

**Verwaltungsvorschrift des Landkreises Sonneberg zur Gewährung
von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum
Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei
Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende
- Unterkunftsrichtlinie -**

25. Oktober 2018,
2. Änderung vom 12.05.2021

Inhaltsverzeichnis:

1.0.0	Allgemeines	3
2.0.0	Aufwendungen für Unterkunft und Heizung	3
2.1.1	Aufwendungen der Unterkunft in der Mietwohnung	3
2.1.2	Nebenkosten und Nachzahlungsbeträge für Nebenkosten	3
2.1.3	Kosten für Garagen und Stellplätze	4
2.1.4	nicht berücksichtigungsfähige Kosten (Mieter)	4
2.1.5	Kosten für Gebrauchsüberlassung	4
2.1.6	Frauenhäuser, Notunterkünfte	5
2.2.0	Unterkunftskosten von Eigenheimbesitzern	5
2.2.1	berücksichtigungsfähige Aufwendungen der Unterkunft (Eigenheim)	5
2.2.2	nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen der Unterkunft (Eigenheim)	6
2.2.3	Kosten für unabweisbare Aufwendungen	6
2.2.4	Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum	7
2.3.0	abzusetzende Kosten	7
2.3.1	Kopfteilprinzip	7
3.0.0	Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft	8
3.1.0	angemessene Wohnungsgröße	8
3.1.1	Wohnflächenhöchstgrenzen	8
3.1.2	gerechtfertigter Mehrbedarf	8
3.2.0	Verfahrensweise bei unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft	9
3.2.1	befristete Anerkennung	9
3.2.2	6 – Monatsfrist	9
3.2.3	Pflichten des Leistungsberechtigten	9
3.2.4	Folgen der fehlenden Mitwirkung des Leistungsberechtigten	9
3.2.5	Darlegungspflicht des Leistungsberechtigten	10
3.2.6	Zumutbarkeit eines Umzuges	10
3.2.7	Sonderregelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie	11
4.0.0	Aufwendungen für Heizung	11
4.0.1	angemessene Aufwendungen für Heizung	11
4.0.2	Inhalt der Aufwendungen für Heizung	11
4.0.3	Nachzahlungsbeträge	12
4.1.0	Aufwendungen für Warmwasserbereitung	12
4.2.0	Zahlungsweise	12
5.0.0	Gesamtangemessenheitsgrenze	12
6.0.0	Sonderfälle	12
6.0.1	Leistungsbereich SGB XII	12
6.0.2	Leistungsbereich SGB II	13
6.0.3	Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution	13
7.0.0	Umzugskosten	13
7.1.0	Kostenübernahme	13
7.2.0	Notwendiger Umzug	14
7.3.0	Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses	14
8.0.0	Zahlungen direkt an den Vermieter	14
9.0.0	Höchstbeträge für Aufwendungen der Unterkunft	15
10.0.0	Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift	16

1.0.0 Allgemeines

- 1) Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten, sind bei der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende Leistungen zu erbringen.
- 2) Diese Verwaltungsvorschrift soll sicherstellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB II und SGB XII eine einheitliche Rechtsanwendung durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und die Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt und unbestimmte Rechtsbegriffe einheitlich ausgelegt werden. Die Pflicht zur konkreten Einzelfallprüfung soll verhindern, dass nicht miteinander vergleichbare Sachverhalte sachwidrig gleich behandelt werden.
- 3) Der Landkreis Sonneberg beauftragt das Jobcenter Landkreis Sonneberg, bei der Entscheidung über die Aufwendungen der Unterkunft und Heizung nach dieser Verwaltungsvorschrift zu verfahren.
- 4) Bei der Unterkunftsrichtlinie handelt es sich nicht um ein Gesetz im formellen und materiellen Sinne.

Rechtsgrundlagen sind SGB II und SGB XII sowie SGB X in der jeweils gültigen Fassung.

2.0.0 Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Der Leistungsträger hat die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung finanziell sicherzustellen.

2.1.1 Aufwendungen der Unterkunft in der Mietwohnung

Zu den Aufwendungen der Unterkunft zählen neben der Miete grundsätzlich auch alle Nebenkosten, die der Vermieter rechtlich zulässig auf den Mieter umlegen darf (Betriebskosten nach § 2 Betriebskostenverordnung mit Ausnahme der Kosten für Heizung) und denen sich der Mieter vertraglich nicht entziehen kann.

2.1.2 Nebenkosten und Nachzahlungsbeträge für Nebenkosten

Sind Nebenkosten in einer Summe fällig (z.B. Abfallgebühren), so sind sie in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen.

Nachzahlungsbeträge für die tatsächlich genutzte Unterkunft gemäß Nr. 2.1.1 im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfs bestehen.

Nebenkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr vom Hilfeempfänger bewohnt wird und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (Urteil des Bundessozialgerichtes vom 25.6.2015, B 14 AS 40/14 R). Abweichend davon sind

Nebenkostennachforderungen für eine ehemalige Wohnung vom Grundsicherungsträger zu übernehmen, wenn der Mieter durchgehend seit dem Zeitraum, für den die Nebenkostennachforderung erhoben wird, bis zu deren Geltendmachung und Fälligkeit im Leistungsbezug nach dem SGB II oder SGB XII stand und eine Zusicherung hinsichtlich des Umzugs während des Bezugs von Leistungen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende vorlag (BSG, Urteil vom 13. Juli 2017 – B 4 AS 12/16 R). Über den Anspruch ist in einer Einzelfallprüfung unter Beachtung der Rechtsprechung zu entscheiden.

Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen.

Die jährlichen Abrechnungen hat der Leistungsberechtigte im Rahmen der ihm obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

– Leistungsbereich SGB II

Rückzahlungen und Guthaben, die den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen. Der Betrag der Rückzahlungen und Guthaben der sich auf Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Bedarfe für Unterkunft und Heizung bezieht, ist anrechnungsfrei.

– Leistungsbereich SGB XII

Rückzahlungen und Guthaben, die den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, sind **als Einkommen** nach § 82 SGB XII zu behandeln, es sei denn die Vorauszahlungen wurden aus dem Regelsatz erbracht.

2.1.3 Kosten für Garagen und Stellplätze

Die Übernahme der Garagen- und Stellplatzmiete kommt nur in Betracht, wenn die Anmietung der Garage oder des Stellplatzes zwingend in Zusammenhang mit der Unterkunft steht, d.h. eine Wohnung ohne die Garage oder den Stellplatz nicht anmietbar ist. Überschreiten die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung inklusive der Garagen- oder Stellplatzmiete die angemessene Bruttowarmmiete, ist als Kostensenkungsmaßnahme dem Leistungsberechtigten in der Regel eine Weitervermietung zumutbar.

2.1.4 Nicht berücksichtigungsfähige Kosten (Mieter)

Zu den Aufwendungen der Unterkunft gehören nicht die Kosten für:

- Verköstigung,
- Haushaltsenergie,
- Kabelerstanschluss, Kabelgebühren es sei denn, diese sind zwingend vom Mieter zu übernehmen, dann gilt Nr. 2.1.1,
- Bedienung,
- Wäsche.

2.1.5 Kosten für Gebrauchsüberlassung

Fallen im Rahmen des Mietvertrages Kosten für Gebrauchsüberlassung (für Möblierung, für Gerätenutzung) an, so gehören diese zu den

Aufwendungen für die Unterkunft mit der Einschränkung, dass die Angemessenheitsgrenze nach Nr. 9.0.0 nicht überschritten wird.

– Leistungsbereich SGB II

Bei einer Inklusivmiete, in der auch die Stromkosten enthalten sind, sind die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen (B 14 AS 151/10 R, 24.11.2011).

– Leistungsbereich SGB XII

Sind in den Aufwendungen der Unterkunft (z.B. bei Unterbringung in einer Pension) Leistungen enthalten, die bereits mit dem Regelsatz abgegolten werden, sind die Aufwendungen der Unterkunft um die konkret ausgewiesenen Beträge zu kürzen (§ 27 a Abs. 4 SGB XII). Sind die Kosten für Haushaltsenergie nicht exakt ausgewiesen, so sind die Aufwendungen der Unterkunft um den aktuellen regelsatz-relevanten Bedarf für Haushaltsenergie als v.H.- Satz des jeweils maßgeblichen Regelsatzes zu kürzen.

2.1.6 Frauenhäuser, Notunterkünfte

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften und ähnliches sind die Nutzungsentgelte vorübergehend grundsätzlich als Unterkunftsbedarf - bei Leistungsberechtigten nach SGB XII unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten - zu übernehmen (vgl. Nr. 2.1.5).

2.2.0 Aufwendungen der Unterkunft bei Eigenheimbesitzern

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw., soweit es sich um ein nach § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII geschütztes Hausgrundstück oder geschützte Eigentumswohnung handelt, zählen zu den Aufwendungen der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen (siehe Nr. 2.1.1), soweit sie die Kosten einer vergleichbaren angemessenen Mietwohnung nicht wesentlich übersteigen (siehe Nr. 9.0.0).

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/ Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat diese auf das angemessene Maß reduzierten Kosten zu übernehmen.

2.2.1 Berücksichtigungsfähige Aufwendungen der Unterkunft (Eigenheim)

Neben den unter Nr. 2.1.1 genannten Kosten sind außerdem anzuerkennen und im Monat der Fälligkeit als Einmalbetrag zu berücksichtigen:

- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Erwerb oder der Errichtung des Gebäudes oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen und keine günstigeren zu erzielen sind (siehe 2.2.4). Hierbei sind die besonderen Umstände des Einzelfalles zu würdigen. Beschaffenheit und Zuschnitt der Immobilie ebenso wie die Finanzierungsmodalitäten können zu einer Unangemessenheit der anfallenden Kosten führen.
- Erbpachtzinsen

- Beiträge nach §§ 7 ThürKAG für kommunale Infrastrukturinvestitionen; vorrangig sind Beiträge zu stunden und nur die Tilgungsraten zu übernehmen, wobei ein Verweis auf Stundung unverhältnismäßig ist, wenn der Beitrag im Monat der Fälligkeit zusammen mit den übrigen Aufwendungen die Angemessenheitsgrenze (vergleichbare Bruttokaltmiete nach Nr. 9.0.0) nicht übersteigt.

2.2.2 Nicht berücksichtigungsfähige Aufwendungen der Unterkunft (Eigenheim)

1.

Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen worden sind, sind in der Regel nicht als Aufwendungen der Unterkunft zu berücksichtigen, da sie zu einem Vermögenszuwachs beim Leistungsberechtigten führen.

Dies gilt auch für gestundete Kaufpreisraten beim Mietkauf.

Ausnahmsweise können Tilgung und/oder Mietkaufraten bis zur Höhe der angemessenen Bruttokaltmiete übernommen werden, wenn das Wohneigentum vor Leistungsbezug beschafft, die Finanzierung weitgehend abgeschlossen und ansonsten der Verlust der angemessenen Unterkunft droht (BSG, Urteil vom 03.12.2015, B 4 AS 49/14 R).

2.

Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind keine Aufwendungen der Unterkunft.

2.2.3 Kosten für unabweisbare Aufwendungen

Neben den unter Nr. 2.2.0 genannten Aufwendungen sind außerdem Kosten für unabweisbare Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 2 SGB II anzuerkennen.

1.

Je nach Lage des Einzelfalles soll vom Leistungsberechtigten vorhandenes Eigenmaterial eingesetzt werden und es ist die Zumutbarkeit von Eigenleistungen zu prüfen.

2.

Soweit Fremdleistungen erforderlich werden, ist vor Bewilligung und Reparaturausführung durch Preisvergleiche von mindestens drei Kostenvoranschlägen das günstigste Preis-Leistungs-Verhältnis zu ermitteln, alle Kostenvoranschläge sind beim Leistungsträger vorzulegen.

Der Antragsteller hat nachzuweisen, dass er sich auf dem Kapitalmarkt oder bei der Wohnungsbauförderung des Landratsamtes Sonneberg vergeblich um anderweitige Finanzierung seines unabdingbaren Erhaltungsaufwandes bemüht hat.

Die Entscheidung über einen tatsächlich vorliegenden Bedarf an unabdingbarem Erhaltungsaufwand trifft der Leistungsträger nach Prüfung der eingereichten Unterlagen und einer Vor-Ort-Prüfung. Die Entscheidung über den zu erstattenden Erhaltungsaufwand ist immer eine Einzelfallentscheidung.

3.

Vor Auszahlung der bewilligten Mittel stellt der Leistungsträger mittels Vor-Ort-Kontrolle fest, ob die Maßnahme wie bewilligt auch durchgeführt wurde. Dazu hat der Leistungsberechtigte dem Leistungsträger die Erledigung der Maßnahme anzuzeigen und die Rechnung einzureichen.

4.

Der Rechnungsbetrag soll an den Gläubiger direkt gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist.

2.2.4

Schuldzinsen für selbstgenutztes Wohneigentum

Soweit der Leistungsberechtigte die Übernahme von Schuldzinsen nach Nr. 2.2.1 durch den Leistungsträger geltend macht, hat er beim Leistungsträger Folgendes vorzulegen:

- Darlehensvertrag mit Grundbuchauszügen
- Jahreskontoauszug über Kreditbelastung mit Folgeänderungen.

Als noch angemessen werden für eine Eigentumswohnung/ ein Eigenheim monatliche Zinsbelastungen zusammen mit den übrigen Aufwendungen der Unterkunft bis zur Höhe einer vergleichbaren Bruttokaltmiete nach Nr. 9.0.0 entsprechend der zu berücksichtigenden Personenzahl übernommen.

Ergeben sich nach Prüfung der Bedingungen des Einzelfalls und der vorgelegten Unterlagen Hinweise darauf, dass die Schuldzinsen unangemessen hoch sind, hat der Leistungsberechtigte auf Anforderung des Leistungsträgers seine Bemühungen zur Zinssenkung nachzuweisen durch:

- Vorlage des Umschuldungsversuches bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
- Vorlage des Stundungsantrages bei kreditführender Bank sowie die Reaktion der Bank (Erfolgsaussichten)
- Erklärung, dass eine Untervermietung aufgrund der baulichen Belange nicht möglich ist.

2.3.0

Abzusetzende Kosten

Von den Aufwendungen der Unterkunft sind abzusetzen:

- an den Leistungsempfänger unmittelbar zur Auszahlung gelangendes Wohngeld bei nur einmonatiger Bedürftigkeit,
- Untermieteinnahmen,
- Miet-/Kostenanteile der in der Wohnung/dem Eigenheim wohnenden Personen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner (Kopfteilprinzip).

2.3.1

Kopfteilprinzip

Nutzen Hilfebedürftige eine Unterkunft gemeinsam mit anderen Personen als Bedarfsgemeinschaft, so sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Regelfall unabhängig von Alter und Nutzungsintensität anteilig pro Kopf aufzuteilen. Dies gilt auch, wenn ein

Mitbewohner nicht zur Bedarfsgemeinschaft gehört. Bei mehreren Haushalten in einem Wohngebäude ist ggf. zuvor entsprechend der zivilrechtlichen Vereinbarung eine Verteilung auf die Haushalte vor der kopfteiligen Aufteilung vorzunehmen.

Ausnahmen vom Kopfteilprinzip

Ist ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft vorübergehend vom Haushalt abwesend und nutzt die Unterkunft tatsächlich nicht (Auslandsreise bis 6 Monate, Inhaftierung, Aufenthalt minderjähriger Schüler im Internat während der Ausbildung, vorübergehender stationärer Aufenthalt), ist aber mit der Rückkehr in den Haushalt zu rechnen, so ist sein Kopfteil auf die verbleibenden Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft zu verteilen.

3.0.0 Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten bestimmt sich nach dem Produkt aus der angemessenen Wohnfläche für Mietwohnungen je nach Personen in der Bedarfsgemeinschaft (Nr. 3.1.1) und dem angemessenen Preis je Quadratmeter Wohnfläche für Mietwohnungen (Nr. 9.0.0).

3.1.0 Angemessene Wohnungsgröße

3.1.1 Wohnflächenhöchstgrenzen

Als Wohnflächenhöchstgrenzen gelten in der Regel folgende Werte:

Anzahl der Personen in der BG	Angemessene Wohnungsfläche Mietwohnungen in qm	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in qm	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in qm
1	bis zu 50	bis zu 80	bis zu 90
2	bis zu 60	bis zu 80	bis zu 90
3	bis zu 75	bis zu 100	bis zu 110
4	bis zu 90	bis zu 120	bis zu 130
5	bis zu 105	bis zu 140	bis zu 150
je weitere Pers.	bis zu 15	bis zu 20	bis zu 20

Zur Wohnfläche zählen auch alle Nebenräume (z.B. Küche, Flur, Bad, WC).

3.1.2 Gerechtfertigter Mehrbedarf

Bei einer Einzelfallbetrachtung kann sich zusätzlicher Wohnraumbedarf insbesondere aus der persönlichen Situation der Betroffenen ergeben (Behinderung, Gesundheitszustand, Alter). Bei einem Bedarf von mehreren Personen ist auch deren Zahl und Alter zu berücksichtigen.

Insbesondere bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt insbesondere ein Mehrbedarf von bis zu 15 qm gerechtfertigt sein (z.B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators als Gehilfe).

3.2.0 **Verfahrensweise bei unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft**

3.2.1 **Befristete Anerkennung**

Unangemessen hohe Aufwendungen für die Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen, wie es dem Leistungsberechtigten oder der Bedarfsgemeinschaft nicht möglich oder nicht zuzumuten ist, durch einen Wohnungswechsel, durch Vermieten oder auf andere Weise die Aufwendungen zu senken, in der Regel längstens jedoch für sechs Monate (§ 22 Abs. 1 SGB II, § 35 Abs. 2 SGB XII).

3.2.2 **6 – Monatsfrist**

Ergibt die Prüfung im Einzelfall, dass die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung unangemessen hoch sind (Überschreitung der Gesamtangemessenheitsgrenze nach 5.0.0), ist der Leistungsberechtigte schriftlich zur Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung mit Fristsetzung (max. 6 Monate) aufzufordern. Den Leistungsberechtigten trifft dann eine Obliegenheit zur Kostensenkung. Nach Ablauf der Frist sind die Aufwendungen der Unterkunft und Heizung auf das angemessene Maß zu reduzieren, es sei denn, der Leistungsberechtigte hat dargelegt, dass ihm die Senkung der Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung aus Gründen, die er nicht zu vertreten hatte, nicht möglich oder nicht zumutbar war.

3.2.3 **Pflichten des Leistungsberechtigten**

Hat der Leistungsberechtigte eine Verpflichtung zur Senkung der Aufwendungen der Unterkunft und Heizung nach Nr. 3.2.2 erhalten, hat der Leistungsberechtigte binnen eines Monats schriftlich mitzuteilen, welche Maßnahmen er zur Reduzierung der unangemessenen Kosten ergreifen will.

Solche Maßnahmen betreffen:

- Reduzierung der Heizkosten durch Senkung des Verbrauchs oder Verwendung von preiswerteren Brennstoffen, sofern deren Einsatz technisch möglich ist,
- Aufnahme von Mietern bzw. Untermietern, soweit bauliche Belange nicht entgegenstehen,
- Reduzierung der Nebenkosten,
- Prüfung eines Umzuges in eine kostengünstigere Wohnung. Dazu hat der Leistungsberechtigte monatlich bei mindestens zwei Vermietern vom örtlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg Mietangebote einzuholen und diese unaufgefordert dem Leistungsträger vorzulegen.

3.2.4 **Folgen der fehlenden Mitwirkung des Leistungsberechtigten**

Weigert sich der Leistungsberechtigte, obwohl es ihm zumutbar ist, sich um eine Absenkung der Aufwendungen der Unterkunft und Heizung zu bemühen (z.B. reduzierter Verbrauch von Heizmedien, Untervermietung, Wohnungswechsel), werden nur die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft und Heizung anerkannt.

Sofern der Leistungsberechtigte dauerhaft mehr als 10 v.H. des Regelsatzes zur Deckung der unangemessenen Aufwendungen der Unterkunft und Heizung abzuweigen muss und ein längerer Leistungsbezug absehbar ist, ist ausdrücklich auf die möglicherweise eintretende Verschuldung hinzuweisen. Ggf. sollte dann die 6-Monats-Frist als notwendige Such- und Überlegungsfrist unter Beifügung eines Beratungsprotokolls zugesichert werden.

Bei kostenunangemessenen Wohnungen können Anträge auf Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 SGB II auch abgelehnt werden, da die damit ggf. verlängerte Aufrechterhaltung eines kostenunangemessenen Mietverhältnisses nicht im öffentlichen Interesse liegt.

3.2.5 Darlegungspflicht des Leistungsberechtigten

Macht ein Leistungsberechtigter geltend, es sei ihm wegen der Situation am öffentlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg nicht möglich, innerhalb von 6 Monaten die Aufwendungen der Unterkunft und Heizung auf einen angemessenen Betrag zu senken, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine Absenkung der Aufwendungen der Unterkunft und Heizung trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht möglich war.

3.2.6 Zumutbarkeit eines Umzuges

Von der Zumutbarkeit eines Umzuges kann im Regelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II gerecht wird.

Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsberechtigten und/ oder den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kommt es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen an, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsberechtigten aufweist.

Unzumutbarkeit liegt nur bei einer von den typischen Belastungen, die üblicherweise mit einem Umzug verbunden sind, erheblich abweichenden, besonderen Belastungssituation vor.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Aufwendungen der Unterkunft und Heizung kann sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit (z.B. Geringfügigkeit der Überschreitung der Mietobergrenze) ergeben.

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung muss nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

3.2.7 Sonderregelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie

Anlässlich der COVID-19-Pandemie wurden hinsichtlich der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung folgende Sonderregelungen in § 67 Abs. 3 SGB II und § 141 Abs. 3 SGB XII getroffen:

Für Bewilligungszeiträume, die in der Zeit vom 1. März 2020 bis zum 31. Dezember 2021 beginnen, gelten abweichend von § 22 Abs. 1 SGB II, §§ 35, 42a Abs. 1 SGB XII die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für die Dauer von sechs Monaten als angemessen. Nach Ablauf dieser sechs Monate ist bei unangemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung die sechs Monats-Frist nach 3.2.2 mit der Maßgabe anzuwenden, dass der Zeitraum nach Satz 1 nicht auf diese Frist anzurechnen ist.

Dies gilt nicht in den Fällen, in denen im vorangegangenen Bewilligungszeitraum bereits nur die angemessenen und nicht die tatsächlichen Aufwendungen als Bedarf anerkannt wurden.

4.0.0 Aufwendungen für Heizung

4.0.1 Angemessene Aufwendungen für Heizung

Leistungen für Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind.

Die Angemessenheit der Höhe der Aufwendungen für Heizung ist zunächst unabhängig von der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft zu prüfen.

Dazu ist zunächst der aktuelle bundesweite Heizspiegel heran zu ziehen. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen für Heizung die angemessenen Aufwendungen für Heizung nach dem jeweiligen Wert für „zu hohe“ Heizkosten des bundesweiten Heizspiegels, hat in einem zweiten Schritt eine Einzelfallprüfung zu erfolgen. Dem Leistungsberechtigten obliegt es, Gründe darzulegen, die es dennoch rechtfertigen können, die zu hohen Heizkosten als angemessen anzusehen.

Werden die vom Leistungsberechtigten dargelegten Gründe für die zu hohen Heizkosten vom Leistungsträger nicht anerkannt, ist nach 3.2.0 zu verfahren.

4.0.2 Inhalt der Aufwendungen für Heizung

Die laufenden und einmaligen Aufwendungen für Heizung bemessen sich nach dem angemessenen Bedarf für die Heizung der Wohnung inklusive Warmwasserbereitung, wenn dieses zentral aufbereitet wird.

Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage sind gesondert zu erbringen, sofern diese nicht bereits Bestandteil der Heizkostenabrechnung sind. Sofern der Aufwand nicht getrennt erfasst wird, kann eine Übernahme in Höhe von 5 % der Brennstoffkosten im Rahmen der Angemessenheit erfolgen. Bei der Berechnung ist nur von den reinen

Brennstoffkosten auszugehen; der Grundpreis ist hier nicht erneut übernahmefähig (BSG, Urteil vom 03.12.15 (B 4 AS 47/14 R)).

4.0.3 Nachzahlungsbeträge

Nachzahlungsbeträge im Rahmen der Jahresabrechnung werden übernommen, soweit sie angemessen im Sinne von Nr. 4.0.1 der Unterkunftsrichtlinie sind und die Zahlungsverpflichtungen zum Zeitpunkt des Hilfebedarfes bestehen.

Die Nachzahlung ist in einer Summe dem Bedarf im Monat der Fälligkeit hinzuzurechnen. Die jährlichen Abrechnungen hat der Leistungsberechtigte im Rahmen der ihm obliegenden Mitwirkungs- und Mitteilungspflichten unverzüglich nach Erhalt vorzulegen.

4.1.0 Kosten für Warmwasserbereitung

Sofern die Warmwasserversorgung **zentral** für alle Wohneinheiten in einem Mehrparteienwohnhaus (über die Heizanlage, eine Warmwassertherme oder Fernwärme) und die Abrechnung der Warmwasserkosten im Rahmen der Nebenkostenabrechnung erfolgt, sind diese Kosten als Bedarf für Unterkunft und Heizung anzuerkennen. Gleiches gilt für Wohnungen (z.B. Etagenheizung) beziehungsweise Einfamilienhäuser, in denen Warmwasser über die Heizungsanlage erzeugt wird.

Soweit die Erzeugung von Warmwasser nicht im Rahmen der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung übernommen werden kann, weil eine **dezentrale** Erzeugung getrennt von der Heizung erfolgt, ist ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII anzuerkennen.

4.2.0 Zahlungsweise

Die Leistung für einmalige Aufwendungen für Heizung sind in einer Summe im Monat der Fälligkeit der Kaufpreissumme zusammen mit den Kosten der Unterkunft zu überweisen. Nach Erhalt der Lieferung ist die Rechnung beim Leistungsträger unverzüglich vorzulegen.

5.0.0 Gesamtangemessenheitsgrenze

Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze (Bruttowarmmiete) vorzunehmen.

Für die angemessenen Aufwendungen der Unterkunft sind die Werte nach 9.0.0 heranzuziehen.

Für die Aufwendungen für angemessene Heizkosten ist auf die Werte für „zu hohe“ Heizkosten nach dem Bundesweiten Heizspiegel zurückzugreifen. Bei deren Überschreitung ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

6.0.0 Sonderfälle

6.0.1 Leistungsbereich SGB XII

1. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, ohne die Angemessenheitsgrenze zu übersteigen, so sind diese Kosten zu übernehmen.

2. Im Übrigen wird für diesen Leistungsbereich auf die Regelungen des § 35 Abs. 2 SGB XII verwiesen.

6.0.2 Leistungsbereich SGB II

1. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Die durch die Anhebung der abstrakten kommunalen Angemessenheitsgrenzen anerkannten Kostensteigerungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt sind bei fortdauernder Deckelung zu berücksichtigen (Dynamisierung vgl. BSG, Urteil vom 29. April 2015 – B 14 AS 6/14 R).
2. Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bei Unterbrechung des Leistungsbezuges
Es erfolgt keine Begrenzung auf die bisherigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung für einen nicht erforderlichen Umzug, wenn der Hilfebedürftige seine frühere Hilfebedürftigkeit für mindestens einen Kalendermonat durch bedarfsdeckendes Einkommen überwunden hat und aus dem Leistungsbezug ausgeschieden war (BSG, Urteil vom 09.04.2014 - B 14 AS 23/13).

6.0.3 Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution

1. Bei vorheriger Zusicherung des Leistungsträgers können Aufwendungen für eine Mietkaution, für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen und unumgängliche Wohnungsbeschaffungskosten (z.B. Maklerkosten, Ablösungsbeträge) übernommen werden. Der Leistungsträger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.
2. Aufwendungen für eine Mietkaution und für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

7.0.0 Umzugskosten

Zu den Aufwendungen der Unterkunft gehören auch die Kosten eines leistungsrechtlich notwendigen Umzuges und die damit in Zusammenhang stehenden Renovierungskosten. Grundsätzlich sind Umzug und Renovierung in Selbsthilfe durchzuführen. In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z.B. Mietwagen, Materialkosten).

7.1.0 Kostenübernahme

Ist es dem Leistungsberechtigten nicht möglich und zumutbar, den Umzug/die Renovierung selbst durchzuführen, kann die Übernahme der Kosten durch ein Handwerks- bzw. Umzugsunternehmen in Betracht kommen. Der Leistungsberechtigte hat hierzu in der Regel drei Kostenvoranschläge von Handwerks- bzw. Umzugsunternehmen einzureichen. Voraussetzung für die Kostenübernahme ist die vorherige Zusicherung des Leistungsträgers.

7.2.0

Notwendiger Umzug

Ein Umzug ist leistungsrechtlich notwendig, wenn:

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung unangemessen ist und der Leistungsträger einen Umzug fordert,
- die bisherige Wohnung zu klein ist, um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- berufliche Gründe den Umzug erfordern,
- andere Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Schutzsuche im Frauenhaus bzw. in einer Frauenschutzwohnung, Trennung vom Ehe- oder Lebenspartner oder Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft).

7.3.0

Kosten bei Beendigung des Mietverhältnisses

1. Auch Kosten, die bei Beendigung des Mietverhältnisses aufzuwenden sind, um die Wohnung in den bei Einzug übernommenen Zustand zu versetzen, sind grundsätzlich Bestandteil der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung und gehören damit zum notwendigen Umzugsbedarf. Voraussetzung ist, dass eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag getroffen worden ist und die Renovierung bei Zugrundelegung der Vertragsbedingungen notwendig und der Auszug sozialrechtlich gerechtfertigt.
2. Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.
3. Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsberechtigten bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsberechtigter durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.
4. Im Monat eines Umzugs können ausnahmsweise die tatsächlichen Aufwendungen für zwei Wohnungen als Bedarfe für Unterkunft und Heizung anzuerkennen sein (BSG, Urteil vom 30. Oktober 2019 – B 14 AS 2/19 R).

8.0.0

Zahlungen direkt an den Vermieter

Grundsätzlich sind die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung an den Leistungsberechtigten zu zahlen. Auf Antrag des Leistungsberechtigten kann eine Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte erfolgen.

Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den

Leistungsberechtigten nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II).

9.0.0 Höchstbeträge für Aufwendungen der Unterkunft

Die Angemessenheit einer Wohnung ist nicht nur durch deren Größe bestimmt, sondern auch durch Ausstattung, Lage und Bausubstanz, die nur einfachen und grundlegenden Bedürfnissen entsprechen und keinen gehobenen Lebensstandard aufweisen muss. Die Wohnung muss im unteren Segment der nach der Größe in Betracht kommenden Wohnungen im Landkreis Sonneberg liegen. Die Angemessenheit bestimmt sich dann aus dem Produkt von Wohnfläche und dem Standard, der sich in der Wohnungsmiete niederschlägt.

Für die Ermittlung der angemessenen Höchstbeträge für die Aufwendungen der Unterkunft im Landkreis Sonneberg sind die tatsächlichen Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt des Landkreises Sonneberg in einer eigenen Wohnungsmarktanalyse der Landkreisverwaltung im Zeitraum 2020/2021 untersucht worden. Auf Basis dieser Ergebnisse wurde in einem schlüssigen Konzept die regional angemessene Referenzmiete für Leistungsberechtigte aus den Leistungsbereichen des SGB II und SGB XII im Landkreis Sonneberg ermittelt. Diese zu Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch, soweit Leistungsberechtigte ein selbst genutztes Hausgrundstück von angemessener Größe im Sinn des § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II und § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII bewohnen. Es sind daher für die Angemessenheit der Aufwendungen eines Eigenheims die anerkannte Wohnungsgröße nach Nr. 3.1.1 für eine angemessene vergleichbare Mietwohnung und die Aufwendungen für eine Mietwohnung dieser Größe mit unterem Wohnstandard zu Grunde zu legen. Für den Landkreis Sonneberg werden als regional angemessene Referenzmiete folgende Höchstbeträge für die monatlich angemessenen Aufwendungen der Bruttokaltmiete für die Unterkunft im Anwendungsbereich nach § 22 SGB II, §§ 35,42 SGB XII festgelegt:

Anzahl der Personen	Wohnfläche	Grundmiete		Kalte Nebenkosten		Bruttokaltmiete	Gesamtbruttokaltmiete
		€/m ²	€/Monat	€/m ²	€/Monat		
1	über 25 bis 50 m ²	5,00	250,00	1,31	65,50	6,31	315,50
2	über 50 bis 60 m ²	4,84	290,40	1,18	70,80	6,02	361,20
3	über 60 bis 75 m ²	5,20	390,00	1,17	87,75	6,37	477,75
4	über 75 bis 90 m ²	5,33	479,70	1,16	104,40	6,49	584,10
jede weitere Person	zusätzlich 15 m ²	5,33		1,16			

Zur Integration in regulären Wohnraum kann bei obdachlosen bzw. von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen sowie bei Mehrpersonenhaushalten ab 5 Personen im Rahmen einer Einzelfallentscheidung ein angemessener Aufschlag auf die Bruttokaltmiete erfolgen. Für Mehrpersonenhaushalten ab 5 Personen gilt dies, wenn zu den pauschalen Aufschlägen für „jede weitere Person“ tatsächlich zeitnah keine kostenangemessene Unterkunft im Vergleichsraum anmietbar ist.

10.0.0 Gültigkeit der Verwaltungsvorschrift

Die 2. Änderung der Verwaltungsvorschrift – Unterkunftsrichtlinie tritt am 01.06.2021 in Kraft.

Sonneberg, den 12.05.2021

Schmitz
Landrat