zur Gewährung des Mehrbedarfes für die Warmwasseraufbereitung ganzjährig gemäß § 21 Abs. 7 SGB II, § 35 SGB XII und §§ 2, 3 AsylbLG zu prüfen.

### 3.3.8 Heizen mit Strom

Das Heizen mit Strom stellt eine der unwirtschaftlichsten Varianten dar, da nur ca. 40 % der umgewandelten Energie tatsächlich für die Wärmeversorgung zur Verfügung stehen.

Es sollte daher grundsätzlich bei der Beurteilung einer Neuanmietung von Wohnraum, bei Wohnungsangeboten mit Nachtspeicheröfen, Infrarotheizungen o. ä. wegen Unwirtschaftlichkeit auf andere Angebote verwiesen werden.

Nach Richtwerten des BDEW (Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft) und örtlichen Energieanbietern werden pro m<sup>2</sup> Heizfläche 11 kwh pro Monat veranschlagt. Hinsichtlich des Preises pro kwh gilt der jeweils aktuelle Preis der EVH.

### 3.3.9 Überschreitung der Betriebs- und Heizkosten bei selbst genutztem Eigentum

Bei Bedarfsgemeinschaften mit selbst genutztem Eigentum ist analog den Richtwerten für Mietwohnungen zu verfahren. Unabhängig von der tatsächlichen Wohnfläche gilt das jeweilige Produkt aus Heiz- bzw. Betriebskosten mal angemessener Wohnfläche. Wird dieses überschritten, so ist entsprechend der Schritte 3.3.5 oder 3.3.6 zu verfahren. Als Orientierungsgröße für wirtschaftliches Verhalten wird das Produkt aus durchschnittlichen Heizkosten mal angemessener Wohnfläche herangezogen.

### 3.4 Aufforderung zur Absenkung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Wird entsprechend der unter 3.3 genannten Arbeitsschritte eine Unangemessenheit festgestellt, muss eine Aufforderung zur Kostensenkung/Belehrung zu wirtschaftlichem Verhalten erfolgen. Es ist darauf hinzuweisen, dass (im Wiederholungsfall) die unangemessenen Unterkunfts- und Heizkosten nicht weiter übernommen werden können.

**Hinweis:** § 22 Abs. 1 S. 4 SGB II erlaubt ein Absehen von einer Kostensenkungsaufforderung, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre. Diese Norm eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit, abweichend von § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II (zeitweise) auch unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zu übernehmen. Es kann daher von einer Kostensenkungsaufforderung abgesehen werden, wenn die Berücksichtigung der unangemessen hohen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf geringere Aufwendungen verursacht, als bei einem Wohnungswechsel entstehen würden (z. B. durch Übernahme der Mietkaution, der Umzugskosten, der Kosten Verpflegung der Helfer usw.). Soll im Einzelfall von einer Kostensenkungsaufforderung abgesehen werden, ist die Entscheidung mit Begründung zu dokumentieren. Für diesen Fall ist dem Leistungsberechtigten ein Informationsschreiben (nicht Bescheid) zu übersenden, in welchem auf die Unangemessenheit und den befristeten Verzicht auf eine Absenkungsaufforderung aus Wirtschaftlichkeitsgründen hingewiesen wird.

### 3.4.1 Regelung SGB XII

Werden die Richtwerte überschritten, erfolgt ein Vergleich mit den folgenden fiktiven Umzugskosten:

1-Raum-Wohnung bis max. 50 m <sup>2</sup>	575,00 €
2-Raum-Wohnung bis max. 60 m <sup>2</sup>	690,00 €
3-Raum-Wohnung bis max. 70 m <sup>2</sup>	875,00 €
4-Raum-Wohnung bis max. 80 m <sup>2</sup>	955,00 €
5-Raum-Wohnung bis max. 90 m <sup>2</sup>	1.298,00 €

**zuzüglich der Kosten für notwendige Renovierungen (siehe Punkt 4.1).**

Liegen die kumulierten Überschreibungsbeträge bezogen auf den Zeitraum von einem Jahr oberhalb dieser Umzugskosten, so erfolgt eine Aufforderung zur Kostensenkung; liegen diese unterhalb, erfolgt ein Informationsschreiben (nicht Bescheid) auf die Unangemessenheit und der Hinweis auf einen befristeten Verzicht der Absenkungsaufforderung aus Wirtschaftlichkeitsgründen.

#### 3.4.1.1 Besonderheiten bei der Grundsicherung (4. Kapitel SGB XII)

In § 42a Abs. 3 SGB XII wird eine spezielle Regelung für die Unterkunftskosten von Leistungsberechtigten geschaffen, die in der Wohnung mit mindestens einem Elternteil, mindestens einem volljährigen Kind oder einem volljährigen Geschwisterkind leben.

So beispielsweise, wenn die Eltern zugleich Betreuer ihres erwachsenen Kindes mit Behinderungen sind. Für den genannten Personenkreis sind Bedarfe für Unterkunft und Heizung in pauschalierter Form zu berücksichtigen. Die Höhe dieser Pauschale ergibt sich für die Unterkunft (Miete) aus der Differenz der angemessenen Aufwendungen für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen und der Miete der Wohnung mit einer um eins verringerten Personenzahl (Differenzmethode). Diese Kosten sind anzuerkennen, ohne dass ein Nachweis erbracht werden muss, dass die leistungsberechtigte Person sie auch tatsächlich trägt. Die Anerkennung der Kosten für die Heizung ergibt sich aus dem prozentualen Anteil der tatsächlichen Heizkosten für die Wohnung, der sich aus dem Anteil der zu berücksichtigenden Aufwendungen an der Gesamtmiete ergibt. Führt diese Berücksichtigung jedoch dazu, dass der nicht hilfebedürftige Wohnungsinhaber seinen Lebensunterhalt einschließlich der Unterkunftskosten nicht mehr decken kann, finden die Regelungen nach § 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII Anwendung.

Eine Überschreitung der angemessenen Richtwerte um 10 qm kommt bei der Anwendung der Differenzmethode nicht in Betracht, da es sich hier um eine Pauschale für die Kosten der Unterkunft und Heizung handelt.

**Beispiel (Unterkunftskosten):** Lebt die leistungsberechtigte Person mit ihren Eltern zusammen, sind zunächst die angemessenen Kosten der Unterkunft für einen 3-Personen-Haushalt (ab 01.03.2020 - 437,50 €) festzustellen. Von diesem Betrag sind die angemessenen Unterkunftskosten für einen 2-Personen-Haushalt (ab 01.03.2020 - 361,80 €) abzuziehen. Der Differenzbetrag in Höhe von 75,70 € stellt die pauschal zu übernehmenden Unterkunftskosten dar.

**Anmerkung:** Da die Berücksichtigung dieser Kosten pauschal und ohne Nachweis erfolgt, können (anteilige) Kosten aus der jährlichen Abrechnung der (kalten) Betriebskosten nicht übernommen werden.

**Beachte:** Soweit sich bei der Neuberechnung ein geringerer Betrag als bisher errechnet, ist der neue Betrag erst ab Beginn des neuen Bewilligungsabschnittes zu berücksichtigen!

**(Heizkosten):** Die zusätzlich tatsächlich zu zahlenden Heizkosten betragen in Beispiel 1 monatlich 90,00 €. Sie werden prozentual im Verhältnis zu den Unterkunftskosten berücksichtigt. Da im Beispiel 1 der prozentual zu berücksichtigende Anteil an den Unterkunftskosten nach der Differenzmethode 17,30 % beträgt, sind folglich 15,57 € monatlich an anteiligen Heizkosten anzuerkennen.

**Anmerkung:** Um eine Anpassung der Heizkosten vornehmen zu können, sind diese jährlich durch Anforderung der Heizkostenabrechnung abzufragen.

Eine Nachberechnung eines anteiligen Forderungsbetrages aus der Abrechnung bzw. eine Verrechnung des anteiligen Guthabens kommt nicht in Betracht.

**Beachte:** Soweit sich bei der Neuberechnung ein geringerer Betrag als bisher errechnet, ist der neue Betrag erst ab Beginn des neuen Bewilligungsabschnittes zu berücksichtigen!

Soweit für den Leistungsberechtigten ein höherer Raumbedarf anzuerkennen ist, erhöhen sich die anzuerkennenden angemessenen Unterkunftskosten entsprechend.



### **3.4.1.2 Wohngemeinschaft**

#### **Besonderheiten bei der Grundsicherung (4. Kapitel)**

In § 42a Abs. 4 SGB XII wird eine spezielle Regelung zur Anerkennung von Bedarfen für die Unterkunft und Heizung in Wohngemeinschaften geschaffen. Die Regelung basiert auf dem Grundsatz, dass in Wohngemeinschaften jede darin wohnende leistungsberechtigte Person einen Anspruch auf einen kopfteiligen Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines entsprechenden Mehr-Personen-Haushalts hat. Dabei ist z. B. bei einer Wohngemeinschaft aus drei Personen der Drei-Personen-Haushalt der Vergleichsmaßstab. Damit ist ausgeschlossen, dass im Falle einer Wohngemeinschaft aus drei Personen für jede Person die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung eines Ein-Personen-Haushalts als Bedarf berücksichtigt werden, in der Summe also die Bedarfe für Unterkunft und Heizung von drei Ein-Personen-Haushalten.

Eine Ausnahme besteht nach Abs. 4 Satz 3, wenn die leistungsberechtigte Person mit dem Vermieter der Wohnung oder einem anderen Mieter einen gesonderten Mietvertrag über die ihr allein zur Nutzung überlassenen Räume und die gemeinschaftlich genutzte Mietfläche abgeschlossen hat. In diesen Fällen ist die mietvertragliche Vereinbarung für die Anerkennung der angemessenen Bedarfe für Unterkunft und Heizung maßgebend, in der Höhe jedoch begrenzt auf die angemessenen Aufwendungen für einen Ein-Personen-Haushalt.

Dies gilt jedoch bei abgeschlossenen Mietverträgen nur, wenn die vertraglich vereinbarte Miete zu der gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht. Übersteigen jedoch die tatsächlichen die angemessenen Aufwendungen, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

### **3.4.1.3 Servicepauschale**

Ist im Zusammenhang mit altersgerechtem Wohnen eine Servicepauschale Gegenstand des Mietvertrages, so ist diese in angemessener Höhe - bis 150,00 € - mit zu berücksichtigen. Darüberhinausgehende Pauschalen sind im Einzelfall zu entscheiden.

Die Servicepauschalen des altersgerechten Wohnens sind immer dann Bestandteil der Bedarfe der Unterkunft, wenn diese untrennbar mit dem Mietvertrag verknüpft sind, so dass die Unterkunft nicht ohne die Servicepauschale erlangt werden kann.

Zu den Standardleistungen, die über die Servicepauschale abgedeckt werden, gehören in der Regel alle Kosten, die einen direkten Zusammenhang zur angemieteten Unterkunft ergeben.

Hierzu gehören in der Regel

- Concierge-Dienste
- Durchführung von Informationsveranstaltungen oder Gemeinschaftsveranstaltungen (z. B. zum Brandschutz o. ä. präventiven Maßnahmen oder zu gesetzlichen, für die Mieter relevanten Änderungen)
- Allgemeine Beratung der Mieter in Mieterangelegenheiten
- Unterstützung bei der Suche von Hilfen (ambulante Pflegedienste, Einrichtung Betreuung etc.)
- Unterstützung bei regelmäßigen Kontaktaufnahmen zu Ärzten, Apotheken u. a.
- Erstversorgung bei Notfällen und Organisation weiterer Hilfen
- Arztbegleitung und Medikamentenbesorgung

Den Serviceverträgen nicht zurechenbare Angebote sind z. B.

- Wahlleistungen jeglicher Art (Wäschedienste, Essenzubereitung, Lieferdienste etc.)
- Pflege- und Betreuungsleistungen an der Person
- Leistungen der Haushaltsführung
- Tätigkeiten, die einer gerichtlichen Betreuung gleichstehen (Vertretung bei Behörden o. ä.)
- Kosten der Unterkunft, welche über die Betriebskostenverordnung abgedeckt sind (Hausmeister, Gartenpflege, Reinigungsservice o. ä.)
- Kosten des Notrufes, soweit diese über die Pflegekassen abgedeckt werden können
- Möblierungszuschläge, Stellplatzzuschläge für Rollatoren

Die gewährten Kosten der Servicepauschale werden bei der Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft nicht berücksichtigt.

### **3.4.2 Prüfung der konkreten Verfügbarkeit**

Durch das Vorliegen des schlüssigen Konzeptes liegt die Beweislast, ob tatsächlich im konkreten Einzelfall angemessener Wohnraum zur Anmietung nicht zur Verfügung steht, grundsätzlich bei der Bedarfsgemeinschaft.

Sollte aktuell tatsächlich kein angemessener Wohnraum zur Verfügung stehen, sind die höheren Kosten zu übernehmen.

Möglichkeiten, konkret verfügbare Wohnungsangebote nachzuweisen:

- direkter Kontakte zu Wohnungsunternehmen aufnehmen und Mietangebote anfragen
- Wohnungsangebote in Internetportalen und Printmedien (laufend) sammeln
- Laufzettel.
- AmiGO (Angebotsmieten gut organisiert).

### **3.5 Bestandsschutz**

Wurde eine Zustimmung zum Umzug unter Beachtung des Bundeswohngeldgesetzes erteilt, liegt ein vorläufiger Bestandsschutz vor.

Bei Bestandswohnungen, bei denen die tatsächlichen Unterkunftskosten im Rahmen der Wohngeldtabelle berücksichtigt wurden, ist auf eine Kostensenkung hinzuwirken.

Die Prüfung erfolgt während der laufenden Aktenbearbeitung.

### **3.6 Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen**

Nachforderungen für die aktuell bewohnte Wohnung sind Kosten für Unterkunft und Heizung im Monat der Fälligkeit. Es ist kein gesonderter Antrag auf Übernahme notwendig.

Zu den Kosten für Unterkunft und Heizung zählen auch Nachforderungen für die aktuell bewohnte Wohnung, die aus der Zeit vor der Antragstellung stammen, aber während des Leistungsbezuges fällig werden (Bundessozialgericht, 24-11-2011, B 14 AS 121/10 R).

Erfolgt eine Nachforderung der Betriebs- oder Heizkosten oder eine Erhöhung des Abschlags aufgrund allgemeiner Preissteigerung, die nicht von der Bedarfsgemeinschaft beeinflussbar ist, so wird die Nachzahlung übernommen.

Beruhet die Nachforderung nachweisbar auf unwirtschaftlichem Verhalten des Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft, ist die Nachzahlung einmalig zu übernehmen und aktenkundig darüber zu belehren, dass zukünftig nur noch angemessene Kosten übernommen werden. Da zum Zeitpunkt der Belehrung bereits der nächste Abrechnungszeitraum läuft, ist auch die nächste Kostenübernahme der Abrechnung erforderlich.

Im Regelfall werden die Abrechnungen jährlich erstellt. In diesen Fällen ist der Nachzahlungsbetrag durch die Anzahl der Abrechnungsmonate zu teilen und der sich so ergebende Betrag der im Abrechnungszeitraum gezahlten Betriebs- und Heizkosten hinzuzurechnen. Ergibt sich eine Überschreitung der Angemessenheitsgrenze, ist nach den vorgenannten Regeln zu verfahren.

Liegen die Heizkosten oberhalb der Werte des Bundesheizspiegels, so sind diese in der Regel auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen (s. Abschn. 3.3.5).

Der Mehrbedarf für die Warmwasseraufbereitung gemäß § 21 Abs. 7 SGB II, § 35 SGB XII und §§ 2, 3 AsylbLG ist entsprechend aufzuschlagen.

Nachzahlungen von Betriebs- und Heizkosten sind ein zusätzlicher regulärer Bedarf in dem Monat, in dem die Kosten anfallen.

Stammt die Nachforderung aus einer nicht mehr bewohnten Wohnung und aus einer Zeit ohne Leistungsbezug, scheidet eine Kostenübernahme in der Regel aus. Dies gilt auch, wenn es sich um den gleichen Vermieter handelt (Bundessozialgericht, 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R).

Ausnahmsweise sind Nachforderungen aus einer nicht mehr bewohnten Wohnung dann zu den Kosten für Unterkunft und Heizung im Fälligkeitsmonat zu addieren, wenn

- ein damaliger (Zeitraum der Abrechnung) und ein aktueller Leistungsbezug gegeben sind,
- keine anderweitige Bedarfsdeckung möglich ist und
- die Aufgabe der Wohnung erfolgte in Erfüllung einer Kostensenkungsaufforderung (Bundessozialgericht, 20.12.2011, B 4 AS 9/11 R) oder der Umzug erfolgte nach Anerkennung der Erforderlichkeit mit Zustimmung des Leistungsträgers.

### **3.7 Guthaben aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung**

Entgegen der Regelungen des § 22 Abs. 3 SGB II mindern - bei Leistungsempfängern des SGB XII - Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, nicht die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Derartige Rückzahlungen oder Gutschriften stellen gemäß § 82 Abs. 7 SGB XII einmalige Einnahmen dar, die im Monat des Zuflusses oder im Folgemonat anzurechnen sind, wenn bereits Leistungen ohne Berücksichtigung der Einnahme erbracht worden sind. Entfielen der Leistungsanspruch durch die Berücksichtigung in einem Monat, ist die einmalige Einnahme auf einen Zeitraum von sechs Monaten gleichmäßig zu verteilen und mit einem entsprechenden Teilbetrag zu berücksichtigen; in begründeten Einzelfällen ist der Anrechnungszeitraum angemessen zu verkürzen.

Bei Bedarfsgemeinschaften mit Leistungsbeziehern im SGB II und SGB XII ist der Bescheid des SGB XII zu berücksichtigen.

Guthaben oder Nachzahlungen sind bei den Kosten der Unterkunft gemäß § 3 Abs. 1 und 2 AsylbLG abzusetzen oder zuzurechnen.

Ebenso ist bei Leistungsbezug nach § 1a AsylbLG zu verfahren.

Bei Leistungsbezug gemäß § 2 AsylbLG ist SGB XII entsprechend anzuwenden.

## 4. Renovierungskosten/Reparaturkosten

Nach der zivilgerichtlichen Rechtsprechung insbesondere zu § 535 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist zwischen Instandhaltung und Schönheitsreparaturen sowie sonstigen Reparaturen zu differenzieren.

*Instandhaltung* bedeutet Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache, also Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel (BGH NJW-RR 2006, 84; NJW 2007, 1356; Palandt, BGB, 67. Aufl. 2008, § 535 Rdnr. 38).

*Schönheitsreparaturen* sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind (BGH NJW-RR 1995, 123; NJW 2006, 2116), wie etwa Tapezieren oder Streichen von Wänden und Decken oder Heizkörpern (vgl. auch die Definition der Schönheitsreparaturen in § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. BV i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990, BGBl I 2178).

*Sonstige Reparaturen* sind solche, die auf anderen Ursachen beruhen oder anderen Zwecken dienen (Palandt a. a. O., Rdnr. 41).

Da es gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter obliegt, die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, gehen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters, können aber auch unter bestimmten Umständen durch Vertrag dem Mieter auferlegt werden [(vgl. Palandt a. a. O., Rdnr. 42 ff.) BSG, Urteil vom 19. März 2008 – B 11b AS 31/06 R –, SozR 4-4200 § 22 Nr. 10, Rdnr. 19].

### 4.1 Einzugsrenovierung

Die Kosten einer Erst- oder Einzugsrenovierung werden nur übernommen, wenn der Leistungsträger der Übernahme von Unterkunftskosten vor der Anmietung zugestimmt hat und die Einzugsrenovierung erforderlich ist. Bei nachgewiesenem Renovierungsbedarf wird je Quadratmeter Wohnfläche ein Betrag von 2,50 EUR übernommen.

## 4.2 Schönheitsreparaturen

Bei notwendigen Neutapezierungen der Wände der einzelnen Räume einer genutzten Wohnung sowie dem dann erforderlichen Streichen der Decken und Wände nebst den erforderlichen Vor- und Nebenarbeiten handelt es sich um Arbeiten, mit denen die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstandenen Veränderungen und die Verschlechterung der Wohnung beseitigt werden sollen. Solche Arbeiten werden in Wohnungen üblicherweise bei längerem Bewohnen über die Jahre immer wieder notwendig. Die Übernahme der Kosten der Renovierung der Wohnung kommt nur im Rahmen des § 22 SGB II in Betracht. Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der angemessenen tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Zu den Kosten der Unterkunft können nur solche Aufwendungen für Schönheitsreparaturen gehören, die von dem Leistungsempfänger mietvertraglich geschuldet sind. Der Leistungsträger kann sich nicht ohne Weiteres auf die Unwirksamkeit bestimmter Regelungen im Mietvertrag berufen, weil für ein solches Vorgehen dem SGB II keine Rechtsgrundlage zu entnehmen ist. Es muss vielmehr, wenn es eine Vereinbarung über die Kosten für Unterkunft und Heizung für unwirksam hält, ein Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II einleiten, weil eine auf einer unwirksamen Vereinbarung beruhende Aufwendung nicht angemessen ist (Landessozialgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 12. Februar 2014 – L 18 AS 2908/12 –, Rdnr. 19, juris).

Die Kosten für mietvertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen werden daher bei nachgewiesenem Renovierungsbedarf in Höhe von 2,50 €/m<sup>2</sup> übernommen. Als Nachweis genügt z. B. die durchgehende Nutzung einer Wohnung für die Dauer von 5 Jahren. Gilt auch für SGB XII.

## 4.3 Auszugsrenovierung

Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Unterkunftskosten und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist, die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug gerechtfertigt sind (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.04.1992, FEVS 43, 95). Bei nachgewiesenem Bedarf wird je Quadratmeter Wohnfläche ein Betrag von 2,50 Euro übernommen.

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

## 4.4 Weitergehende Reparaturen

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

Der vom Vermieter erlassene Anteil wird an den Leistungsberechtigten gezahlt.

## 4.5 Wohnungsbeschaffungskosten

Mietkautionen werden in der Regel nicht übernommen. Sie können als Darlehen übernommen werden, wenn der Wohnungssuchende nachweist, dass er trotz eigenständigen Bemühens keine geeignete Wohnung gefunden hat und dass diese Kosten unabweisbar sind.

Die Prüfung und Darlehensgewährung obliegt dem jeweilig zuständigen Leistungsträger. Die Darlehensgewährung erfolgt durch den jeweiligen Leistungsträger.

Vor der Zustimmung zur darlehensweisen Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten sind folgende Prüfschritte zwingend:

- ✘ Der Umzug muss leistungsrechtlich notwendig sein.
- ✘ Anhand eines Laufzettels muss mit Bestätigung der aufgelisteten Vermieter nachgewiesen werden, dass kein angemessener Wohnraum ohne Kautionsvorhanden ist. Die Zahlung einer Kautions muss mit dem vorgelegten Mietangebot angezeigt werden. Ein Mietvertrag darf noch nicht unterschrieben sein.
- ✘ Ist die Zahlung der Kautions bereits getätigt und die Übernahme fände ausschließlich im Rahmen einer Erstattung der geleisteten Zahlungen statt, erfolgt eine Ablehnung.
- ✘ Die Zustimmung zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen erfolgt nur im Rahmen von Einzelfallentscheidungen.
- ✘ Maklerkosten und Ablösebeträge werden nicht übernommen.

Zur Sicherung im Einzelfall gewährter zinsloser Darlehen gewährleistet der zuständige Leistungsträger die Durchsetzung des Rückzahlungsanspruchs. In Zuständigkeit des SGB II erfolgt die Rückzahlung auf Grundlage des § 42a. Bei Leistungsbezug nach SGB XII erfolgt die Rückzahlung in Anlehnung an § 37 Abs. 4 SGB XII.

## 5. Umzugskosten

Zu den Kosten der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges zur Mietkostensenkung oder zur Anpassung an veränderte Familienverhältnisse (nicht wegen Arbeitsaufnahme außerhalb von Halle).

### 5.1 Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z. B. Ehescheidung).

### 5.2 Umzug in Selbsthilfe

Nach Möglichkeit ist der Umzug in Selbsthilfe durchzuführen. Umzugskosten werden bei Notwendigkeit des Umzuges in Höhe folgender Pauschalen übernommen:

Wohnungen bis max. 50 m <sup>2</sup>	500,00 €
Wohnungen bis max. 60 m <sup>2</sup>	600,00 €
Wohnungen bis max. 70 m <sup>2</sup>	700,00 €
Wohnungen bis max. 80 m <sup>2</sup>	800,00 €
Wohnungen bis max. 90 m <sup>2</sup>	900,00 €.

Die Werte orientieren sich an den aktuellen Preisen für Mietfahrzeuge, Kosten für Umzugsequipment und Bewirtungskosten für Helfer.

Dabei wird davon ausgegangen, dass damit alle Aufwendungen im Rahmen der Selbsthilfe abgegolten sind. Dieser Betrag wird pauschal ohne Nachweispflicht gewährt. Darüber hinausgehende Aufwendungen sind nachzuweisen.



## 5.3 Umzug mit Fremdhilfe

In Fällen, in denen diese Selbsthilfe nicht möglich ist, da die Hilfspersonen körperlich oder geistig nicht in der Lage sind, einen Umzug selbst durchzuführen, oder wo der Umzugsaufwand nicht in Selbsthilfe (z. B. mit Kfz von Freunden/Bekannten) möglich ist und eine professionelle Umzugsfirma erforderlich ist, hat der Leistungsberechtigte 3 Angebote einzuholen. Dies gilt nicht, wenn die Angebote unter folgenden Bruttowerten liegen:

1-Raum-Wohnung	bis max. 50 m <sup>2</sup>	712 Euro
2-Raum-Wohnung	bis max. 60 m <sup>2</sup>	854 Euro
3-Raum-Wohnung	bis max. 70 m <sup>2</sup>	1.082 Euro
4-Raum-Wohnung	bis max. 80 m <sup>2</sup>	1.181 Euro
5-Raum-Wohnung	bis max. 90 m <sup>2</sup>	1.606 Euro
<i>für jede weiteren 10 qm Wohnfläche – 155 Euro</i>		

Das wirtschaftlichste Angebot erhält den Zuschlag.

Über Zusatzleistungen ist nach Einzelfallprüfung und pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Die Ermessensentscheidung ist in der Akte nachvollziehbar zu begründen.

Die Kostenübernahmeerklärung hat den Hinweis zu enthalten, dass der Ausgleich der Rechnung durch den Leistungsträger erfolgen wird.

Die Auslösung des Auftrages erfolgt durch den Leistungsberechtigten selbst.

Ein Exemplar des Bewilligungsbescheides erhält der Hilfeempfänger zur Vorlage bei der Spedition. Ein Exemplar verbleibt in der Akte.

Bei Einreichung der Rechnung durch die Spedition ist diese über ALLEGRO als Kosten der Unterkunft zu begleichen und zu verbuchen. Analog ist im FB 50 über das Sozialhilfeverfahren zu verfahren.

Bei der Bewilligung von Sonderleistungen ist nur das im Einzelfall erforderliche Maß an Leistungen zu berücksichtigen.

## **5.4 Zustimmungserfordernis**

### **5.4.1 Zustimmungserfordernis im Bereich des SGB II**

Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft soll die leistungsberechtigte Person gemäß § 22 Abs. 4 SGB II die Zusicherung des für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Trägers zur Berücksichtigung der Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.

Es ist davon auszugehen, dass von dieser Regelung lediglich Umzüge aus dem bisherigen zeitlichen Zuständigkeitsbereich heraus geregelt werden sollten. Offenbar hat der Gesetzgeber Umzüge innerhalb des örtlichen Zuständigkeitsbereichs übersehen, so dass hier eine planwidrige Regelungslücke vorliegt. Anders würde § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II ins Leere laufen. § 22 Abs. 4 SGB II wird daher auch für Umzüge innerhalb der Stadt Halle (Saale) analog angewendet. Im Rahmen des Zusicherungsverfahrens ist die Erforderlichkeit des Umzugs inzident zu prüfen, damit einerseits die Anwendung von § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II (Beschränkung auf vorherige Kosten für Unterkunft und Heizung bei nicht erforderlichem Umzug) offen gehalten werden kann und andererseits die Beratungspflicht aus § 1 Abs. 3 Nr. 1 SGB II wahrgenommen werden kann.

Für den Fall, die Kosten für die neue Unterkunft sind angemessen - aber höher als die bisherigen Kosten für Unterkunft und Heizung - und der Umzug ist nicht erforderlich, ist die Zusicherung mit dem Hinweis zu versehen, dass bei Anmietung der avisierten Wohnung lediglich die bisherigen Kosten für Unterkunft und Heizung in die Bedarfsberechnung einfließen werden.

### **5.4.2 Zustimmungserfordernis im Bereich des SGB XII**

Die Übernahme der KdU ist bei einer Neuanmietung oder nach einem Umzug grundsätzlich von der vorherigen Zustimmung des Leistungsträgers abhängig. Sie beinhaltet bei bestehendem Bedarf auch die Zusicherung von Umzugskosten. Von dem Erfordernis der vorherigen Zustimmung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn diese aus objektiven Gründen nicht erwartet werden konnte (z. B. Neuanmietung nach Totalverlust einer Wohnung). Voraussetzung ist, dass die Antragstellung auf Zusicherung zeitnah nachgeholt wird und die Angemessenheitsgrenzen nicht verletzt werden.

Erfolgt ein Umzug aus einer angemessenen Wohnung in eine andere unangemessene Wohnung, ohne dass ein wesentlicher Grund im Sinne des Abschn. 5.1 dieser Arbeitshilfe vorliegt, können die KdU nur in der angemessenen Höhe übernommen werden. Umzugskosten sind in diesem Fall ausgeschlossen. Der Hilfesuchende ist über diese Begrenzung unter Hinweis auf § 35 Abs. 2 Satz 2, 3, 4 SGB XII zu belehren.

Erfolgt ein Umzug aus einer angemessenen Wohnung in eine andere, ebenfalls angemessene Wohnung ist die KdU in angemessener Höhe zu übernehmen. Bei der Zustimmung ist aber darauf hinzuweisen, dass Umzugskosten in diesem Fall nur bewilligt werden, wenn die aus dem Umzug resultierende KdU-Ersparnis die Umzugskosten binnen eines Jahres deckt.

Bei Neuanmietung von Wohnraum innerhalb sogenannter Misch-BG und bei unterschiedlichen Leistungsträgern erfolgen zwischen den Leistungsträgern Absprachen unter Berücksichtigung der jeweiligen gesetzlichen Regelungen (SGB II, SGB XII, AsylbLG).

Diese Arbeitshilfe tritt am 01. April 2021 in Kraft.