

Anhebung der Richtwerte im SGB II und SGB XII ab 01.01.2021

Mit Wirkung zum 01.01.2021 setzt die Stadt Schwabach die Höhe der angemessenen Unterkunftskosten wie folgt fest:

Anzahl Personen	angemessene Größe	Richtwert
1 Person	50 m ²	420,00 €
2 Personen	65 m ²	546,00 €
3 Personen	75 m ²	622,00 €
4 Personen	90 m ²	784,00 €
5 Personen	105 m ²	951,00 €
jede weitere Person bis zu 127,00 € (maximal 15 qm mehr je 8,50 €)		

Die Richtlinien der Stadt Schwabach zu den Leistungen der Unterkunft und Heizung im SGB II und SGB XII werden entsprechend angepasst.

Die Änderungen treten zum 01.01.2021 in Kraft.

Stadt Schwabach, 23.11.2021

Knut Engelbrecht
 Stadtrechtsrat

**Vollzug der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 Nutzungsänderung und Sanierung von Wohn- und Geschäftshaus in ein Hotel auf dem Anwesen Nürnberger Str. 2, 4, Gemarkung Schwabach, Flur Nr. 231 in Schwabach**

1. Bei der Stadt Schwabach wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für folgende Maßnahme gestellt: Nutzungsänderung und Sanierung von Wohn- und Geschäftshaus in ein Hotel auf dem Anwesen Nürnberger Str. 2, 4, Gemarkung Schwabach, Flur Nr. 231.
2. Die genannte Maßnahme ist baurechtlich genehmigungspflichtig gemäß Art. 55 BayBO. Aufgrund der hohen Anzahl von betroffenen Personen wird die Benachrichtigung der Nachbarn von dem Bauantrag durch die Gemeinde gem. Art. 66 Abs. 1 Satz 3 BayBO Vorhaben mit Einverständnis des Bauherrn öffentlich bekannt gemacht.
3. Mit Ablauf einer Frist von einem Monat nach der Bekanntmachung des Vorhabens sind alle öffentlich-rechtlichen Einwendungen gegen das Vorhaben ausgeschlossen.
4. Der Antrag und die Unterlagen liegen während dieser Monatsfrist bei der Bauordnungsbehörde der Stadt Schwabach im Amtsgebäude Albrecht-Achilles Str. 6/8 zur Einsichtnahme aus. In dieser Zeit können beteiligte Nachbarn im Sinne des Art. 66 Abs. 2 und 3 BayBO schriftlich oder zur Niederschrift Einwendungen bei der Bauaufsichtsbehörde gegen das Vorhaben vorbringen. Sammeleinsprüche mit unleserlicher Unterschrift oder unvollständiger Adressenangabe können nicht berücksichtigt werden. Bitte melden Sie sich unter der Telefonnummer 09122 860-542 zur Einsichtnahme an.
5. Die Zustellung der Baugenehmigung kann durch öffentliche Bekanntmachung ersetzt werden. Kosten, die durch die Einsichtnahme in die Antragsunterlagen entstehen, können nicht ersetzt werden.

Stadt Schwabach, 18.11.2020

Ricus Kerckhoff
 Stadtbaurat

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

**Richtlinien der Stadt Schwabach
zu den Leistungen für Unterkunft und Heizung
im SGB II und SGB XII**

Stand: 01.07.2018

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	S. 1
2.	Unterkunftskosten – Angemessenheit von Unterkunftskosten	S. 1
2.1.	Ermittlung des Richtwertes	S. 1
2.1.1.	Definition des Richtwertes	S. 1
2.1.2.	Bedeutung des Richtwertes – Schutzfunktion	S. 2
2.1.3.	Bestimmung der Richtwerte	S. 2
2.1.3.1.	Quadratmeterzahl	S. 2
2.1.3.2.	Quadratmeterpreis bzw. Mietzins	S. 2
2.1.3.2.1.	Erkenntnisquellen	S. 2
2.1.3.2.2.	Einbeziehung der örtlichen Akteure	S. 2
2.1.3.2.3.	Baualter von Wohngebäuden unbeachtlich	S. 2
2.1.3.2.4.	Wohnstandard	S. 3
2.1.4.	Transparenz des Richtwertes	S. 3
2.1.5.	Besondere Miet- / Unterbringungsverhältnisse	S. 3
2.1.5.1.	Wohngemeinschaften.....	S. 3
2.1.5.2.	Möblierung	S. 3
2.1.5.3.	Spezielle Unterbringungsformen	S. 3
2.2.	Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten	S. 3
2.2.1.	Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete	S. 4
2.2.2.	Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls	S. 4
2.2.2.1.	Geringfügigkeit der Überschreitung	S. 4
2.2.2.2.	energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz	S. 4
2.2.2.3.	weitere Besonderheiten	S. 4
2.2.3.	Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes	S. 5
3.	Kostensenkungsverfahren	S. 5
3.1.	Beginn des Kostensenkungsverfahrens	S. 5
3.2.	Durchführung des Kostensenkungsverfahrens	S. 5
3.2.1.	Feststellung der Überschreitung des Richtwertes	S. 5

3.2.2.	Besonderheiten des Einzelfalles	S. 5
3.2.3.	Zumutbarkeit der Kostensenkung	S. 6
3.2.3.1.	Soziales Umfeld	S. 6
3.2.3.2.	Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit	S. 6
3.2.4.	Alternativen zum Wohnungswechsel	S. 6
3.2.5.	Wirtschaftlichkeitsprüfung	S. 6
3.2.6.	Aufforderung zur Senkung der Kosten	S. 7
3.2.7.	Belehrung	S. 7
3.2.8.	Dokumentation	S. 7
3.2.9.	Übernahme der angemessenen Kosten	S. 8
4.	Wohnungswechsel/Umzug	S. 8
4.1.	Zusicherung	S. 8
4.2.	Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel	S. 8
4.3.	Erforderlichkeit	S. 9
4.3.1.	Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe	S. 9
4.3.2.	Erwerbstätigkeit	S. 9
4.3.3.	Änderung der Familiensituation	S. 9
4.3.4.	Häusliche Gewalt	S. 9
4.3.5.	Schwerwiegende soziale Gründe	S. 9
4.3.6.	Wohnungslosigkeit	S. 9
4.3.7.	Weitere Gründe	S. 9
4.4.	Umzugskosten	S. 10
4.5.	Weitere Kosten	S. 10
4.5.1.	Mietschulden bei drohender Wohnungslosigkeit	S. 10
4.5.2.	Umzug aus einer Einrichtung	S. 10
5.	Heizkosten	S. 11
5.1.	Begriffsdefinition Heizkosten und Warmwasser	S. 11
5.1.1.	Kosten der zentralen Warmwassererzeugung	S. 11
5.1.2.	Kosten der dezentralen Warmwassererzeugung.....	S. 12
5.2.	Angemessenheit der Heizkosten	S. 13

5.2.1.	Pauschalierung	S. 13
5.2.2.	Einzelfallentscheidung	S. 13
5.2.2.1.	Kriterien für die Einzelfallprüfung	S. 13
5.2.2.2.	Ermittlung des Heizkostengrenzwertes	S. 13
5.2.3.	Übergangszeitraum	S. 14
5.2.4.	Folgenabschätzung	S. 14
5.3.	Einmalige Heizkosten	S. 14
6.	Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen	S. 15
6.1.	Allgemein	S. 15
6.2.	Leistungen für Unterkunft und Heizung	S. 15
6.2.1.	Unterkunftskosten	S. 15
6.2.1.1.	Schuldzinsen	S. 16
6.2.1.2.	Erhaltungsaufwand	S. 16
6.2.1.2.1.	Keine Vermögensbildung	S. 16
6.2.1.2.2.	Umfang der Instandhaltung	S. 16
6.2.1.2.3.	Versicherungsschutz	S. 16
6.2.1.3 .	Weitere Nebenkosten	S. 16
6.2.1.4.	Tilgungsraten	S. 17
6.3.	Heizkosten	S. 17
Anlage	

Richtlinien

1. Vorbemerkung

Das Zweite Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) und das Zwölfte Buch Sozialgesetzbuch (SGB XII) sehen für Leistungsberechtigte neben der Regelleistung insbesondere Leistungen für Unterkunft und Heizung vor. Die Voraussetzungen und den Umfang regeln § 22 SGB II und § 35 SGB XII. Danach erbringt der kommunale Träger die tatsächlichen Kosten für Unterkunft und Heizung, soweit sie angemessen sind. Zur Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs der Angemessenheit erlässt der kommunale Träger Richtlinien. Sie gelten gleichermaßen für die Bewertung von Bestandsmieten wie auch bei Wohnungswechsel und Erstanmietungen.

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

2. Unterkunftskosten – Angemessenheit von Unterkunftskosten

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

2.1. Ermittlung des Richtwertes

Die Stadt Schwabach hat zur Bestimmung der Angemessenheit von Unterkunftskosten das Institut Analyse & Konzepte beauftragt mittels eines schlüssigen Konzeptes angemessene Richtwerte zu erarbeiten. Diese Werte haben dabei nicht den Charakter einer Pauschale, weil sie keine – absolute oder relative – Abgeltungswirkung oder eine die tatsächlichen Unterkunftskosten begrenzende Wirkung haben.

„Richtwert“ statt „Mietobergrenze“

2.1.1. Definition des Richtwertes

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

Richtwert = Quadratmeterzahl x Quadratmeterpreis

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

Erläuterung: *Produkttheorie meint das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und Wohnungsstandard. Der Wohnungsstandard schlägt sich regelmäßig im Quadratmeterpreis nieder. Leistungsberechtigte können daher beispielsweise wählen, ob sie zugunsten eines höheren Wohnungsstandards eine kleinere Wohnfläche in Kauf nehmen, soweit das Produkt angemessen ist.*

Bei der Anwendung der Produkttheorie ist nach Auffassung des Bundessozialgerichts von einer Nettokaltmiete auszugehen. In diesem Fall sind zusätzlich die Aufwendungen für Nebenkosten (kalte Betriebskosten) in angemessener Höhe zu übernehmen, soweit sie nicht in der Regelleistung enthalten sind. Alternativ kann die Produkttheorie von vornherein insgesamt auf die Bruttokaltmiete bezogen werden. Im Gegensatz zur Nettokaltmiete sind in der Bruttokaltmiete Nebenkosten (z.B. Müllabfuhr, Kaltwasser, Abwasser, Grundsteuer)

enthalten.

Produkttheorie anwenden.

2.1.2. Definition des Richtwertes-Schutzfunktion

Der Richtwert entfaltet für Leistungsberechtigte auch eine Schutzfunktion. Leistungsberechtigte, die bereits eine Wohnung zu angemessenen Kosten bewohnen, können bei zutreffender Bestimmung der Angemessenheitsgrenze nicht darauf verwiesen werden, noch günstiger zu wohnen, falls der Wohnungsmarkt über günstigere Wohnungen konkret verfügt.

Erläuterung: Der Richtwert ist als Angemessenheitsgrenze so zu bestimmen, dass alle Leistungsberechtigten im räumlichen Vergleichsgebiet eine realistische Möglichkeit haben, eine Wohnung zu den ortsüblichen Marktbedingungen zu finden, deren Kosten im Bereich dieses Richtwertes liegen.

2.1.3. Bestimmung der Richtwerte

Zur Bestimmung der jeweiligen Richtwerte wird auf das Konzept sowie dessen Fortschreibung des Instituts Analyse & Konzepte verwiesen.

Die Richtwerte können der Anlage entnommen werden.

2.1.3.1. Quadratmeterzahl

Die Größe der Wohnung als ein Faktor des Richtwertes richtet sich typisierend nach den Bayerischen Wohnraumförderungsbestimmungen 2008 (AllIMBI 2007, S. 760).

Bei der Bestimmung der Quadratmeterzahl ist die Größe und die Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung der Größe der Bedarfsgemeinschaft zur Einordnung in den jeweils gültigen Richtwert zählen auch Kinder unter drei Jahren als in der Bedarfsgemeinschaft lebende Personen (LSG Celle vom 17. Oktober 2006 – L 6 AS 556/06 ER).

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

Auch der zukünftige Bedarf ist zu berücksichtigen.

Erläuterung: Es ist geboten, einen zukünftigen erkennbaren Bedarf bspw. bei Schwangerschaft schon im Vorfeld zu berücksichtigen. Insbesondere sollte eine Schwangere nicht auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die derzeitigen Unterkunftskosten der Wohnung nach der Geburt angemessen sein werden.

2.1.3.2. Quadratmeterpreis bzw. Mietzins

2.1.3.2.1. Erkenntnisquellen

Zur Ermittlung des Quadratmeterpreises in Schwabach wurde im Rahmen der Ausarbeitung des schlüssigen Konzeptes eine Mietwerterhebung durchgeführt. Hierzu wurde eine Indexfortschreibung veranlasst. Ein Rückgriff auf § 8 WoGG erfolgte nicht.

2.1.3.2.2. Einbeziehung der örtlichen Akteure

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

2.1.3.2.3. Baualter von Wohngebäuden unbeachtlich

Das Baualter von Wohngebäuden wurde bei der Ermittlung der Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht berücksichtigt.

Erläuterung: Die Unterteilung in Baualtersklassen ist mit der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes nicht vereinbar, wenn dadurch der Spielraum entfällt, der den Leistungsberechtigten im Rahmen der Angemessenheitsgrenzen bei der Wohnungswahl rechtlich eingeräumt wird. Auch die Neuregelung des Wohngeldrechts sieht die Abschaffung der Baualtersklassen vor (BT-Drucks. 16/6543). Im Übrigen orientiert

sich die Preisbildung auf dem Wohnungsmarkt in aller Regel nicht trennscharf an den Baualtersklassen. Die regelhafte Einbeziehung von Baualtersklassen würde zudem zu einer weiteren Segmentierung des für Leistungsberechtigte bereit stehenden Wohnungsmarktes führen.

2.1.3.2.4. Wohnstandard

Die Wohnung muss hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügen. (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R.NDV-RD 2007, 34).

2.1.4. Transparenz des Richtwertes

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

Neuer Richtwert ab 01.07.2018

Anzahl Personen	angemessene Größe	Richtwert
1 Person	50 m ²	360,00 €
2 Personen	65 m ²	455,00 €
3 Personen	75 m ²	502,00 €
4 Personen	90 m ²	624,00 €
5 Personen	105 m ²	694,00 €
jede weitere Person 99,00 €		

2.1.5. Besondere Miet- / Unterbringungsverhältnisse

2.1.5.1. Wohngemeinschaften

Bei einem Antragsteller, bzw. einem Leistungsbezieher, der in einer WG lebt, gelten die gleichen Angemessenheitsgrenzen, wie wenn dieser eine eigene Wohnung bewohnen würde.

2.1.5.2. Möblierung

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

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

2.1.5.3. Spezielle Unterbringungsformen

Leistungsberechtigten, die Unterkünfte bewohnen deren Preis nach einem festen Gebührensatz bestimmt wird, ist dieser Gebührensatz als angemessener Unterkunftsbedarf anzuerkennen. Hierzu zählen insbesondere:

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

2.2. Prüfung der Angemessenheit von Unterkunftskosten

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

Erläuterung: Durch diese dreistufige Herangehensweise wird hervorgehoben, dass nicht jede Miete, die den Richtwert überschreitet, eine unangemessene Miete ist, sondern im Einzelfall angemessen sein kann.

Verfahren zur Ermittlung der Angemessenheit:
--

1. Tatsächliche Miete mit Richtwert vergleichen
2. Besonderheiten des Einzelfalls prüfen
3. Wohnungsmarkt prüfen

2.2.1. Erste Stufe: Überprüfung der tatsächlichen Miete

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

2.2.2. Zweite Stufe: Besonderheiten des Einzelfalls

Bei der immer erforderlichen Einzelfallprüfung sind etwaige Besonderheiten zu berücksichtigen.

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

2.2.2.1. Geringfügigkeit der Überschreitung

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

2.2.2.2. Energiesanierte Wohnungen mit Vollwärmeschutz

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

Besonderheiten des Einzelfalls rechtfertigen einen Zuschlag zum Richtwert

2.2.2.3. weitere Besonderheiten

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

- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankungen,
- Erkrankungen, die die Mobilität erheblich beeinträchtigen,
- besondere Wohngemeinschaften (betreutes Wohnen, Pflege Wohngemeinschaften),
- kurzzeitige Hilfebedürftigkeit (z.B. durch Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt),
- Veränderung der familiären Situation (z.B. bei Schulabschluss und Ausbildungsbeginn des Kindes, Trennung/Tod von Lebenspartnern, Schwangerschaft),
- Menschen mit Behinderungen, wenn dadurch ein abweichender Wohnraumbedarf erforderlich ist,
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind (z. B. suchtkranke Menschen),
- Vermeidung von Wohnungslosigkeit,
- Umstände, die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraums abhängig ist (z.B. auch eine positive Prognose hinsichtlich des Wechsels von einer Teil- zu einer Vollbeschäftigung, ggf. mit dem voraussichtlichen Wegfall des Leistungsbezuges).

Erläuterung: Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend.

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

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

2.2.3. Dritte Stufe: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes

Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34). Dazu wird die Erfassung der Mietangebote aus den Medien fortgeführt und die Neuangebote der Leistungsbezieher im SGB II erfasst.

3. Kostensenkungsverfahren

SGB II und SGB XII beschreiben das Kostensenkungsverfahren wie folgt:

Soweit die Aufwendungen für Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalls angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf der Leistungsberechtigten so lange zu berücksichtigen, wie es den Leitungsberechtigten nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel jedoch längstens für sechs Monate.

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

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

Der Erhalt der Wohnung ist von Bedeutung.

3.1. Beginn des Kostensenkungsverfahrens

Dem Kostensenkungsverfahren geht die Prüfung der Angemessenheit voraus. Erst danach beginnt die Frist zu laufen. Daher wird empfohlen, die Anhörung im Kostensenkungsverfahren nicht gleichzeitig mit der Aufforderung zur Kostensenkung zu verbinden.

Erläuterung: Noch im Kostensenkungsverfahren können Leistungsberechtigte Gründe vortragen, wonach Besonderheiten ihres Einzelfalles vorliegen. Aus dem Gesetzeswortlaut ergibt sich, dass erst nach der Feststellung, ob Besonderheiten vorliegen, in der Regel längstens für sechs Monate, die tatsächlichen Kosten übernommen werden können.

3.2. Durchführung des Kostensenkungsverfahrens

Das Kostensenkungsverfahren wird in mehreren Schritten durchgeführt. Auf das Musterschreiben in der Anlage wird verwiesen.

3.2.1. Feststellung der Überschreitung des Richtwertes

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

3.2.2. Besonderheiten des Einzelfalles

Spätestens im Rahmen einer Anhörung (§ 24 SGB X) sollen Leistungsberechtigte auf das Vorliegen von Besonderheiten ihres Einzelfalles hinweisen können, die dem Träger bis dahin nicht bekannt waren.

Erläuterung: Die Prüfung, ob Besonderheiten des Einzelfalles vorliegen, erfolgt spätestens an dieser Stelle. Soweit nach Aktenlage bereits Tatsachen bekannt sind, die Besonderheiten eines Einzelfalles darstellen, sind diese bereits früher zu berücksichtigen (vgl. 2.2.2.), sodass es erst gar nicht zur Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens kommt. Es können fachkompetente Stellen (z.B. Gesundheitsamt, soziale Dienste) beteiligt werden.

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

3.2.3. Zumutbarkeit der Kostensenkung

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

3.2.3.1. Soziales Umfeld

Es kann nicht verlangt werden, dass der Wohnort gewechselt wird. Dies wäre unzumutbar, wenn damit die Aufgabe des sozialen Umfelds verbunden ist (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R, NDV-RD 2007, 34). Es kommt auf die gesamten das Leben prägenden Umstände an. Das soziale Umfeld kann durch verschiedene Aspekte geprägt sein. So ist es insbesondere für Menschen von großer Bedeutung, die Pflegebedürftige betreuen oder selbst pflegebedürftig oder behindert sind oder an einer schweren Krankheit leiden und daher auf ein nachbarschaftliches und medizinisches Netzwerk angewiesen sind.

3.2.3.2. Längerfristige und vorübergehende Unzumutbarkeit

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

3.2.4. Alternativen zum Wohnungswechsel

Können die Kosten nicht auf andere Weise gesenkt werden, kommt ein Umzug erst als letzte Möglichkeit in Betracht. Zunächst sollte versucht werden, die Wohnung zu erhalten.

Keine Aufforderung zum Umzug.

Weitere Möglichkeiten zur Kostensenkung:

- Es kann mit dem Vermieter über eine Mietsenkung verhandelt werden,
- Eine zum Umzug alternative Kostensenkungsmethode ist die Untervermietung. Sie kann erfolgen, wenn Leistungsberechtigte und die (Haupt-)Vermieter damit einverstanden sind und geeignete Räume zur Verfügung stehen.

3.2.5. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Es sollte eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt werden. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung unterscheidet sich hier von den oben beschriebenen Bagatellfällen insoweit, als die Bagatellfälle lediglich eine geringe Abweichung vom Richtwert beinhalten. Die Wirtschaftlichkeitsprüfung hingegen ist eine individuelle Prüfung, bei welcher voraussichtliche Kosten des Wohnungswechsels festgestellt und der Überschreitung der individuell festgestellten Angemessenheit (mögliche Einsparung) gegenübergestellt werden.

Erläuterung: Die Prüfung entspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit. Soweit die Kosten für einen Wohnungswechsel höher sind als die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der bisherigen Wohnung und der individuell festgestellten Angemessenheit für einen angemessenen Zeitraum, sollte wegen Unwirtschaftlichkeit nicht zur Kostensenkung aufgefordert werden. Bei der Festlegung des angemessenen Zeitraums ist die Wiedereingliederungsprognose in den Arbeitsmarkt zu berücksichtigen.

In die Wirtschaftlichkeitsprüfung sollten folgende Kosten einbezogen werden, wobei die nachstehende Aufzählung nicht abschließend ist:

- mit dem Umzug verbundene Ausgaben,
- Mietkaution,
- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Genossenschaftsbeiträge,
- erforderliche Neuanschaffungen, die im Rahmen der Erstausrüstung nach § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II, § 31 Abs.1 Nr. 1 SGB XII übernommen werden (z.B. Einrichtungsgegenstände für die Küche),
- Umbau der Wohnung (z.B. behindertengerechter Wohnraum),

- unvermeidbare doppelte Mieten (z.B. wegen Einhaltung der Kündigungsfrist der alten Wohnung).

Wirtschaftlichkeitsprüfung nach dem Grundsatz von Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit durchführen
--

3.2.6. Aufforderung zur Senkung der Kosten

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

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

Mit den Leistungsberechtigten ist zu klären inwieweit die verbleibenden – ungedeckten – Unterkunftskosten durch Schonvermögen oder nicht anrechenbares Einkommen (z.B. zweckbestimmter Zuschuss Dritter, befristeter Zuschlag, Freibetrag bei Erwerbstätigkeit) finanziert werden können. Dabei ist sicherzustellen, dass der Lebensunterhalt der Leistungsberechtigten nicht gefährdet wird.

3.2.7. Belehrung

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

keine automatische Absenkung

3.2.8. Dokumentation

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

Dazu gehören beispielsweise

- Recherchen im Internet,
- Vormerkung bei Wohnungsbaugesellschaften,
- Reagieren auf Wohnungsannoncen.

Die Übernahme der tatsächlichen Kosten als angemessene Kosten wegen fehlender Unterkunftsalternative setzt ausreichende Bemühungen voraus. Können Leistungsberechtigte verfügbaren Wohnraum trotz nachweislicher Bemühungen nicht anmieten, sind die tatsächlichen Aufwendungen als konkret angemessen zu berücksichtigen und mindestens so lange zu übernehmen, bis eine konkrete Alternative besteht (BSG vom 7. November 2006, B 7b AS 18/06 R).

Die Stadt Schwabach prüft die Verfügbarkeit angemessenen Wohnraums durch gezielte Beobachtung des örtlichen Wohnungsmarktes. Es werden regelmäßig die Vermietungsanzeigen, bspw. in der Presse oder im Internet, geprüft und systematisch dokumentiert werden, um sowohl den Betroffenen gegenüber als auch im Falle eines gerichtlichen Verfahrens konkret belegen zu können, dass eine günstigere Wohnung erhältlich wäre. Eine entsprechende Aufbereitung des Wohnungsangebotes kann die zuständigen Leistungsträger zudem in die Lage versetzen, die Leistungsberechtigten, deren Umzug aus Kostengründen erforderlich ist, auf Unterkunftsalternativen hinzuweisen und sie bei der Senkung der Unterkunftskosten zu unterstützen. Dies ist besonders geboten bei Personen mit gravierenden Wohnungsmarkthindernissen oder eingeschränkter Selbsthilfekompetenz.

3.2.9. Übernahme der angemessenen Kosten

Sofern die Kosten der Unterkunft die individuell festgestellte Angemessenheit übersteigen und Leistungsberechtigte sich nicht ausreichend um Kostensenkungsalternativen bemühen, werden nur noch die – individuell festgestellten – angemessenen Kosten der Unterkunft übernommen.

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

4. Wohnungswechsel/Umzug

Es bestehen grundsätzlich zwischen einem Umzug zur Kostensenkung wegen unangemessener Unterkunfts-kosten der bisherigen Wohnung und einem Wohnungswechsel aus anderen Gründen keine wesentlichen Unterschiede bezüglich der Anforderungen an die Zusicherung zur Kostenübernahme bei Wohnungswechsel.

Erläuterung: Ein Umzug erfolgt immer freiwillig. Die Träger dürfen niemanden zum Umzug auffordern.

4.1. Zusicherung

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

Die Zusicherung kann je nach Einzelfall beinhalten:

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

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

Auf die Vorschriften des § 22 SGB II, § 35 SGB XII wird hingewiesen. Demnach soll die Mietkaution als Darlehen erbracht werden.

4.2. Zusicherung bei trägerübergreifendem Wohnungswechsel

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

Die Zusicherung zu den Aufwendungen der neuen Wohnung erteilt der bisherige Träger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Der künftige Leistungsträger ist in diese Entscheidung einzubeziehen, weil nur dort die örtlichen Angemessenheitskriterien bekannt sind und eine Zusicherung nur erteilt werden kann, wenn der zukünftige Wohnraum den Angemessenheitskriterien am neuen Wohnort entspricht. Die Zusicherungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten erteilt der bisherige Träger. Der zukünftige Träger ist für die Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution zuständig.

Die Betroffenen sind darauf hinzuweisen, welche Rechtsfolgen damit verbunden sind, wenn eine Zusicherung nicht eingeholt bzw. nicht erteilt wird. Es ist zu klären, aus welchem Grund der Wohnungswechsel erforderlich ist. Eine entsprechende Dokumentation ist ratsam.

Erläuterung: Um zu vermeiden, dass Leistungsberechtigte nicht umziehen können, weil zwar der bisherige Träger die Zusicherung erteilt hat, jedoch der künftige Träger seine Zusicherung zur Übernahme der Mietkaution verweigert, soll der künftige Träger so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess des bisherigen Trägers eingebunden werden. Für den zukünftigen Träger entfaltet die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels Bindungswirkung.

Zwischen den Trägern ist eine nahtlose Erbringung von Leistungen sicherzustellen.

4.3. Erforderlichkeit

Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist.

Erläuterung: Wird ein Umzug wegen einer Kostensenkung notwendig, weil die tatsächlichen Kosten die individuelle Angemessenheitsgrenze übersteigen und die Differenz sonst nicht finanziert werden kann und es keine Alternativen zum Wohnungswechsel gibt, erübrigt sich eine Erforderlichkeitsprüfung. Soweit die künftigen Kosten am Ort des Zuzugs angemessen sind, ist eine Zusicherung zu erteilen.

Weitere Gründe, die für die Erforderlichkeit eines Wohnungswechsels sprechen und den Träger zur Erteilung einer Zusicherung verpflichten, sind z.B.:

4.3.1. Bauliche Mängel bzw. gesundheitliche Gründe

Bestimmte bauliche Mängel oder ein schlechter Wohnungszustand können die Gesundheit beeinträchtigen (z.B. starker Schimmelbefall). Es sollte an eine eventuell vorrangige Verpflichtung des Vermieters gedacht werden. Der tatsächliche Zustand der Wohnung ist vor Ort zu prüfen (z. B. durch Hausbesuch, Zusammenarbeit mit dem Bauamt).

4.3.2. Erwerbstätigkeit

Ein Wohnortwechsel kann erforderlich sein, wenn Leistungsberechtigte einer Erwerbstätigkeit nachgehen bzw. eine solche in naher Zukunft aufnehmen werden und die Anfahrtszeiten und -wege unzumutbar sind (ein Anhaltspunkt könnte der Tagespendelbereich sein, § 121 Abs. 4 SGB III).

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

4.3.3. Änderung der Familiensituation

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

Schwangere haben Anspruch auf zusätzlichen Wohnraum

4.3.4. Häusliche Gewalt

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

4.3.5. Schwerwiegende soziale Gründe

Bei Vorliegen schwerwiegender sozialer Gründe ist ein Umzug erforderlich, z.B. wenn Haftentlassene nicht mehr in ihrem bisherigen sozialen Umfeld wohnen können oder sollten.

4.3.6. Wohnungslosigkeit

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

4.3.7. Weitere Gründe

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

4.4. Umzugskosten

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

Auch Selbsthilfe verursacht Kosten (z.B. Mietwagen, Kraftstoffkosten, Verpflegungsaufwand für Umzugshelfer). Können Selbsthilferessourcen aus im Einzelfall anzuerkennenden Gründen nicht genutzt werden, sind alternative Lösungen erforderlich (z.B. Beauftragung eines Umzugsunternehmens). Zur Ermittlung der angemessenen Kosten sind drei Angebote von Umzugsunternehmen oder Fahrzeugverleihern anzufordern.

4.5. Weitere Kosten

Neben dem oben genannten kann noch in weiteren Fällen die Übernahme von Unterkunftskosten erfolgen.

4.5.1. Mietschulden bei drohender Wohnungslosigkeit

Sind Menschen von Wohnungslosigkeit durch Mietrückstände bedroht, kann der zuständige Leistungsträger die Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II, § 36 Abs. 1 SGB XII übernehmen.

Bei nicht bestehender Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II können die Mietschulden im Rahmen von § 36 SGB XII i.V.m. § 21 Abs. 1 Satz 2 SGB XII übernommen werden.

4.5.2. Umzug aus einer Einrichtung

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

5. Heizkosten

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

5.1. Begriffsdefinition Heizkosten und Warmwasser

Von den Heizkosten im Sinne der § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 SGB XII sind auch Vorauszahlungen an den Vermieter oder an Energieversorgungsunternehmen erfasst.

Erläuterung: *Vorauszahlungen sind zunächst nur der vom Vermieter/Versorger vermutete Verbrauch. Der tatsächliche und für die Bewertung der Angemessenheit maßgebliche Verbrauch wird regelmäßig erst in der Abrechnung eines repräsentativen Verbrauchszeitraums festgestellt werden können.*

5.1.1. Kosten der zentralen Warmwassererzeugung

Seit dem 1. Januar 2011 sind die Kosten der Warmwasserbereitung nicht mehr vom Regelbedarf umfasst, sondern werden als eigenständiger Bedarf erfasst, der in angemessener Höhe zu übernehmen ist. Der Bedarf für **zentral** bereitgestelltes Warmwasser gehört seither – ohne ausdrückliche Erwähnung im Gesetzestext – zu den nach § 22 Abs. 1 SGB II zu übernehmenden Heizkosten. Im SGB XII ist die Übernahme der angemessenen Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung in § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII explizit genannt.

Zentrale Warmwassererzeugung:

Erfolgt die Warmwasserversorgung über die zentrale Heizungsanlage und werden die Abschläge für Heizungs- und Warmwasserkosten üblicherweise in einer Gesamtsumme erhoben, so handelt es sich um eine zentrale Warmwassererzeugung.

Sie ist auch bei Unterküften mit Einzelheizung (z.B. Ölbrenner oder separate Gastherme) gegeben, sofern über diese nicht nur geheizt, sondern auch Warmwasser erzeugt wird. Die Ölkosten bzw. der Abschlag an den Gasversorger sind in diesen Fällen ungekürzt als Bedarf nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 Satz 1 SGB XII zu übernehmen.

5.1.2. Kosten der dezentralen Warmwassererzeugung

Von der zentralen Warmwassererzeugung zu unterscheiden sind Kosten der **dezentralen** Warmwasserversorgung. Sie werden durch Anerkennung eines Mehrbedarfs nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII ausgeglichen.

Dezentrale Warmwassererzeugung:

Wird Warmwasser über eine in der Unterkunft installierte, technisch aber von der Heizungsanlage getrennte Vorrichtung erzeugt (z.B. Boiler, Durchlauferhitzer, Badeofen), handelt es sich um dezentrale Warmwassererzeugung, die einen **Mehrbedarf** nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII auslöst.

Die Höhe des Mehrbedarfs ist als prozentualer Anteil des nach dem Alter der Leistungsberechtigten gestaffelten Regelbedarfs ausgewiesen (= **pauschalisierte Abgeltung**). Im konkreten Einzelfall kann jedoch aufgrund der persönlichen Situation der Leistungsberechtigten bzw. der Bedingungen der Warmwassererzeugung ein abweichender Bedarf zu berücksichtigen sein (vgl. § 21 Abs. 7 Satz 2 Halbsatz 2 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 Satz 2 Halbsatz 2 SGB XII – **Öffnungsklausel bei abweichendem Bedarf**).

Wird nur ein Teil des gesamten Warmwasserbedarfs dezentral erzeugt (Bspl.: Boiler in der Küche und zentrale Warmwasserversorgung im Bad), mindert sich der Mehrbedarf um den bereits nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII zu berücksichtigenden angemessenen Warmwasserbedarf. Die Abschläge vom Mehrbedarf sind im Verhältnis der gemischten Warmwasserbereitung vorzunehmen. Hierbei kann der Bedarfsanteil für die dezentrale Warmwasserbereitung ohne exakte Verbrauchsmessung nur anhand von Durchschnittsverbrauchswerten geschätzt werden.

5.2. Angemessenheit der Heizkosten

Die Stadt Schwabach übernimmt die tatsächlichen Heizkosten, soweit diese angemessen sind. Die Angemessenheit von Heizkosten ist von vielen Faktoren, z.B. Bausubstanz oder Art der Wärmeversorgung abhängig.

5.2.1. Pauschalierung

Eine Pauschalierung ist mit der derzeitigen Rechtslage nicht vereinbar und daher unzulässig.

5.2.2. Einzelfallentscheidung

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

5.2.2.1. Kriterien für die Einzelfallprüfung

Bauliche Kriterien

Dies sind insbesondere:

- Art und Güte der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- die Lage der Wohnung im Haus (bspw. wenige bis keine angrenzenden genutzten Nachbarwohnungen, Wohnung grenzt an unbeheizte Gebäudeteile wie bspw. Keller, Garage, Dachboden) und/oder die Raumhöhe.

Subjektive Kriterien

Dazu zählen beispielsweise:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht (bspw. sehr niedriger Blutdruck, Alter),
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkindalter, Behinderung usw.),
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger Leistungsberechtigter in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen.

5.2.2.2. Ermittlung des Heizkostengrenzwertes

Das Bundessozialgericht erkennt als Grenzwert zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten das Produkt aus dem Quadratmeterpreis differenziert nach Heizenergieträger und beheizter Wohnfläche des Gebäudes der rechten Spalte (= „zu hoch“) des bundesweiten Heizspiegels multipliziert mit der für den Leistungsberechtigten angemessenen Wohnfläche (m²) an. Liegen die tatsächlichen Kosten unterhalb dieses Grenzwertes, kann von angemessenen Heizkosten ausgegangen werden. Dann sind die tatsächlichen Kosten zu übernehmen.

Es handelt sich nicht um eine Kappungsgrenze. Folge der Überschreitung des Wertes ist daher nicht, dass die Heizkosten unangemessen sind. Bei Überschreitung des Wertes muss vielmehr eine konkrete Einzelfallprüfung vorgenommen werden.

Entscheidend ist der angemessene Verbrauch bzw. der tatsächliche Bedarf

Sind die Heizkosten unangemessen hoch (z.B. wegen unwirtschaftlichen Verhaltens), sieht das Gesetz, im Gegensatz zu den Unterkunftskosten, bei den Heizkosten keine ausdrückliche Regelung zum Kostenmanagement vor. Daraus folgt nicht, dass unangemessene Heizkosten nur noch in Höhe der angemessenen Heizkosten übernommen werden können. Die Leistungsberechtigten müssen die Möglichkeit haben, ihr Heizverhalten zu ändern. Schließlich sollte auch eine Folgenabschätzung durchgeführt werden. Grundsätzlich ist zu beachten, dass die Abführung der monatlich veranschlagten Abschlagsbeträge für Heizkosten noch keinen Verbrauch darstellt. Der tatsächliche Verbrauch kann erst nach Beendigung des Abrechnungszeitraums festgestellt werden.

5.2.3. Übergangszeitraum

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

Die Stadt Schwabach räumt den Leistungsempfängern als Übergangszeitraum max. eine Abrechnungsperiode ein.

Den Leistungsberechtigten muss mitgeteilt werden:

- dass die Heizkosten unangemessen hoch sind,
- welcher Verbrauch angemessen wäre,
- dass das Heizverhalten geändert werden sollte,
- dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und
- dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.

Erläuterung: Für zurückliegende Zeiträume kann die Höhe der Kostenübernahme wegen Unangemessenheit nicht beschränkt werden. Beim Anschreiben an die Leistungsberechtigten sollte möglichst auf den Verbrauch und nicht auf den Preis abgestellt werden.

5.2.4. Folgenabschätzung

Es gibt Situationen, in denen die tatsächlichen Kosten weiter übernommen werden sollten, obwohl sie unangemessen sind (vgl. Berlitz, SGB II, 2. Aufl. 2007, § 22 Rdnr. 68, SG Oldenburg vom 1. August 2005, S 46 AS 523/05 ER). Dabei ist zu prüfen, ob die Kürzung auf die angemessenen Heizkosten die Leistungsberechtigten in Miet- und Energieschulden führt. Gerade in den Wintermonaten ist eine Unterbrechung der Heizenergieversorgung zu vermeiden. Es ist auch hier zu beachten, dass eine Kürzung der Heizkosten ggf. einen Verlust der Wohnung durch entstehende Mietschulden auslösen kann, der vermieden werden muss.

Erläuterung: Die Folgenabschätzung entspricht dem Grundsatz der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit beim Einsatz kommunaler Mittel.

Folgenabschätzung durchführen

5.3. Einmalige Heizkosten

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

Einmalige Heizkosten sind Kosten, die gem. § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind, soweit sie angemessen sind. Die Beschaffung von Heizmaterial soll den zukünftigen Heizbedarf decken. Dabei ist auch eine mehrmonatige Bevorratung möglich und ggf. aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam. Ein Bedarf besteht nicht, wenn Leistungsberechtigte noch über Heizmittel verfügen (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R a.a.O.). Dem Zweck der § 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII läuft die Gewährung monatlicher Teilbeträge anstelle der Erstattung der tatsächlichen, in einem Betrag anfallenden Aufwendungen für die Beschaffung von Heizmaterial zuwider (BSG vom 16. Mai 2007, B 7b AS 40/06 R, a.a.O.).

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

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

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

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

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

Vor der Beschaffung von Heizmaterial sind von den Leistungsempfängern drei Angebote vorzulegen. Die Bewilligung erfolgt unter Rückforderungsvorbehalt bei vorzeitiger Beendigung des Leistungsbezuges.

Keine Pauschalierung der Heizkosten an Hand der Personenanzahl
--

6. Leistungen für Unterkunft und Heizung bei Eigenheimen und Eigentumswohnungen

6.1. Allgemein

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

6.2. Leistungen für Unterkunft und Heizung

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

Angemessene Größe bezogen auf die Anzahl der Personen im Haushalt

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

Um dem Grundsatz der Nichtprivilegierung der Eigentümer/Eigentümerinnen gerecht zu werden, sind grundsätzlich die in dieser Empfehlung aufgestellten Anforderungen an die Leistungen für Unterkunft und Heizung für Mieter und Mieterinnen auch auf die Eigentümer und Eigentümerinnen eines selbst genutzten und angemessenen Wohneigentums anzuwenden. Einige Besonderheiten sind jedoch zu beachten:

6.2.1. Unterkunftskosten

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

Dazu gehören:

- die Schuldzinsen für Hypotheken und dauernde Lasten (z.B. Erbbauzins),
- Steuern vom Grundbesitz, sonstige öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge,

- der Erhaltungsaufwand,
- sonstige Aufwendungen zur Bewirtschaftung des Haus- und Grundbesitzes sowie
- darüber hinausgehende Nebenkosten (umlagefähige Betriebskosten und Heizkosten) wie bei Mietwohnungen.

6.2.1.1. Schuldzinsen

Bei der Feststellung der Angemessenheit von Schuldzinsen kann auf die Ausführung zur Angemessenheit von Mieten verwiesen werden.

Wie bei der Frage der Angemessenheit der Unterkunftskosten von Mietwohnungen sind auch bei Eigenheim und Eigentumswohnung die Besonderheiten des Einzelfalls zu prüfen. Neben den zu den bei einer Mietwohnung genannten Kriterien sind bei leistungsberechtigten Eigentümern/Eigentümerinnen weitere (eigentumsspezifische) Kriterien zu berücksichtigen.

Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend:

- die Perspektive des Leistungsbezugs,
- Zeitraum zwischen Eigentumserwerb und Eintritt der Hilfebedürftigkeit,
- die Dauer der Restfinanzierung,
- Bedingungen bei Abschluss des Kreditvertrages,
- Zustand der Immobilie/ zukünftig entstehender Erhaltungsaufwand.

6.2.1.2. Erhaltungsaufwand

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

6.2.1.2.1. Keine Vermögensbildung

Zu den weiteren Unterkunftskosten bei Wohneigentum zählen auch die Instandhaltungskosten (für die Bewohnbarkeit des Wohneigentums). Bei der Kostenübernahme muss der Grundsatz beachtet werden, dass eine Vermögensbildung oder eine Vermögenssteigerung durch finanzielle Mittel aus dem SGB II, SGB XII ausgeschlossen ist. Instandhaltungskosten werden daher bei Bedarf übernommen, wenn sie angemessen und erforderlich sind und wenn sie der Werterhaltung dienen. Eine Anpassung an den Stand der Technik bei notwendigen Maßnahmen kann möglich sein, ohne dass sie von vornherein zur Vermögensbildung beiträgt.

Substanzerhaltung, aber keine Vermögensbildung

6.2.1.2.2. Umfang der Instandhaltung

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

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

6.2.1.2.3. Versicherungsschutz

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

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

6.2.1.3. Weitere Nebenkosten

Neben Schuldzinsen und dem Erhaltungsaufwand entstehen für die Eigentümer/Eigentümerinnen weitere Kosten. Welche davon erfasst sind, lässt sich beispielhaft der Regelung des § 7 Abs. 2 Satz 1 der Verordnung zur Durchführung des § 82 SGB XII entnehmen. Dazu zählen insbesondere

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

6.2.1.4. Tilgungsraten

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

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

Wenn Wohnungslosigkeit droht, ist die Übernahme der Tilgungsraten als Darlehen nach § 22 Abs. 5 SGB II, § 35 Abs. 1 SGB XII im Ausnahmefall möglich.

Grundsätzlich keine Tilgungsraten

6.3. Heizkosten

Wie bei den Unterkunftskosten kann auch bezüglich der Heizkosten bei Wohneigentum auf die oben genannten Kriterien verwiesen werden. Dabei ist abzustellen auf den Verbrauch von vergleichbar großem Wohnraum. Im Vordergrund steht auch hier die Einzelfallprüfung.

Erläuterung: Es sollte auch berücksichtigt werden, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erforderlich ist, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird.

Anlage

Sehr geehrte _____,

Nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs.2 SGB XII werden die Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind. Nach den für die Stadt Schwabach geltenden Richtlinien gelten folgende Richtwerte als angemessen:

Anzahl Personen	angemessene Größe	Richtwert
1 Person	50 m ²	360,00 €
2 Personen	65 m ²	455,00 €
3 Personen	75 m ²	502,00 €
4 Personen	90 m ²	624,00 €
5 Personen	105 m ²	694,00 €
jede weitere Person		99,00 €

Nach den mir vorliegenden Unterlagen übersteigt Ihre derzeitige Miete diese Richtwerte.

Das Jobcenter/Sozialamt Schwabach ist nach den gesetzlichen Bestimmungen gehalten, die Höhe Ihrer Mietkosten daraufhin zu überprüfen, ob sie angemessen sind.

Für die Beurteilung, ob und wie weit Ihnen persönlich die Senkung der Kosten für Ihre Wohnung zumutbar ist, benötige ich nähere Angaben. Unter Berücksichtigung von besonderen Lebenssituationen können im Einzelfall auch Mieten, die über dem Richtwert liegen, angemessen sein.

Ich gebe Ihnen hiermit die Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen nach Zugang dieses Schreibens Gründe vorzutragen, die Einfluss auf die Beurteilung der Angemessenheit bzw. Zumutbarkeit kostensenkender Maßnahmen haben könnten. Mögliche Umstände für eine Abweichung vom o. g. Richtwert können bspw. Schwangerschaft, Alleinerziehung, Krankheit oder Behinderung, Alter/lange Wohndauer, besondere/geänderte Familiensituation, wesentliche soziale Bezüge von Kindern, Betreuungssituation von Kindern usw. sein. Soweit möglich ist Ihr Vorbringen durch geeignete Nachweise zu belegen.

Sollten keine besonderen Umstände vorliegen, sind Sie nach dem Gesetz (§ 22 SGB II, § 35 SGB XII) verpflichtet, Bemühungen zu unternehmen, die Mietbelastung auf den für Sie maßgeblichen Richtwert in Höhe von € zu senken. Für die Reduzierung der Unterkunftskosten stehen Ihnen verschiedene Alternativen offen.

Sie können z.B. durch

- Untervermietung von Räumen Ihrer Wohnung,
- Verhandlungen mit dem Vermieter über die Senkung der Grundmiete,
- aber auch durch Umzug in eine andere Wohnung mit angemessener Miete eine Senkung der Kosten erzielen.

Ich bitte Sie daher mitzuteilen, ob und welche Alternativen für Sie in Betracht kommen. Dies gilt ebenso, wenn Sie den die angemessenen Kosten übersteigenden Betrag anderweitig z.B. aus nicht anrechenbarem Einkommen oder geschütztem Vermögen selbst tragen wollen.

Sollten Sie sich innerhalb o. g. Frist nicht geäußert haben, werden Sie eine schriftliche Aufforderung erhalten, sich innerhalb der darin genannten Frist konkret um die Senkung der Unterkunftskosten zu bemühen.

Bitte beachten Sie, dass Sie vor Abschluss eines neuen Mietvertrages meine Zustimmung benötigen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter der o. a. Telefonnummer gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen