

Landkreis Neumarkt i. d. OPf.



**Richtlinie für
angemessene Kosten der Unterkunft
und Heizung im
SGB II und SGB XII**

Stand: April 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
2	Begriff der Unterkunft	6
3	Berücksichtigungsfähige Unterkunfts-kosten	6
3.1	Bedarfe der Unterkunft bei Mietwohnungen	7
3.1.1	Beratung zur Wahrung der Mieterrechte	9
3.1.2	Verschiedene Formen des Mietvertrages	9
3.1.3	Besonderheit Mietverträge unter Verwandten	10
3.2	Bedarfe der Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum	11
3.2.1	Berücksichtigungsfähige Aufwendungen	12
3.2.2	Erhaltungsaufwendungen	14
3.3	Betriebskosten	16
3.3.1	Nachforderungen	19
3.4	Weitere berücksichtigungsfähige Kosten	19
3.5	Aufteilung und Berücksichtigung der Kosten – Kopfteilprinzip	22
3.5.1	Abweichung vom Kopfteilprinzip	22
3.5.2	Besonderheit Wohngemeinschaft	23
3.6	Besonderheit § 42 a SGB XII	24
3.6.1	Absätze 3 und 4 – Leben in einer Wohnung	24
3.6.2	Abs. 5 – sonstige Unterkunft	25
4	Abstrakte Angemessenheit	26
4.1	Produkttheorie	26
4.2	Abstrakt angemessene Wohnfläche	27
4.3	Schlüssiges Konzept	27
4.4	Vergleichsraum	28
4.5	Mietkategorie	28
4.6	Richtwerte	28
5	Konkrete Angemessenheit	30
5.1	Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze (Prüfschritt 1)	30
5.2	Rechtfertigung der Überschreitung durch erhöhten Raumbedarf (Prüfschritt 2)	30
5.2.1	Menschen mit Behinderungen	31
5.2.2	Pflegebedürftige Menschen	31
5.2.3	Ausübung des Umgangsrechts (temporäre Bedarfsgemeinschaft)	31
5.3	Rechtfertigung höherer Mietkosten (Prüfschritt 3)	33
5.4	Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum (Prüfschritt 4)	33
6	Problemimmobilien/ Mietüberhöhung/ Mietminderung	34
6.1	Umgang mit „Problemimmobilien“ – KdU-Missbrauch	34
6.1.1	Mietminderung	34
6.2	Mietüberhöhung	34

7	Kostensenkungsverfahren.....	35
7.1	Anforderungen an die Kostensenkungsaufforderung	36
7.2	Anhörung vor Kostenabsenkung.....	37
7.3	Absenkung der Kosten auf den angemessenen Betrag	38
7.3.1	Rechtliche und tatsächliche Möglichkeit der Kostensenkung	38
7.3.2	Zumutbarkeit der Kostensenkung	39
7.3.3	Wirtschaftlichkeit der Kostensenkung	40
8	Bedarfe der Heizung	42
8.1	Berücksichtigungsfähige Heizkosten	42
8.1.1	Laufende Heizkosten (Vorauszahlungen)	43
8.1.2	Einmalige Heizkosten	43
8.1.3	Aufklärungspflichten	44
8.2	Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten (Nichtprüfungsgrenze).....	44
8.3	Heizwert verschiedener Brennstoffe	46
8.4	Konkrete Angemessenheit.....	46
8.4.1	Persönliche/ subjektive Gründe	47
8.4.2	Bauliche/ sonstige Gründe.....	48
8.5	Kostensenkungsverfahren Heizkosten.....	48
8.6	Warmwasseraufbereitung	49
8.6.1	Abgrenzung zentrale/dezentrale Warmwasseraufbereitung	49
9	Umzug	51
9.1	Zusicherung bei Umzug	52
9.2	Begrenzung der Leistungen bei nicht erforderlichem Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II.....	53
9.3	Umzug von unter 25-jährigen Personen (§ 22 Abs. 5 SGB II).....	54
9.3.1	Missbrauchsabsicht	56
9.4	Umzugskosten.....	56
9.4.1	Wohnungsbeschaffungskosten.....	57
9.4.2	Umzugskosten im engeren Sinne	61
10	Renovierungskosten	63
10.1	Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen bzw. Instandhaltungskosten	63
10.1.1	Schönheitsreparaturen.....	63
10.1.2	Kleinreparaturen	65
10.2	Einzugs-/Auszugsrenovierungen.....	66
10.3	Bedarf für Schönheitsreparatur und Renovierung.....	67
11	Direktzahlung an Dritte.....	67
11.1	Antrag der leistungsberechtigten Person.....	67
11.2	Zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt	68
12	Übernahme von Schulden.....	68
12.1	Voraussetzungen der Übernahme.....	68

12.1.1	Vermeidung von Wohnungslosigkeit	69
12.2	Mietschulden und Stromschulden	70
12.2.1	Ermessen (§ 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II bzw. § 36 Abs.1 Satz 1 SGB XII)	70
12.2.2	Intendiertes Ermessen (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII)	71
12.3	Energie-, Wasser- und Gasschulden.....	72
13	Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben	73
14	Unterkunftsgebühren für Flüchtlinge.....	74
15	Stichwortverzeichnis	76

1 Einleitung

Die vorliegende Richtlinie dient den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Landkreises Neumarkt i. d. OPf. sowie des Jobcenters als fachliche Unterstützung und ist für die Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II und SGB XII zur einheitlichen Aufgabenerfüllung als Verwaltungsvorschrift zu werten.

Die Richtlinie berücksichtigt insbesondere die praxisrelevante Rechtsprechung aus der Sozialgerichtsbarkeit, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Sachbearbeitung sind die konkreten Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen. Es ist stets den einzelnen Lebensumständen Rechnung zu tragen und zu prüfen, ob die angeführte Rechtsprechung entsprechend Anwendung findet. Die konkrete Entscheidung und die ihr zugrunde liegenden Erwägungen sind sorgfältig zu dokumentieren.

Die Ausführungen gelten für den Rechtskreis des SGB II und SGB XII. Soweit sich in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht ein unterschiedlicher Umgang mit den Bedarfen der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen ergibt, wird darauf unter Verweis auf die jeweilige Rechtsgrundlage hingewiesen.

2 Begriff der Unterkunft

Eine Unterkunft ist jede Einrichtung oder Anlage, die geeignet ist, vor Einflüssen des Wetters bzw. der Witterung zu schützen und eine gewisse Privatsphäre – einschließlich der Möglichkeit, private Gegenstände zu verwahren – gewährleistet.¹ Diese Definition gilt im Rechtskreis des SGB II und im SGB XII gleichermaßen.

Regelmäßig erfasst sind davon Mietwohnungen und selbst genutzte Eigentumswohnungen oder Eigenheime.

Für das SGB XII definiert § 42a SGB XII den Begriff der Wohnung für den Bereich des vierten Kapitels SGB XII als abgeschlossene räumliche Einheit, die zumindest die wesentlichen für eine eigenständige Haushalts- und damit Lebensführung bestimmten und geeigneten Ausstattungen, Vorrichtungen und Einrichtungen beinhaltet.²

Unterkünfte sind auch Not- und Obdachlosenunterkünfte³, Frauenhäuser⁴, Hotel- und Pensionszimmer (ohne Serviceleistungen wie Verköstigung und Reinigungsservice)⁵, Schiffe, Bau- und Wohnwagen⁶ oder Wohnmobile⁷.

Unerheblich ist, ob die leistungsberechtigte Person ein Wohnmobil oder einen Wohnwagen auf nicht hierfür bestimmten öffentlichen Straßen abstellt⁸. Dabei ist nicht zu prüfen, ob dies rechtlich zulässig ist, weil z.B. die Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet ist oder ein Anschluss an die Kanalisation nicht besteht.⁹ Die Unterkunfts-kosten sind jedenfalls so lange zu übernehmen, wie die Nutzung nicht von einer Bauaufsichtsbehörde oder der Ordnungsbehörde untersagt wird.¹⁰ Als Kosten der Unterkunft sind Stellplatzmiete, Kfz-Steuer, Kfz-Haftpflichtversicherung und Heizkosten, nicht aber Kosten für eine Vollkaskoversicherung zu übernehmen.¹¹ Bei Abschluss eines Mietvertrages sind keine Unterkunfts-kosten mehr für ein Wohnmobil/Wohnwagen zu bewilligen, wenn eine Nutzung nur für gelegentliche Besuche erfolgt.¹²

3 Berücksichtigungsfähige Unterkunfts-kosten

Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundessozialgerichts¹³ ist dabei die Frage der Angemessenheit der Unterkunfts-kosten für Mieter und Hauseigentümer nach einheitlichen Kriterien zu beantworten, um eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot gemäß Art. 3 Abs. 1 GG nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern zu vermeiden.

Die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung müssen **tatsächlich entstanden** sein. Die leistungsberechtigte Person muss also einer konkreten Zahlungsverpflichtung ausgesetzt sein.¹⁴ Bei einer unentgeltlichen Unterkunft oder einem dinglich gesicherten Wohnrecht

¹ BSG, Urteil vom 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R

² 2 BT Drucksache 18/9984, Seite 93

³ BayLSG, Beschluss vom 14.08.2012 – L 16 AS 568/12 B ER

⁴ LSG Nordrhein-Westfalen (LSG NRW), Urteil vom 23.02.2010, Az.: L 1 AS 36/09

⁵ SG Augsburg, Urteil vom 23.09.2009 – S 9 AS 187/09

⁶ LSG Hessen, Beschluss vom 28.10.2009 – L 7 AS 326/09 B ER

⁷ BSG, Urteil vom 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R; SG Potsdam Beschluss vom 21.02.2017 – S 51 AS 2256/16 ER

⁸ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22.06.2006 – L 19 B 1700/07 AS ER

⁹ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.03.2006 – L 19 B 42/06 AS ER

¹⁰ SG Neuruppin Beschluss vom 29.07.2010 – S 26 AS 1032/10 ER

¹¹ SG Potsdam Beschluss vom 07.09.2017 – S 51 AS 1151/17 ER

¹² LSG NRW Urteil vom 01.12.2009 – L 6 AS 21/09

¹³ vgl. u.a. BSG, Urteil vom 15.04.2008, Az.: B 14/7b AS 34/06 R

¹⁴ BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 34/08 R

(Nießbrauch) sowie bei der Aufnahme bei Freunden ohne Begründung eines Mietverhältnisses entstehen beispielsweise keine Aufwendungen.

Bei den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung muss es sich um **aktuelle gegenwärtige** Aufwendungen handeln (z.B. keine Erstattung von vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit erworbenem Heizöl).¹⁵

Grundsätzlich ist für die anzuerkennenden Unterkunfts- und Heizkosten der Mietvertrag maßgeblich. Das Einreichen einer Mietbescheinigung kann vom Vermieter nicht verlangt werden. Die Mietbescheinigung kann jedoch auf freiwilliger Basis vom Leistungsberechtigten eingereicht werden. Ergänzend ist auf die Angaben des Leistungsberechtigten abzustellen.

Der Grundsicherungsträger ist berechtigt, vor einer Leistungsgewährung die Rechtmäßigkeit und Wirksamkeit des Mietvertrages zivilrechtlich zu überprüfen.¹⁶

Bei einer Antragstellung in der Monatsmitte wirkt der Antrag nach § 37 Abs. 2 Satz 2 SGB II auf den Ersten zurück, somit kann keine Teilmiete berücksichtigt werden, es sei denn es liegen besondere Fallkonstellationen vor (z.B. Entlassung aus einer Einrichtung oder JVA, Trennung vom Ehegatten etc.). In diesen Fällen besteht die Leistungsberechtigung erst ab einem bestimmten Tag.

Eine Ausnahme zur Regelung, dass nur tatsächlich entstandene Kosten übernahmefähig sind, bildet § 42 a Abs.3 SGB XII. Hier wird unter Umständen zukünftig ein pauschalierter Bedarf anerkannt (vgl. hierzu die Ausführungen unter Abschnitt 3.6).

3.1 Bedarfe der Unterkunft bei Mietwohnungen

Nach Einzelfallprüfung sind folgende Kostenpositionen übernahmefähig:

- Kaltmiete aus Mietvertrag
- auf den Mieter umlegbare Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung
- Nachzahlungen aus Jahresabrechnungen über die umgelegten Betriebskosten
- vertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen
- vertraglich geschuldete Einzugs- und Auszugsrenovierungen
- Aufwendungen für vorhandene Möblierung, Zubehör oder Haushaltsgeräte, die nicht zur Disposition des Mieters stehen
- Nutzungsentschädigung für Obdachlosenunterkünfte
- Unterkunftskosten für Wohnwagen/Wohnmobile (Stellplatzmiete, Kfz-Steuer, Kfz-Versicherung und Heizkosten)

Die Wohnung sucht die leistungsberechtigte Person selbständig. Der Leistungsträgers ist zur Wohnungssuche nicht verpflichtet.

Bei der **Untervermietung** (z.B. für volljährige Kinder im Haushalt) ist es unbeachtlich, ob der Hauptmieter zur Untervermietung an den Hilfebedürftigen berechtigt ist, solange die Zahlungen tatsächlich erfolgt sind.¹⁷ Steht die vereinbarte Miete in einem groben Missverhältnis zur Miete für die gesamte Wohnung, kann es sich um ein Scheingeschäft (§ 117 BGB) bzw. ein

¹⁵ BSG, Urteil vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

¹⁶ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.01.2009 – L 7 AS 4343/08

¹⁷ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 22.06.2006 – L 8 AS 165/06 ER

sittenwidriges Rechtsgeschäft zulasten des Grundsicherungsträgers handeln.¹⁸ Eine kopfteilige Berechnung bzw. eine Beschränkung auf die anteiligen Unterkunftskosten ist unzulässig.¹⁹

Die Vorlage des Hauptmietvertrages kann das Jobcenter nicht verlangen, wenn der Hauptmieter die Einsicht verweigert. Dem Grundsicherungsträger verbleibt eine Prüfung nur anhand der zugänglichen Daten, ggf. durch Augenscheinnahme der untervermieteten Räume.

Bei Einzug in eine Untermietwohnung ist der Untermieter vor Erteilung einer Zusicherung nach § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II zur Vorlage einer Untermietererlaubnis des Vermieters verpflichtet.

Einnahmen aus Untervermietung sind bei den Unterkunftskosten abzusetzen und nicht als Einkommen anzurechnen.

Soweit Nebenkosten (z.B. in Mehrfamilienhäusern) nicht frei verhandelbar sind, kann eine leistungsberechtigte Person nicht darauf verwiesen werden, vertraglich geschuldete Leistungen (z.B. Treppenhausreinigung) in **Eigenleistung** zu erbringen.

Die Kosten für die Nutzung von Mobiliar in **möbliertem Wohnraum** (Küche, Waschmaschine etc.) sind – soweit angemessen - zu übernehmen, wenn die Wohnung ohne diesen Zuschlag nicht anmietbar ist.²⁰

Anschlussgebühren wie ein **Breitbandkabelanschluss** sind nur zu erstatten, wenn sie im Mietvertrag oder durch nachträgliche Vereinbarung an die Miete gekoppelt sind und daher vom Mieter zu tragen sind. Dies gilt nicht, wenn das Fernsehen bereits anderweitig technisch gewährleistet ist und die Kosten daher vermeidbar sind.²¹

Bei einer **Mieterhöhung** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB ist zu beachten, dass diese an die Zustimmung des Mieters nach § 558b BGB gebunden ist und frühestens mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang des Erhöhungsverlangens gefordert werden kann.

Kosten für unsachgemäßen Gebrauch und Beschädigungen der Mietsache sind nicht zu übernehmen.

Kosten einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB aufgrund einer nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit durchgeführten Modernisierung sind zu tragen, ohne dass dem Leistungsberechtigten eine fehlende Vorabklärung mit dem Träger entgegengehalten werden kann.²² Ggf. ist bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören (auch vertragliche) **Schadensersatzansprüche** des Vermieters gegen die leistungsberechtigte Person (verlorene Schlüssel, Beschädigungen, Messie-Syndrom) wegen Beschädigung der Mietsache.²³

¹⁸ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.09.2009 – L 34 AS 1321/08

¹⁹ LSG NRW, Urteil vom 03.11.2008 – L 19 AS 46/07

²⁰ BSG, Urteil vom 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R

²¹ BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R

²² BSG, Urteil vom 23.08.2012 – B 4 AS 32/12 R

²³ LSG NRW 09.05.2007 – L 20 B 32/07 AS ER; LSG Niedersachsen-Bremen 08.03.2012 – L 13 AS 22/12 B ER;

3.1.1 Beratung zur Wahrung der Mieterrechte

Der Leistungsträger muss die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen.²⁴ Im Rahmen dieser Beratungspflicht bestehen folgende Möglichkeiten:

- Beratung zur Selbsthilfe

Beim zuständigen Amtsgericht gibt es zum einen Beratungshilfe. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Gewährung einer Beratungshilfe werden durch die Leistungsberechtigung nach dem SGB II und dem SGB XII erfüllt. In einem gerichtlichen Verfahren kann Prozesskostenhilfe in Anspruch genommen werden.

- Unterstützung durch Mietervereine (Einzelfallentscheidung)

Der örtliche Mieterverein reicht seine Rechnung beim Jobcenter ein. Ein Ausgleich des Rechnungsbetrages erfolgt aus Spendenmitteln, nicht aus den Mitteln der SGB II-Träger.

3.1.2 Verschiedene Formen des Mietvertrages

Mietrechtliche Aspekte sind nach den §§ 535 ff. BGB zu beurteilen.

3.1.2.1 Mündlicher Mietvertrag

Mietverträge bedürfen nicht der schriftlichen Form und können daher auch mündlich geschlossen werden. Soweit keine abweichenden mündlichen Vereinbarungen getroffen wurden, gelten die gesetzlichen Bestimmungen im BGB.

3.1.2.2 Unbefristeter Vertrag

Der unbefristete Mietvertrag entspricht dem Normalfall. Das Mietverhältnis läuft dann auf unbestimmte Zeit. Er wird meist schriftlich als Formularvertrag geschlossen. Für Mieter gilt die Kündigungsfrist von drei Monaten (§ 573c Abs. 1 S. 1 BGB), soweit keine kürzere Kündigungsfrist vereinbart wurde. Für den Vermieter gelten ebenfalls Kündigungsfristen von drei Monaten. Diese verlängern sich nach fünf und acht Jahren Wohndauer um je drei Monate (§ 573c Abs. 1 S. 1 BGB). Wird ein Vertragsverhältnis durch den Vermieter gekündigt, ist ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund erforderlich. Ein solcher Grund liegt nach § 573 Abs. 2 BGB bei einem groben Vertragsverstoß, bei Eigenbedarf sowie bei einer für die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks erforderlichen Kündigung (Verwertungskündigung) vor.

3.1.2.3 Zeitmietvertrag

Hierbei handelt es sich um einen schriftlichen Mietvertrag, meist als Formularmietvertrag, in dem das Vertrags- und Mietende im Voraus und unter Angabe des Befristungsgrundes festgelegt wird (vgl. § 575 BGB). Neben Eigenbedarf sind wesentliche bauliche Veränderungen oder die Nutzung als Dienstwohnung als Befristungsgrund anerkannt. Soweit der ursprüngliche Befristungsgrund noch vorliegt, muss der Mieter bei Vertragsende ausziehen.

²⁴ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R, Urteil vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R

3.1.2.4 Staffelmietvertrag

Der schriftlich abgeschlossene Staffelmietvertrag legt sowohl die Anfangsmiete als auch die zukünftige Mieterhöhung zu einem bestimmten Zeitpunkt konkret fest (vgl. § 557a BGB). Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Zeitlich unbefristete Staffelmietverträge können mit den normalen Fristen (vgl. oben) gekündigt werden. Bei einem befristeten Staffelmietvertrag muss entsprechend ein Befristungsgrund angegeben sein. Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Vertragsschluss ausgeschlossen werden.

Bei bereits abgeschlossenen Staffelmietverträgen, bei denen die Miete zukünftig aufgrund der vereinbarten Erhöhungen die Grenze der Angemessenheit überschreitet, können die Kosten nur bis zur angemessenen Höhe übernommen werden. Leistungsberechtigte Personen sind rechtzeitig zu einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß aufzufordern. Bei neu abzuschließenden Verträgen sind die leistungsberechtigten Personen zu informieren, dass die Kosten nur bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen werden, und sind -soweit möglich- vom Abschluss derartiger Verträge abzuhalten.

3.1.2.5 Indexmietvertrag

Bei der Indexmiete können die Vertragsparteien schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (vgl. § 557b BGB). Die Anfangsmiete wird konkret vereinbart. Soweit sich eine Überschreitung der Angemessenheitswerte abzeichnet, ist wie beim Staffelmietvertrag zu verfahren.

3.1.2.6 Inklusivvertrag/Teilinklusivvertrag

Bei Inklusiv- bzw. Teilinklusivverträgen werden die Betriebs- und/oder Heizkosten pauschal festgelegt und dem Vermieter gegenüber geschuldet. Für diesen Fall können Nachforderungen aus der Betriebs- oder Heizkostenabrechnung, soweit sie über den vereinbarten Pauschalen liegen, nicht übernommen werden, da sie nicht vertraglich geschuldet sind.

3.1.3 Besonderheit Mietverträge unter Verwandten

3.1.3.1 SGB II

Die leistungsberechtigte Person muss einer ernsthaften Mietzinsforderung ausgesetzt sein. Bei Verträgen unter Angehörigen kommt es nicht auf einen Fremdvergleich an. Vielmehr sind die wirksamen vertraglichen Vereinbarungen maßgebend, wobei auch nur eine geringe Miete oder die Zahlung der Nebenkosten vereinbart werden kann. Dabei ist zu prüfen, ob der Mietvertrag auch praktiziert wird und nicht bloß „auf dem Papier steht“.²⁵ Bei dauerhaft gestundeten Mietforderungen ist beispielsweise nicht von einer Ernsthaftigkeit der Mietforderung gegenüber der leistungsberechtigten Person auszugehen und die Unterkunftskosten sind nicht zu übernehmen.

Es können Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) zur Überprüfung herangezogen werden. Die Mietzahlungen an Angehörige müssen von diesen dem Finanzamt gegenüber angegeben werden. Ein entsprechender Hinweis der Steuerpflicht kann der leistungsberechtigten Person gegenüber erfolgen. Eine Korrespondenz mit dem Finanzamt erfolgt nicht.

²⁵ BSG, Urteil vom 03.03.2009 – B 4 AS 37/08 R; BSG, Urteil vom 07.05.2009 – B 14 AS 31/07 R

Bei einem Zusammenleben als Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten wird nach § 9 Abs. 5 SGB II vermutet, dass Unentgeltlichkeit vorliegt, soweit dies nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen erwartet werden kann. Die leistungsberechtigte Person muss als Anspruchsvoraussetzung die Unentgeltlichkeit somit positiv widerlegen, um einen Anspruch auf die Kosten der Unterkunft und Heizung zu begründen.

3.1.3.2 SGB XII

Nach § 39 SGB XII gilt für die Hilfe zum Lebensunterhalt die Vermutung der Bedarfsdeckung in der Haushaltsgemeinschaft, wobei hier nicht auf das Verwandtschaftsverhältnis abgestellt wird. Lebt demnach eine leistungsberechtigte Person mit anderen Personen in einer Wohnung oder Unterkunft, so wird vermutet, dass sie gemeinsam wirtschaften (Haushaltsgemeinschaft) und dass die leistungsberechtigte Person von den anderen Personen Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, soweit dies nach deren Einkommen und Vermögen erwartet werden kann (zu beachten sind die Ausnahmen in § 39 S. 3 Nr. 1 u. Nr. 2 SGB XII). Soweit nicht gemeinsam gewirtschaftet wird oder die leistungsberechtigte Person von den Mitgliedern der Haushaltsgemeinschaft keine ausreichenden Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, sind Leistungen zu gewähren.

Bezüglich der Grundsicherung nach dem vierten Kapitel SGB XII ist § 42a SGB XII zu beachten (vgl. hier- zu Kapitel 3.6).

3.2 Bedarfe der Unterkunft bei selbstgenutztem Wohneigentum

Im Rahmen der Antragsprüfung ist zunächst festzustellen, ob das Hausgrundstück bzw. die Eigentumswohnung gem. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII zum geschützten Vermögen gehört.

Ist das nicht der Fall, soll die Hilfe unter den Voraussetzungen des § 9 Abs. 4 i. V. m. § 24 Abs. 5 SGB II als Darlehen gewährt werden. In der Sozialhilfe gelten die Bestimmungen des § 91 SGB XII entsprechend. Bezüglich der Leistungsbewilligung im SGB II wird diesbezüglich auf die Hinweise der Bundesagentur für Arbeit (BA) zu § 24 Abs. 5 SGB II verwiesen.

Anhaltspunkte, ob geschütztes Vermögen vorliegt, bilden folgende Wohnflächenobergrenzen:

Haushaltsgröße	Wohnflächenobergrenzen bei selbstgenutztem Eigenheim	
	Eigentumswohnung	Einfamilienhaus
1 Person	80 qm	90 qm
2 Personen	80 qm	90 qm
3 Personen	100 qm	110 qm
4 Personen	120 qm	130 qm
Je weitere Person	+ 20 qm	+ 20 qm

Auch wenn die Immobilie von der Verwertung ausgenommen ist, folgt daraus kein Anspruch auf eine Übernahme von Kosten, um das geschützte Vermögen auch in seiner Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer sicherzustellen. Die Höhe der angemessenen Aufwendungen ist nach den gleichen Kriterien wie bei Mietwohnungen zu beurteilen. Eine leistungsrechtliche Privilegierung bei der Angemessenheitsprüfung nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII von Haus-/Wohnungseigentümern gegenüber Mietern ist nicht

gerechtfertigt. Die Angemessenheit der Größe eines selbstgenutzten Eigenheims indiziert nicht die Angemessenheit der Unterkunftskosten.²⁶

Das BSG geht davon aus, dass bei Wohneigentum, welches nur von einer Person bewohnt wird, in der Regel der Wohnflächenwert für 2 Personen zu berücksichtigen ist. Andernfalls ist eingehend zu prüfen, ob sich der Betroffene in einer Lebensphase befindet, in der eine Änderung der Zahl der Wohnungsnutzer zu erwarten ist oder jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann.²⁷

Bei Vorliegen besonderer Umstände des **Einzelfalles** (z.B. Erkrankung und Behinderung auf Nachweis) ist eine Abweichung möglich.

3.2.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung bei Wohneigentum ist nach den Kosten zu bemessen, die für Mietwohnungen angemessen sind.²⁸ Nach gefestigter BSG-Rechtsprechung sollen Eigentümer und Mieter bei den Unterkunftskosten gleichbehandelt werden.²⁹ Besteht Unklarheit, ob eine geltend gemachte Position übernahmefähig ist, ist analog zu prüfen, ob ggf. ein Mieter diese Kosten geltend machen kann. Insoweit wird auch auf die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Beim Wohnflächenhöchstwert sind – abweichend von der Prüfung, ob verwertbares Vermögen vorliegt - entsprechend wie bei angemietetem Wohnraum dieselben Werte zugrunde zu legen.

Die Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen hat **monatsweise nach Fälligkeit** zu erfolgen. Eine Berechnung eines **Durchschnittsbetrages**, der dann der Leistungsberechnung eines Monats zugrunde gelegt wird, ist trotz der damit einhergehenden Verwaltungsvereinfachung unzulässig.³⁰

Eine **Verrechnung** von Monaten, in denen seitens des Trägers an die leistungsberechtigte Person zu viel gezahlt wurde, mit solchen Monaten, in denen zu wenig geleistet wurde, scheidet aus.³¹ Soweit Leistungen vorläufig nach § 41a Abs. 1 SGB II bewilligt wurden, kann dennoch unter den Voraussetzungen des § 41a Abs. 6 SGB II bei der endgültigen Festsetzung eine Verrechnung erfolgen. Unabhängig davon ist für die **Angemessenheitsprüfung** bei Eigenheimen auf die im **Kalenderjahr** anfallenden Kosten abzustellen.³²

Bei der Angemessenheitsprüfung ist bei einem Hausgrundstück auf die gesamte Wohnfläche des Hauses abzustellen, unabhängig davon, ob nur ein Teil des Hauses von der Bedarfsgemeinschaft bewohnt wird.³³ Übernahmefähig sind folgende Positionen:

- Schuldzinsen des Finanzierungskredites
- Tilgungsraten (unter sehr engen Voraussetzungen, vgl. unten)
- Grundsteuern
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, soweit keine Wertsteigerung

²⁶ BSG, Urteil vom 23.08.2011 – B 14 AS 91/19 R

²⁷ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R

²⁸ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B /b AS 2/05 R

²⁹ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 76/06 R)

³⁰ BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R

³¹ BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R

³² BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R

³³ BSG, Urteil vom 12.12.2013 – B 14 AS 90/12 R

- sonstige öffentliche Abgaben (z.B. Straßenreinigungsgebühren, Müllabfuhr, Kanalbenutzungsgebühren)
- Versicherungsbeiträge (Gebäude-, Feuer-, Sturm-, Wasser- und Haftpflichtversicherung)
- Betriebskosten wie bei Mietverhältnissen
- Lasten wie z.B. Erbbauzins
- Hausgeld
- Instandhaltungsrücklage
- Kanalanschlusskosten
- Straßenausbaubeiträge

Erstattungsfähig sind auch Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes, wie Kosten für Schornsteinfeger, Wasser und Flurbeleuchtung.

Die von einem Wohnungseigentümer zu zahlende **Instandhaltungsrücklage** ist übernahmefähig, da sich der Eigentümer regelmäßig der Zahlung nicht entziehen kann, soweit die Verpflichtung von der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen wurde.³⁴ Gleiches gilt für die Kosten für **Hausverwaltung** und **Hausmeister**.

Einnahmen aus Untervermietung sind bei den Unterkunftskosten abzusetzen und nicht als Einkommen anzurechnen.

3.2.1.1 Finanzierungskosten

Schuldzinsen für einen zur Finanzierung des Eigenheims abgeschlossenen Darlehensvertrag sind Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II.

Bei einem **privaten Darlehensvertrag** mit Freunden oder Verwandten sind die Schuldzinsen dann zu übernehmen, wenn die Zinsvereinbarung ernsthaft und nicht zu Lasten der Allgemeinheit vereinbart wurde.³⁵

Verzugszinsen, die nicht der Finanzierung des Eigenheims, sondern dem Ersatz des Schadens dienen, der durch die Kündigung des Kreditvertrages wegen Nichtzahlung vereinbarter Tilgungsraten entstanden sind, dienen nicht dem Wohnen und sind daher keine Kosten der Unterkunft.³⁶ Bevor Schuldzinsen überhaupt übernommen werden, ist zu prüfen, ob der angegebene Darlehensvertrag tatsächlich (ausschließlich) zur Finanzierung bzw. Anschaffung der Immobilie abgeschlossen und dieser nicht zwischenzeitlich wegen Verzugs Gesichtspunkten gekündigt wurde. Es ist insoweit eine Bankbestätigung zu verlangen.

Bei Immobilienkrediten verringert sich die monatliche Zinsbelastung häufig in geringem Umfang, so dass bei gleichbleibender Zinsbelastung (dann ggf. Verzugszins aufgrund einer Kündigung oder Verbrauchercredit) eine genaue Prüfung angezeigt ist. Der Zins- und Tilgungsplan ist vom Antragsteller anzufordern. Auf Basis des Zins- und Tilgungsplans können dann ggf. die tatsächlichen Aufwendungen zur Berechnung der Kosten der Unterkunft herangezogen werden.

³⁴ LSG Sachsen, Urteil vom 26.11.2009 – L 7 AS 219/08

³⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 27.02.2014 – L 34 AS 1021/12; BSG, Urteil vom 18.09.2014 – B 14 AS 48/13 R

³⁶ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.05.2012 – L 13 AS 3213/11

Beiträge zu einer **Lebensversicherung**³⁷ oder zu einem **Bausparvertrag**, die als Ersatz für eine Tilgung des Darlehens angespart werden, sind nicht erstattungsfähig.

Der Eigentümer ist grundsätzlich ebenso wenig wie der Mieter davor geschützt, dass sich im Rahmen eines Kostensenkungsverfahrens die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergibt.

Tilgungsraten sind regelmäßig nicht zu übernehmen, da aus Mitteln der Allgemeinheit kein Vermögen gebildet werden soll. Ausnahmsweise sind Tilgungsleistungen zu übernehmen, wenn die nachstehenden Voraussetzungen alle vorliegen:³⁸

- Die Immobilie wurde **vor** Eintritt der Hilfebedürftigkeit erworben.
- Die Immobilie ist fast abbezahlt und das Wohnen – nicht die Vermögensbildung – steht im Vordergrund³⁹ (Orientierung: Restschuld ca. 10 % - Einzelfallentscheidung).
- Bei Nichtübernahme der Kosten droht die konkrete Gefahr des Wohnungs-/Hausverlustes.
- Die Höhe der Tilgungsleistung inklusive Schuldzinsen und aller weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten überschreitet nicht die angemessenen Kosten der Unterkunft.

Liegen diese Voraussetzungen vor, muss der Eigentümer zusätzlich zumutbare Anstrengungen zur Senkung der Kosten z.B. durch Antrag auf Tilgungsstreckung oder -aussetzung, oder Umschuldungsmaßnahmen⁴⁰ unternehmen.

Soll nach einem Immobilienkaufvertrag das Eigentum erst nach Bezahlung der letzten Kaufpreisrate übergehen und sollen für den Fall der Rückabwicklung des Kaufvertrages die bereits gezahlten Kaufpreisraten als Miete für die Überlassung der Immobilie angesehen werden, handelt es sich um einen sog. Mietkauf. Dann können die laufend gezahlten Raten nicht als Unterkunftskosten nach § 22 SGB II übernommen werden, es handelt sich vielmehr um Tilgungsraten zum Erwerb von Grundeigentum.⁴¹

3.2.2 Erhaltungsaufwendungen

Erstattungsfähig sind **unabweisbare Aufwendungen** für die **Instandhaltung und Reparatur**. Umfasst sind also Notfälle, die das Wohnen akut gefährden, d.h. alles, was ein Gebäude trocken, sicher und warm hält. Die mit notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen zwangsläufig verbundene Wertsteigerung ist hinzunehmen und kann nicht als Abzug „Alt gegen Neu“ in Ansatz gebracht werden.⁴²

Es können nur bei konkretem Reparaturaufwand angemessene Kosten beantragt werden.⁴³ Die Berücksichtigung sog. „Instandhaltungspauschalen“ scheidet aus.

Unter **Instandhaltung** ist nach der mietrechtlichen Rechtsprechung die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustandes der Mietsache zu verstehen, also die Beseitigung der durch Abnutzung, Alter und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen und sonstigen Mängel. **Reparaturen** sind Maßnahmen, die auf die Beseitigung von Mängeln aufgrund anderer Ursachen gerichtet sind oder anderen Zwecken dienen.⁴⁴

³⁷ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.11.2006 – L 8 AS 3298/06

³⁸ BSG, Urteil vom 16.02.2012 – B 4 AS 14/11 R; Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R

³⁹ Als Orientierung: LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 18.04.2013 – L 5 AS 8/12 B ER

⁴⁰ LSG Baden-Württemberg; Urteil vom 30.09.2011 – L 12 AS 5858/10

⁴¹ BayLSG, Urteil vom 23.02.2017 – L 7 BK 6/15

⁴² BSG, Urteil vom 18.09.2014 – B 14 AS 48/13 R

⁴³ u.a. SG Hildesheim, Beschluss vom 10.02.2009, Az.: S 33 AS 5/09 ER

⁴⁴ BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 49/07 R

Unabweisbar sind Instandhaltungen und Reparaturen dann, wenn die Bewohnbarkeit der selbstgenutzten Immobilie zu erhalten ist. Daher können nur Kosten der Instandhaltung übernommen werden, die unmittelbar drohende oder schon entstandene Schäden mit daraus folgenden unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnqualität verhindern oder beseitigen sollen. Dabei ist ein Absinken der Wohnqualität bei ansonsten gewährleiteter Bewohnbarkeit bis zu den für Mieter vorgegebenen Merkmalen eines einfachen Wohnungsstandards hinzunehmen. Faktoren sind dabei u.a. das bevorstehende Ende des Leistungsbezuges, das Ausmaß der Beeinträchtigung der Wohnqualität, der Gesamtzustand des Hauses, die Höhe der aktuellen sowie der künftig zu erwartenden Sanierungskosten sowie die ansonsten aufzubringenden Kosten für Unterkunft und Heizung.⁴⁵

Beispiele für **unabweisbare** Maßnahmen:

- Dichtigkeit des Dachs (Austausch schadhafter Stellen)
- Begehbarkeit von Treppen
- Nutzungsfähigkeit von Fenstern
- Verschließbarkeit der Haustüre
- Funktionsfähigkeit von Anschlüssen (Wasser, Abwasser, Strom)
- Beheizbarkeit von mindestens einem Raum
- Reparatur Durchlauferhitzer Bad

Nicht in Betracht kommen Aufwendungen, für die es **kein Erfordernis** gibt, die lediglich der Verbesserung oder Wertsteigerung des Objekts dienen, so z.B., wenn eine Neuanschaffung der Heizungsanlage anstelle einer noch möglichen kostengünstigeren Reparatur erfolgt.

Instandhaltungs- und Reparaturkosten bei Immobilien sind außerdem nicht zu berücksichtigen, wenn die Immobilie bereits so geschädigt ist, dass auf Dauer auch mehrere Reparaturen keine vernünftige Nutzung ermöglichen.⁴⁶

Wird ein Eigenheim von mehreren Personen genutzt, sind die Kosten regelmäßig **kopfteilig** zu berücksichtigen, unabhängig davon, wer die Kosten tatsächlich entrichtet oder wer Eigentümer ist.

Konkret hat eine Differenzberechnung zwischen den monatlich tatsächlich berücksichtigten Aufwendungen für die Unterkunft und den konkreten Angemessenheitsgrenzen, die im nächsten Jahr ohne Betrachtung der Instandhaltung berücksichtigt werden könnten, zu erfolgen. Der Differenzbetrag kann als Zuschuss gewährt werden. Darüberhinausgehende Beträge können als Darlehen gewährt werden, insbesondere dann, wenn der Verlust des Eigenheims droht.

Beispiel:

2 Personen- Haushalt in Neumarkt	
angemessene KdU pro Monat	527,15 €
angemessene KdU im Jahr	6.325,80 €
tatsächliche KdU pro Monat	400,00 €
tatsächliche KdU im Jahr	4.800,00 €
Zuschussmöglichkeit	1.525,80 €

⁴⁵ vgl. LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 11.01.2010, Az.: L 5 AS 216/09 B ER

⁴⁶ vgl. u.a. LSG Hessen, Beschluss vom 28.10.2009, Az.: L 13 AS 274/10

Bauliche Veränderungen, Modernisierungen, Sanierungen und wertsteigernde Maßnahmen sind nicht übernahmefähig.

Eine **Modernisierung** liegt vor, wenn das Gebäude noch ohne größere Einschränkung nutzbar und funktionsfähig ist und Arbeiten eine Anpassung an den aktuellen Stand der Technik bewirken sollen.

Bei einer **Sanierung** werden solch gravierenden Mängel beseitigt, durch die das Eigenheim nicht mehr den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die bestimmungsmäßige Nutzung zu Wohnzwecken genügt, wodurch die weitere Bewohnbarkeit infrage gestellt wird.

Kreditzinsen und Bearbeitungsgebühren für **Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)** können im Rahmen der angemessenen Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden. Eigenleistungen sowie der Einsatz des Vermögens sind zu prüfen. Die Zuschüsse sind nicht als Einkommen zu berücksichtigen.

3.2.2.1 Darlehensweise Bewilligung

Überschreiten die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die angemessenen Unterkunftskosten, kann der Grundsicherungsträger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen nach § 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II ein **Darlehen** erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

Es handelt sich um eine Ermessensentscheidung. Bei der Ermessensausübung ist zu berücksichtigen, ob durch die Kostenübernahme die Immobilie gesichert werden kann. Sind die Kosten sehr hoch, kann es ermessensgerecht sein, die Kosten abzulehnen, auch wenn der **Verlust der Immobilie** damit verbunden ist.⁴⁷ Das Ermessen ist insbesondere bei Ablehnung einer darlehensweisen Bewilligung im Bescheid sorgfältig darzustellen.

Eine **dingliche Sicherung** ist in der Regel gerechtfertigt, da der Eigenheimbesitzer mit der Immobilie über Schonvermögen verfügt, aus dem er im Fall der Veräußerung die Darlehensschuld begleichen kann.

Nach § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II muss das Darlehen mit 10 % der laufenden Leistungen ab dem Monat der Auszahlung **getilgt** werden. Als Darlehensnehmer kommen alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft in Betracht, soweit sie nicht minderjährig sind.

3.3 Betriebskosten

Zu den Unterkunftskosten für Mietwohnungen und Wohneigentum im Sinne von § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII zählen regelmäßig auch die sogenannten Neben- oder Betriebskosten, soweit diese im Mietvertrag eindeutig und unmissverständlich festgelegt werden.

Ob Nebenkosten für Miet- oder Genossenschaftswohnungen umlagefähig sind, richtet sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch und der Betriebskostenverordnung (vgl. § 556 Abs. 1 BSG i.V.m. § 2 BetrKV).

⁴⁷ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 30.09.2010 – L 29 AS 328/10; LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 22.12.2010 – L 2 AS 425/10 B ER

Zu den umlagefähigen Kosten zählen z.B. die Kosten für

- Müllabfuhr und Straßenreinigung
- Grundsteuer
- Wasser und Abwasser
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswart (Hausmeister)
- Reinigung und Wartung von Etagenheizungen
- Betrieb zentraler Warmwasserversorgungseinheiten
- Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Betrieb von Personen- und Lastenaufzügen
- Gartenpflege
- Beleuchtung der gemeinsam genutzten Gebäudeteile (Flure, Keller, Dachböden etc.)

Sollte die Nebenkostenvorauszahlung im Mietvertrag in einer Summe für kalte Nebenkosten und Heizkosten ausgewiesen sein und lässt sich eine genaue Aufteilung nicht ermitteln (z.B. durch Mietbescheinigung oder eine Nebenkostenabrechnung aus dem Vorjahr) so sind diese zu 40% auf die kalten Nebenkosten und zu 60% auf die Heizkosten aufzuteilen.

Nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören nach § 1 Abs 2 BetrKV

- die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (**Verwaltungskosten**)
- die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (**Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten**)

In vielen Nebenkostenabrechnungen sind die nicht umlegbaren Kosten gesondert ausgewiesen bzw. gekennzeichnet (z.B. mit*).

Folgende kalte **Betriebskosten** in €/qm wurden in Zusammenhang mit dem schlüssigen Konzept für die einzelnen Kommunen im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. ermittelt und sind im Rahmen der Angemessenheit zugrunde zu legen:

Betriebskosten in €/qm - 2016			
Wohnungsgröße	Personenzahl	Mietkategorie I (übriger Landkreis)	Mietkategorie II (Stadt Neumarkt)
bis 50 qm	1		1,57
bis 65 qm	2		1,89
bis 75 qm	3		1,50
bis 90 qm	4		1,67
bis 105 qm	5		1,50

Betriebskosten in €/qm - 2018			
Wohnungsgröße	Personenzahl	Mietkategorie I (übriger Landkreis)	Mietkategorie II (Stadt Neumarkt)
bis 50 qm	1		1,62
bis 65 qm	2		1,96
bis 75 qm	3		1,55
bis 90 qm	4		1,73
bis 105 qm	5		1,55

Diese vorgenannten Betriebskosten müssen einem Mietangebot aufgeschlagen werden, wenn die leistungsberechtigte Person ein Angebot mit einer Nettokaltmiete beibringt.

Sie finden außerdem Anwendung, wenn die hilfeschende Person ein Angebot mit einer Bruttokaltmiete vorlegt, in der die Nebenkosten offensichtlich zu niedrig angesetzt sind. Davon ist bei einer Abweichung von 50 % und mehr zu den in der Tabelle angegebenen Richtwerten auszugehen.

Beispiel:

Eine leistungsberechtigte Person legt für eine angemessene 1-Personen Wohnung von 50 qm in Neumarkt ein Mietangebot über eine Kaltmiete in Höhe von 335,00 € bzw. Bruttokaltmiete von 370,00 € vor. Die Kosten der Unterkunft wären somit angemessen, da der Richtwert von 380,00 € nicht überschritten wird. Allerdings sind die Betriebskosten hier offensichtlich zu niedrig, da hier lediglich kalte Betriebskosten von 35,00 € zugrunde gelegt wurden. Nach der Tabelle wären 81,00 € kalte Betriebskosten (50qm x 1,62 €) angemessen; hiervon 50 % ergeben 40,50 €. Der in der Tabelle angegebene Richtwert wurde damit um mehr als 50 % unterschritten. Die Betriebskosten wurden offensichtlich zu niedrig angesetzt. Eine Zusicherung der Übernahme der Unterkunftskosten ist hier zu versagen, da mit Sicherheit von einer Nebenkostennachforderung auszugehen ist.

Soweit Betriebskosten mietvertraglich pauschal erhoben werden, sind durch diese **Pauschale** sämtliche Nebenkosten abgegolten. Der Vermieter kann keine Nachforderung geltend machen. Folglich ist auch keine Betriebskostenabrechnung anzufordern.

Die sonstigen Leistungsberechtigten sind einmal jährlich aufzufordern, die aktuellen Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnungen beziehungsweise die aktuellen Nachweise über die angefallenen und die anfallenden Kosten für Unterkunft und Heizung einzureichen.

Sofern die Leistungsberechtigten geltend machen, dass sie keine Abrechnungen von ihrem Vermieter erhalten, ist dies schriftlich mit dem Hinweis darauf, dass die geleisteten monatlichen Abschläge weder zu Nachzahlungen noch zu Guthaben geführt haben, vom Vermieter zu bestätigen. Zugleich ist dies in der Akte zu vermerken.

3.3.1 Nachforderungen

Nachforderungen für Nebenkosten sind als tatsächlicher aktueller Bedarf im Monat der Fälligkeit zu berücksichtigen, wobei sich die Beurteilung der Angemessenheit nach dem Zeitraum der Entstehung richtet.

Solange die leistungsberechtigte Person im Bezug ist, sind Nachforderungen -soweit angemessen- zu bewilligen, unabhängig vom Zeitpunkt der Vorlage der Abrechnung. Unerheblich ist, ob die Wohnung, für die abgerechnet wird, tatsächlich noch von der leistungsberechtigten Person bewohnt wird.

Bei Nachforderungen handelt es sich um einen laufenden Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII, der regelmäßig als Zuschuss zu gewähren ist. In Abgrenzung hierzu handelt es sich bei nicht bezahlten geschuldeten Vorauszahlungen um Schulden, die regelmäßig nur darlehensweise zu bewilligen sind (vgl. dazu Fachliche Hinweise der BA zu § 24 SGB II).

Nachforderungen stellen eine wesentliche Veränderung der Verhältnisse im Sinne des § 48 SGB X dar. Ein **Antrag** auf Übernahme ist **nicht erforderlich**.⁴⁸ Es handelt sich um laufende Kosten der Unterkunft und Heizung, die aufgrund gezahlter Abschläge nachträglich abgerechnet werden. Wird die Betriebs- und/oder Heizkostenabrechnung dem Leistungsträger nicht zeitnah nach Zugang beim Leistungsberechtigten vorgelegt, kann das Begehren auf Übernahme der Nachzahlung daher nicht aufgrund verspäteter Antragstellung abgelehnt werden.⁴⁹

Der Vermieter verliert nach Ablauf der **zwölfmonatigen Abrechnungsfrist** des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB grundsätzlich seinen Nachzahlungsanspruch. Macht der Vermieter die Nachzahlung erst nach dieser Frist gegenüber dem Mieter geltend, ist dieser (und damit auch der Leistungsträger) nicht mehr zur Nachzahlung verpflichtet.

Sofern ein Vermieter eine Abrechnung direkt an den Leistungsträger übersendet, empfiehlt sich den Leistungsberechtigten aufzufordern, sein Einverständnis zur direkten Nebenkostenabrechnung mit dem Vermieter schriftlich erklären lassen. So wird vermieden, dass eine Nebenkostenabrechnung geprüft und Nachforderungen bewilligt werden, obwohl der Hilfeempfänger gegen den Vermieter aus der Abrechnung vorgegangen ist.

3.4 Weitere berücksichtigungsfähige Kosten

Kosten für eine **Garage oder einen Stellplatz** sind zu übernehmen, wenn eine Teilkündigung der Garage oder des Stellplatzes nicht möglich ist.⁵⁰ Besteht ein gesonderter Vertrag über die Anmietung, ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Wohnmietvertrag und dem Garagen-/Stellplatzmietvertrag um zwei separate und auch getrennt kündbare Verträge handelt.⁵¹

Werden Garage/Stellplatz und Wohnung in der Betriebskostenabrechnung als Abrechnungseinheit behandelt, gilt dies als Indiz für einen einheitlichen Mietvertrag. Ist eine

⁴⁸ BSG, Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 12/10 R

⁴⁹ vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, Az.: B 4 AS 62/09 R

⁵⁰ BSG, Urteil vom 06.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; SG Stuttgart; Urteil vom 30.11.2011 – S 20 AS 6617/10

⁵¹ BGH, Urteil vom 12.10.2011 – VIII ZR 251/10

Teilkündigung ausgeschlossen, muss der Leistungsberechtigte versuchen, den Stellplatz/die Garage – soweit zulässig – unterzuvermieten.⁵²

Die Bedarfe für Unterkunft, die für den Aufenthalt im **Frauenhaus** anfallen, sind ebenfalls Kosten der Unterkunft. Hierbei ist zu beachten, dass die Unterbringungskosten auch Aufwendungen für Betreuung enthalten können. Nur der Anteil, der auf die Kosten der Unterkunft entfällt, ist anzuerkennen. Diese Kosten werden direkt mit dem Frauenhaus abgerechnet. Durch eine Flucht in ein Frauenhaus kann ein Wechsel der örtlichen Zuständigkeit bewirkt werden, wenn das Frauenhaus im Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers liegt. Dadurch entsteht ein Kostenerstattungsanspruch dem Grunde nach der Kommune, in deren örtlichen Zuständigkeitsbereich im Sinne des § 36 SGB II das Frauenhaus gelegen ist.⁵³ Wird ein auswärtiges Frauenhaus in Anspruch genommen, erfolgt gem. § 36a SGB II ein Kostenerstattungsverfahren zwischen den kommunalen Trägern.

Bei der Unterbringung in einer **Pension** wird in der Regel ein Gesamtpreis für alle Leistungen erhoben, die durch die Pension zur Verfügung gestellt werden. Aus dem Pensionspreis sind daher die Positionen herauszurechnen, die keine Kosten der Unterkunft sind, bzw. mit dem Regelsatz abgegolten sind.

Herauszurechnen sind:

- Verpflegungskosten (Regelsatzanteil, abhängig vom Umfang – F/M/A- in dem die Verpflegung geleistet wird)
- Stromkosten (Anteil im Regelbedarf)
- Heizkosten (1,50 €/qm Wohnfläche)

Wird im Mietvertrag bzw. in der Mietbescheinigung ein anderer Betrag ausgewiesen als sich nach obenstehenden Berechnungsgrundlagen ergibt, so ist dieser Betrag maßgeblich und der Bewilligung zugrunde zu legen.

Nutzt eine leistungsberechtigte Person ein **Wohnmobil** als einzige Unterkunft, sind die Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung als Unterkunftskosten zu berücksichtigen, wenn ohne sie eine Nutzung des Wohneigentums zum Zwecke des Wohnens in der konkret durchgeführten Form nicht möglich wäre (bspw. wenn der Leistungsberechtigte das Wohnmobil auf öffentlichen Straßen nutzt).

Bei Nutzung eines Stellplatzes handelt es sich bei der Stellplatzmiete um Unterkunftskosten. Handelt es sich um einen dauerhaften Stellplatz, besteht die Möglichkeit, das Wohnmobil polizeilich abzumelden. Kraftfahrzeugsteuern und die Beiträge für die Kraftfahrzeughaftpflichtversicherung fallen dann nicht mehr an. Kraftstoffkosten stellen keine Kosten dar, die spezifisch mit der Funktion des Wohnmobils als Unterkunft verbunden sind. Es besteht im Rahmen des Wohnbedarfs kein Anspruch darauf, sich zusätzlich mit dem Wohnmobil noch fortzubewegen bzw. mit dem Fahrzeug am Verkehr teilzunehmen. Dieser Bedarf muss insofern aus der Regelleistung gedeckt werden.⁵⁴ Reparaturkosten oder andere Kosten zur Erhaltung des Wohnmobils können nur geltend gemacht werden, wenn sie konkret anfallen, angemessen und unabweisbar sind.

Pauschale Pflege- und Reparaturkosten werden nicht anerkannt (analog Reparatur- und Instandhaltungskosten).

⁵² LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.12.2014 – L 2 SO 4042/14

⁵³ BSG, Urteil vom 23.05.2012, Az.: B 14 156/11 R

⁵⁴ BSG, Urteil vom 17.06.2010, Az.: B 14 AS 79/09 R

Übernahmefähig sind nur tatsächlich anfallende Aufwendungen für eine privat genutzte Unterkunft zur Deckung des Wohnbedarfs, nicht jedoch die Kosten für **gewerblich genutzte Räume**, auch wenn der Leistungsberechtigte sich ausschließlich tagsüber darin aufhält.⁵⁵ Die Kosten für gewerblich genutzte Räume finden Berücksichtigung bei Vorlage der Gewinn- und Verlustrechnung für die selbstständige Tätigkeit durch die leistungsberechtigte Personen.

Wenn der angemietete Wohnraum so klein ist, dass ein Lagerraum zur angemessenen Unterbringung von persönlichen Gegenständen des Betroffenen erforderlich ist, kann ein Anspruch auf Leistungen für den **zusätzlichen Lagerraum** bestehen.⁵⁶ Die Kosten für die Unterkunft und einen Lagerraum dürfen allerdings in der Gesamtsumme die Angemessenheitsgrenze nicht überschreiten.

Daneben sind vor Anerkennung eines zusätzlichen Lagerraums folgende Punkte zu beachten:

- Bestehen Unterbringungsalternativen?
- Welcher Hausrat ist unabdingbar notwendig einzulagern?
- Ist dieser Hausrat erhaltungsfähig?
- Handelt es sich um eine Übergangs- oder Dauerlösung?
- Handelt es sich um zu verwertendes Vermögen?
- Sind die Einlagerungskosten wirtschaftlich? (Abwägung zwischen Einlagerungskosten und Wert der gelagerten Gegenstände⁵⁷)

Unterkunftskosten werden prinzipiell nur für **eine Unterkunft** übernommen, da regelmäßig nur eine Wohnung tatsächlich genutzt werden kann. Die Kosten für die ungenutzte Wohnung sind von der leistungsberechtigten Person zu übernehmen. Ausnahmsweise sind Doppelmieten als Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II zu übernehmen, wenn der Umzug aus der bisherigen Wohnung notwendig bzw. erforderlich war (insbesondere bei Kostensenkungsaufforderungen) und die Mietzeiträume wegen der Kündigungsfristen nicht ohne Überschneidung abgestimmt werden konnten. Dies gilt allerdings nur dann, wenn die leistungsberechtigte Person alles Zumutbare unternommen hat, die Aufwendungen so gering wie möglich zu halten.⁵⁸

Bei tatsächlicher weiterer Nutzung einer Wohnung nach einem erwirkten **Räumungsurteil** sind die Unterkunftskosten weiter zu übernehmen.

Die Kosten der Unterkunft sind zu übernehmen, wenn sich eine leistungsberechtigte Person gelegentlich bei Dritten befindet oder bis zu einer Dauer von voraussichtlich weniger als sechs Monaten in einem **Krankenhaus oder einer stationären Einrichtung** (vgl. § 7 Abs. 4 Satz 3 SGB II) untergebracht ist.

Bei einem **Aufenthalt in einer Justizvollzugsanstalt** können Kosten zur Sicherung der Unterkunft wegen des Leistungsausschlusses nach § 7 Abs. 4 S. 2 SGB II nicht entsprechend dem Rechtsgedanken des § 7 Abs. 4 S. 3 Nr. 1 SGB II übernommen werden.

⁵⁵ BSG, Urteil vom 23.11.2006, Az.: B 11b AS 3/05 R; LSG NRW, Beschluss vom 06.01.2011, Az.: L 19 AS 1591/10 B

⁵⁶ BSG, Urteil vom 16.12.2008, Az.: B 4 AS 1/08 R; Bayer. LSG, Urteil vom 28.11.2012, Az.: L 11 AS 79/09 ZVW

⁵⁷ BSG, Urteil vom 08.05.2008 – B 4 AS 1/08 R

⁵⁸ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.12.2010 – L 2 SO 2078/10; LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.03.2011 – L 15 SO 23/09

Liegt ein Ausschlussgrund nach § 7 Abs. 4 SGB II vor, besteht kein Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten nach dem SGB II. Auch für erwerbsfähige Personen in der JVA oder im Maßregelvollzug sind daher allenfalls Leistungen nach § 36 SGB XII möglich.

Sofern die Unterkunft angemessen ist und die übrigen Umstände eine Gewährung nicht ausschließen, können im Einzelfall Kosten übernommen werden, sofern die Haftdauer sechs Monate nicht übersteigt. In Einzelfällen kann eine Überschreitung der vorgenannten Frist gerechtfertigt sein, z.B. wenn aufgrund einer im Nachhinein unrichtigen Prognose die Mietkosten bereits für mehrere Monate übernommen wurden und die Haftzeit sechs weitere Monate nicht überschreiten. Regelmäßig wird die Beibehaltung nicht erforderlich sein, wenn der Betroffene nicht über einen eigenen Hausstand verfügt (möblierte Wohnung/Zimmer). Keinesfalls können Kosten übernommen werden, wenn nur eine Obdachlosenunterkunft bewohnt wurde.

Befindet sich ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft auf einem **Auslandsaufenthalt**, so sind die Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Ortsabwesenheit im Vorhinein auf unter **sechs Monate** beschränkt ist.⁵⁹

3.5 Aufteilung und Berücksichtigung der Kosten – Kopfteilprinzip

Nutzen Leistungsberechtigte eine Unterkunft gleichberechtigt gemeinsam mit anderen Personen, so sind die Kosten der Unterkunft im Regelfall unabhängig vom Alter anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Personen Mitglieder einer Bedarfsgemeinschaft sind.⁶⁰

3.5.1 Abweichung vom Kopfteilprinzip

Lebte eine inhaftierte leistungsberechtigte Person vor der **Inhaftierung** in einer Bedarfsgemeinschaft, muss unter Umständen vom Kopfteilprinzip abgewichen werden. Bei kurzer Haftdauer (U-Haft) besteht für die übrigen BG-Mitglieder ein Anspruch auf die vollen Unterkunftskosten.⁶¹ Der Kopfanteil wird für die Dauer der Inhaftierung auf die übrigen Bewohner umverteilt.

Bei längerer Haft kann die BG auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die Unterkunftskosten unangemessen zu hoch geworden sind.⁶² Nach § 47 Strafgesetzbuch kann eine Haftstrafe von bis zu sechs Monaten als kurz bezeichnet werden.

Bei einer **nicht genehmigten Ortsabwesenheit** und Wegfall des Leistungsanspruchs eines BG-Mitgliedes haben die übrigen BG-Mitglieder einen Anspruch auf die vollen Unterkunfts- und Heizkosten.⁶³ Die tatsächlichen Kosten werden unter den verbliebenen BG-Mitgliedern kopfteilig bewilligt. Für die angemessene Wohnungsgröße bleibt zunächst die Anzahl der Mitbewohner unter Berücksichtigung des Abwesenden ausschlaggebend. Bei längerer Abwesenheit (mehr als ein halbes Jahr) oder unbestimmter Dauer der Abwesenheit können nach Durchführung eines Kostensenkungsverfahrens die Kosten unter Berücksichtigung der leistungsberechtigten BG-Mitglieder abgesenkt werden.

⁵⁹ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R

⁶⁰ Ständige Rechtsprechung, z.B. BSG, Urteil vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R

⁶¹ BSG, Urteil vom 02.12.2014 – B 14 AS 50/13 R

⁶² LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05.11.2008 – L 20 B 1902/08 AS ER

⁶³ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R

Wirkt sich eine **Sanktion** auf die Unterkunftskosten aus, muss zur Vermeidung einer „Sippenhaft“ der nicht sanktionierten BG-Mitglieder von der kopfteiligen Zuordnung abgewichen werden.⁶⁴ Werden also sanktionsbedingt an ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft keine KdU bewilligt, erhöht sich anteilig der KdU-Bedarf der übrigen BG-Mitglieder.

3.5.2 Besonderheit Wohngemeinschaft

Besteht eine **Wohngemeinschaft**, ist nur auf den vom jeweiligen Hilfebedürftigen geschuldeten Miet- bzw. Wohnkostenanteil abzustellen.⁶⁵ Eine Wohngemeinschaft liegt auch dann vor, wenn Verwandte, die keine Bedarfsgemeinschaft im Sinne des § 7 Abs. 3 SGB II bilden, eine Wohnung gemeinsam nutzen.⁶⁶

Typische Beispiele für echte Wohngemeinschaften sind:

- Familie mit Kindern; ein Kind ist 25 Jahre alt (gilt nur für das SGB II)
- Familie mit Kindern; ein Kind ist 18 Jahre alt (gilt nur für das SGB XII)
- Familie mit Großeltern (-teil) im Haushalt
- Bruder und Schwester leben zusammen
- Freunde/Freundinnen leben zusammen
- Hauptmieter/in nimmt Untermieter/in zur Kostensenkung

Das Mitglied einer Wohngemeinschaft verzichtet auf die Möglichkeit einer Abschottung unter Einschluss von Partner bzw. Familie in einer abschließbaren Wohneinheit mit vollständig eingerichteten Funktionsräumen wie Küche und Bad. Allerdings wirkt sich dieser Umstand zumeist kostensenkend – verglichen mit einer jeweiligen Anmietung getrennter Wohnungen – für das einzelne Mitglied einer Wohngemeinschaft aus.

Lebt eine **alleinstehende leistungsberechtigte Person** in einer Wohngemeinschaft, so ist bei der **Angemessenheitsprüfung** alleine auf sie als Einzelperson abzustellen.⁶⁷

Beispiel: Wohnt eine leistungsberechtigte Person in einer 3-Personen Wohngemeinschaft, so gelten für ihn 50 qm als angemessene Wohnflächenhöchstgrenze. Dementsprechend sind für seinen Anteil an den Unterkunftskosten die Angemessenheitswerte für allein wohnende leistungsberechtigte Personen zu berücksichtigen. Dies gilt unabhängig davon, dass noch zwei weitere Personen in der Wohngemeinschaft wohnen.

Eine Bedarfsgemeinschaft von Eheleuten besteht auch noch bei **nicht dauerhaft getrennt lebenden Ehepaaren** ohne gemeinsamen räumlichen Lebensmittelpunkt bis zur Annahme „dauernden Getrenntlebens“. Hierfür muss außer der räumlichen Trennung noch ein nach außen erkennbarer Trennungswille eines Ehegatten zur Lösung der Ehe hinzutreten.⁶⁸

⁶⁴ BSG, Urteil vom 23.05.2013 – B 4 AS 67/12 R; vom 02.12.2014 – B 14 AS 50/13 R

⁶⁵ LSG Schleswig, 14.09.2006 – L 6 AS 6/06 R; Luik in Eicher SGB II, 3. Auflage, § 22 Rn. 71

⁶⁶ vgl. BSG, Urteil vom 07.05.2009, Az.: B 14 AS 14/08 R

⁶⁷ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06 R

⁶⁸ BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B 4 AS 49/09 R

3.6 Besonderheit § 42 a SGB XII

Bei § 42a SGB XII handelt es sich um eine Spezialnorm für das vierte Kapitel SGB XII. Die §§ 35, 35a und 36 SGB XII sind ergänzend anzuwenden.

§ 42a Abs. 2 SGB XII differenziert die Vorgehensweise anhand der Wohnform. Absätze 3 und 4 gelten für Leistungsberechtigte, die in einer Wohnung leben, Absatz 5 findet Anwendung, wenn die leistungsberechtigte Person außerhalb von Einrichtungen in einer sonstigen Unterkunft lebt.

Wohnung wird dabei definiert als Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushalts notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfasst.

3.6.1 Absätze 3 und 4 – Leben in einer Wohnung

Lebt eine leistungsberechtigte Person zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder mit einem volljährigen Kind in einer Wohnung und sind diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung (Mehrpersonenhaushalt), sind unter Umständen nicht die vertraglich vereinbarten angemessenen oder bei Eigentum die ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu gewähren.

Zunächst ist hier zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person selbst Mieter oder Eigentümer der Wohnung ist.

Verfügt die leistungsberechtigte Person über **keinen eigenen Mietvertrag**, ist § 42a Abs. 3 SGB XII anzuwenden.

Dann ist weiter zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person im Haushalt einer verwandten Person lebt, die hilfebedürftig oder nicht hilfebedürftig ist.

Im ersten Fall – die verwandte Person ist hilfebedürftig – liegt keine Abweichung vom Kopfteilprinzip vor. Hier kann für den Mehrpersonenhaushalt maximal die angemessene Bruttokaltmiete und für jede leistungsberechtigte Person der Kopfanteil dessen berücksichtigt werden (§ 42 a Abs.3 Satz 5 SGB XII).

Lebt die leistungsberechtigte Person in einem Haushalt von nicht hilfebedürftigen Verwandten, sind die Unterkunftskosten pauschaliert zu berücksichtigen. Die Pauschale wird ermittelt anhand der maßgeblichen Bruttokaltmiete für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der dort wohnenden Personen abzüglich der Bruttokaltmiete für einen Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der dort wohnenden Personen ohne die leistungsberechtigte Person.

Beispiel: Die leistungsberechtigte Person lebt in einem 3-Personen-Haushalt:
Angemessene Brutto-KM 3-Personen-Haushalt: 578,25 €
angemessene Brutto-KM 2-Personen-Haushalt: 527,15 €
Pauschale = Differenz: **50,10 €**

Wird die Pauschale im Rahmen der Differenzmethode als Bedarf für die Unterkunft angerechnet, werden auch die Heizkosten anhand dieser Pauschale errechnet (siehe hierzu Kapitel 8.1.1.1).

Sind vor dem 01.07.2017 bereits Unterkunftskosten übernommen worden, ist zu prüfen, ob die Pauschale über diesem bereits anerkannten Bedarf liegt. Sonst sind nach § 133b SGB XII die bislang als angemessen anerkannten Kosten der Unterkunft weiterhin berücksichtigungsfähig.

Verfügt die leistungsberechtigte Person im Rahmen einer Wohngemeinschaft über einen **gemeinschaftlichen oder aber gesonderten Mietvertrag** für die Wohnung, findet § 42a Abs. 4 SGB XII Anwendung.

Liegt ein gemeinschaftlicher Mietvertrag vor, ist nicht vom Kopfteilprinzip abzuweichen. Die Referenzmiete des Mehrpersonenhaushaltes bzw. der kopfteilige Anteil an der Referenzmiete ist als Angemessenheitswert für die gesamten Kosten der Unterkunft zugrunde zu legen (§ 42a Abs. 4 Satz 1 SGB XII).

Wurde ein gesonderter Mietvertrag geschlossen, gilt die Referenzmiete eines Einpersonenhaushaltes als angemessen (§ 42a Abs. 4 Satz 2 SGB XII).

Im Falle der Unangemessenheit sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft längstens für 6 Monate berücksichtigungsfähig.

3.6.2 Abs. 5 – sonstige Unterkunft

Als sonstige Unterkunft im Sinne des § 42a SGB XII gelten beispielsweise Zimmer in Pensionen, Ferienwohnungen, Wohnwagen auf Campingplätzen bis hin zu Notquartieren, letzteres oftmals in Form von Gemeinschaftsunterkünften. Diese können sowohl einer Person als auch mehreren Personen gleichzeitig als Unterkunft dienen.

Dient die Unterkunft einer einzelnen leistungsberechtigten Person, ist die geltende pauschalierte (durchschnittliche) **Warmmiete nach § 42 Nr. 4 SGB XII** im Bereich des örtlich zuständigen Sozialhilfeträgers für stationäre Einrichtungen zu Grunde zu legen.

Dient die Unterkunft mehreren Personen gemeinsam, können Aufwendungen bis zur Höhe des kopfteiligen Anteils der Referenzmiete für einen Mehrpersonenhaushalt mit entsprechender Personenzahl als angemessen angesehen werden.

Höhere Bedarfe können anerkannt werden, wenn davon auszugehen ist, dass innerhalb von sechs Monaten die Unterbringung in einer angemessenen Wohnung möglich oder keine andere hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung verfügbar ist.

Darüber hinaus können höhere Bedarfe anerkannt werden, wenn es sich um eine sogenannte Komplettmiete handelt. In diesem Fall beinhaltet die Miete weitere haushaltsbezogene Aufwendungen, die ansonsten über den Regelbedarf abzudecken wären. Diese können dadurch entstehen, dass die Unterkunft (z.B. Pensionszimmer) nicht über einen eigenen Verbrauchszähler verfügt. In den Unterkunfts-kosten können dann zum Beispiel Mietzuschläge für Haushaltsenergie oder Gebühren für kabelgebundene Informationszugänge (Kabelfernsehen, Telefon und Internet) enthalten sein. In solchen Fällen ist eine abweichende Regelsatzfestsetzung nach § 27a Abs. 4 SGB XII zu prüfen. Hier sind die Regelsatzbestandteile ggf. anteilig zu kürzen, die in der Komplettmiete enthalten sind.

4 Abstrakte Angemessenheit

Im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsprüfung wird losgelöst von den tatsächlich anfallenden Kosten festgelegt, bis zu welcher Kostenhöhe ein Leistungsanspruch für die Kosten der Unterkunft besteht. Bei der Feststellung unangemessener Kosten der Unterkunft kann sich nach Einzelfallprüfung ein Kostensenkungsverfahren anschließen.

Für jede Kostenart (Unterkunft oder Heizung) ist eine gesonderte Angemessenheitsprüfung unabhängig voneinander vorzunehmen. Die Notwendigkeit eines Kostensenkungsverfahrens kann sich bezüglich jeder Kostenart ergeben.

Von der seit 01.08.2016 vom Gesetzgeber in § 22 Abs. 10 SGB II eingeräumten Möglichkeit der Bildung einer **Gesamtangemessenheitsprüfung** für Kosten der Unterkunft und Heizung macht der Landkreis Neumarkt i. d. OPf. **keinen Gebrauch**. Insoweit wird die Angemessenheitsprüfung wie bisher erfolgen. Die Angemessenheit der Heizkosten ist gesondert zu prüfen.

Zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Kosten der Unterkunft sind folgende Begrifflichkeiten von Bedeutung:

- Die **Nettokaltmiete** (Grundmiete) stellt eine vertragliche Vereinbarung dar, wonach das eigentliche Entgelt für die Gebrauchsüberlassung gesondert ausgewiesen und von den Betriebskosten, die als Pauschale oder Vorauszahlung erhoben werden, getrennt wird.
- Die **kalten Betriebskosten** im Sinne von § 556 BGB beinhalten nach § 2 Betriebskostenverordnung die „Nebenkosten“, die dem Eigentümer durch das Eigentum und den Gebrauch des Gebäudes laufend entstehen (z.B. Grundsteuer, Schornsteinfeger, Wasserversorgung, Müll, Gebäudeversicherungen etc.). Nicht umfasst sind Heiz-, Warmwasser- und Energiekosten.
- Die **Bruttokaltmiete** ist die Summe aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten.

4.1 Produkttheorie

Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind nach der sogenannten Produkttheorie zu ermitteln.⁶⁹ Diese regelt, dass die Angemessenheit einer Wohnung über die Gesamtkosten zu bestimmen ist. Sinn der Produkttheorie ist es, den Bedarfsgemeinschaften eine selbstbestimmte Verwendung ihres Wohnungsbudgets zu ermöglichen.

Die **angemessenen Gesamtkosten** sind demnach das **Produkt** aus der (abstrakt) angemessenen **Wohnfläche** und der (abstrakt) angemessenen **Quadratmetermiete**.

Die angemessenen Gesamtkosten entsprechen dem Wert der Bruttokaltmiete (Referenzmiete). Diese Werte werden durch das schlüssige Konzept vorgegeben. Die Angemessenheitsgrenze der Kosten der Unterkunft ist somit unter Zugrundelegung der Nettokaltmiete zuzüglich der kalten Betriebskosten zu ermitteln. Auf die Angemessenheit der einzelnen Faktoren kommt es nicht an.

Bleibt die Bruttokaltmiete unter diesem Produkt, dann ist es unerheblich, wenn einer der Faktoren isoliert betrachtet unangemessen ist. Leistungsberechtigte können daher wählen, ob sie zugunsten einer höheren Miete eine kleinere Wohnfläche (bzw. umgekehrt) in Kauf nehmen.

⁶⁹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R

Bei einer abstrakt unangemessenen Wohnfläche ist darauf zu achten, dass die Neben- und Heizkostenvorauszahlungen in realistischer Höhe festgesetzt sind, da ansonsten ggf. eine hohe Nachzahlung fällig wird, durch die die Angemessenheit nicht mehr gewahrt werden kann.

4.2 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Für den Landkreis Neumarkt i. d. OPf. gelten für die Rechtskreise des SGB II und SGB XII folgende Wohnflächenhöchstwerte:

Haushaltsgröße nach Personen	Wohnflächenhöchstwert
1 Person	bis 50 qm
2 Personen	bis 65 qm
3 Personen	bis 75 qm
4 Personen	bis 90 qm
5 Personen	bis 105 qm
jede weitere Person	zusätzlich 15 qm

Bei der Bestimmung der angemessenen Wohnfläche ist grundsätzlich auf die Anzahl der Personen in der Bedarfsgemeinschaft abzustellen. Die Zuordnung erfolgt also nach „**Kopfzahl**“, wobei auch Kleinkinder zu berücksichtigen sind.

Bei der angemessenen Wohnungsgröße ist alleine auf die Gesamtquadratmeterzahl abzustellen, nicht auf die Anzahl der Zimmer. Generell gibt es keinen Grundsatz, wonach jedem Kind unabhängig vom Alter ein eigenes Zimmer zur Verfügung stehen muss.

Künftige Bedarfe sind einzubeziehen, soweit sie mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintreten. Bei Schwangerschaften ist spätestens ab der 12. Schwangerschaftswoche von einer Erhöhung der Kopfzahl auszugehen.

Konkret kann die leistungsberechtigte Person eine größere oder kleinere Wohnung als nach der obigen Tabelle bewohnen, soweit nach der Produkttheorie die angemessene Bruttokaltmiete nicht überschritten wird. Ein Anspruch auf eine Wohnung mit einer Fläche entsprechend der Höchstgrenze besteht nicht.

4.3 Schlüssiges Konzept

Die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft muss auf der Grundlage eines überprüfbaren schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und Datenauswertung unter Einhaltung mathematisch-statistischer Grundsätze erfolgen.⁷⁰ Dieses schlüssige Konzept soll hinreichend Gewähr dafür bieten, dass die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes für die leistungsberechtigten Personen realistisch wiedergegeben werden.

Um den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen, hat der Landkreis Neumarkt i. d. OPf. einen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel („schlüssiges Konzept“) erstellen lassen.

Die in der KdU-Richtlinie aktuell festgelegten Richtwerte wurden im Rahmen dieses schlüssigen Konzepts ermittelt und gelten seit dem 01.08.2016. Eine Fortschreibung der Richtwerte erfolgte mit Wirkung zum 01.08.2018.

⁷⁰ vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 - B 4 AS 18/09 R

4.4 Vergleichsraum

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts ist bei der Erhebung eines schlüssigen Konzeptes ein räumlicher Vergleichsraum nach abstrakt-genereller Art festzulegen, in welchem die Richtwerte für die angemessenen Kosten der Unterkunft definiert werden. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend große Räume der Wohnbebauung vom Vergleichsraum umfasst sind.

Der Vergleichsraum ist der Raum, innerhalb dessen einer leistungsberechtigten Person ein Umzug zur Kostensenkung grundsätzlich zumutbar ist und ein nicht erforderlicher Umzug nach § 22 Abs 1 Satz 2 SGB II zu einer Deckelung der Kosten auf die bisherigen führt. Der Vergleichsraum ist ein ausgehend vom Wohnort der leistungsberechtigten Person bestimmter ausreichend großer Raum der Wohnbebauung, der aufgrund räumlicher Nähe, Infrastruktur und insbesondere verkehrstechnischer Verbundenheit einen insgesamt betrachtet homogenen Lebens- und Wohnbereich bildet.⁷¹

Als Vergleichsraum ist der gesamte Landkreis Neumarkt i. d. OPf. festgelegt worden. Die Datenerhebung zur Bestimmung der Richtwerte für angemessene Kosten der Unterkunft erstreckt sich auf diesen Vergleichsraum.

4.5 Mietkategorie

Innerhalb des Vergleichsraumes ist zu einer weiteren örtlichen Differenzierung die Festlegung von Mietkategorien erforderlich, um eine Segregation bzw. Ghettoisierung zu vermeiden.⁷² Es wird sichergestellt, dass der leistungsberechtigten Person das Anmieten von Wohnraum im gesamten Vergleichsraum möglich bleibt.

Im Landkreis Neumarkt i. d. OPf. bilden die Stadt Neumarkt i. d. OPf. sowie der gesamte übrige Landkreis je eine eigenständige Mietkategorie.

Die im schlüssigen Konzept ermittelten Referenzmieten sind somit innerhalb einer Mietkategorie stets identisch. Innerhalb des gesamten Vergleichsraums muss dies aufgrund der beiden Mietkategorien nicht der Fall sein.

Nicht zulässig nach aktueller Rechtsprechung des BSG ist es jedoch, wenn ein Jobcenter, das den gesamten Landkreis als einen Vergleichsraum ansieht, innerhalb dieses Vergleichsraums die Städte und Gemeinden in mehrere Wohnungsmarkttypen mit unterschiedlichen Angemessenheitsgrenzen aufteilt. Denn für diese Aufteilung gibt es keine rechtliche Begründung, insbesondere können durch die Bildung von Wohnungsmarkttypen die Voraussetzungen für die Bildung und die Rechtsfolgen eines Vergleichsraums nicht geändert werden.⁷³ Die Auswirkungen dieser Rechtsprechung auf die Rechtmäßigkeit des schlüssigen Konzepts sind nach Vorliegen des Volltextes der Entscheidung zu beurteilen.

4.6 Richtwerte

Unter Anwendung der abstrakt angemessenen Quadratmeterzahlen und der durch das schlüssige Konzept ermittelten abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete pro Quadratmeter ergeben sich für die Bedarfsgemeinschaften folgende abstrakt angemessene Unterkunftsbedarfe („Bruttokaltmiete“) bzw. Richtwerte:

⁷¹ BSG, Urteil vom 19.02.2009 B 4 AS 30/08 R, Terminsbericht zu BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 12/18 R

⁷² BSG, Urteil vom 10.09.2013 – B 4 AS 77/12

⁷³ Terminsbericht BSG, Urteil vom 30.01.2019 - B 14 AS 10/18 R

Richtwerte - 2016						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I (Übriger Landkreis)	359,50 €	426,40 €	503,25 €	590,40 €	649,95 €	+92,70 €
Mietkategorie II (Stadt Neumarkt)	368,00 €	510,25 €	559,50 €	624,60 €	680,40 €	+97,05 €

Richtwerte - 2018						
	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Mietkategorie I (Übriger Landkreis)	371,50 €	440,05 €	519,75 €	610,20 €	670,95 €	+95,85 €
Mietkategorie II (Stadt Neumarkt)	380,00 €	527,15 €	578,25 €	645,30 €	702,45 €	+100,35 €

Maßgeblich für die Angemessenheit der Unterkunftskosten ist allein die Kaltmiete, nicht die Teilbeträge für die Grundmiete bzw. die Nebenkosten (Wasser, Abwasser, Grundsteuer, Müllabfuhr etc.).

Ein „Verschieben“ bzw. ein Ausgleich zwischen der Kaltmiete und den Heizkosten (inkl. Warmwasser) ist nicht zulässig, auch wenn dadurch die angemessene Gesamtmiete eingehalten würde.

5 Konkrete Angemessenheit

Soweit die tatsächliche Bruttokaltmiete unterhalb oder gleich der dargestellten Angemessenheitswerte liegt, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich (sog. Nichtprüfungsgrenze). Die Kosten der Unterkunft gelten dann als angemessen. Wird die Nichtprüfungsgrenze überschritten, ist eine konkrete Angemessenheitsprüfung vorzunehmen.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 1 SGB XII grundsätzlich nur in Höhe der angemessenen Aufwendungen erbracht. Leben leistungsberechtigte Personen bei der Beantragung der Leistung bereits in einer abstrakt unangemessenen Wohnung, so dass gem. § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II beziehungsweise § 35 Abs. 2 Satz 1 SGB XII übergangsweise die tatsächlichen Unterkunftskosten als Bedarf zu berücksichtigen sind, ist im Rahmen der Zumutbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsprüfung für eine Absenkung der Aufwendungen durch Wohnungswechsel zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß zu reduzieren sind.

Folgende Prüfschritte sind durchzuführen und zu dokumentieren:

1. Wird die Nichtprüfungsgrenze überschritten?
2. Ist die Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze hinsichtlich der Wohnungsgröße gerechtfertigt?
3. Ist die Überschreitung der Nichtprüfungsgrenze hinsichtlich der Mietkosten gerechtfertigt?
4. Ist angemessener Wohnraum vorhanden?

5.1 Überschreiten der Nichtprüfungsgrenze (Prüfschritt 1)

Zunächst werden die tatsächlichen Werte mit der Nichtprüfungsgrenze abgeglichen. Liegen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft oberhalb der Nichtprüfungsgrenze, sagt dies über die konkrete Angemessenheit noch nichts aus. Die Angemessenheit muss nunmehr im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Lebensumstände überprüft werden.

5.2 Rechtfertigung der Überschreitung durch erhöhten Raumbedarf (Prüfschritt 2)

Hinsichtlich der Anerkennung eines höheren Wohnraumbedarfs wird auf die in § 22b Abs. 3 SGB II bzw. § 35a SGB XII getroffenen Regelungen zum Inhalt einer Satzung Bezug genommen, wenngleich der Freistaat Bayern von der Satzungsermächtigung bislang noch keinen Gebrauch gemacht hat.

Bei einer geringfügigen Überschreitung des Richtwerts (max. 20,00 €) können die Kosten der Unterkunft noch als angemessen betrachtet werden. Dies gilt auch bei Neuvermietung.

In **begründeten Einzelfällen** ist bei folgenden Personenkreisen bzw. Sachverhalten der Richtwert der nächsten Haushaltsgröße zu berücksichtigen:

- für behinderte Menschen
- für Pflegebedürftige

5.2.1 Menschen mit Behinderungen

Ein erhöhter Wohnraumbedarf wird Personen zuerkannt, die aufgrund ihrer persönlichen Situation auf größere Bewegungsflächen angewiesen sind. Hierunter fallen schwerbehinderte Menschen (GdB von 50 und mehr),

- denen die Merkzeichen aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) oder BI (Blindheit) zuerkannt wurden sowie
- die nachweislich überwiegend auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

5.2.2 Pflegebedürftige Menschen

Ein erhöhter Wohnraumbedarf bei Pflegebedürftigkeit kann insbesondere durch das Erfordernis einer 24 Stundenpflegekraft und der damit einhergehenden notwendigen Rückzugsmöglichkeit bestehen.

Eine Berücksichtigung bzw. Zuerkennung kommen dann in Betracht, wenn eine größere Wohnung bereits bewohnt wird, im Einzelfall aber auch dann, wenn eine Wohnung aufgrund eines zwingenden Erfordernisses neu angemietet werden soll. Ein solches Erfordernis liegt dann vor, wenn der Leistungsberechtigte die bisherige Wohnung aufgrund ihres Zuschnittes nicht mehr oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten nutzen kann.

5.2.3 Ausübung des Umgangsrechts (temporäre Bedarfsgemeinschaft)

Eine leistungsberechtigte Person kann Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum haben, wenn sie nach der Trennung und dem Auszug des (Ehe-)Partners und der gemeinsamen Kinder weiterhin in der bisherigen Wohnung lebt oder eine neue Wohnung anmietet und dort sein Umgangsrecht ausübt.

Das Umgangsrecht beschreibt den Anspruch auf Umgang eines minderjährigen Kindes mit seinen Eltern und jedes Elternteils mit dem Kind sowie in besonders gelagerten Fällen auch das Recht Dritter auf Umgang mit dem Kind beziehungsweise des Kindes mit Dritten (§§ 1684 und 1685 BGB).

Liegt eine temporäre Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft vor, ist im Einzelfall die Erhöhung der Wohnfläche zu prüfen.

Für **jedes** zeitweilig zuzurechnende Kind kann sich dadurch ergeben, dass die Wohnfläche der Unterkunft um die **Hälfte der Wohnfläche** erhöht wird, die für ein weiteres Vollmitglied anzusetzen wäre.

Beispiel:

In einem 1-Personenhaushalt sind somit Unterkunftskosten unter Berücksichtigung von 57,5 qm ((50 qm + 65 qm) ./ 2), bei einem 2-Personenhaushalt unter Berücksichtigung von 70 qm ((65 qm + 75 qm) ./ 2) zu berechnen.

Weitere ausschlaggebende Faktoren für die Bemessung einer höheren Wohnfläche können sein:

- Anzahl, Alter und Geschlecht der Kinder
- Häufigkeit und Dauer der Besuche (erheblicher zeitlicher Aufenthalt)
- Bei mehreren Kindern: Handelt es sich um leibliche Geschwister oder eine sog. Patchworkfamilie?
- Anzahl und Größe der vorhandenen Zimmer

Die Anerkennung einer entsprechend höheren Wohnfläche hat dann zu erfolgen, wenn die Ausübung des Umgangsrechtes andernfalls gefährdet wäre. Dies ist dann **nicht** der Fall, wenn eine Übernachtung des Kindes beim zu besuchenden Elternteil nicht stattfindet bzw. das Kind den Elternteil lediglich sporadisch besucht und die Wohnung des Elternteiles mindestens 2 Zimmer aufweist.

Hält sich ein Kind jedoch regelmäßig bei dem anderen Elternteil auf, ist grundsätzlich eine höhere Wohnfläche in vorstehender Höhe anzuerkennen. Regelmäßig bedeutet dabei, dass das Kind in etwa an jedem 2. Wochenende und die hälftigen Ferien über bei dem anderen Elternteil verbringt. Im Umkehrschluss ist jedoch bei einem Leistungsberechtigten, bei dem sich das Kind überwiegend aufhält, keine Kürzung vorzunehmen.

Soweit ein Umgangsrecht einem Dritten, z.B. Großeltern oder Geschwistern, eingeräumt worden ist, gelten die vorstehenden Ausführungen entsprechend.

Grundsätzlich ist in allen Fallkonstellationen die Entscheidung des Familiengerichtes zu beachten.

Das Umgangsrecht endet mit Erreichen der Volljährigkeit, weshalb eine Berücksichtigung folglich auch nur im Falle minderjähriger Kinder erfolgen kann.

5.3 Rechtfertigung höherer Mietkosten (Prüfschritt 3)

Die Nichtprüfungsgrenze kann beispielsweise in folgenden Fällen entsprechend erhöht werden:

- gesundheitliche Beeinträchtigungen
- Pflegebedürftigkeit ab Pflegegrad 2
- Behinderungen, insbesondere Gehbehinderungen
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflegewohngemeinschaften)
- lange Wohndauer bei älteren Menschen (soweit SGB XII betroffen)
- nur kurzzeitige (absehbare) Hilfebedürftigkeit
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z.B. suchtkranke Menschen, Versorgung durch Nachbarschaftshilfe)
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung in Arbeit vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist
- Familien mit Kindern (z.B. Kindern, denen ein mit einem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist)

In vorgenannten Fällen kann besonderer Wohnraum notwendig sein (Erdgeschosswohnungen, innenstadtnahe Wohnungen, etc.).

Die Erhöhung sollte jedoch eine Grenze von max. 5% des Richtwertes nicht überschreiten. In keinem Fall darf der nächsthöhere Referenzwert zugrunde gelegt werden.

5.4 Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum (Prüfschritt 4)

Die **Beweislast** der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum liegt grundsätzlich beim Leistungsträger (nicht so bei Vorliegen eines schlüssigen Konzepts!). Dazu sind Marktrecherchen (z.B. Auswertung von Zeitungsanzeigen, Internetangeboten) und deren Dokumentation notwendig.

Es können allerdings belegbare Bemühungen des Leistungsberechtigten verlangt werden, wenn sich dieser auf mangelnden Wohnraum beruft. Für diese Bemühungen trägt der Leistungsberechtigte die Darlegungs- und Beweislast. Liegen **keine Eigenbemühungen** vor, müssen vom Grundsicherungsträger keine konkreten Unterkunftsalternativen aufgezeigt werden.⁷⁴

Bei Vorliegen eines **schlüssigen Konzepts**, wie es der Landkreis Neumarkt i. d. OPf. hat erstellen lassen, kann nach der Rechtsprechung des BSG prinzipiell vom **Vorhandensein anmietbarer Wohnungen ausgegangen werden**. Denn dann kann durch die Ermittlung anhand der Angebotsmieten vorausgesetzt werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu den abstrakt angemessenen Werten gibt.⁷⁵ Es handelt sich hierbei um eine Tatsachenvermutung, die durch das Vorbringen der leistungsberechtigten Person widerlegt werden kann, so dass die Verfügbarkeit wieder entsprechend der allgemeinen Darlegungs- und Beweisregelungen vom Grundsicherungsträger zu belegen ist.

⁷⁴ BSG, Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 41/06 R

⁷⁵ BSG, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R

Werden erfolglose Anmietbemühungen nachgewiesen oder kann der Träger nicht die Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum nachweisen, obwohl er beweisbelastet ist, dann müssen weiterhin die tatsächlichen Kosten der Unterkunft übernommen werden.

Ist kein angemessener Wohnraum verfügbar, bleibt die Obliegenheit zur Kostensenkung für die leistungsberechtigte Person grundsätzlich bestehen.⁷⁶

6 Problemimmobilien/ Mietüberhöhung/ Mietminderung

6.1 Umgang mit „Problemimmobilien“ – KdU-Missbrauch

Im Regelfall sind die Mietwerte anzuerkennen, die sich innerhalb der abstrakten Angemessenheitsprüfung bewegen. Für **Problemimmobilien**, in der Regel vernachlässigte oder verwahrloste Immobilien, können jedoch auch diese Werte unangemessen hoch sein, wenn erkennbar ist, dass missbräuchlich die grundsicherungsrelevante Mietobergrenze ausgenutzt werden soll.

Wenn sich bei der Angemessenheitsprüfung offensichtliche Erkenntnisse ergeben, dass die angemessenen Richtwerte ausgeschöpft werden sollen, ohne dass der Zustand des Mietobjektes dies rechtfertigt, können abweichende Regelungen zur Angemessenheit der Miete getroffen werden. Diese können darin bestehen, für solche Immobilien ein Sondergutachten erstellen zu lassen oder den Mieter in der Wahrnehmung seiner Mieterrechte zu unterstützen.

Um von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen zu können, müssen folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Betroffenen müssen von sich aus die Mängel offenlegen und bereit sein, mit dem Sozialleistungsträger zu kooperieren (Freiwilligkeit).
- Es bedarf einer Ermessensentscheidung bezogen auf den konkreten **Einzelfall** unter Einschaltung der Teamleitung

6.1.1 Mietminderung

Bei einem erheblichen Mangel der Mietsache kann der Mieter eine angemessene Minderung der Miete nach § 536 BGB vornehmen. Er ist dadurch ganz oder teilweise von seiner Zahlungspflicht befreit. Eine Frist zur Mängelbeseitigung ist nicht erforderlich. Bei einer Mietminderung ist leistungsrechtlich nur der tatsächlich vom Mieter gezahlte Betrag berücksichtigungsfähig. War die Minderung unberechtigt oder zu umfangreich, ist der Mieter zur Nachzahlung verpflichtet. Diese Nachzahlung ist dann durch den Träger zu übernehmen.

Sollte die leistungsberechtigte Person während des Minderungszeitraums aus dem Leistungsbezug ausscheiden und die Minderung war nicht rechtmäßig, ist die Differenz zwischen tatsächlicher und geminderter Miete auszuführen.

6.2 Mietüberhöhung

Vertraglich vereinbarte Mieten können bei Verdacht einer Mietpreisüberhöhung einer genaueren Prüfung unterzogen werden.

⁷⁶ BSG, Urteil vom 23.08.2011 – B 14 AS 91/10 R

Liegt die Miete um **mehr als 20 %** über dem Entgelt, welches in der Kommune für Räume vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage üblicherweise vereinbart wird, liegen Anhaltspunkte für eine Ordnungswidrigkeit (§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz) vor. Übersteigt die Miete die ortsübliche Miete für vergleichbare Mietobjekte um **mehr als 50 %**, liegen Anhaltspunkte für eine strafbare Handlung vor (Mietwucher nach § 291 StGB).

Bei **Vorliegen von Mietpreisüberhöhungen** besteht ein Anspruch gegen den Vermieter auf Auszahlung des Überhöhungsbetrages für die gesamte zurückliegende Zeit der Mietpreisüberhöhung. Bei entsprechenden Anhaltspunkten ist die örtliche Ordnungsbehörde entsprechend zu benachrichtigen. Werden dort die Voraussetzungen für eine Ordnungswidrigkeit als gegeben angesehen, ist die Miete zum nächstmöglichen Zeitpunkt nur noch ohne den Überhöhungsbetrag in die Leistungsberechnung mit einzubeziehen.

Entsprechende Maßnahmen werden nur in **Abstimmung mit der Teamleitung** eingeleitet.

7 Kostensenkungsverfahren

Soweit nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II und § 35 SGB Abs. 1 Satz 1 XII die Aufwendungen der Unterkunft die Richtwerte übersteigen und dies nicht ausnahmsweise nach den Besonderheiten des Einzelfalls gerechtfertigt ist, sind die Bedarfe so lange anzuerkennen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich ist oder nicht zugemutet werden kann, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Verfahrensrechtlich erfolgt die Aufforderung zur Kostensenkung in einem dreistufigen Verfahren:

- Hinweisschreiben zur Kostensenkung (Kostensenkungsaufforderung)
- Anhörung vor Erlass des Kostensenkungsbescheides
- Kostenabsenkungsbescheid

Die Kostensenkungsaufforderung ist notwendig, um eine Absenkung der Unterkunftskosten auf das angemessene Maß zu erreichen. Der leistungsberechtigten Person bleibt es überlassen, wie sie die Kostensenkung erreicht (Umzug, Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter etc.). Entscheidet sich die leistungsberechtigte Person für einen Umzug, muss sie sämtliche verfügbaren Hilfsmittel nutzen, um eine neue angemessene Wohnung zu erlangen.

7.1 Anforderungen an die Kostensenkungsaufforderung

Bei der Kostensenkungsaufforderung handelt es sich um ein Informationsschreiben, welches die leistungsberechtigte Person von der Unangemessenheit ihrer Kosten der Unterkunft in Kenntnis setzt. Dieses Schreiben ist kein Verwaltungsakt im Sinne des § 31 SGB X, sodass keine Rechtsbehelfsbelehrung zu erfolgen hat.

Die Kostensenkungsaufforderung soll mindestens folgende Gesichtspunkte berücksichtigen:⁷⁷

- Information, dass und weshalb die aktuellen Aufwendungen der Unterkunft derzeit unangemessen hoch sind
- Information, welche Kosten der Unterkunft im Einzelfall als noch angemessen gelten
- Hinweis auf die Bestandsschutzregel des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII, wonach unangemessene Unterkunftskosten nur solange berücksichtigt werden können, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zumutbar ist, die Aufwendungen durch Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.
- Fristsetzung, innerhalb derer etwaige Gründe vorgetragen werden können, die eine Kostensenkung unmöglich oder unzumutbar erscheinen lassen und innerhalb derer diese Gründe belegt werden müssen.
- Hinweis, dass ab einem konkreten Datum (TT.MM.JJ) mit der Absenkung der Bedarfe für die Unterkunft auf den vorbezeichneten Betrag zu rechnen ist, wenn bis dahin keine Bemühungen zur Kostensenkung unternommen und nachgewiesen wurden.

In die Kostensenkungsaufforderung ist der Hinweis aufzunehmen, dass es der leistungsberechtigten Person offensteht, sich persönlich zu seinen Obliegenheiten beraten zu lassen. Allerdings besteht seitens des Grundsicherungsträgers keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, auf welche Weise die Kosten der Unterkunft abgesenkt werden können oder müssen.⁷⁸

Wurden nach Ablauf der **sechs Monate** die Kosten nicht auf das angemessene Maß reduziert, obwohl dies möglich und zumutbar war, werden als Rechtsfolge die Kosten der Unterkunft nur noch in angemessener Höhe bewilligt.

Die Frist kann entsprechend der Lage am Wohnungsmarkt angepasst werden. Die sechsmonatige Frist ist eine **Regelhöchstdauer** der Übernahme unangemessener Kosten der Unterkunft und stellt keine generelle sechsmonatige Bestandsschutzklausel dar. Je nach Einzelfall brauchen die unangemessenen Kosten nicht oder jedenfalls nicht für sechs Monate übernommen werden.⁷⁹ In begründeten Einzelfällen sind auch über die Sechsmonatsgrenze hinaus die unangemessenen Kosten zu übernehmen.

Die **Frist beginnt** jedenfalls ab Kenntnis des Leistungsberechtigten von der Unangemessenheit, also regelmäßig mit Zugang der Kostensenkungsaufforderung. Gemäß § 38 SGB II ist der Zugang beim Vertreter der Bedarfsgemeinschaft ausreichend.⁸⁰ Der Grundsicherungsträger ist für den Zugang der Kostensenkungsaufforderung beweispflichtig.⁸¹

⁷⁷ BSG, Urteil vom 27.08.2008 – B 14/7b AS 70/60 R

⁷⁸ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R

⁷⁹ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 19/09 R

⁸⁰ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS10/06 R

⁸¹ SG Berlin, Beschluss vom 06.11.2007 – S 37 AS 26704/07 ER

Bei **Wegfall der Hilfebedürftigkeit** und Wiedereintritt in den Leistungsbezug ist eine neue Frist zu setzen.⁸²

Fehlerhafte Angaben bezüglich der angemessenen Miete führen nur dann zu einem Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft, wenn die leistungsberechtigte Person wegen des fehlerhaft zu niedrig veranschlagten Wertes bei der Suche nach angemessenem Wohnraum wesentlich eingeschränkt ist.⁸³ Ein widersprüchliches Verhalten oder widersprüchliche Angaben des Grundsicherungsträgers machen die Durchführung eines neuen Kostensenkungsverfahrens notwendig.

Soweit es der leistungsberechtigten Person nicht möglich und zumutbar war, die Aufwendungen für die Unterkunft zu senken, hat er sich jedoch hinreichend aber erfolglos bemüht, eine kostengünstigere Unterkunft zu finden, und kann der Grundsicherungsträger ebenfalls keine angemessene Unterkunft nachweisen, dann sind die erhöhten Aufwendungen weiter zu übernehmen.⁸⁴

Ausreichende Eigenbemühungen lassen sich nicht durch die bloße Vorlage von Angeboten teurerer Wohnungen aus der Tagespresse oder dem Internet nachweisen.⁸⁵ Ebenfalls nicht ausreichend ist der pauschale Verweis, in der Tagespresse sei über das Fehlen geeigneter Wohnungen berichtet worden und bei Baugenossenschaften gebe es bekanntermaßen lange Wartelisten,⁸⁶ sowie der Hinweis auf die Konkurrenz mit anderen leistungsberechtigten Personen und Studierenden im gleichen Wohnungssegment⁸⁷.

Die Kostensenkung durch **Vermietung** kommt in Betracht, wenn nicht benötigter Wohnraum vorhanden ist und dessen Überlassung an einen Untermieter ohne Einschränkung der Privatsphäre möglich ist. Diese Fälle sind im Zweifel durch Beurteilung vor Ort nach dem konkreten Einzelfall zu beurteilen.

Kostensenkung auf andere Weise kann z.B. durch Kündigung von Nebenräumen, Garagen oder Stellplätzen oder durch Verhandlung mit dem Vermieter erfolgen.

Zur **Absenkung der Heizkosten** ist eine gesonderte Kostensenkungsaufforderung notwendig.

7.2 Anhörung vor Kostenabsenkung

Vor Ablauf der Kostensenkungsfrist ist der leistungsberechtigten Person unter neuerlicher Fristsetzung (Anhörungsfrist) Gelegenheit zu geben, sich zur beabsichtigten Absenkung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß zu äußern. Hierbei handelt es sich um eine Anhörung im Sinne des § 24 SGB X. Die Fristsetzung erfolgt nach pflichtgemäßem Ermessen.

Eine Anhörung ist nur erforderlich, wenn durch die Kostensenkung in einen laufenden Bewilligungszeitraum eingegriffen wird.

⁸² LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 18.05.2009 – L 9 AS 529/09 B ER

⁸³ BayLSG; Urteil vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10

⁸⁴ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R

⁸⁵ Hessisches LSG, Beschluss vom 28.03.2006 – L 7 AS 122/05 R

⁸⁶ SG Hamburg, Beschluss vom 08.05.2006 – S 62 AS 827/06 ER 9

⁸⁷ LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011 – L 11 AS 123/09

7.3 Absenkung der Kosten auf den angemessenen Betrag

Vor der Entscheidung über eine Absenkung der Unterkunftskosten auf den angemessenen Betrag ist demnach folgendes zu prüfen:

- Prüfung der rechtlichen und tatsächlichen Möglichkeit der Kostensenkung
- Zumutbarkeit der Kostensenkung
- Wirtschaftlichkeit der Kostensenkung

7.3.1 Rechtliche und tatsächliche Möglichkeit der Kostensenkung

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen ist eine Kostensenkung möglich

- durch einen Wohnungswechsel,
- durch Vermieten oder
- auf andere Weise

Die **rechtliche Unmöglichkeit** eines Wohnungswechsels könnte sich u.U. aus dem Vorliegen eines Zeitmietvertrages und/oder der fehlenden Zustimmung des Hauptvermieters zur Untermiete ergeben.

Da ein Wohnungswechsel für einen Leistungsberechtigten im Regelfall die gravierendste Form der Kostensenkung darstellt, ist zunächst zu prüfen, ob die Kosten der Unterkunft nicht durch (Unter-) Vermietung oder auf andere Weise gesenkt werden können.

Eine **Untervermietung** kommt nur dann in Betracht, wenn die Wohnungsgröße und der Zuschnitt der Wohnung dies zulassen und der Vermieter zustimmt. Die Bestimmungen des BGB (§§ 540, 553) sind dabei zu beachten, insbesondere auch hinsichtlich einer möglichen Überbelegung.

Der Abschluss eines Untermietvertrages zur Kostensenkung führt nur dann zu einer Senkung des Bedarfs, wenn der Untermieter den tatsächlichen Mietzins auch entrichtet.⁸⁸

Zudem hat der Leistungsberechtigte die Möglichkeit, die Aufwendungen auf **andere Weise** zu reduzieren. Darunter fallen theoretisch alle rechtlich zulässigen Formen der Kostensenkung. In der Praxis wird bei geringen Überschreitungen vorrangig das Ersuchen auf Gewährung eines Mietnachlasses gegenüber dem Vermieter in Frage kommen. In dem Zusammenhang ist beispielsweise der Verzicht auf Nutzung einer Garage oder eines Gartenteils denkbar, wenn die Möglichkeit dazu besteht und sich die Aufwendungen dadurch reduzieren lassen. Bei Mietverhältnissen unter Verwandten, insbesondere bei Eltern und Kindern, besteht zudem auch eine sittliche Verantwortung, bei der Vereinbarung über die Miete auf die allgemeine Angemessenheit zu achten, wenn der Mieter öffentliche Leistungen erhält.

⁸⁸ BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 161/11 R

7.3.2 Zumutbarkeit der Kostensenkung

Bei der Zumutbarkeit der Kostensenkung sind insbesondere soziale Belange, die in der Person des Leistungsberechtigten oder im konkreten Umfeld zu suchen sind, zu berücksichtigen.

Die Besonderheiten des Einzelfalls sind in die konkrete Entscheidung mit einzubeziehen. Generell sind an den Nachweis **hohe Anforderungen** zu stellen.

Beispiele der **Zumutbarkeit**:

- Der Verbleib in der Wohnung wird durch ärztliches Attest „befürwortet“. ⁸⁹
- Gesundheitliche Gründe und familiäre Bindungen an einen Stadtteil nach Einzelfallprüfung. ⁹⁰
- Ein Umzug innerhalb einer Stadt, auch wenn soziale Bindungen nicht mehr in gleichem Maße aufrecht- erhalten werden können. ⁹¹
- Wenn hohe Eigenleistungen für Renovierung und Umbau in der Wohnung erbracht wurden. ⁹²
- Wenn die Gefahr besteht, dass vorhandenes Mobiliar nach dem Umzug nicht wieder aufgebaut werden kann. ⁹³
- Die Betreuung eines Kleinkindes oder erkrankten Elternteils bei einem Umzug ins nähere Wohnumfeld zwar erschwert ist, aber aufrechterhalten werden kann. ⁹⁴
- Der Leistungsberechtigte älter ist oder schon lange Mieter der Wohnung ist. ⁹⁵
- Wenn ein Teil der Wohnungseinrichtung speziell eingepasst wurde. ⁹⁶

Beispiele der **Unzumutbarkeit**:

- Suizidgefahr ⁹⁷
- Beginnende Demenz, die einen Verbleib in der vertrauten Wohnung erforderlich macht ⁹⁸
- Alter in Verbindung mit sehr starker Sehbehinderung ⁹⁹
- Schwangerschaft, jedenfalls nach dem fünften Monat ¹⁰⁰
- Rücksichtnahme auf soziales und schulisches Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder ¹⁰¹ – Einzelfallentscheidung!

Die **Beweislast** für die Unzumutbarkeit und Unmöglichkeit der Kostensenkung trägt die leistungsberechtigte Person. Bei unzureichender Mitwirkung bei der Feststellung gesundheitlicher Gründe liegt die Beweislast ebenfalls beim Leistungsberechtigten. ¹⁰²

⁸⁹ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.07.2007 – L 32 B 823/07 AS ER

⁹⁰ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R

⁹¹ BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R

⁹² SG Darmstadt, Urteil vom 14.03.2011 – S 22 AS 395/10; SG Detmold, Urteil vom 18.10.2013 - S 13 AS 344/10

⁹³ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 19.01.2010 – L 13 AS 3303/08

⁹⁴ BSG, Urteil vom 19.02.2008 – B 4 AS 30/08 R; LSG NRW, Urteil vom 12.01.2012 – L 19 AS 132/11

⁹⁵ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 20.11.2007 – L 14 B 1650/07 AS ER; BSG, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R

⁹⁶ LSG NRW, Beschluss vom 03.05.2007 – L 20 B 332/06 AS ER

⁹⁷ BayLSG, Urteil vom 27.09.2012 – L 8 AS 646/10

⁹⁸ SG Berlin, Urteil vom 24.10.2014 – S 37 AS 20431/14

⁹⁹ SG Stuttgart, Urteil vom 20.06.2011 – S 7 SO 3292/09

¹⁰⁰ LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 07.05.2009 – L 8 AS 57/08

¹⁰¹ BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R

¹⁰² LSG NRW, Beschluss vom 24.08.2005 – L 19 B 28/05 AS ER

Ist ein Umzug nur einem Mitglied der BG unzumutbar, so sind die tatsächlichen Kosten weiterhin zu übernehmen, bis der Hinderungsgrund wegfällt.

Sofern auf eine Kostensenkungsaufforderung verzichtet wird, ist fortlaufend bei der Weiterbewilligung, mindestens jedoch jährlich, zu prüfen, ob die dafür maßgebenden Gründe weiterhin vorliegen.

7.3.3 Wirtschaftlichkeit der Kostensenkung

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II nicht gefordert werden, wenn ein Wohnungswechsel **unwirtschaftlich** wäre. Diese Regelung berücksichtigt, dass mit einem Umzug regelmäßig erhebliche vom Grundsicherungsträger zu übernehmenden Kosten verbunden sind. Diese Kosten sind zu den Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen. Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.

Prinzipiell ist bei einer Überschreitung der Richtwerte von maximal 20,00 € monatlich von der Unwirtschaftlichkeit der Kostensenkung auszugehen.

Wenn Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der festgestellten angemessenen Kosten einer neuen Wohnung, sollte von einer Kostensenkung Abstand genommen werden.

Bei der Berechnung ist von einem **Zeitraum von 24 Monaten** auszugehen, wobei bei der Festlegung dieses Zeitraums die Prognose zur Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt oder der baldige Eintritt in die Altersrente berücksichtigt werden muss. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist bei anstehendem Renteneintritt auch dann vorzunehmen, wenn der Rentenanspruch voraussichtlich nicht ausreichend hoch ist, um den Leistungsbezug nach dem SGB XII ausschließen zu können.

Das **SGB XII** kennt keine entsprechende Regelung, jedoch sind nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit dieselben Maßstäbe anzulegen wie im SGB II.

Der Leistungsberechtigte kann die Unwirtschaftlichkeit der anfallenden Umzugskosten nicht gegen einen erforderlichen Umzug einwenden.¹⁰³

Folgende Positionen sind bei der Wirtschaftlichkeitsprüfung zu berücksichtigen:

- Wohnungsbeschaffungskosten, insbesondere Mietkaution
- Umzugskosten
- Genossenschaftsbeiträge
- Erforderliche Neuanschaffungen von Einrichtungsgegenständen für Erstausrüstung
- Etwaige Doppelmieten
- Erforderlicher Wohnungsumbau bei Behinderung oder Pflegebedürftigkeit

¹⁰³ LSG Sachsen, Urteil vom 25.09.2007 – L 3 B 399/06

Die Prognoseentscheidung über die Wirtschaftlichkeit oder Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs ist eine Einzelfallentscheidung und in der Akte zu dokumentieren.

Beispiel:

Bei monatlichen Kosten der Unterkunft von 40,00 € über der Angemessenheitsgrenze belaufen sich bei einem Prognosezeitraum von 24 Monaten die Mehrkosten auf 960,00 €. Ein Umzug ist somit dann unwirtschaftlich, wenn die voraussichtlichen Umzugskosten über diesem Betrag liegen.

Eine Kostensenkungsaufforderung bleibt auch zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund einer geänderten Prognose möglich.

8 Bedarfe der Heizung

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII werden die Bedarfe für Heizung in Höhe der **tatsächlichen Aufwendungen** anerkannt, soweit diese **angemessen** sind. Die Regelung orientiert sich grundsätzlich an der Bewilligung der Unterkunftskosten.

Bei **zentraler Beheizung** fallen auch die Kosten der Warmwasseraufbereitung unter diese Vorschrift. Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 4 SGB XII zählen die Aufwendungen für die dezentrale Warmwassererzeugung. Für diese wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII gewährt.

Die Aufteilung der Kosten bei **Haushalts- und Wohngemeinschaften** orientiert sich an den Regelungen der Kosten der Unterkunft.

8.1 Berücksichtigungsfähige Heizkosten

Hierzu zählen folgende Positionen, soweit sie angemessen sind:

- **laufende und einmalige Kosten** für das Heizen der Wohnung. Hierzu gehören die Vorauszahlungen an den Vermieter bei Zentralheizung, Gas- oder Stromheizung oder Fernwärme.
- nach dem Abrechnungszeitraum ggf. zu erbringende **Nachzahlungen**
Diese stellen einen aktuellen Bedarf im Monat der Fälligkeit dar und zählen damit zu den laufenden Heizkosten.
- **Brennmaterial** (Holz, Kohle, Öl) bei Selbstbeschaffung
Die Kosten sind bei Einmalbevorratung im Monat der Beschaffung (Fälligkeit der Rechnung) als einmalige Aufwendungen zu übernehmen. Die Aufwendungen werden in der Regel für einen Heizkostenzeitraum von 12 Monaten übernommen. Der leistungsberechtigten Person ist der Heizkostenbewilligungszeitraum entsprechend mitzuteilen.

Die Kosten für den Betrieb einer Heizungsanlage und der Anteil der Stromkosten für den Betrieb der Heizungspumpe gehören zu den übernahmefähigen Heizkosten.¹⁰⁴

In der Regel ist kein separater Stromzähler zur Ermittlung der Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage vorhanden. Die Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage sind deshalb nach durchschnittlichen Erfahrungswerten zu bemessen. Es sind zwischen 4 und 10 % der Brennstoffkosten anzusetzen, in der Regel jedoch nicht mehr als 5 %.¹⁰⁵

Die Festlegung des Stromverbrauchs kann auch auf einer überschlägigen Berechnung bzw. Schätzung basieren (geschätzte Betriebsstunden unter Berücksichtigung des Verbrauchs der elektrischen Vorrichtungen).¹⁰⁶

¹⁰⁴ BSB,Urteil vom 03.12.2015 – B 4 AS 47/14 R

¹⁰⁵ BSB,Urteil vom 03.12.2015 – B 4 AS 47/14 R

¹⁰⁶ BSB,Urteil vom 03.12.2015 – B 4 AS 47/14 R

8.1.1 Laufende Heizkosten (Vorauszahlungen)

Regelmäßig sind leistungsberechtigte Personen gegenüber der vermietenden Person oder dem Energieversorgungsunternehmen aus dem jeweiligen **Vertragsverhältnis** heraus zur Entrichtung von **Vorauszahlungen** verpflichtet. Diese vertraglich geschuldeten Vorauszahlungen sind somit die tatsächlichen Aufwendungen, die die leistungsberechtigte Person als Heizkosten zu entrichten hat. Dazu gehören auch Nachforderungen für Heizkosten nach Abrechnung des tatsächlichen Verbrauchs sowie Anschaffungskosten für Heizmaterialien und der Strombedarf für den Betrieb der Heizungsanlage (Betriebsstromkosten).

8.1.1.1 Heizkosten bei Anwendung der Differenzmethode nach § 42a SGB XII

Werden pauschale Unterkunftskosten nach § 42a Abs. 3 SGB XII anhand der Differenzmethode übernommen, ist der Anteil der Heizkosten in Höhe des prozentualen Anteils der Pauschale für die Unterkunft an den gesamten Aufwendungen für die Unterkunft anzuerkennen.

Beispiel: Der 30-jährige Leistungsempfänger A ist aufgrund einer Behinderung voll erwerbsunfähig und lebt gemeinsam mit den Eltern und einer Schwester in einer Wohnung mit einer Bruttokaltmiete von 600,00 € in Neumarkt. Die Eltern sind Mieter und selbst nicht hilfebedürftig. Die angemessenen tatsächlichen Heizkosten belaufen sich auf 90,00 €.

Kosten der Unterkunft

4-Personenhaushalt

Angemessene Bruttokaltmiete = 645,30 €

3-Personenhaushalt (verringert um eine Person) Angemessene Bruttokaltmiete = 578,25 €

$645,30 \text{ €} - 578,25 \text{ €} = 67,05 \text{ €}$

Heizkosten:

Der Anteil des A an den Unterkunftskosten beträgt gerundet 11,2%

$(67,05 \text{ €} / 600 \text{ €} \times 100 = 11,17)$, dementsprechend sind **10,08 €** ($90,00 \text{ €} \times 0,112$) an Heizkosten zu bewilligen.

8.1.2 Einmalige Heizkosten

Wird der Energiebedarf einer Unterkunft durch Heizstoffe gedeckt, die von der leistungsberechtigten Person durch Einzellieferung beschafft werden müssen, sind die Kosten für dieses Heizmaterial (Holz, Kohle, Öl etc.) die tatsächlichen Kosten der Heizung. Der Bewilligungsbescheid kann mit einer Zweckbindung und unter der Auflage zur Einreichung der Rechnung erteilt werden. Die Bewilligung kann bei Nichtbeachtung der Auflage sodann nach § 47 SGB X widerrufen werden.

Übernahmefähig sind nur **aktuelle Aufwendungen** für Heizkosten. Wurde Heizmaterial bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit bzw. des Leistungsbezuges angeschafft, so besteht kein Anspruch auf eine Art aktuellen „Aufwendersatz“.¹⁰⁷

Bei Heizmittel-Einzellieferungen besteht ein Bedarf erst dann, wenn das vorhandene Heizmaterial verbraucht ist oder der Verbrauch in naher Zukunft bevorsteht. Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich in diesen Fällen nach dem voraussichtlichen Bedarf während eines Bewilligungsraumes. Eine Bewilligung über 6-12 Monate hinaus kann nach Einzelfallprüfung erfolgen. Dabei ist insbesondere eine Prognose vorzunehmen, ob die

¹⁰⁷ BSG, Urteil vom 16.05.2007 – B 11b AS 39/06 R

leistungsberechtigte Person in absehbarer Zeit die Hilfebedürftigkeit wird überwinden können. Zur konkreten Bemessung der zu bewilligenden Heizmittel kann auf die entsprechenden Verbrauchswerte des Vorjahres zurückgegriffen werden.

Werden Heizmittel nur gegen Barzahlung geliefert oder zweifelt das Versorgungsunternehmen die Zahlungsfähigkeit der leistungsberechtigten Person an, muss der Leistungsträger nur die Kostenübernahme zusichern, jedoch nicht in Vorleistung gehen.¹⁰⁸

Kann eine leistungsberechtigte Person Lieferanten finden, die auf eine Zusicherung des Jobcenters hin liefern, kann sie nicht auf eine Selbstzahlung gegen Kostenerstattung bestehen.¹⁰⁹

Eine Übernahme von monatlichen **Pauschalen für Heizmittel** bei Einzellieferungen ist nicht zulässig.¹¹⁰

Die leistungsberechtigte Person kann bei einem Wegfall der Hilfebedürftigkeit nicht zu einer Teilrückzahlung der für die Brennstoffe geleisteten Kosten verpflichtet werden.

Mangels Hilfebedürftigkeit **nicht im Leistungsbezug stehende Personen** werden durch den Bezug von Heizmaterial in größeren Zeitabständen nicht hilfbedürftig, wenn bei monatlicher Umrechnung auf den Bedarf der Betreffende in der Lage wäre, mit dem vorhandenen Einkommen diese Kosten zu decken. In derartigen Fällen ist es dem Betroffenen zumutbar, die Heizkosten aus Ansparungen zu tätigen.¹¹¹

Sind in den Heizkosten die **Kosten der Haushaltsenergie** enthalten, sind nach § 27a Abs. 4 Satz 1 SGB XII die im Regelsatz enthaltenen Werte in Abzug zu bringen. Im SGB II besteht diese Möglichkeit nicht.

8.1.3 Aufklärungspflichten

Die leistungsberechtigte Person ist bereits bei der Antragstellung auf die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit der Heizenergie sowie auf die Folgen des unangemessenen Verbrauchs hinzuweisen.

Über die Höhe der als konkret noch angemessen anzusehenden Heizkosten ist die leistungsberechtigte Person auch dann zu informieren, wenn die tatsächlichen Heizkosten als Bedarf anerkannt werden. Die Belehrung ist aktenkundig zu machen.

8.2 Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten (Nichtprüfungsgrenze)

Die Bedarfe für Heizung sind anhand der **abstrakt angemessenen Wohnfläche** zu bewerten. In begründeten Ausnahmefällen ist von einer höheren Wohnfläche auszugehen, soweit die Einzelfallprüfung einen erhöhten Wohnungsbedarf (z.B. aufgrund erforderlicher Barrierefreiheit der Wohnung) festgestellt wurde.

¹⁰⁸ BSG, Urteil vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R

¹⁰⁹ BayLSG; Urteil vom 29.11.2017 – L 11 AS 614/16

¹¹⁰ BSG, Urteil vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R

¹¹¹ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 24.04.2009, L 12 AS 4195/08

Die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten erfolgt unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft. Hinsichtlich der Bestimmung der Höhe von angemessenen Heizkosten ist auf den **bundesweiten Heizkostenspiegel, dort rechte Spalte („zu hoch“)** abzustellen.¹¹² Maßgebend sind die Grenzwerte, die sich aus dem zum Zeitpunkt der Entscheidung aus dem jeweils aktuellen Heizspiegel ergeben. Der aktuelle bundesweite Heizkostenspiegel findet sich unter www.heizspiegel.de.

Heizspiegel für Deutschland 2018			
Wohnfläche des Gebäudes in qm	Energieträger	Kosten in Euro je qm und Jahr	Verbrauch in Kilowattstunden je qm und Jahr
100-250	Erdgas	17,90	260
	Heizöl	16,20	257
	Fernwärme	22,00	240
251-500	Erdgas	16,80	247
	Heizöl	15,50	250
	Fernwärme	20,80	228
501-1.000	Erdgas	15,80	234
	Heizöl	14,90	244
	Fernwärme	19,70	218
über 1.000	Erdgas	15,30	226
	Heizöl	14,50	240
	Fernwärme	19,00	211

Ist ein von der Leistungsberechtigten Person verwendeter Energieträger nicht im Bundes-Heizkostenspiegel aufgeführt, ist der jeweils höchste Vergleichswert heranzuziehen, der sich bei Beheizung der Wohnung mit den im Bundesheizkostenspiegel genannten Energieträgern ergeben hat.¹¹³

Als **Grenzwert** der Heizkosten (abstrakte Angemessenheit) ist der Wert, der sich aus der Spalte „zu hoch“ dem jeweiligen Energieträger zuordnen lässt, multipliziert mit der für den Haushalt der leistungsberechtigten Person abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl der Wohnung, ergibt.¹¹⁴

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen der Heizkosten unter den ermittelten Grenzwerten, sind diese zu erstatten. Die Grenzwerte begründen **keinen Mindestanspruch**.

Bei **Wohneigentum** können die Heizkosten nur bis zu der Höhe übernommen werden, wie sie bei der Beheizung einer der Wohnfläche nach angemessenen Mietwohnung anfallen würden.

¹¹² BSG, Urteil vom 19.09.2008 - B 14 AS 54/07 R

¹¹³ BSG, Urteil vom 01.06.2010 - B 4 AS 60/09 R

¹¹⁴ BSG, Urteil vom 02.07.2009 - B 14 AS 36/08 R

8.3 Heizwert verschiedener Brennstoffe

Die unterschiedlichen Energieträger, mit denen Wohnräume erwärmt werden können, sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt. Die entsprechenden Heizwerte geben an, wie viel Energie in Kilowattstunden (kWh) aus einer Maßeinheit (Kubikmeter, Liter Kilogramm etc. erzeugt werden kann.

Energieträger	Maßeinheit	Heizwert in kWh
Koks	Kilogramm	8,00 kWh/kg
Flüssiggas	Kilogramm	13,00 kWh/kg
Flüssiggas P (Propan)	Liter	6,80 kWh/l
Holz (lufttrocken)	Kilogramm Raummeter Schüttraummeter	4,10 kWh/kg 1.870,00 kWh/rm 1.327,70 kWh/srm
Holzbriketts	Kilogramm	5,00 kWh/kg
Holzpellets	Kilogramm	5,00 kWh/kg
Holzhackschnitzel	Schüttraummeter	650,00 kWh/srm
Braunkohle	Kilogramm	5,50 kWh/kg
Steinkohle	Kilogramm	8,00 kWh/kg

Beispiel:

Die 50 qm große Wohnung einer alleinstehenden Person befindet sich in einem 190 qm großen Mehrfamilienhaus und wird mit Holzpellets beheizt. Der Richtwert für den Energieverbrauch beträgt ausweislich des Heizspiegels (höchster Wert der Energieträger) 13.000 kWh pro Jahr (50 qm x 260 kWh). Aufgrund der vorstehenden Tabelle sind für eine Heizperiode von einem Jahr 2.600 kg Holzpellets angemessen (13.000 kWh/Jahr ./ 5,00 kWh/kg).

Werden die Räume einer Wohnung mit unterschiedlichen Energieträgern beheizt, ist zu ermitteln, zu welchen Anteilen die Erwärmung auf welchen Energieträger entfällt. Die Heizkosten sind dann aufgrund dieser Anteile zu berechnen.

8.4 Konkrete Angemessenheit

Nach der Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen für Heizung ist abzugleichen, ob diese über dem Vergleichswert der abstrakten Angemessenheitsgrenze (Nichtprüfungsgrenze) liegen. Liegen die Heizkosten über der Nichtprüfungsgrenze sind sie in der Regel nicht mehr angemessen.

Die Höhe der Heizkosten wird von vielen Faktoren beeinflusst werden, die ggf. -abhängig vom Einzelfall- berücksichtigt werden können.

Wird „unwirtschaftliches Heizverhalten“ als Anknüpfungspunkt für eine Kostensenkung angesehen, so bedeutet dies nicht, dass nur „unvernünftiges“ beeinflussbares Verhalten eine Pflicht zur Kostensenkung auslöst. Auch unangemessene Heizkosten, auf die die leistungsberechtigte Person keinen Einfluss hat, berechtigen den Träger, eine Kostensenkung einzufordern.¹¹⁵

¹¹⁵ BSG, Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

Bei einer Überschreitung der Heizspiegelwerte nach der Spalte „zu hoch“ liegt die **Beweislast** bei der leistungsberechtigten Person, die Ursachen für den noch höheren Verbrauch darzulegen.¹¹⁶

Die leistungsberechtigte Person kann im Rahmen der **Einzelfallprüfung** nachweisen, dass Umstände vorlagen, die es rechtfertigen, die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen. Soweit sich nicht feststellen lässt, dass höhere Aufwendungen – ausnahmsweise- angemessen sind, so geht dies zu Lasten der leistungsberechtigten Person.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II sind auch die Heizkosten so lange in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

8.4.1 Persönliche/ subjektive Gründe

Macht die antragsberechtigte Person subjektive Gründe für einen erhöhten Wärmebedarf (z.B. Kinder bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres, Hochbetagte ab 80 Jahre, chronisch kranke oder behinderte Haushaltsangehörige) geltend, können die verbrauchsabhängigen Heizkosten um 25 v.H. (ggf. von dem bereits aus objektiven Gründen erhöhten Bedarf) aufgestockt werden.

Unter Berücksichtigung des hier festgelegten Zuschlags von 25 % kann damit eine Raumtemperatur erzielt werden, die etwa 3 Grad über der Normaltemperatur liegt, was auch bei Vorlage etwaiger Besonderheiten, wie aufgezeigt, grundsätzlich als ausreichend angesehen werden kann.

Als Normaltemperatur werden dabei folgende Werte zu Grunde gelegt:

Küche	18 °C
Wohn-/ Kinder- /Arbeitszimmer	20 – 21 °C
Bad	21 – 24 °C
Schlafzimmer	16 – 18°C

Wird eine Aufstockung der Heizkosten für Kinder bis zur Vollendung des 3. Lebensjahres gewährt, ist die Rücknahme der Aufstockung über die Wiedervorlage sicherzustellen.

¹¹⁶ BSG, Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

8.4.2 Bauliche/ sonstige Gründe

Folgende objektiven Gründe können zur konkreten Angemessenheit höherer Heizkosten führen:

- Baulicher Zustand
- Wärmedämmung und Zustand der Fenster
- Lage der Wohnung im Gebäude
- Unbeheizte Nachbarwohnung
- Art der Energiequelle
- Wetterverhältnisse
- außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten

Um den individuellen Heizbedürfnissen der einzelnen Nutzer gerecht zu werden, können die nach dem Heizkostenspiegel ermittelten angemessenen Heizkosten aus objektiven Gründen (ungünstige Lage der Wohnung im Vergleich zu anderen Wohnungen des Gebäudekomplexes) aufgestockt werden.

Ein insoweit sich ergebender höherer Heizaufwand ist anzunehmen bei **Dach- und Erdgeschosswohnungen**. Bei einer Dachgeschosswohnung können die durchschnittlich ermittelten Heizkosten (ohne Warmwasserkosten) um 20 %, bei einer Erdgeschosswohnung um 10 % aufgestockt werden.

Die im mittleren Bereich befindlichen Wohnungen profitieren regelmäßig von den darunter bzw. darüber liegenden Wohnungen, weshalb eher von einem geringeren Aufwand auszugehen ist. In jedem Fall ergibt sich hier grundsätzlich kein erhöhter Energieaufwand gegenüber dem Durchschnittsverbrauch.

Handelt es sich um ein Zweifamilienhaus, ist ein Zuschlag nur für die Dachgeschosswohnung zu gewähren, und zwar nur in Höhe von 10 %.

Handelt es sich um eine **kleine Apartmentwohnung** mit Wohn-/Schlafraum ist zum Ausgleich der fehlenden Möglichkeit einer verminderten Beheizung des Schlafbereichs eine zu beheizende Wohnfläche von 50 qm einzubeziehen.

8.5 Kostensenkungsverfahren Heizkosten

Sind die Heizkosten unangemessen hoch, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zu prüfen.

Hier kann weitgehend auf die Ausführungen zu den Kosten der Unterkunft verwiesen werden.

Die Kostensenkungsaufforderung muss folgende Aspekte berücksichtigen:

- Mitteilung, dass die momentanen Heizkosten unangemessen hoch sind
- Angaben zur Höhe der angemessenen Heizkosten
- Aufforderung, das Heizverhalten zu ändern
- Mitteilung, dass ab einem bestimmten Zeitpunkt (in der Regel nach einer 6-Monats-Frist) die Heizkosten nur noch bis zu der konkret angemessenen Höhe anerkannt werden können.

Soweit von der leistungsberechtigten Person ein wirtschaftliches Heizverhalten abverlangt wird, können dessen Bemühungen erst nach der nächsten Heizkostenabrechnung beurteilt werden. Bei einer jährlichen Abrechnung der Heizkosten kann somit die leistungsberechtigte Person innerhalb einer 6-Monats-Frist je nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung eine Einsparung nicht realisieren. Bei einer Kostensenkungsaufforderung kann somit ein **Zeitraum zur Kostensenkung** zuzubilligen sein, der sich am Zeitpunkt der **jährlichen Abrechnung des Energieversorgers** orientiert. Die 6-Monats-Frist ist dementsprechend zu verlängern.

Ein **Wohnungswechsel** als Kostensenkungsmaßnahme wegen erhöhter Heizkosten ist nur zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Kosten der Unterkunft und Heizung (Bruttowarmmiete) anfallen. Nur ein Wohnungswechsel, mit dem dieses Ziel erreicht werden kann, ist das von der leistungsberechtigten Person geforderte „wirtschaftliche Verhalten“.¹¹⁷

Solange also Bruttokaltmiete und Heizkosten insgesamt im angemessenen Bereich liegen, wird von einer Kostensenkungsaufforderung Abstand genommen.

8.6 Warmwasseraufbereitung

Seit dem 01.01.2011 sind die Anteile für die Erzeugung von Warmwasser nicht mehr im Regelbedarf enthalten. Die Kosten der Warmwasseraufbereitung sind somit in den Heizkosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII enthalten, soweit diese durch eine zentrale Heizanlage erfolgt.

Nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII werden die Kosten für Warmwasser, welches dezentral über einen Boiler oder Durchlauferhitzer erzeugt wird, als Mehrbedarf gewährt.

8.6.1 Abgrenzung zentrale/dezentrale Warmwasseraufbereitung

Grundsätzlich liegt eine dezentrale Warmwassererzeugung nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII vor, wenn ein von der Heizungsanlage technisch getrenntes Gerät zur Warmwasseraufbereitung genutzt wird.

Ein Mehrbedarf fällt somit nicht an, wenn zwar mit einer separaten Gastherme oder einem Gasbrenner Warmwasser erzeugt wird, dieses System aber gleichzeitig auch für die Beheizung der Wohnung genutzt wird. In diesem Fall beinhaltet der an das Versorgungsunternehmen zu zahlende Abschlag im Rahmen der Heizkosten nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II auch die Kosten für die Warmwassererzeugung.

Damit ist nicht der Standort der Heizvorrichtung zur Warmwasserbereitung innerhalb oder außerhalb der Wohnung entscheidend, sondern allein die Unabhängigkeit der Systeme zur Warmwassererzeugung und zum Beheizen der Wohnung.

¹¹⁷ BSG, Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

Ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII (dezentrale Warmwasseraufbereitung) kann somit gefordert werden, wenn ein Elektroboiler oder Durchlauferhitzer zur Warmwasserbereitung genutzt wird und die Unterkunft ansonsten über

- zentrale Heizung,
- Gasetagenheizung (Gamatöfen),
- Nachtspeicheröfen oder
- mit Kohleöfen beheizt wird.

Wird Warmwasser vollständig dezentral erzeugt, beträgt der Mehrbedarf die nach den o.g. Vorschriften vom aktuellen Regelbedarf monatlich pauschal errechnete Höhe.

Erfolgt eine **gemischte Warmwasseraufbereitung** zentral und dezentral (z.B. Duschen über Zentralheizung, Spülen über Durchlauferhitzer), besteht ebenfalls ein Anspruch auf einen Mehrbedarf. Dieser wird allerdings nach entsprechender Schätzung der anteiligen zentralen Kosten um deren Anteil gekürzt.¹¹⁸

Wenn nach § 21 Abs. 7 Satz 2 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 Satz 2 SGB XII „im Einzelfall“ ein **von den Pauschalen abweichender** Bedarf besteht, der durch entsprechende Zähler oder technische Vorrichtungen die Kosten der Warmwassererzeugung separat erfasst wird, sind diese tatsächlichen Bedarfe -soweit angemessen-zu übernehmen.

Die Anerkennung eines abweichenden Warmwassermehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 Satz 2, 2. Halbsatz SGB II setzt jedoch nicht zwingend den konkreten Nachweis des Energieverbrauchs für die Warmwassererzeugung durch separate Verbrauchszähler voraus. Die konkreten Bedarfe – soweit sie über den Werten des § 21 Abs. 7 SGB II liegen - sind im Wege der Amtsermittlung einzelfallbezogen zu bestimmen¹¹⁹, wengleich dies in der Praxis schwierig umzusetzen sein dürfte.

¹¹⁸ Zur Schätzung vgl. LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 25.03.2011 – L 12 AS 2404/08; LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 03.01.2011 – L 5 AS 423/09 B ER; LSG Sachsen, Beschluss vom 15.02.2010 – L 3 AS 598/09 B PKH

¹¹⁹ BSG, Urteil vom 07.12.2017 – B 14 AS 6/17 R

9 Umzug

War ein Umzug **erforderlich**, dann sind höhere Kosten der neuen Unterkunft, soweit sie den für den Zuzugsort maßgebenden Angemessenheitsgrenzen entsprechen, zu übernehmen.

Zur Wahrung des Grundrechts auf Freizügigkeit muss der Träger auch dann die neuen Unterkunfts- und Heizkosten – soweit angemessen – tragen, wenn der Umzug zwar nicht notwendig, aber von einem **vernünftigen Grund** gedeckt ist, von dem sich auch eine nichtleistungsberechtigte Person leiten lassen würde.¹²⁰ Ein vernünftiger Grund rechtfertigt einen Umzug aber erst dann, wenn **auf andere Weise keine Abhilfe** erreicht werden kann.¹²¹ Ob ein vernünftiger Grund vorliegt, ist anhand des Einzelfalls zu beurteilen.

Beispiele für einen **erforderlichen** Umzug:

- Umzug ist durch den Grundsicherungsträger veranlasst (Kostensenkungsverfahren), bzw. Umzug von einer unangemessen in einer angemessenen Wohnung
- Wirksame Kündigung des Vermieters
- Rechtskräftiges Räumungsurteil
- Bei Auszug aus einer Obdachlosenunterkunft zur Beendigung der Obdachlosigkeit
- Pflege eines nahen Angehörigen
- Schwangerschaft nach der 12. Schwangerschaftswoche, wenn ein neugeborenes Kind nicht angemessen untergebracht werden kann (z.B. ungünstige Wohnflächenaufteilung; fehlende Wohnfläche, wobei der Bedarf eines Neugeborenen geringer ist)
- Aufnahme einer Erwerbstätigkeit, zu der ein tägliches Pendeln nicht zumutbar ist
- Veränderung (z.B. Zuzug des Ehegatten) oder Auflösung (z.B. Trennung oder Scheidung) der Bedarfsgemeinschaft
- Aus schwerwiegenden sozialen Gründen ein Verbleib im bisherigen Wohnumfeld nicht mehr möglich ist (z.B. Rückfallgefahr bei Straffälligen oder Suchtkranken)
- Gesundheitliche Gründe, die einen Umzug erforderlich machen (Pflegebedürftigkeit, Schwerbehinderung)
- Bauliche Mängel, die nicht durch Selbsthilfe oder Wahrnehmung der Mieterrechte behoben werden können¹²²
- Schimmelbefall
 - Wenn feststeht, dass der Befall vom Vermieter zu vertreten ist, muss dem Vermieter angemessene Zeit zur Beseitigung gegeben werden.
 - Ist die Schadensursache streitig (unklar, ob von der leistungsberechtigten oder der vermietenden Person zu vertreten) und eine Gesundheitsgefährdung glaubhaft gemacht, muss dem Umzug zugestimmt werden.¹²³
 - Wenn eine Mängelbeseitigung wiederholt fehlgeschlagen ist.¹²⁴

¹²⁰ BSG, Urteil vom 24.01.2011 – B 14 AS 107/10 R; LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 28.10.2008 – L 8 B 299/08

¹²¹ LSG Sachsen, Beschluss vom 25.01.2010 – L 3 AS 700/09 B ER

¹²² LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 30.06.2006 – L 3 ER 120/06 AS

¹²³ SG Lüneburg, Beschluss vom 19.06.2007 – S 30 AS 768/07 ER; SG Bremen, Beschluss vom 19.03.2009 – S 23 AS 485/09 ER

¹²⁴ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 21.07.2008 – L 26 B 807/08; LSG Sachsen, Beschluss vom 16.04.2008 – L 3 B 136/08 AS-ER

- Bei nachweislicher besonderer Gesundheitsgefährdung ist ein Weiterwohnen bis zur Klärung der Ursache nicht zumutbar.¹²⁵

9.1 Zusicherung bei Umzug

Beabsichtigt eine leistungsberechtigte Person während des Leistungsbezugs in eine andere Wohnung umzuziehen, trifft sie die Obliegenheit („soll“), eine Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Unterkunft einzuholen. Diese Regelung des § 22 Abs. 4 Satz 1 SGB II gilt aufgrund der Vorschrift des § 22 Abs. 5 nur für über 25-jährige Leistungsberechtigte.

Zuständig für die Entscheidung über die Zusicherung der Unterkunftskosten ist der kommunale Träger am neuen Wohnort. Eine einvernehmliche Abstimmung der beiden jeweils zuständigen kommunalen Träger ist nicht erforderlich.

Eine Zusicherung bei einem **erforderlichen** Umzug ist nicht notwendig.

Der Träger des Zuzugsortes ist somit immer zur vollen Kostenübernahme von Unterkunft und Heizung verpflichtet, soweit diese angemessen sind. Dies gilt auch dann, wenn die Aufwendungen höher sind als im Wegzugsort.

Davon zu unterscheiden ist der Fall des § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II: Bei einem **nicht erforderlichen** Umzug innerhalb des Zuständigkeitsgebietes eines Trägers werden die Kosten der Unterkunft und Heizung nur in Höhe des bisherigen Bedarfs anerkannt.

Die Erforderlichkeit des Umzugs ist jedoch bei der Übernahme von Wohnungsbeschaffungs- und Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II von Bedeutung („wenn der Umzug notwendig ist“) und entsprechend Voraussetzung für die Kostenübernahme.

Die Zusicherung stellt keine Voraussetzung der weiteren Leistungsgewährung für die Unterkunfts- und Heizkosten dar. Der Zusicherung kommt eine **Aufklärungs- und Warnfunktion** zu, damit die leistungsberechtigte Person in Kenntnis gesetzt wird, welche Kosten der Unterkunft und Heizung als angemessen gelten und entsprechend bewilligt werden können.

Die Zusicherung bzw. die Ablehnung der Zusicherung ist ein Verwaltungsakt im Sinne des § 31 SGB X und ist schriftlich mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu erteilen.

Die Zusicherung kann nicht pauschal erteilt werden. Damit geprüft werden kann, ob eine Zusicherung zu erteilen ist, muss ein konkretes Wohnungsangebot vorliegen, dem die Lage der Wohnung und die aufzuwendenden Kosten zu entnehmen sind. Eine gesonderte Feststellung der Erforderlichkeit eines Umzugs ist gesetzlich nicht vorgesehen.¹²⁶ Ein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung besteht nach erfolgtem Umzug mangels Rechtsschutzbedürfnisses nicht mehr.¹²⁷

¹²⁵ LSG Sachsen, Beschluss vom 22.12.2009 – L 2 AS /11/09 B ER

¹²⁶ BSG Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 5/10 R

¹²⁷ BSG, Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 5/10 R; BSG Urteil vom 22.11.2011 – B 4 AS 219/10 R

Vor einem Umzug sollten von der leistungsberechtigten Person folgende Zusicherungen eingeholt werden:

- Zusicherung zur Übernahme der künftigen angemessenen Unterkunftskosten
- Zusicherung zur Übernahme der Wohnungsbeschaffungskosten und/oder Umzugskosten
- Zusicherung zur Übernahme der Mietsicherheiten (Mietkaution/Genossenschaftsanteil)

Bezüglich dieser Zusicherungen ist die Zuständigkeit geteilt:

Der Grundsicherungsträger des Zuzugsortes ist für die Zusicherung der Unterkunft- und Heizkosten nach § 22 Abs. 4 SGB II sowie für die Zusicherung von Mietsicherheiten nach § 22 Abs. 6 SGB II zuständig.

Das Jobcenter des Wegzugsortes ist für die Zusicherung von Wohnungsbeschaffungskosten (mit Ausnahme der Mietsicherheiten) nach § 22 Abs. 6 SGB II zuständig.

Eine Zusicherung kann nur in eine Unterkunft mit angemessenen Kosten der Unterkunft erteilt werden.¹²⁸

9.2 Begrenzung der Leistungen bei nicht erforderlichem Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.

Zieht eine leistungsberechtigte Person ohne Erfordernis innerhalb des Vergleichsraumes (Landkreis Neumarkt i. d. OPf.) in eine neue teurere Wohnung um, werden also weiterhin lediglich die bisherigen - und nicht die angemessenen - Kosten der Unterkunft und Heizung bewilligt.

Eine Unterbrechung des Leistungsbezuges von einem Monat macht die Begrenzung der Leistungen nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II hinfällig. Es sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Eine Absenkung ist nur durch eine neue Kostensenkungsaufforderung möglich.¹²⁹

Verändern sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die **persönlichen Verhältnisse** dahingehend, dass ein zusätzlicher Wohnraumbedarf entsteht, tritt eine nachträgliche Rechtfertigung des Umzuges ein. An der individuellen Angemessenheitsgrenze ist nicht mehr festzuhalten.

Beim Vergleich der Aufwendungen für die alte Unterkunft mit denen für die neue ist eine **dynamische Betrachtung** vorzunehmen, d.h. maßgeblich ist, wie sich die Kosten für die alte Unterkunft entwickelt hätten. Dabei dürfen auch nachträgliche Veränderungen, wie z.B. die Geburt eines Kindes, nicht außer Betracht bleiben. Angestellt wird ein so genannter „Mehrkostenvergleich“. Die erhöhten Kosten werden nur dann als angemessen übernommen, wenn für den Umzug plausible, nachvollziehbare Gründe vorlagen, von denen sich auch eine

¹²⁸ LSG NRW, Beschluss vom 15.07.2009 – L 7 B 188/09 AS ER; LSG Sachsen Anhalt; Beschluss vom 23.03.2010 – L 5 AS 23/09 B ER

¹²⁹ BSG, Urteil vom 09.04.2014 – B 14 AS 23/13 R

nichtleistungsberechtigte Person hätte leiten lassen können, oder wenn nur eine verhältnismäßig geringe Erhöhung der Kosten verursacht wurde.¹³⁰

Im Rahmen der dynamischen Betrachtung müssen außerdem anerkannte Kostensteigerungen der abstrakten Angemessenheitsgrenze berücksichtigt werden. Dadurch sind bei einer Fortschreibung der Angemessenheitswerte auch gedeckelte Unterkunftskosten im gleichen Maße zu erhöhen.¹³¹

9.3 Umzug von unter 25-jährigen Personen (§ 22 Abs. 5 SGB II)

Bei leistungsberechtigten Personen, die das 25. Lebensjahr (U25) noch nicht vollendet haben, besteht die Besonderheit, dass ohne **Zusicherung vor einem Umzug** keine Kosten der Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Die Zusicherung ist somit prinzipiell **Anspruchsvoraussetzung**.

Der Anwendungsbereich der Regelung ist auf die Fälle des **erstmaligen Auszuges** aus der elterlichen Wohnung bzw. der Wohnung eines Elternteils beschränkt. Die Regelung betrifft also nicht die Folgeumzüge.

Von der Regelung nicht umfasst sind Umzüge einer U25-jährigen Person, der bei Eintritt in den Leistungsbezug bereits bei den Eltern ausgezogen war und den Leistungsbezug nicht bewusst durch einen Umzug herbeigeführt hat.

Die Zusicherung ist nicht erforderlich, wenn

- eine U25-jährige Person als Teil einer Bedarfsgemeinschaft umzieht
- eine U25-jährige Person bei einem Wegzug der Eltern in der bisherigen Wohnung verbleibt¹³²
- eine U25-jährige Person zum Zeitpunkt eines Wegzuges aus dem elterlichen Haushalt nicht Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft war und deshalb keine Leistungen bezogen hat¹³³
- wenn bei einer U25-jährigen Person nach einem erfolgten Umzug und unmittelbar vor einem Antrag auf Leistungen nach dem SGB II keine Hilfebedürftigkeit besteht¹³⁴
- wenn die Eltern einer U25-jährigen Person diese nicht mit in die Wohnung einziehen lassen wollen.

Die Notwendigkeit einer Zusicherung gilt insbesondere in den Fällen, in denen eine U25-jährige Person zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrages bzw. zum Zeitpunkt des Auszugs Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft war und Leistungen nach dem SGB II erhalten hat. Der Leistungsbezug ist also Voraussetzung. Allein das Vorliegen der Hilfebedürftigkeit nach § 9 SGB II reicht nicht aus.¹³⁵

Fehlt es an einer erforderlichen Zusicherung, so bedeutet dies nicht, dass die leistungsberechtigte U25-jährige Person keine Leistungen nach dem SGB II erhält. Vielmehr wird sein Regelbedarf in unveränderter Höhe weiterbewilligt. Es besteht lediglich kein Anspruch auf laufende und einmalige Kosten der Unterkunft und Heizung, sowie sonstige einmalige Leistungen (z.B.: Erstausrüstung).

¹³⁰ BVerwG v. 17.11.1994 - 5 C 11/93 - FEVS 45, 363 ff.; OVG Lüneburg v. 10.02.1987 - 4 B 283/86 - FEVS 36, 291 ff.

¹³¹ BSG, Urteil vom 17.02.2016 - B4 AS 12/15 R

¹³² LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 18.03.2007 - L 11 B 13/07 AS ER

¹³³ Sächsisches LSG, Beschluss vom 14.07.2010 - L 7 AS 175/10 B ER

¹³⁴ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 03.06.2010 - L 5 AS 155/10 B ER

¹³⁵ Sächsisches LSG, Urteil vom 02.07.2009 - L 2 AS 128/08

Ein Anspruch auf Zusicherung setzt voraus, dass ein konkretes Wohnungsangebot vorgelegt wird. Für eine Ablehnung der Zusicherung ist nicht entscheidend, ob die Kosten der Unterkunft angemessen sind, sondern ob der Verbleib in der elterlichen Wohnung zumutbar ist. Die Angemessenheit soll jedoch nach den allgemeinen Maßstäben -im Interesse der U25-jährigen Person – überprüft werden, ist aber für die Beurteilung der Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 SGB II nicht relevant.

Ein Anspruch auf die Zusicherung liegt unter den Fallkonstellationen des § 22 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1-3 SGB II vor. Beispiele hierfür sind:

- Schwere Störung des Eltern-Kind-Verhältnisses, die über übliche Auseinandersetzungen und Konflikte hinausgeht
- Sexuelle Übergriffe oder gewalttätige Übergriffe (Elternteil ist alkoholkrank, drogenabhängig oder psychisch krank)
- Schwere Zerrüttung der Beziehungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft
- Heirat der U25-jährigen Person und damit Auflösung der Bedarfsgemeinschaft, jedoch nicht bei einer eheähnlichen Gemeinschaft
- Störungen im Verhältnis zum nicht leiblichen Elternteil in Patchwork-Familien
- Schwangerschaft, wenn kein ausreichender Wohnraum für Mutter und Kind vorhanden ist oder die Schwangerschaft von den Eltern abgelehnt wird (z.B. aus religiösen oder kulturellen Gründen)

Bei der Beurteilung von schwerwiegenden sozialen Gründen kann eine fachliche Bewertung vom Jugendamt eingeholt werden, wenn die betroffenen Kunden in der Vergangenheit durch das Jugendamt betreut wurden. Die Einschaltung der Jugendhilfe oder der Polizei ist ein Indiz für das Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe im Sinne des § 22 Abs. 5 SGB II.

Ein bloßer Auszugswunsch, Aspekte der Förderung der Selbständigkeit oder normale altersbedingte Konflikte begründen keinen Anspruch auf eine Zusicherung.

Ein Umzug kann gemäß § 22 Abs. 5 Satz 3 Nr. 3 SGB II aus **sonstigen schwerwiegenden Gründen** erforderlich sein. Bei der Auslegung eines solchen unbestimmten Rechtsbegriffes sind die für die Entscheidung relevanten Abwägungsgesichtspunkte aktenkundig zu dokumentieren, da sie ggf. der gerichtlichen Überprüfung unterliegen.

Ein Umzug kann für die Eingliederung in Arbeit erforderlich sein, wenn der U25-jährigen Person eine sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in Teil- oder Vollzeit oder Ausbildung aufnimmt. Zu prüfen ist dann, ob der jugendlichen Person ein Pendeln zwischen der Arbeitsstätte und dem bisherigen Wohnort noch zugemutet werden kann oder eine vorübergehende Zweitunterkunft ausreichend ist.

Die **Zuständigkeit** der Zustimmung liegt nach der neuen Regelung des § 22 Abs. 4 SGB II beim **Zuzugsort**. Die Zusicherung ist **vor Abschluss eines Vertrages** für die neue Unterkunft einzuholen.

Entbehrlich ist die Zusicherung nach § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II, wenn ihre Einholung aus einem **wichtigen Grund** nicht zumutbar war. Ein solcher kann gegeben sein, wenn sich aus zeitlichen oder besonders schwerwiegenden sozialen Umständen eine Unzumutbarkeit der Einholung der vorherigen Zusicherung ergibt.

Gründe für eine Unzumutbarkeit können in zeitlicher Hinsicht bei einem angespannten Wohnungsmarkt vorliegen, wenn ein Zuwarten zu einer Vermietung an einen anderen Mietbewerber führen würde. Soziale Gründe können sich in Fällen häuslicher Gewalt oder Bedrohung ergeben.

Eine vorherige Zusicherung ist auch nicht erforderlich, wenn eine fristgerecht mögliche Entscheidung vom Träger treuwidrig verzögert wird.¹³⁶ Eine verschuldete Verzögerung des Trägers kann also nicht zu Lasten des Leistungsberechtigten gehen.

Wurde z.B. die Zusicherung aus **Unachtsamkeit oder Unkenntnis der Erforderlichkeit** nicht eingeholt, liegt **kein wichtiger Grund** vor.

9.3.1 Missbrauchsabsicht

Nach § 22 Abs. 5 Satz 4 SGB II werden Leistungen für Unterkunft und Heizung für U25-Jährige nicht erbracht, wenn diese **vor Beantragung von Leistungen** in eine Unterkunft in der **Absicht** umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen. Damit soll sichergestellt werden, dass Auszugswillige die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, indem sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

Hat eine U25-jährige Person vor dem Umzug bereits einen Antrag auf Leistungen gestellt, greifen die Fälle des § 22 Abs. 5 Satz 3 Nr. 1-3 SGB II.

Absicht bedeutet, dass die Schaffung der Voraussetzungen für die Leistungsgewährung das für den Umzug entscheidende Motiv darstellt.¹³⁷ Die Beweislast für eine Absicht liegt beim Leistungsträger. Indizien für eine solche Absicht können sein:

- Ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Auszug, Anmietung der eigenen Wohnung und dem Antrag auf Leistungen der Grundsicherung
- Auszug aus der elterlichen Wohnung, Anmietung einer eigenen Wohnung und Leistungsantrag unmittelbar vor Beendigung einer beruflichen Ausbildung/eines befristeten Arbeitsverhältnisses ohne Aussicht auf Weiterbeschäftigung
- Eine bereits vor Abschluss des Mietvertrages bzw. Beantragung von Leistungen erfolgte Erkundigung der U25-jährigen Person über Einzelheiten eines Leistungsanspruchs im Falle des Auszuges aus der elterlichen Wohnung
- Das Fehlen eines für die Zusicherung erforderlichen notwendigen Leistungsbezuges trotz entsprechender Hilfebedürftigkeit, da – möglicherweise bewusst – kein Antrag auf Leistungen gestellt wurde.

Gegen eine Absicht spricht der Umstand, dass der U25-Jährige den Leistungsantrag erst mehrere Monate nach Auszug aus der elterlichen Wohnung gestellt hat.

9.4 Umzugskosten

Nach § 22 Abs. 6 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten im engeren Sinne bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb

¹³⁶ BSG, Urteil vom 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R

¹³⁷ Sächsisches LSG 02.07.2009 – L 3 AS 128/08

bei Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger bei Bedarf anerkannt werden.

Dieser Regelung entspricht im Wesentlichen § 35 Abs. 2, Satz 5 und 6 SGB XII (wobei die Genossenschaftsanteile nicht aufgeführt und dennoch analog anzuerkennen sind).

Den Umzugskosten sind auch die Kosten für die Bereitstellung eines **Telefon- und Internetanschlusses** sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag zuzurechnen.¹³⁸

9.4.1 Wohnungsbeschaffungskosten

Wohnungsbeschaffungskosten sind solche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind.¹³⁹ Die Übernahme erfolgt nur bei vorheriger Zusicherung. Die Zusicherung ist ein Verwaltungsakt. Für die Zusicherung der Wohnungsbeschaffungskosten (ohne Mietsicherheiten wie Mietkaution und Genossenschaftsanteile) ist nach § 22 Abs. 6 SGB II der Träger des Wegzugsortes zuständig.

Bei der Übernahmeprüfung ist auf die Angemessenheit der anfallenden Kosten abzustellen. Ist ein Umzug notwendig, so besteht hinsichtlich einer Übernahme der angemessenen Kosten kein Ermessensspielraum.

9.4.1.1 Maklercourtage

Maklercourtage und Wohnungsanzeigen (Inserate) sind bei Umzügen mangels Ortsüblichkeit grundsätzlich nicht übernahmefähig.

Der Leistungsempfänger ist primär auf die Tagespresse, örtliche Wohnungsbauträger sowie auf die Vergabe von Sozialwohnungen zu verweisen.

Beauftragt die leistungsberechtigte Person einen Makler mit der Wohnungssuche, fällt dafür eine Provision an, dies gilt jedoch nicht, wenn zuvor der Vermieter den Makler beauftragt hat, die Wohnung anzubieten. Es gilt das Bestellerprinzip, d. h. derjenige, der den Makler beauftragt, ist zur Provisionszahlung verpflichtet.

Werden Kosten für einen Makler von der leistungsberechtigten Person verlangt, obwohl der Vermieter beauftragt hat, so ist der Grundsicherungsträger nicht zur Übernahme verpflichtet. Die leistungsberechtigte Person kann im Zivilrechtsweg ggf. die Forderung vorgehen.¹⁴⁰

Ausnahmsweise können Maklergebühren übernommen werden, wenn sie unvermeidbar sind und der Wohnungsmarkt sehr angespannt ist, bzw. auf günstigerem Wege in überschaubarer Zeit keine Wohnung mit angemessenen Unterkunftskosten gefunden werden kann.¹⁴¹ Wenn nachweislich seit mindestens zwei Monaten erfolglos und intensiv eine neue Wohnung gesucht wird oder bei einer besonderen Wohnungsnotlage (z.B. Schwangerschaft, Randgruppen, Angehörige bestimmter Kulturkreise) können die Maklergebühren ebenfalls im Einzelfall übernommen werden.

Maklergebühren, die anlässlich der Veräußerung von Wohnungseigentum einer leistungsberechtigten Person anfallen, sind weder Unterkunfts- noch

¹³⁸ BSG, Urteil vom 10.08.2016 – B 14 AS 58/15 R

¹³⁹ BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

¹⁴⁰ LG Stuttgart 15.06.2016 – 38 O 10/16 KfH

¹⁴¹ BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B 4 AS 28/09 R

Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II, sie mindern lediglich den Verkaufserlös.¹⁴²

9.4.1.2 Doppelte Mietaufwendungen

Doppelte Mietaufwendungen für die bereits gekündigte und die neu angemietete Wohnung sind zu übernehmen, wenn der Umzug erforderlich war und der Hilfeempfänger nachweist, dass die Doppelleistung unvermeidbar ist. Bei Doppelmieten handelt es sich nicht um Kosten der Unterkunft, sondern um Umzugskosten.¹⁴³

Somit ist nach § 22 Abs. 6 SGB II für die Tragung der zusätzlichen Kosten für die bisherige Wohnung der bis zum Umzug örtlich zuständige kommunale Träger verpflichtet (streitig).

9.4.1.3 Mietkaution

Hat der Hilfeempfänger zur Erlangung einer neuen Wohnung eine **Mietkaution** zu zahlen, dann können diese Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 6 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII nach vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen Träger übernommen werden. Nach § 551 BGB wird die Mietkaution auf die Höhe von maximal drei Nettokaltmieten (ohne ausgewiesene Betriebskosten und ohne Heizkosten) beschränkt. Soweit durch den Mieter eine Geldsumme als Sicherheit zu stellen ist, ist er zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig, die weiteren Teilzahlungen werden mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig (§ 551 Abs. 2 BGB). In der Praxis händigen die Vermieter den Wohnungsschlüssel aber meist erst nach sofortiger Zahlung der gesamten Mietkaution aus.

Die Kautionszahlung muss vom Vermieter auf einem getrennten Konto zu der für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Verzinsung angelegt werden. Die Geldanlage muss getrennt vom Vermögen des Vermieters erfolgen, die Erträge stehen dem Mieter zu (§ 551 Abs. 3 BGB). Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam (§ 551 Abs. 4 BGB).

Mietkautionen werden gegenüber dem jeweiligen Mieter, also dem **Unterzeichner des Mietvertrages** gewährt. Es ist kein zusätzlicher Darlehensvertrag notwendig, die Umsetzung der Gewährung erfolgt mittels eines Bescheides. Die Gewährung eines Mietkautionsdarlehens an Minderjährige kann nicht erfolgen.

Die Gewährung der Mietkaution ist eine **Ermessensentscheidung** („Kann-Leistung“). Wird die Übernahme ausnahmsweise abgelehnt, muss in der Ablehnungsentscheidung das Ermessen entsprechend dokumentiert werden. Die Mietkaution ist nur bei laufendem Leistungsbezug zu übernehmen.¹⁴⁴ Nicht zu übernehmen ist die Kautionszahlung, wenn die (künftigen) Unterkunftskosten unangemessen hoch sind.

Grundsätzlich ist zur Wahrung des **Datenschutzes** zu berücksichtigen, dass eine Kontaktaufnahme zum Vermieter nur mit dem Einverständnis des Kunden erfolgen kann, soweit der Vermieter nicht bereits vom Leistungsbezug Kenntnis hat. Unerheblich ist, dass der Vermieter bereits die Vermieterbescheinigung ausgefüllt hat, da aus dieser nicht hervorgeht, dass sie für das Jobcenter oder Sozialamt bestimmt ist.

¹⁴² BSG, Urteil vom 18.02.2009 – B 4 AS 28/09 R

¹⁴³ BSG, Urteil vom 12.05.2017 – B 8 SO 23/15 R; LSG NRW, Beschluss vom 21.01.2015 – L 19 AS 2274/14 B; LSG Niedersachsen-Bremen, Urteil vom 31.03.2014 – L 11 AS1445/10

¹⁴⁴ BayStMAS v. 25.07.2005 – I 3/1337/5/40/05, § 21 Satz 2 SGB XII

9.4.1.4 Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile sind Geschäftsanteile, deren Kauf zur Anmietung einer Wohnung berechtigen und auf die regelmäßig Dividende gezahlt wird. Die Höhe der Kosten eines Geschäftsanteils wird in der Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft festgesetzt. Mitglied der Genossenschaft ist im Regelfall nur der Hauptmieter. Bei Auszug bzw. Austritt aus der Genossenschaft erhält der Nutzer die eingezahlten Genossenschaftsanteile zurück.

Die Gewährung der Genossenschaftsanteile ist eine **Ermessensentscheidung** („Kann-Leistung“). Wird die Übernahme -ausnahmsweise- abgelehnt, muss in der Ablehnungsentscheidung das Ermessen entsprechend dokumentiert werden. Eine Übernahme kommt lediglich für eine angemessene Wohnung in Betracht.

Durch § 22 Abs. 6 Satz 1, 3 SGB II werden Genossenschaftsanteile wie Aufwendungen für eine Mietkaution behandelt und sollen **darlehensweise** erbracht werden. Es erfolgt gemäß § 42a SGB II eine Aufrechnung mit den laufenden Leistungen.

Die Übernahme nach dem SGB XII erfolgt ausschließlich als Darlehen nach §§ 35 Abs. 2 Sätze 5 und 6, 38 SGB XII. Die Aufrechnung des Darlehens gegen den Anspruch des Leistungsberechtigten auf laufende Leistungen ist unzulässig. Zulässig sind aber ausdrückliche schriftliche Vereinbarungen zwischen der leistungsberechtigten Person und der zuständigen Behörde mit dem Ziel der Rückzahlung des Darlehens mittels Verrechnung mit laufenden Leistungen. Diese müssen die Höhe des monatlichen Verrechnungsbetrags und die absehbare Dauer der Verrechnungszeit (d.h. ohne Berücksichtigung etwaiger außerplanmäßiger Stundungen) beinhalten.

9.4.1.5 Vorrangiger Einsatz des geschützten Vermögens

Soweit die leistungsberechtigte Person über nicht einzusetzendes bzw. geschütztes Vermögen im Sinne von

§ 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII verfügt und dies zur Erbringung der Genossenschaftsanteile oder der Mietkaution ausreicht, ist dieses Vermögen vorrangig einzusetzen, selbst wenn der Umzug durch den Grundsicherungsträger veranlasst wurde. Dies ist gerechtfertigt, da es sich lediglich um Sicherheitsleistungen bzw. eine Einlage handelt, auf die der Kunde nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgreifen kann. Es ist auch jeweils zu prüfen, ob die Kautions- oder Genossenschaftsanteile für die bisherige Wohnung so rechtzeitig ausbezahlt wurde, dass sie für die neue Mietsicherheit verwendet werden kann.

Berücksichtigungsfähig ist jedoch nur das Vermögen des Kunden, der den Mietvertrag unterzeichnet hat.

9.4.1.6 Regelungen zur Darlehensgewährung

Eine Mietkaution oder Genossenschaftsanteile „sollen“ (Regelfall) nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II als Darlehen erbracht werden.

Hinsichtlich der Darlehen im SGB II gilt die Regelung des § 42a Abs. 2 SGB II. Demnach werden Rückzahlungsansprüche aus Darlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch monatliche Aufrechnung in Höhe von 10 Prozent des maßgebenden Regelbedarfs getilgt.¹⁴⁵ Die Aufrechnung ist gegenüber dem Darlehensnehmer schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

¹⁴⁵ Bezüglich Mietkautionsdarlehen keine verfassungsrechtlichen Bedenken, vgl. BSG Urteil vom 28.11.2018 – B 14 AS 31/17 R

Nach Rückzahlung der Kautions durch den Vermieter ist das Darlehen nach § 42a Abs. 3 Satz 1 SGB II sofort in Höhe des noch nicht getilgten Betrages fällig. Gleiches gilt nach § 42a Abs. 4 SGB II nach Beendigung des Leistungsbezugs.

Zur Absicherung des Darlehens ist eine **Abtretungserklärung des Kautionsrückzahlungsanspruchs** von der darlehensnehmenden Person zu verlangen. Für den Fall des Ausscheidens aus dem Leistungsbezug oder bei erneutem Umzug, kann so die Rückzahlung gesichert werden. Der noch nicht getilgte Teil des Darlehens ist dann gegen die vermietende Person geltend zu machen.

Eine Auszahlung erfolgt erst nach Rückgabe des unterschriebenen Abtretungsvertrages. Der Vertrag ist von allen im Mietvertrag genannten Mietern zu unterschreiben, wobei eine Vertragsausfertigung für den Vermieter bestimmt ist.

Bei einer **Darlehensgewährung nach dem SGB XII** ist das Darlehen für die Dauer des Leistungsbezuges zunächst nicht zurückzuzahlen. Es ist sofort und in einer Summe fällig und zurückzuzahlen, wenn die Wohnung tatsächlich nicht mehr bewohnt wird oder das Mietverhältnis endet. In diesem Fall ist die Rückzahlung des Darlehens zunächst bei der vermietenden Person einzufordern. Sollte die vermietende Person nicht erstatten, ist die darlehensnehmende Person zur Erstattung aufzufordern.

Das Darlehen ist ebenfalls sofort und in voller Höhe zurückzuzahlen, wenn die Sozialhilfe eingestellt wird. Soweit noch die **volle Darlehenssumme** aussteht, sind die in der Zwischenzeit gutgeschriebenen Zinsen Bestandteil des Erstattungsanspruches. Auf Antrag kann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse eine angemessene Ratenzahlung vereinbart werden.

Für eine **vorzeitige Ablösung** eines Darlehens nach dem SGB XII kommt im Regelfall nur ein freiwilliger Verzicht im Sinne von § 46 SGB I in Betracht. Eine solche Verfahrensweise ist dann vorstellbar, wenn eine

leistungsberechtigte Person durch Verzicht auf einen Teil ihres Anspruchs eine regelmäßige Tilgung des Darlehens vornehmen möchte, um später eigenständig über das Mietkautionsdarlehen oder aber auch die Genossenschaftsanteile verfügen zu können. Bei einem Verzicht auf Sozialleistungen ist der Leistungsberechtigte ausdrücklich auf die Freiwilligkeit des Verzichtes und auf die Möglichkeit des Widerrufs für die Zukunft hinzuweisen. Entsprechende Vereinbarungen sind schriftlich festzuhalten.

Kommt ein freiwilliger Verzicht nicht in Betracht, wird die Rückzahlung des Darlehens erst nach Erstattung durch den Vermieter fällig. Zur Sicherung des Darlehens ist – wie auch im Bereich des SGB II - eine vertragliche Regelung zur **Abtretung gemäß § 53 SGB I** zu treffen. Bei Genossenschaftsanteilen ist darauf zu achten, dass die Satzung der Genossenschaft möglicherweise einen sogenannten Abtretungsausschluss beinhaltet. In dem Fall wäre eine entsprechende Vereinbarung unwirksam. Eine Darlehensgewährung kann aber auch bei einem Abtretungsausschluss grundsätzlich erfolgen.

9.4.2 Umzugskosten im engeren Sinne

Bei den Umzugskosten handelt es sich um Kosten des Umzugs selbst, nicht jedoch um solche, die lediglich mit dem Umzug zusammenhängen (so z.B. Einzugsrenovierungen¹⁴⁶, die zu den Unterkunftskosten zählen). Die Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII sind in Abgrenzung zu den Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII auf die Aufwendungen zu begrenzen, die **üblicherweise mit einem Umzug im engeren Sinne zusammenhängen**.¹⁴⁷

9.4.2.1 Vorrang der Selbsthilfe

Der Leistungsberechtigte muss bei der Durchführung des Umzugs auf möglichst geringe Kosten achten.¹⁴⁸ Soweit möglich und zumutbar, kann der Träger auf Selbsthilfe verweisen (eigener Abbau, Einpacken und Aufstellen der Möbel in der neuen Wohnung). Der Leistungsberechtigte ist gehalten, **Familienmitglieder Angehörige oder Freunde** ernsthaft um Hilfe zu bitten.¹⁴⁹ Angehörige und Freunde sind allerdings nicht zur Hilfe verpflichtet; lediglich Familienmitglieder als BG-Mitglieder sind zur Umzugshilfe verpflichtet. Die Notwendigkeit professioneller Hilfe kann somit nicht allein mit Verweis auf Freunde und Angehörige abgelehnt werden.¹⁵⁰

9.4.2.2 Notwendige Kosten des Umzugs

Im Rahmen des Umzugs sind nur die tatsächlich notwendigen Umzugskosten im Rahmen einer Ermessensentscheidung zu übernehmen.¹⁵¹

Im Rahmen einer sparsamen und wirtschaftlichen Verwendung steuerfinanzierter Sozialleistungen ist hier ein strenger Maßstab anzulegen. So ist bei Umzugskosten, die den Jahresbetrag der Regelleistungen des Antragsstellers übersteigen, von einer Unangemessenheit der Umzugskosten auszugehen.¹⁵²

9.4.2.2.1 Selbst durchgeführter Umzug

Helfen Freunde oder Bekannte (Umzugshelfer), sind nur die üblichen Verpflegungskosten zu erstatten.¹⁵³ Als Bewirtungsgeld für Getränke und Speisen der Helfer ist ein Betrag von 30 € je Helfer bei maximal zwei Helfern angemessen.

Kosten für gesonderte Umzugshelfer kann die leistungsberechtigte Person nur beanspruchen, wenn sie einen besonderen Bedarf an weiteren Kräften nachweist (z.B. besonders schwere Möbel) oder gesundheitliche Einschränkungen bestehen. Ein Hinweis auf gesundheitliche Einschränkungen ist die Angabe von gesundheitlichen Problemen bei der Arbeitsvermittlung. Bestehen solche Anhaltspunkte nicht, muss durch ärztliche Bescheinigung der Beweis erbracht werden, dass die leistungsberechtigte Person oder die Mitglieder der BG nicht in der Lage sind, den Umzug durchzuführen. Der Nachweis muss auch eine Aussage treffen, ob der Kunde in der Lage ist, seinen Hausstand vor dem Umzug einzupacken und wieder auszupacken. Die Kosten für ein entsprechendes Attest sind vom Träger zu erstatten.

¹⁴⁶ BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

¹⁴⁷ BSG, Urteil vom 06.08.2014 – B 4 AS 37/13 R

¹⁴⁸ BSG, Urteil vom 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R

¹⁴⁹ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 27.11.2012 – L 5 AS 902/12

¹⁵⁰ BSG, Urteil vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R

¹⁵¹ LSG Sachsen, Beschluss vom 19.09.2007, Az.: L 3 B 411/06 AS ER; BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B14 AS 7/09 R

¹⁵² BSG, Urteil vom 06.05.2010, Az.: B 14 AS 7/09 R

¹⁵³ LSG Sachsen, Beschluss vom 26.10.2009 – L 3 B 768/08 SO-ER

Soweit möglich muss der Transport im eigenen oder einem Mietauto durchgeführt werden. Zu den erstattungsfähigen Kosten bei einem **Mietwagen** gehören neben der Miete für den Mietwagen die Benzinkosten sowie erforderliche Versicherungen. Bei der Anmietung eines Transportfahrzeugs ist der preisgünstigste zumutbare Anbieter in Anspruch zu nehmen. Ggf. bieten jeweils ansässige Autoleihfirmen auf Anfrage im Einzelfall hier günstige Sondertarife. Erfahrungsgemäß sind Umzugswagen unterhalb der Woche zu einem günstigeren Tarif anzumieten als am Wochenende. Die Übernahme eventueller Selbstbehalte bei einer Beschädigung des Mietwagens scheidet aus. Es sind Kostenvoranschläge von mindestens zwei Anbietern vorlegen zu lassen.

Bei privat durchgeführtem Umzug sind die Ausleihgebühren für **Umzugskartons** oder bei Kostenneutralität auch deren Kauf zu übernehmen.

Ggf. sind sonstige Aufwendungen wie **Sperrmüllentsorgung** und Verpackungsmaterial zu übernehmen.

9.4.2.2 Umzugsunternehmen

Lediglich dann, wenn der Leistungsberechtigte den Umzug etwa wegen Alters, Behinderung oder körperlicher Einschränkungen oder wegen der Betreuung von Kleinstkindern nicht selbst vornehmen kann, ist auch die Übernahme der **Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen** gerechtfertigt.¹⁵⁴

Vor der Beauftragung eines Umzugsunternehmens sind **zwei Kostenvoranschläge** einzuholen und dem Träger vorzulegen. Dies gilt auch für Umzüge mit der CAH-Werkstatt. Bei der Auswahl sind generell günstige Anbieter zu berücksichtigen, wie z.B. Hausmeisterdienste oder Wohlfahrtsverbände. Die Kostenvoranschläge müssen die Leistung genau beschreiben, es sollte sich um einen Festpreis handeln, da erfahrungsgemäß der Umfang des Umzugsgutes zu niedrig geschätzt wird. Falls dennoch ein Kubikmeterpreis angegeben ist, ist dieser als Grundlage für den Kostenvergleich heranzuziehen und nicht die sich errechnenden Gesamtkosten, da die Menge des Umzugsgutes in der Regel unterschiedlich angesetzt wird. Das günstigste Angebot ist auszuwählen.

Die Umzugskosten sind dem Leistungsberechtigten für ein konkretes Angebot zu bewilligen. Die Auszahlung ist jedoch unmittelbar an das Umzugsunternehmen vorzunehmen. Vor Auszahlung hat der Leistungsberechtigte schriftlich zu bestätigen, dass der Umzug ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

Kosten für **Umzugskartons** sind zu übernehmen, wenn ein Unternehmen den Umzug durchführt und aus Haftungsgründen transportsichere Kartons verlangt und diese nicht gebraucht zu beschaffen sind.¹⁵⁵

Ersatzbeschaffungen für Möbel, die wegen eines Umzugs nötig werden, sind nicht den Umzugskosten zuzurechnen. Ggf. besteht ein Anspruch nach § 24 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 SGB II bzw. § 31 Abs. 1 Nr. 1 SGB XII. Aufwendungen für Einzugs- bzw. auch Auszugsrenovierungen sind den Kosten der Unterkunft und nicht den Umzugskosten zuzuordnen.

¹⁵⁴ BSG, Urteil vom 25.11.2012 – B 8 SO 25/11 R

¹⁵⁵ LSG Niedersachsen-Bremen – Beschluss vom 28.01.2008 – L 9 AS 647/07 ER

10 Renovierungskosten

Bei der Übernahme von Renovierungskosten ist zwischen folgenden Kosten zu unterscheiden:

- Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen bzw. Instandhaltungskosten
- Einzugs-/ Auszugsrenovierungen

Vor der Übernahme von Kosten für Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen oder Renovierungskosten ist anhand des Mietvertrages die Kostentragungspflicht der leistungsberechtigten Person mietrechtlich zu prüfen. In Zweifelsfällen ist die leistungsberechtigte Person in die Lage zu versetzen, seine Mieterrechte zu wahren.

Renovierungen und Schönheitsreparaturen können z.B. Tapezieren, Anstreichen von Wänden, Decken und Fußböden oder Heizkörpern, Türen und Fenster umfassen, wobei die Bedürfnisse an ein menschenwürdiges

Wohnen im unteren Wohnsegment entscheidend sind. Stichprobenmäßig oder bei begründetem Anlass ist der Bedarf durch einen Vororttermin konkret zu ermitteln. Bei der Entscheidung über die Höhe der Kosten ist zu berücksichtigen, dass die leistungsberechtigte Person grundsätzlich gehalten ist, die Kosten durch entsprechende **zumutbare Eigenleistungen** zu minimieren.¹⁵⁶

10.1 Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen bzw. Instandhaltungskosten

Die Frage, ob Kosten für Schönheitsreparaturen, Kleinreparaturen bzw. Instandhaltungskosten zu übernehmen sind, kann nur unter Beachtung des Mietrechts beurteilt werden.

10.1.1 Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind alle Arbeiten, die der Beseitigung typischer Gebrauchsspuren (=normales Wohnen) durch Abnutzung aufgrund des bestimmungsmäßigen Verbrauchs dienen. Erforderliche Renovierungsarbeiten aufgrund anderer Ursachen, wie z.B. Bauarbeiten in der Wohnung, gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen in diesem Sinne.

Keine Schönheitsreparaturen sind:

- Beeinträchtigungen der Mietsache, die der Mieter nicht zu vertreten hat (z.B. Neutapezieren nach dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden infolge mangelhafter Isolierung des Mauerwerks, Auswechseln des Fußbodenbelages nach Wasserschaden)
- Beeinträchtigungen der Mietsache durch einen nicht vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache durch den Mieter (z.B. durch fehlerhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten verursachte Schäden an der Mietsache)
- Maßnahmen, die durch nicht fachgerechtes Ausführen von Schönheitsreparaturen erforderlich werden
- Reparaturen, die nach Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten erforderlich sind
- Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen¹⁵⁷
- Streichen der Kellerräume
- Reparatur von Türschlössern

¹⁵⁶ BSG, Urteil vom 06.10.2011 – B 14 AS 66/11 R

¹⁵⁷ BGH, Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 222/09

- Putzarbeiten am Mauerwerk
- Abschleifen und Versiegeln¹⁵⁸ von Parkettböden
- Austausch von durch normalen Gebrauch verschlissenen Teppichboden¹⁵⁹
- Austausch von Fensterscheiben
- Renovierungsarbeiten im Treppenhaus, in der Waschküche und auf Dachböden, soweit nicht als Wohn- räume genutzt
- Ausbessern von Schäden am Fußboden
- Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden

Grundsätzlich gilt nach § 535 Abs. 1 BGB, dass der Vermieter zur Instandhaltung und Erhaltung der Mietsache verpflichtet ist. Wenn keine – wirksame – mietrechtliche Vereinbarung getroffen wurde, ist der Vermieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Die Kosten für (laufende) Schönheitsreparaturen gehören systematisch zu den laufenden Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II¹⁶⁰ bzw. § 35 SGB XII im Monat des Anfallens, wenn sich der Leistungsberechtigte mietvertraglich rechtmäßig zur Übernahme verpflichtet hat. Die Übernahme dieser Kosten kann nur unter Beachtung des Mietrechts beantwortet werden. Kleinreparaturen werden durch einen Betrag im Regelbedarf berücksichtigt und fallen daher nicht unter die Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II.

Für die mietvertraglich vereinbarten Pflichten zur Leistung von Schönheitsreparaturen hat die Rechtsprechung Grundsätze entwickelt.

Folgende Mietrechtsklauseln sind beispielsweise **unwirksam**:

- **Starre Renovierungsfristen** ungeachtet des Zustandes der Wohnung nach Ablauf bestimmter Zeit- räume (z.B. Bad alle drei Jahre, Küche alle fünf Jahre, Nebenräume alle 7 Jahre).¹⁶¹ Bei Formulierungen wie „mindestens“, „spätestens nach Ablauf von X Jahren“ ist von unzulässigen starren Fristen auszugehen. Bei Formulierungen „im Allgemeinen“ oder „es wird empfohlen“ oder „im Regelfall nach Maßgabe folgender Fristen“ ist von zulässigen Klauseln auszugehen. Zulässig ist je nach Zustand der Wohnung auch die Verlängerung oder Verkürzung von Intervallen.
- **Gestaltungsklauseln**, die dem Mieter während des Mietverhältnisses die Art der Renovierung vor- schreiben (z.B. weiße Wände oder Raufasertapete).¹⁶²
- **Fachhandwerkerklauseln**, die dem Mieter die Möglichkeit der Eigenleistung nehmen.¹⁶³

Grundsätzlich sind nicht sämtliche Räume gleichzeitig zu renovieren. Die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen richtet sich immer nach dem Grad der Abnutzung.

Ist eine im Mietvertrag vereinbarte Abwälzungsklausel unwirksam und wird nach Abschluss des Mietvertrages individuell die Übernahme von Schönheitsreparaturen vereinbart, ist diese Vereinbarung wirksam.¹⁶⁴ Die Unwirksamkeit der Renovierungsklauseln hat keinen Einfluss auf die Wirksamkeit des Mietvertrages; dieser hat dennoch Bestand.

¹⁵⁸ BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09

¹⁵⁹ OLG Hamm vom 22.03.1991 – 30 REMiet 3/90

¹⁶⁰ BSG, Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R; Urteil vom 24.11.2011 – B 4 AS 15/11 R

¹⁶¹ BGH, 14.05.2003 – VIII ZR 308/02; 12.03.2014 – XII ZR 108/13

¹⁶² z.B. BGH, 22.02.2012 – VIII ZR 205/11

¹⁶³ BGH, 09.06.2010 – VIII ZR 294/09

¹⁶⁴ BGH, 14.01.2009 – VIII ZR 71/08

10.1.2 Kleinreparaturen

Auch für **Kleinreparaturen** ist grundsätzlich der Vermieter zuständig. Er ist allerdings berechtigt, Kleinreparaturen vertraglich bis zu einer festgelegten Höchstgrenze auf den Mieter abzuwälzen. Der Mieter muss diese Reparaturen nicht selbst in Auftrag geben, er ist lediglich zur Zahlung verpflichtet.

In Betracht kommen Kleinreparaturen an folgenden Gegenständen:

- Lichtschalter und Steckdosen innerhalb der eigenen Wohnung
- Wasch-, Spül- und Toilettenbecken, Wasserhähne, Duschköpfe, WC–Spülungen (zumindest deren Spülknopf)
- Rollladengurte
- Verschlüsse von Fenstern und Türen der eigenen Wohnung.

Nicht dazu zählen:

- Rollläden selbst und deren Kästen im Gegensatz zu den Gurten
- verkleidete Spülkästen, sofern das Innenleben betroffen ist
- Glasscheiben
- im Mauerwerk oder in der Wand verlegte Gas-, Wasser- und Stromleitungen
- Abflussrohre
- die Heiztherme
- Türschlösser an der Hauseingangstür.

Eine **Kostenübernahme scheidet** seitens des Grundsicherungsträgers **aus**, weil für solche Kleinreparaturen ein Betrag im Regelbedarf vorgesehen ist, auch wenn der Betrag für die konkrete Reparatur nicht ausreicht.¹⁶⁵ Kann der Mieter nicht zahlen, kommt lediglich eine Übernahme als Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht.¹⁶⁶ Für das SGB XII gelten die Vorschriften des § 38 SGB XII.

Kleinreparaturen zur **Wartung** der zur Wohnung gehörenden **Gastherme** sind umlagefähige **Betriebskosten**, die der Vermieter auf den Mieter abwälzen kann.¹⁶⁷ Diese sind dann Teil der Unterkunfts- und Heizkosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII.

Kleinreparaturklauseln in Mietverträgen sind unwirksam, wenn,

- der Mieter nicht nur für die Beseitigung von Bagatellschäden zahlt,
- keine Höchstgrenze für den Fall enthalten ist, dass innerhalb eines bestimmten Zeitraums mehrere Reparaturen anfallen,¹⁶⁸
- der Mieter verpflichtet wird, sich an allen Reparaturen anteilig zu beteiligen,¹⁶⁹

¹⁶⁵ LSG Sachsen, Beschluss vom 03.04.2014 – L 7 AS 536/11 NZB

¹⁶⁶ LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 20.01.2009 – L 7 SO 5864/08 NZB

¹⁶⁷ BGH, Urteil vom 07.11.2012 – VIII ZR 119/12

¹⁶⁸ BGH, 06.05.1992 – VIII ZR 129/91

¹⁶⁹ BGH, 09.06.1989 – VIII ZR 91/88

- als jährliche Belastung für Kleinreparaturen insgesamt mehr als 6 Prozent der Bruttokaltmiete eines Jahres vorgesehen sind,¹⁷⁰
- wenn offenbleibt, ob sich die Kostenverpflichtung nur auf Kleinreparaturen mit Gesamtbetrag bis 100 € bezieht oder auch auf größere Reparaturen, an denen sich der Mieter mit einem Teilbetrag von 100 € beteiligen soll,¹⁷¹
- die Reparatur im Einzelfall nicht auf 100 € gedeckelt sind,¹⁷²
- der Mieter zu Kosten an Mietsachen verpflichtet wird, auf die er selten oder keinen Zugriff hat (z.B. Installationsgegenstände für Strom, Wasser, Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse, Verschlussvorrichtungen von Fensterläden, Dichtung von Abflussrohren, Heiztherme, Toilettenspülkasten etc.).

10.2 Einzugs-/Auszugsrenovierungen

Ortsüblichkeit absprechen!!!!

Abzugrenzen von den Schönheits- und Kleinreparaturen sind **Renovierungskosten**. Bei diesen werden nicht nur Gebrauchs-, sondern Substanzschäden behoben.¹⁷³ Soweit diese Kosten nicht schuldhaft durch unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache verursacht werden, ist der Vermieter zur Kostentragung verpflichtet.

Soweit die vertraglich geschuldete **Einzugsrenovierung** zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment erforderlich ist und kein renovierter Wohnraum in ausreichendem Umfang zur Verfügung steht, werden die Kosten übernommen.¹⁷⁴ Sehr selten

Auszugsrenovierungen sind insbesondere dann zu übernehmen, wenn diese zur Kostensenkung bei einem durch den Träger veranlassten Auszug aus einer unangemessen teuren Wohnung anfallen.¹⁷⁵ Die vertragliche Verpflichtung zur Übernahme der Kosten muss zivilrechtlich wirksam sein. typisch

Die Übernahme der Kosten für zivilrechtlich unwirksam vereinbarte Reparatur- und Renovierungsarbeiten kann nur abgelehnt werden, wenn zuvor ein **Kostensenkungsverfahren** durchgeführt wurde. Der Leistungsträger muss die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen.¹⁷⁶ Die Kosten der Beratung können ggf. übernommen werden. Sie sind nicht aus den Mitteln der SGB II-Träger sondern aus einem entsprechenden Spendentopf zu erstatten.

Grundsätzlich ist die Renovierung **in Eigenleistung** zu erbringen, da hierzu keine besonderen handwerklichen Kenntnisse erforderlich sind. Allerdings müssen die Arbeiten fachgerecht nach mittlerer Art und Güte durchgeführt sein. Genügen die Renovierungen diesen Vorgaben nicht, tritt keine Erfüllung ein. Die vermietende Person ist nicht verpflichtet, diese zu akzeptieren.

Soweit in einzeln begründeten Ausnahmefällen der hilfebedürftigen Person keine Eigenleistung zumutbar ist (Alter, Krankheit/Behinderung, keine Unterstützung durch Angehörige, Nachbarn oder Bekannte möglich), können bei nachgewiesenem Bedarf die erforderlichen Kosten für die Beauftragung eines gewerblichen Betriebes ausnahmsweise übernommen werden. Dazu ist vorher die **Zustimmung des Trägers** und die Vorlage von **zwei Kostenvoranschlägen** erforderlich.

¹⁷⁰ AG Stuttgart, 15.10.2013 – 2 C 1438/13

¹⁷¹ AG Köln, 27.06.2005 – C 254/05; LG Potsdam, 19.06.2008 – 11 S 151/07

¹⁷² AG Würzburg, 17.05.2010 – 13 C 670/10 (str.)

¹⁷³ OLG Koblenz, Urteil vom 23.06.2014 – 3 U 182/14

¹⁷⁴ BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

¹⁷⁵ BSG, Urteil vom 06.10.2011 – B 14 AS 66/11; LSG Niedersachsen-Bremen – 10.01.2007 – L 13 AS16/06 ER

¹⁷⁶ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R, Urteil vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R

10.3 Bedarf für Schönheitsreparatur und Renovierung

Der Bedarf für Schönheitsreparaturen und Renovierungen in Eigenleistung wird durch eine Pauschale gedeckt. Die Pauschalzahlung soll die leistungsberechtigte Person in die Lage versetzen, die Arbeiten in eigener Verantwortung zu regeln.

Wurden Arbeiten bereits vor Bekanntwerden des Bedarfs erledigt, so werden die Kosten für die Renovierung nicht übernommen.

Die „Renovierungspauschale“ wurde auf der Grundlage der Einzelhandelspreise (Baumärkte) im Niedrigpreissektor ermittelt.

Folgende Aufwendungen werden berücksichtigt:

- Ein **Bewirtungsgeld** für Getränke und Speisen der Helfer, angemessen ist ein Betrag von 30 € je Helfer, maximal jedoch zwei Helfer.
- **Materialkosten:** Neben den Kosten für Kleinmaterial (Pinsel, Rolle, Abdeckfolie, Klebeband etc.) fallen hierunter die Aufwendungen für die Tapete (Raufaser), Kleister, Wand- und Deckenfarbe, sowie Vor- streich- und Lackfarbe für den Anstrich von Heizkörpern, Türen oder Fenstern. Als angemessen gilt ein Pauschalbetrag von 4,00 € je Quadratmeter zu renovierender Wohnfläche und 25 € für Kleinmaterial.
- Die Anschaffung von Bodenbelägen (Teppich-Auslegeware oder Laminat) kann zum Leistungsumfang gehören, wenn eine Wohnung (rechtmäßig) ohne Bodenbeläge vermietet wird. Angemessen sind Kosten in Höhe von **6,00 € pro Quadratmeter**.

Grundsätzlich wird die maximale Höhe der Pauschalen durch den maßgebenden Orientierungswert der maximal angemessenen Wohnfläche entsprechend der KdU-Richtlinie beschränkt.

Wird allerdings eine Auszugsrenovierung im Zusammenhang mit einem durch den Leistungsträger veranlassten Umzug wegen unangemessener Unterkunfts-kosten erforderlich, so bemisst sich die Höhe der Pauschalen nach der tatsächlichen Wohnfläche gem. Mietvertrag.

Belege sind grundsätzlich vorzulegen und in Kopie zur Akte zu nehmen.

11 Direktzahlung an Dritte

Leistungsberechtigte haben grundsätzlich Anspruch auf Auszahlung der Leistungen auf das von ihnen benannte Konto oder durch Barauszahlung bzw. Scheck nur so können sie selbstbestimmt über die Mittel verfügen.

11.1 Antrag der leistungsberechtigten Person

Gemäß § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 Satz 2 SGB XII ist auf Antrag der leistungsberechtigten Person für den Bedarf an Unterkunft und Heizung direkt an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Dies gilt auch für Energiekosten an das Energieversorgungsunternehmen. Der Leistungsträger ist an diesen Antrag gebunden. Ihm steht kein Ermessen zu.

Der Antrag ist zur Leistungsakte zu nehmen und dient als Nachweis, dass der Träger schuldbefreiend für die leistungsberechtigte Person an die vermietende Person gezahlt hat.

Verlangt die vermietende Person vor Abschluss eines Mietvertrages von der leistungsberechtigten Person eine Erklärung, dass die Miete vom Träger direkt überwiesen wird, kann diese nicht von Amtswegen erteilt, sondern muss von der leistungsberechtigten Person beantragt werden. Die Erklärung kann nur der leistungsberechtigten Person – also nicht der vermietenden Person - ausgestellt werden.

Durch die Direktüberweisung werden keine Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis begründet. Der Träger wird nicht Vertragspartei. Ein Verschulden der leistungsberechtigten Person wird nicht dem Träger zugerechnet. Die dritte Person (Vermieter/Energieversorgungsunternehmen) wird nicht Anspruchsinhaber des Leistungsanspruchs.

Ergeben sich wegen veränderter Verhältnisse Rückforderungsansprüche, so sind diese nicht gegenüber dem Drittzahlungsempfänger, sondern gegenüber der leistungsberechtigten Person geltend zu machen.

11.2 Zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt

Nach § 22 Abs. 7 Satz 2 und 3 SGB II „soll“ (Regelfall) an den Vermieter oder anderen Empfangsberechtigten gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Bei Vorliegen eines der Regelbeispiele des § 22 Abs. 7 Satz 3 Nr. 1 bis 4 SGB II kann nur in atypischen Fällen noch von einer zweckentsprechenden Verwendung ausgegangen werden. Eine entsprechende Regelung findet sich im Sozialhilferecht in § 35 Abs. 1 S 2 bis 5 SGB XII.

Wegen des Eingriffs in das Verfügungsrecht des Kunden ist die Entscheidung ein belastender Verwaltungsakt, vor dessen Erlass eine Anhörung nach § 24 SGB X erforderlich ist. Die leistungsberechtigte Person ist schriftlich über die Direktzahlung durch Bescheid zu unterrichten (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II). Die Anhörung ersetzt nicht die schriftliche Unterrichtung.

12 Übernahme von Schulden

Nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII können lediglich solche Schulden übernommen werden, deren Übernahme zur Sicherung der gegenwärtigen Unterkunft erforderlich ist. Umfasst sind Mietschulden, Betriebskosten (Schulden bei Vermieter oder Versorgungsunternehmen, z.B. Strom, Wasser, Heizung).

Übernahmefähig sind aber nur Schulden, die in Zusammenhang mit dem Bedarf für Unterkunft und Heizung bestehen. Anderweitige Schulden (Kredite aus Kaufverträgen) unterfallen den o.g. Vorschriften nicht.

12.1 Voraussetzungen der Übernahme

Die Übernahme von Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Nach § 22 Abs. 8 SGB II muss entweder bereits eine **laufende Leistung** für Unterkunft und Heizung erbracht werden oder ein konkreter Anspruch auf solche Leistungen

bestehen. Ein Anspruch „dem Grunde nach“ reicht aus.¹⁷⁷ Nach dem SGB XII ist diese Voraussetzung nicht notwendig.

- Es droht **Wohnungslosigkeit** oder eine **vergleichbare Notlage**, die durch die Schuldenübernahme abgewendet werden kann. Es besteht keine Möglichkeit zur Selbsthilfe durch ratenweise Schuldentilgung beim Gläubiger oder Anbieterwechsel bei den Betriebskosten.
- Die laufenden Unterkunfts- und Heizkosten müssen **angemessen** sein. Während der Übergangsfrist des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II kann von der Voraussetzung der Angemessenheit abgesehen werden, wenn dies durch die besonderen Umstände des Einzelfalls geboten ist.

Keine Mietschulden sind Nachforderungen vom Vermieter oder Energieversorger aus Jahresabrechnungen, wenn der Leistungsberechtigte diese Forderungen nicht ausgleicht. Nachforderungen können lediglich unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII gewährt werden.

Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII ist vorrangig einzusetzen. Die Übernahme von Mietrückständen setzt einen vorherigen Antrag voraus. Die Leistungen sind nicht vom Antrag auf laufende Leistungen umfasst.¹⁷⁸

Die Bewilligung erfolgt durch **Darlehensgewährung** nach Maßgabe des § 42a SGB II mittels Darlehensbescheid. Nach § 36 SGB XII können Mietrückstände als Darlehen oder als Beihilfe gewährt werden.

Die **Aufrechnung** nach dem SGB II in Höhe von 10% des maßgebenden Regelbedarfs erfolgt nach Anhörung (§ 24 SGB X) mittels Aufrechnungsbescheid gegenüber der darlehensnehmenden Person. Darlehen an minderjährige Kinder sind nicht zulässig. Sofern leistungsberechtigte Personen Leistungen nach § 24 Abs. 5 SGB II (wegen nicht sofort zu verwertenden Vermögens) darlehensweise erhalten, erfolgt keine Aufrechnung.

Nach dem SGB XII sind für die Rückzahlung die Regelungen den § 37 SGB XII heranzuziehen, wonach eine Rückzahlung in Höhe von 5 % des Regelsatzes einbehalten werden kann.

Die Übernahme von Schulden ist regelmäßig gegenüber der leistungsberechtigten Person vorzunehmen (§ 22 Abs. 7 SGB II). Bei einer Bedarfsgemeinschaft ist das Darlehen nur den Personen zu gewähren, die zivilrechtlich durch Unterschrift Mietpartei sind und die Wohnung gemeinsam nutzen. Eine darüber hinaus gehende kopfteilige Aufteilung der Schulden ist nicht vorzunehmen.

12.1.1 Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Die Gefahr der **Wohnungslosigkeit** besteht, wenn z.B. angehäuften Mietschulden die vermietende Person zur Kündigung des Mietvertrages berechtigen, ein Räumungsurteil im Raume steht oder die Zwangsräumung droht.

Eine der drohenden Wohnungslosigkeit **vergleichbare Notlage** liegt insbesondere in den Fällen vor, wenn Schulden bei Energieversorgern bestehen und eine Versorgungssperre droht.

Von drohender Wohnungslosigkeit oder vergleichbaren Notlage ist nicht auszugehen, wenn die Wohnung, bei deren Anmietung die Schulden aufgelaufen sind, nicht mehr von der

¹⁷⁷ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 05.02.2009 – L 26 B 2388/08 AS

¹⁷⁸ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R

leistungsberechtigten Person bewohnt wird bzw. mit dem Versorgungsunternehmen, gegenüber dem die Schulden bestehen, kein Vertragsverhältnis mehr besteht.

12.2 Mietschulden und Stromschulden

Die Übernahme von Mietschulden ist nur dann gerechtfertigt, wenn die Kosten der bewohnten Unterkunft abstrakt angemessen sind und der Verlust der Unterkunft droht. Ist jedoch eine neue angemessene Unterkunft konkret anmietbar und sind die Schulden durch unwirtschaftliches Verhalten des Hilfebedürftigen bzw. zweckwidrige Verwendung der Leistungen entstanden, liegt das Tatbestandsmerkmal der drohenden Wohnungslosigkeit nicht vor.

Vor Übernahme der Schulden durch den Träger hat die leistungsberechtigte Person gemäß § 22 Abs. 8 Satz 3 SGB II das geschützte Vermögen (§ 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II) vorrangig einzusetzen.

Ggf. werden Schulden nach § 22 Abs. 8 SGB II Satz als Darlehen erbracht, für die Rückzahlung findet § 42a Abs. 2 SGB II Anwendung (10 %ige Aufrechnung des Regelbedarfs).

12.2.1 Ermessen (§ 22 Abs. 8 Satz 1 SGB II bzw. § 36 Abs.1 Satz 1 SGB XII)

Schulden „können“ übernommen werden, soweit dies **zur Sicherung** der Unterkunft oder zur Behebung einer **vergleichbaren Notlage** gerechtfertigt ist.

Ermessen ist insbesondere dann auszuüben, wenn noch keine Wohnungslosigkeit unmittelbar bevorsteht oder droht, z.B., wenn Mietschulden aufgelaufen sind, die noch nicht zur Kündigung des Mieters rechtfertigen. In § 36 Abs.1 in den Sätzen 1 und 2 SGB XII findet sich diese Systematik ebenfalls wieder.

Im Rahmen der Selbsthilfe ist mit der leistungsberechtigten Person bei Vorsprache abzuklären, inwieweit

- mit der vermietenden Person eine schriftliche Ratenvereinbarung geschlossen werden kann,
- die vermietende Person bei einer Übernahme der Mietschulden zur Fortführung des Mietverhältnisses bereit ist (schriftliche Erklärung erforderlich) und/oder
- die Schuldnerberatung beteiligt werden kann.

Wenn auf dieser Basis keine Einigung mit dem Vermieter möglich ist und die leistungsberechtigte Person sich nachweisbar im Wege der Selbsthilfe bemüht hat, ist im Rahmen einer Ermessensentscheidung zu prüfen, ob die Übernahme der Mietschulden gewährt wird. Ermessenserwägungen sind z.B. Kleinkinder, Zumutbarkeit eines Umzugs, Schwangerschaft, (selbst verschuldete) Mietschulden in der Vergangenheit.

Die Übernahme ist beispielsweise (Einzelfallentscheidung) **nicht gerechtfertigt**, wenn

- die Wohnung bereits geräumt ist,
- die Übernahme der Schulden der Sicherung einer unangemessenen Wohnung dient,
- in der Vergangenheit wiederholt Mietrückstände aufgetreten sind,
- die leistungsberechtigte Person sich erkennbar nicht um Selbsthilfe bemüht¹⁷⁹ oder
- wenn die Wohnung ohnehin nicht auf Dauer gesichert werden kann (z.B. Familienzuwachs, Auflösung der Bedarfsgemeinschaft, Auszug eines Volljährigen)

12.2.2 Intendiertes Ermessen (§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 Satz 2 SGB XII)

Schulden „sollen“ übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst **Wohnungslosigkeit** einzutreten droht.

Die typische Konstellation dafür ist, wenn die vermietende Person eine Kündigung ausgesprochen hat, wodurch im Rahmen einer Klage die Räumung und dadurch die Wohnungslosigkeit konkret bevorstehen.

Droht Wohnungslosigkeit, so bleibt für die Ausübung des Ermessens regelmäßig kein Spielraum („sollen“ bedeutet gebundenes Ermessen) und nur in atypischen Ausnahmefällen kann die Übernahme abgelehnt werden. Der leistungsberechtigten Person muss wegen der bestehenden Schulden die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen und nicht anders abwendbar sein als durch die Schuldentilgung.

Die Übernahme ist beispielsweise (Einzelfallentscheidung) **nicht notwendig**, wenn

- die Räumung selbst bei Übernahme der Schulden nicht mehr abgewendet werden kann oder
- der Leistungsberechtigte in der Vergangenheit bewilligte Mittel für Kosten der Unterkunft und Heizung zweckentfremdet verwendet hat (Missbrauchsfälle)¹⁸⁰.

Der leistungsberechtigten Person ist mitzuteilen, dass der Träger über das Gericht Kenntnis von der Räumung des Wohnraumes erhalten hat und ein entsprechendes Beratungsangebot zu übermitteln. Der Leistungsberechtigte hat dabei seine von ihm unternommene Selbsthilfe darzulegen.

Durch die Schuldenübernahme soll ein Räumungsurteil und die daraus resultierende Zwangsräumung vermieden bzw. nach Kenntnis über die Räumungsklage durch Übernahme der rückständigen Miete die fristlose Kündigung unwirksam werden.

Gesetzestext BGB:

§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. [...]

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn [...]

3. der Mieter

¹⁷⁹ LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 27.10.2010 - L 3 AS 557/10 B ER

¹⁸⁰ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 04.09.2009 – L 13 AS 252/09 B ER

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,

2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder

3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

569 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

[...]

2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

12.3 Energie-, Wasser- und Gasschulden

Unter der Voraussetzung des § 22 Abs. 8 SGB II sind Schulden bzw. Rückstände bei Energie-, Wasser- und Gaskosten übernahmefähig. Dabei ist die Unbewohnbarkeit wegen einer Versorgungssperre durch den Anbieter der Wohnungslosigkeit gleichzusetzen.

Um Schulden im Sinne des § 22 Abs. 8 SGB II handelt es sich nur dann, wenn geforderte Abschläge nicht bezahlt werden. Laufende Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II sind dann gegeben, wenn Rückstände aus einem Mehrverbrauch während des Bewilligungszeitraums auflaufen. Diese Regelung findet in der Sozialhilfe ihre Entsprechung in § 36 Abs. 1 SGB XII.

Die Ausführungen zu den Mietschulden gelten entsprechend. Insbesondere ist auch bei diesen Schulden vor der Übernahme auf die Selbsthilfe der leistungsberechtigten Person abzustellen. Ratenvereinbarungen mit dem Anbieter oder die Einbeziehung der Schuldnerberatung sind vorrangig zu prüfen. Ein Anbieterwechsel kann im Rahmen der Selbsthilfe in Betracht zu ziehen sein.

Die Schulden sind im Zweifel möglichst frühzeitig zu übernehmen, um die mit weiteren Kosten verbundene Versorgungswiederaufnahme nach einer Versorgungssperre zu verhindern.

13 Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben

Rückzahlungen und Guthaben, die den Bedarfen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift.

Rückzahlungen, die sich auf die Kosten der **Haushaltsenergie** beziehen, werden nicht angerechnet. Nach § 22 Abs. 3 SGB II bleiben auch die **nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung** bei der Anrechnung außen vor. Damit soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass die leistungsberechtigte Person über die Verwendung seines Budgets eigenverantwortlich entscheiden kann. Es soll derjenige nicht „bestraft“ werden, der sich entscheidet, unangemessen zu hohe Bedarfe für die Unterkunft und Heizung aus dem Regelbedarf oder Vermögen zu bestreiten. In diesen Fällen findet keine Anrechnung mehr von Rückzahlungen und Guthaben, die aus eigenen Mitteln erbracht wurden, auf anerkannte Bedarfe statt.

Bei § 22 Abs. 3 SGB II handelt es sich um eine im Verhältnis zu den §§ 11 ff. SGB II **spezielle Anrechnungsregelung**. Eine Bereinigung des Einkommens findet nicht statt. Regelmäßig wird also der volle Betrag angerechnet.

Kosten der Haushaltsenergie sind keine unterkunftsbezogenen Aufwendungen und deshalb nicht von der Vorschrift umfasst. Bei Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen zur Haushaltsenergie handelt es sich um Einkommen im Sinne des § 11 SGB II bzw.

Verbleibt bei der Anrechnung von Rückforderungen und Guthaben mit den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Folgemonat ein Restbetrag, dann kann dieser Betrag mit den Aufwendungen im darauffolgenden Monat verrechnet werden.

Wird eine Rückzahlung oder ein Guthaben dem Leistungsberechtigten nicht ausgezahlt, sondern mit aufgelaufenen oder künftigen Mietforderungen des Vermieters von diesem **verrechnet**, so handelt es sich grundsätzlich um zugeflossenes Einkommen. Durch die schuldbefreiende Wirkung oder Verringerung anderweitiger Verbindlichkeiten ist damit nämlich ein wertmäßiger Zuwachs des Vermögensstandes verbunden.¹⁸¹

Bei Verrechnung des Guthabens mit **Mietschulden** ist aber weiter zu prüfen, ob die leistungsberechtigte Person das Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung auch aus Rechtsgründen überhaupt nicht oder nicht ohne Weiteres hätte realisieren können. Nur dann stehen bereite Mittel nicht zur Verfügung und rechtfertigt - trotz denkbarer Mietschuldentilgung - der Bedarfsdeckungsgrundsatz die Nichtberücksichtigung des Guthabens bei dem Leistungsanspruch. Ein Guthaben liegt z.B. dann nicht vor, wenn eine wirksame einseitige Aufrechnungserklärung nach §§ 388 Satz 1, 389 BGB durch den Vermieter mit bestehender Forderungen gegenüber der leistungsberechtigten Person erfolgt ist, auf die der Leistungsempfänger keinen Einfluss hat.¹⁸²

¹⁸¹ BSG, Urteil vom 16.05.2012 – B 4 AS 132/11 R

¹⁸² BSG, Urteil vom 16.05.2012 – B 4 AS 132/11 R

14 Unterkunftsgebühren für Flüchtlinge

Für anerkannte Flüchtlinge in staatlichen Unterkünften werden Unterkunftsgebühren nach der DVAsylbLG in folgender Höhe erhoben, die als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen sind.

Die Höhe der Gebühr für die Unterkunft beträgt nach § 23 DVAsyl:

- für allein stehende oder einem Haushalt vorstehende Personen monatlich 278 €,
- für Haushaltsangehörige monatlich 97 €.

Bei einer Unterbringung in Notquartieren können die Gebühren um bis zu 50 % gesenkt werden.

Die DVAsyl regelt (§ 12) außerdem, dass die Zuständigkeit für die Gebührenerhebung insgesamt bei der Regierung von Unterfranken – zentrale Gebührenabrechnungsstelle – in Würzburg/Mellrichstadt liegt, also auch für die dezentralen Unterkünfte.

Um eine vollständige Erstattung der KdU-Aufwendungen für den Landkreis Neumarkt i. d. OPf. Sicher zu stellen, ist folgendes zu beachten:

Zahlung der KdU in Allegro

Nach den Vollzugshinweisen des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration kommt es für die zeitliche Zuordnung der KdU darauf an, wann der Leistungsberechtigte **mit einer fälligen Forderung** des Dritten (des Vermieters, der Zentralen Gebührenabrechnungsstelle bei der Regierung von Unterfranken in Mellrichstadt etc) belastet wird.

Wenn die Unterkunft noch genutzt wird, kommt es nicht darauf an, ob die Kosten der Unterkunft bereits vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind. Es wird nur darauf abgestellt, wann die Kosten der Unterkunft fällig werden, solange die Unterkunft weiter bewohnt wird. Wird die Unterkunft nicht mehr bewohnt, kommt eine Übernahme nur noch in Ausnahmefällen in Betracht, z.B. wenn der Umzug auf einer Kostensenkungsaufforderung des Jobcenters, auf einer Auszugsaufforderung aus der Asylunterkunft oder einer ausländerrechtlichen Wohnsitzauflage beruht.

Zuständig für die Übernahme der KdU im Fälligkeitsmonat ist dasjenige Jobcenter, in dessen Bereich der Leistungsberechtigte im Zeitpunkt der Fälligkeit seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat. Dies kann dazu führen, dass eine Kommune die Kosten für einen Zeitraum zu übernehmen hat, die im Bereich einer anderen Kommune entstanden sind. Auch insoweit wird für die Anerkennung als KdU ausschließlich auf den Monat der Fälligkeit abgestellt.

Voraussetzung für eine Übernahme der KdU im Fälligkeitsmonat ist immer, dass in diesem Monat Hilfebedürftigkeit vorliegt. Wird aufgrund Wegfalls der Hilfebedürftigkeit kein AlgII mehr gewährt, so besteht ein Anspruch auf Übernahme der KdU nur dann, wenn mit deren Berücksichtigung erneut Hilfebedürftigkeit eintritt. Ggf. muss dann ein erneuter Antrag auf AlgII gestellt werden. Die Antragstellung muss dann allerdings noch im Monat der Fälligkeit erfolgen, weil Kosten der Unterkunft, die vor der Antragstellung bereits fällig geworden sind, nicht zu übernehmen sind.

Die gezahlten KdU werden nur bis zum Ablauf einer Wartezeit von 3 Monaten rückwirkend berücksichtigt. Eine rückwirkende KdU-Zahlung nach Ablauf der Wartezeit fließt nicht mehr in die Erstattung der KdU durch den Bund ein. Es ist daher unbedingt zu gewährleisten, dass die Zahlung von KdU für anerkannte Asylbewerber/Flüchtlinge innerhalb der Wartezeit von 3 Monaten erfolgt.

Beim Posteinlauf von Gebührenbescheiden für Flüchtlinge, die Fehlbeleger in staatlichen Unterkünften sind ist keine Differenzierung dahingehend möglich, ob es sich um laufende Leistungsbezieher handelt oder nicht.

Die Gebührenbescheide werden daher von der Eingangszone immer an den zuständigen Bearbeiter im Team Leistungsgewährung weitergeleitet.

Falls kein laufender Leistungsbezug vorliegt, ist die Eingangszone hiervon zu informieren, damit der Versand der Antragsunterlagen für das AlgII sowie die Terminvergabe für die Arbeitsvermittlung und die Antragsabgabe erfolgen kann.

Das weitere Verfahren läuft dann genauso ab, wie bei schriftlichen Antragstellungen üblich.

Soweit ein Gebührenbescheid den Aufdruck „Kopie“ aufweist, so wurde dieser dem Jobcenter direkt von der Gebührenabrechnungsstelle der Regierung von Unterfranken in Mellrichstadt zugesandt.

Diese direkt zugesandten Gebührenbescheide stellen ohne vorliegende Bevollmächtigung für die Gebührenabrechnungsstelle keine wirksame Antragstellung dar, so dass zunächst nicht zu veranlassen ist. Es ist die Antragstellung auf AlgII durch den Gebührenschuldner selbst abzuwarten.

15 Stichwortverzeichnis

Auszugsrenovierungen	66	Mietwagen	62
Bausparvertrag	14	möblierten Wohnraum	8
Bedarfe der Heizung	42	Mündlicher Mietvertrag	9
Begriff der Unterkunft	6	Nachforderungen	19
Behinderungen	31	Nettokaltmiete	26
Betriebskosten	16	Normaltemperatur	47
Bewirtungsgeld	67	Ortsabwesenheit	22
Breitbandkabelanschluss	8	Problemimmobilien	34
Bruttokaltmiete	26	Produkttheorie	26
Direktzahlung an Dritte	67	Renovierungskosten	63, 66
Doppelte Mietaufwendungen	58	Richtwerte	29
Einmalige Heizkosten	43	Schlüssiges Konzept	27
Einzugs-/Auszugsrenovierungen	66	Schönheitsreparatur	67
Einzugsrenovierung	66	Schönheitsreparaturen	63
Erhaltungsaufwendungen	14	Schuldzinsen	13
erhöhter Raumbedarf	30	Sperrmüllentsorgung	62
Ersatzbeschaffungen für Möbel	62	Staffelmietvertrag	10
Finanzierungskosten	13	Stellplatz	19
Flüchtlinge	74	Stromschulden	70
Frauenhaus	20	Telefonanschluss	57
Garage	19	temporäre Bedarfsgemeinschaft	31
Genossenschaftsanteile	59	Tilgungsraten	14
Gesamtangemessenheitsprüfung	26	Übernahme von Schulden	68
gewerblich genutzte Räume	21	Umzug	51
Haushaltsgröße	11	Umzug von unter 25-jährigen	54
Heizspiegel	45	Umzugskartons	62
Heizwert	46	Umzugskosten	56
Indexmietvertrag	10	Umzugsunternehmen	62
Inhaftierung	22	Unbefristeter Vertrag	9
Inklusivvertrag	10	Untervermietung	7, 8
Internetanschlusses	57	Vergleichsraum	28
kalten Betriebskosten	26	Verzugszinsen	13
Kleinreparaturen	65	Vorrang der Selbsthilfe	61
Kopfteilprinzip	22	Warmwasseraufbereitung	49
Kostensenkungsverfahren	35	Wohnfläche	26, 27
Lebensversicherung	14	Wohnflächenobergrenzen	11
Maklercourtage	57	Wohngemeinschaft	23
Mieterhöhung	8	Wohnmobil	20
Mietervereine	9	Wohnungsbeschaffungskosten	57
Mietkategorie	28	Wohnungslosigkeit	69
Mietkaution	58	Zeitmietvertrag	9
Mietminderung	34	zentrale/dezentrale	
Mietschulden	70, 73	Warmwasseraufbereitung	49
Mietüberhöhung	34	Zusicherung bei Umzug	52

Heizungshilferichtlinien

Inhaltsverzeichnis

A) Heizkosten bei Eigentümern

1. Grundsätzliches
2. Höhe der Beihilfen
3. Antragstellung
4. Bewilligung der Heizbeihilfen
5. Erhöhung der Heizungshilfen
6. Heizperiode
7. Einmalige Antragsteller
8. Auszahlung

B) Heizkosten bei Mietern

1. Abrechnungsfähige Kosten
2. Heizkostenabrechnung des Vermieters
3. Abschlagszahlungen an Energieversorger

C) Unangemessene Heizkosten

1. Aufklärungspflichten
2. Abstrakt angemessene Heizkosten
3. Konkrete Angemessenheit
4. Kostensenkungsverfahren

A) Heizkosten bei Eigentümern

1. Grundsätzliches

Der Landkreis Neumarkt i.d.OPf. gewährt für den Bedarf an Heizmaterialien während der Heizperiode vom 1. Oktober bis 30. April pauschale Beihilfen nach Maßgabe der folgenden Regelungen.

Pauschalierung

Muss der Leistungsempfänger die Brennstoffe selbst beschaffen, so wird der Bedarf durch einmalige Zahlung einer Heizbeihilfe gedeckt. Laufende Heizkosten sind in der monatlichen Bedarfsberechnung demzufolge nicht anzusetzen.

Ein Bedarf besteht nicht, wenn der Antragsteller noch über einen ausreichenden Vorrat an Heizmaterial verfügt (BSG Urf. v. 16.5.2007, Az. B 7b AS 40/06 R).

Je nach Heizungsart werden getrennte Beihilfesätze gewährt für

**Getrennte
Beihilfesätze für feste
und flüssige
Brennstoffe**

- feste Brennstoffe (Holz, Kohle, Koks, Briketts etc.)
- flüssige Brennstoffe (Heizöl, Gas etc.)

2. Höhe der Beihilfen

Die Beihilfen werden entsprechend der tatsächlichen Wohnungsgröße (höchstens jedoch bis zur angemessenen Wohnungsgröße nach dem Wohnungsbindungsgesetz) gemäß der Anzahl der Bewohner festgesetzt. Grundlage ist ein Heizölverbrauch von 20 Liter pro qm/ pro Jahr und der aktuelle Heizölpreis.

Es ergeben sich folgende Werte:

- Haushalte mit 1 Person: maximal 1000 Liter (50qm)
- Haushalte mit 2 Personen: maximal 1300 Liter (65 qm)
- Haushalte mit 3 Personen: maximal 1500 Liter (75 qm)
- Haushalte mit 4 Personen: maximal 1800 Liter (90 qm)
- Haushalte mit 5 Personen: maximal 2100 Liter (105 qm)
- Haushalte mit mehr als 5 Personen: für jede zusätzliche Person werden 15qm anerkannt
- für Untermieter und Haushaltsangehörige, die sich das Heizöl selbst besorgen müssen, werden 70 % anerkannt.

Die Beihilfen für feste Brennstoffe werden anhand der aktuellen Preise und des vergleichbaren Brennwertes pro Quadratmeter berechnet.

Beihilfesätze für Heizöl in Euro

Grundlage: 20 l pro qm tatsächlicher Wohnfläche

Heizperiode	Anzahl der Personen im Haushalt				
	1	2	3	4	5
2011/2012	920	1157	1335	1530	1785
2012/2013	1000	1274	1470	1710	1995
2013/2014	960	1222	1410	1638	1911
2014/2015	840	1066	1230	1440	1680
2015/2016	580	741	855	1008	1176
2016/2017	550	702	810	918	1071
2017/2018	620	754	870	1008	1176
2018/2019	780	988	1140	1350	1575
2019/2020	790	975	1125	1314	1533
2020/2021	530	689	765	918	987

Heizöl

Beihilfesätze für Holz in Euro

Grundlage: 6 Ster Holz (gemischt, ofenfertig) ersetzen 1000 l Heizöl

Heizperiode	Anzahl der Personen im Haushalt				
	1	2	3	4	5
2011/2012	360	468	540	648	756
2012/2013	360	468	540	648	756
2013/2014	360	468	540	648	756
2014/2015	360	468	540	648	756
2015/2016	360	468	540	648	756
2016/2017	360	468	540	648	756
2017/2018	360	468	540	648	756
2018/2019	360	468	540	648	756
2019/2020	360	468	540	648	756
2020/2021	360	468	540	648	756

Holz

Beihilfesätze für Kohle in Euro

Grundlage: 50 Zentner (= 2500 kg) Braunkohle bzw. Bündelbrikett ersetzen 1000 l Heizöl; Eierbrikett sind nicht mehr im Handel.

Heizperiode	Anzahl der Personen im Haushalt				
	1	2	3	4	5
2011/2012	810	1053	1215	1458	1701
2012/2013	810	1053	1215	1458	1701
2013/2014	810	1053	1215	1458	1701
2014/2015	810	1053	1215	1458	1701
2015/2016	810	1053	1215	1458	1701
2016/2017	810	1053	1215	1458	1701
2017/2018	810	1053	1215	1458	1701
2018/2019	810	1053	1215	1458	1701
2019/2020	810	1053	1215	1458	1701
2020/2021	600	780	900	1080	1260

Kohle

Pellets

Grundlage: 2 t Pellets entsprechen 1.000l Heizöl
1 t kostet derzeit ca. € 250,00 (incl. Lieferung), bei Mindermengen
evtl. Zuschlag

Pellets

Mischbeihilfen

Bei gemischter Heizform, d.h. teilweiser Heizung mit festen und flüssigen Brennstoffen, ist grundsätzlich eine prozentuale Aufteilung nach dem Anteil der jeweiligen Fläche der betreffenden Heizform an der Gesamtfläche, die beheizt wird, vorzunehmen.

Mischbeihilfen

Beispiel: 2-Personenhaushalt, 70% werden mit Heizöl und 30% mit Kohle beheizt; Heizbeihilfe: $988,00 \text{ €} \times 70\% + 1.053,00 \text{ €} \times 30\% = 1.007,50 \text{ €}$. Ist eine Aufteilung nicht möglich, kann eine Beihilfe im Verhältnis 50: 50 bewilligt werden.

Falls die Wohnfläche eines Beziehers von AlgII geringer ist, als dies für die Berechnung der Heizbeihilfe zu Grunde gelegt wurde, erfolgt keine Kürzung der Heizbeihilfe. Die angemessene Wohnfläche je nach Haushaltsgröße ist nur für die Ermittlung der Höhe der Heizungspauschalen von Bedeutung. Weicht die tatsächliche Wohnfläche davon nach unten oder oben ab, ist die Heizungspauschale weder zu kürzen noch zu erhöhen. Bei der Zahlung der Heizpauschale werden zunächst individuelle Verhältnisse des Einzelfalls nicht berücksichtigt. Erst wenn ein zusätzlicher Heizungsbedarf aufgrund höheren Verbrauchs geltend gemacht wird, können die Umstände des Einzelfalls in die Entscheidung einfließen.

Keine Kürzung der Heizbeihilfe bei geringerer Wohnfläche

Die Kosten für den Betrieb einer Heizungsanlage und der Anteil der Stromkosten für den Betrieb der Heizungspumpe gehören zu den übernahmefähigen Unterkunfts- und Heizkosten, vgl. § 2 Nr. 4 Buchst. a der Betriebskostenverordnung (BSG, Urt. v. 07.07.2011, B 14 AS 51710 R und Urt. v. 03.12.2015, B 4 AS 47/14 R).

Betrieb einer Heizungspumpe

In der Regel ist kein separater Stromzähler zur Ermittlung der Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage vorhanden. Die Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage sind deshalb nach durchschnittlichen Erfahrungswerten zu bemessen. Es sind zwischen 3 und 6 % der Brennstoffkosten anzusetzen, in der Regel jedoch nicht mehr als 5 %. Die Festlegung sollte auf einer überschlägigen Berechnung basieren, welche Stromverbraucher (z.B. Umwälzpumpen) vorhanden sind, wie lange diese täglich in Betrieb sind und welche Leistung in kW diese haben.

Die Kosten für den Betrieb der Heizungspumpe sind zusätzlich zu den Pauschalsätzen zu übernehmen, da diese auch bei Mietern mit den Mietnebenkosten übernommen werden.

Bei einer Stromheizung ist die Bemessung der angemessenen Aufwendungen problematisch. Falls eine alternative Heizmöglichkeit zur Verfügung steht, können die Aufwendungen für den Strom nur erstattet werden, wenn für die andere Heizungsart zumindest annäherungsweise die gleichen Kosten anfallen würden (LSG NW, Urt. vom 19.02.13, Az. L 2 AS 2081/12).

Stromheizung

Wird eine Wohnung nur mit Strom geheizt, ist nach Möglichkeit eine realitätsnahe Aufteilung in Heizstrom und Haushaltsstrom vorzunehmen, falls der Heizstrom nicht bereits durch einen gesonderten Zähler festgestellt werden kann. Es ist insoweit dann naheliegend, auf den Anteil für Haushaltsstrom abzustellen, der im Regelbedarf enthalten ist (BayLSG, Beschluss vom 07.10.13, Az. L7 As 644/13 B ER). Es ist aber auch eine Schätzung des Verbrauchs nach der sog. Gradzahlmethode möglich (LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.12.13, Az. L 5 AS 723/13 B ER).

Ist die Beheizung eines Bades mit einem Heizlüfter erforderlich, weil keine andere Heizmöglichkeit besteht, so sind die hierfür anfallenden Stromkosten als Heizkosten zu berücksichtigen. Falls der Verbrauch nicht konkret erfasst werden kann, ist er zu schätzen (BSG, Urt. v. 10.5.2011, FEVS 63,163).

Heizlüfter

3. Antragstellung

Aufgrund der sog. Türöffnerfunktion des AlgII-Antrages ist für die Heizbeihilfe keine gesonderte Antragstellung erforderlich. Allerdings muss der AlgII-Bezieher seinen Bedarf für Heizmaterialien zumindest formlos geltend machen. Als einmalige Beihilfe für Nicht-Leistungsempfänger wird die Heizungspauschale nur auf Antrag gewährt.

Kein gesondertes Antragserfordernis

4. Bewilligung der Heizbeihilfe

Heizkosten im SGB II sind grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Die Heizbeihilfe wird zu Beginn der Heizperiode zunächst in vorläufiger Höhe nach den vom Landkreis festgelegten Pauschalsätzen bewilligt, da der endgültige Verbrauch noch nicht feststeht. Wird im Laufe der Heizperiode keine zusätzliche Heizbeihilfe beantragt, ist die vorläufige Bewilligung als endgültig festgesetzt zu betrachten (siehe Musterbescheid). Die Pauschalen sind so bemessen, dass eine mehrmonatige Bevorratung, die einem wirtschaftlichen Verhalten entspricht, ermöglicht wird.

Vorläufige Bewilligung

Die Heizungsbeihilfen sind beispielsweise wie folgt zu bewilligen:

„Sie erhalten eine Heizungsbeihilfe für Heizöl in vorläufiger Höhe von XXXX,- Euro, da die tatsächliche Höhe ihrer Heizkosten für die Heizperiode XXXX noch nicht feststeht. Falls Sie bis zum Ende der Heizperiode am XXXX keine höheren anererkennungsfähigen Heizkosten nachweisen, wird die Heizkostenbeihilfe endgültig in der vorstehenden Höhe festgesetzt.“

5. Erhöhung der Heizungsbeihilfe

Die in den Heizungshilferichtlinien festgesetzte vorläufige Pauschale ist nicht so zu verstehen, dass damit in jedem Fall der Heizungsbedarf gedeckt ist. Vielmehr ist auch nach der Zahlung der Pauschale, wenn ein zusätzlicher Heizungsbedarf geltend gemacht wird, in jedem Einzelfall zu prüfen, ob eine zusätzliche Heizungsbeihilfe zu gewähren ist (vgl. BSG Urt. v. 16.5.2007, Az. B 7b AS 40/06 R). Als Kriterien der Einzelfallprüfung kommen in Betracht (Aufzählung nicht abschließend, es dürfen aber nur Kriterien berücksichtigt werden, die nicht bereits für die Bildung der Richtwerte maßgebend waren):

- Bauliche Kriterien (Bauzustand der Wohnung/des Hauses, Art und Güte der Isolierung der Fenster, Qualität der Wärmedämmung, Zustand und Alter der Heizungsanlage, Raumhöhe, Lage der Wohnung im Haus z.B. Angrenzung an unbeheizte Gebäudeteile wie Keller, Garagen, Dachboden)
- Personenbezogene Kriterien (Alter und Gesundheitszustand der Bewohner, Kleinkinder/Krabbelkinder, Behinderung, längerer Aufenthalt des Arbeitslosen in der Wohnung im Vergleich zu einem Erwerbstätigen)
- Witterungsverhältnisse (sehr kaltes Wetter über längere Zeiträume)
- Preisentwicklung (erheblicher Preisanstieg für Brennstoffe während der Heizperiode)

Um welchen Betrag die Heizungsbeihilfe bei Vorliegen besonderer Umstände zu erhöhen ist, kann nicht allgemein gültig beantwortet werden sondern richtet sich nach den Besonderheiten des Einzelfalls. Maßgeblich ist insoweit aber zunächst auch der tatsächliche Verbrauch, soweit dieser im Zeitpunkt der Entscheidung bereits feststellbar ist. Ist dies nicht der Fall, muss darauf abgestellt werden, welchen zusätzlichen Bedarf der Antragsteller geltend macht. Es ist zu prüfen, ob der geltend gemachte Bedarf nach den konkreten Verhältnissen angemessen ist. Lassen sich keine brauchbaren Kriterien finden, in welcher Höhe die Heizungsbeihilfe erhöht werden muss, so kann ein Zuschlag in Höhe von 25 % der bisher gewährten Heizbeihilfe als Orientierungswert dienen. Es ist auch zu berücksichtigen, dass die Beschaffung von Kleinstmengen nicht immer möglich sein wird.

Ob ein zusätzlicher Bedarf für Heizmaterialien besteht, ist in allen Fällen konkret zu überprüfen, soweit dies nicht anderweitig bereits bekannt ist. Die Überprüfung erfolgt durch Beauftragung des Außendienstes, der vor Ort feststellen soll, ob noch Heizmaterialien und in welcher Menge vorhanden sind. Ein zusätzlicher Bedarf besteht nicht, wenn die vorhandenen Heizmaterialien bis zum Ende der Heizperiode (30.04. des Jahres) ausreichend sind oder noch mindestens für einen Monat ausreichen.

Gründe für eine Erhöhung der Heizungsbeihilfe

Um welchen Betrag kann die Heizbeihilfe erhöht werden?

Prüfung des zusätzlichen Bedarfs durch den Außendienst

6. Heizperiode

Für die Beschaffung der Heizmaterialien kann nicht ausschließlich auf die Heizperiode von Oktober bis April verwiesen werden, wenn im Einzelfall ein Bedarf in den Sommermonaten anzuerkennen ist. Dies kann der Fall sein, wenn eine Sammelbestellung durch den Vermieter oder mehrere Mieter gemeinsam erfolgt, um die oft niedrigeren Heizölpreise im Sommer auszunutzen. Eine Ausnahme ist auch dann gerechtfertigt, wenn die Heizmaterialien komplett ausgegangen sind und nicht einmal mehr eine Warmwasserzubereitung möglich ist.

Keine Beschränkung auf die Heizperiode

Wird der Antrag auf Arbeitslosengeld II erst nach dem 31. Oktober gestellt, so ist die zustehende Beihilfe anteilig erst ab dem Ersten des Antragsmonats bis zum Ende der Heizperiode zu gewähren, soweit Hilfebedürftigkeit vorliegt.

Antragstellung nach Beginn der Heizperiode

7. Einmalige Antragsteller

Im Monat der Beschaffung der Heizmaterialien sind die anfallenden Kosten als Bedarf zu berücksichtigen. Auf eine monatliche Ratenzahlung an den Lieferanten des Heizmaterials kann der Leistungsberechtigte nicht verwiesen werden, d.h. dass kein Einsatz des übersteigenden Einkommens in Folgemonaten verlangt werden darf.

Keine Ratenzahlung

8. Auszahlung

Die Heizungshilfen werden nach Möglichkeit in den Sommermonaten Juli und August ausbezahlt, spätestens jedoch zu Beginn der Heizperiode.

B) Heizkosten bei Mietern

1. Abrechnungsfähige Kosten

Abrechnungsfähig sind folgende Kosten:

- verbrauchte Brennstoffe und deren Lieferung
- Betriebsstrom der Heizanlage
- Bedienung, Prüfung, Überwachung und Pflege der Heizanlage
- Reinigung der Heizanlage und des Betriebsraumes
- Emissionsmessung und Schornsteinfeger
- Anmietung, Leasing und Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung inkl. der Kosten der Aufteilungsrechnung

Nicht abrechnungsfähig sind:

- Prämie für die Öltankversicherung
- Provisionszahlung des Vermieters für die Beschaffung von Heizöl

Grundsätzlich sind die Heizkosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, denn diese sind in der Regel auch als angemessen anzusehen. Eine Reduzierung ist nur dann zulässig, wenn Anzeichen für einen verschwenderischen Umgang mit Heizenergie vorliegen (z. B. bei der Nebenkostenabrechnung des Leistungsempfängers liegt der Verbrauchsanteil pro qm angemessener Wohnfläche deutlich über dem durchschnittlichen Verbrauchsanteil in der Wohnanlage), siehe hierzu Näheres bei C).

2. Heizkostenabrechnung des Vermieters

Für die Heizkostenabrechnung des Vermieters gelten die Ausführungen für die Betriebskosten/kalten Nebenkosten in Nr. 22.13 bis 22.15 der KdU-Richtlinien entsprechend.

3. Abschlagszahlungen an Energieversorger

Ist an einen Energieversorger (z.B. für Gas) nicht in jedem Monat des Jahres eine Abschlagszahlung zu leisten (z.B. nur von März bis Dezember), so entstehen auch nur in diesen Monaten tatsächliche Heizkosten, die anerkennungsfähig sind. In den Monaten, in denen keine Abschlagszahlung zu leisten ist (weil z.B. in den Monaten Januar und Februar die Jahresabrechnung erfolgt), sind die insoweit tatsächlich anfallenden Kosten (Nachzahlung) grundsätzlich als Heizkosten zu berücksichtigen. Es bestehen jedoch keine Bedenken, wenn mit dem Hilfebedürftigen vereinbart wird (Niederschrift!), dass die zu leistenden 10 Abschläge gleichmäßig auf das ganze Jahr verteilt werden, um eine aufwändige Fallumrechnung zu vermeiden. Es bleibt dann aber dabei, dass auch eine Nachzahlung aus der Jahresabrechnung als zusätzliche Heizkosten anzuerkennen und bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen (v.a. Angemessenheit) zu übernehmen ist.

Abschlagszahlungen an Energieversorger

C) Unangemessene Heizkosten

1. Aufklärungspflichten

Die leistungsberechtigte Person ist bereits bei der Antragstellung auf die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit der Heizenergie sowie auf die Folgen des unangemessenen Verbrauchs hinzuweisen.

Aufklärungspflichten

Über die Höhe der als konkret noch angemessen anzusehenden Heizkosten ist die leistungsberechtigte Person auch dann zu informieren, wenn die tatsächlichen Heizkosten als Bedarf anerkannt werden. Die Belehrung ist zu dokumentieren.

2. Abstrakte Angemessenheit der Heizkosten

Die Bedarfe für Heizung sind anhand der Personenzahl in der BG zu bewerten.

Die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten erfolgt unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunftskosten. **Hinsichtlich der Bestimmungen der Höhe von angemessenen Heizkosten ist auf den Grenzwert für auffallend hohe warme Nebenkosten aus dem sogenannten schlüssigen Konzept abzustellen (Nichtprüfungsgrenze).** Hieraus ergeben sich folgende Werte:

Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten				
1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
100,00 €	120,00 €	140,00 €	150,00 €	170,00€

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen für Heizkosten unter den in der Tabelle genannten Werten, sind diese zu gewähren. Diese Werte begründen keinen Mindestanspruch.

3. Konkrete Angemessenheit

Nach der Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen für Heizung ist abzugleichen, ob diese über dem Vergleichswert der abstrakten Angemessenheitsgrenze (Nichtprüfungsgrenze) liegen. Liegen die Heizkosten über der Nichtprüfungsgrenze sind sie in der Regel nicht mehr angemessen.

Die Höhe der Heizkosten kann von vielen Faktoren beeinflusst werden, die ggf. abhängig vom Einzelfall berücksichtigt werden können.

Wird „unwirtschaftliches Heizverhalten“ als Anknüpfungspunkt für die Kostensenkung angesehen, so bedeutet dies nicht, dass nur „unvernünftiges“ beeinflussbares Verhalten eine Pflicht zur Kostensenkung auslöst. Auch unangemessene Heizkosten, auf die die leistungsberechtigte Person keinen Einfluss hat, berechtigen den Träger, eine Kostensenkung einzufordern (BSG, Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R).

Bei einer Überschreitung der Grenzwerte für auffallend hohe warme Nebenkosten aus dem sogenannten schlüssigem Konzept liegt die Beweislast bei der leistungsberechtigten Person, die Ursachen für den noch höheren Verbrauch darzulegen.

**Abstrakte
Angemessenheit**

**Grenzwert
(Nichtprüfungsgrenze)**

**Konkrete
Angemessenheit**

Die leistungsberechtigte Person kann im Rahmen der Einzelfallprüfung nachweisen, dass Umstände vorlagen, die es rechtfertigen, die tatsächlichen Heizkosten zu übernehmen. Soweit sich nicht feststellen lässt, dass höhere Aufwendungen ausnahmsweise angemessen sind, so geht dies zu Lasten der leistungsberechtigten Person.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II sind auch die Heizkosten so lange in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wie es der leistungsberechtigten Person nicht möglich oder zumutbar ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

Soweit von der leistungsberechtigten Person ein wirtschaftliches Heizverhalten abverlangt wird, können dessen Bemühungen erst nach der nächsten Heizkostenabrechnung beurteilt werden. Bei einer jährlichen Abrechnung der Heizkosten kann somit die leistungsberechtigte Person innerhalb einer 6-Monats-Frist je nach Zugang der Kostensenkungsaufforderung eine Einsparung nicht realisieren. Bei einer Kostensenkungsaufforderung kann somit ein Zeitraum zur Kostensenkung zuzubilligen sein, der sich am Zeitpunkt der jährlichen Abrechnung des Energieversorgers orientiert. Die 6-Monats-Frist ist dementsprechend zu verlängern.

4. Kostensenkungsverfahren

Sind die Heizkosten unangemessen hoch, ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II zu prüfen.

Vor der Durchführung eines Kostenabsenkungsverfahrens ist als **erster Schritt** zu prüfen, ob

- Gründe im persönlichen Umfeld der leistungsberechtigten Person vorliegen (z. B. Kind unter 3 Jahren, chronisch Kranke, behinderte Haushaltsangehörige)
- Gründe in baulicher Hinsicht (z. B. schlechte Wärmedämmung, veraltete Heizung, Lage des Hauses bzw. der Wohnung) vorliegen,
- Gründe für eine höhere Wohnfläche (z. B. aufgrund erforderlicher Barrierefreiheit der Wohnung) vorliegen,

die einen erhöhten Bedarf an Heizmaterial rechtfertigen.

In einem **zweiten Schritt** ist zu prüfen, ob die gesamten Kosten für Unterkunft, also Grundmiete, kalte und warme Nebenkosten noch als angemessen anzusehen sind. Soweit die Bruttowarmmiete angemessen ist, ist von einem Kostenabsenkungsverfahren abzusehen. Ein Wohnungswechsel als Kostensenkungsmaßnahme

Kostensenkungsverfahren

1. Schritt Gründe für erhöhten Bedarf prüfen

2. Schritt Bruttowarmmiete prüfen

wegen unangemessen hoher Aufwendungen für Heizung ist nur dann zumutbar, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt niedrigere Bruttowarmkosten entstehen. Wenn ein Wohnungswechsel zwar zu niedrigeren Heizkosten, aber nicht zu niedrigeren Gesamtkosten führt, ist er unwirtschaftlich (BSG, Urt. vom 12.06.2013, Az. B 14 AS 60/12 R).

Liegt die Bruttowarmmiete über den angemessenen Richtwerten, ist in einem **dritten Schritt** zu prüfen, ob es wirtschaftlich ist, aufgrund der zu hohen Heizkosten die leistungsberechtigte Person zu einer Kostensenkung aufzufordern. Bei der Berechnung ist in der Regel von einem Zeitraum von 24 Monaten auszugehen, d.h. Bruttowarmmiete über Richtwert x 24 Monate. Bei der Festlegung dieses Zeitraums ist jedoch die Prognose zur Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt oder der baldige Eintritt in die Altersrente zu berücksichtigen. Dem sich errechnenden Betrag sind die bei einem Umzug anfallenden Kosten gegenüberzustellen. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung ist bei anstehendem Renteneintritt auch dann vorzunehmen, wenn der Rentenanspruch voraussichtlich nicht ausreichend hoch ist, um den Leistungsbezug nach dem SGB XII ausschließen zu können.

Bei der Prüfung der Wirtschaftlichkeit sind neben den Kosten für einen Umzug ggf. auch die Wohnungsbeschaffungskosten, erforderliche Neuanschaffungen von Einrichtungsgegenständen für Erstausrüstung und etwaige Doppelmieten zu berücksichtigen.

Eine Wirtschaftlichkeit ist im Allgemeinen nur dann zu bejahen, wenn durch einen Umzug im Vergleich zu der anfallenden überhöhten Bruttowarmmiete Einsparungen in maßgeblicher Höhe zu erzielen sind. Insoweit ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

Überhöhte Heizkosten dürfen erst dann für die Zukunft auf das angemessene Maß gekürzt werden, wenn der Hilfebedürftige aufgrund eines entsprechenden Hinweises (Kostensenkungsaufforderung) in der Lage war, die Heizkosten zu senken (SG Dortmund, Urteil v. 19.11.2007, S32AS114/07). Hierfür soll ein angemessener Übergangszeitraum eingeräumt werden.

Ein Musteranschreiben steht in LuV-Ablage/Leistung/Formblätter zur Verfügung.

3. Schritt Wirtschaftlichkeit prüfen

Einzelfall- entscheidung