

Richtlinie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung In den Rechtskreisen SGB II und SGB XII (KdU-Richtlinie)

Inhaltsverzeichnis

0.	Rechtliche Grundlagen	5
1.	Einleitung	10
2.	Bedarfe für Kosten der Unterkunft	10
2.1	Begriff der Unterkunft.....	10
2.2	Verschiedene Formen des Mietvertrages	11
2.3	Unterkunftskosten bei angemieteten Wohnraum.....	13
2.3.1	Berücksichtigungsfähige Unterkunftskosten	13
2.3.2	Angemessenheit der Kosten	16
2.3.2.1	Abstrakte Angemessenheit.....	18
2.3.2.1.1	Abstrakt angemessene Wohnfläche	18
2.3.2.1.2	abstrakt angemessene Betriebskosten.....	21
2.3.2.1.3	Richtwerte	23
2.3.2.2	Konkrete Angemessenheit	24
2.3.2.2.1	Sonderregelungen für Personen mit erhöhtem Raumbedarf.....	27
2.3.2.3	Kostensenkungsverfahren.....	29
2.3.2.3.1	Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum.....	29
2.3.2.3.2	Zumutbarkeit der Kostensenkung durch Umzug.....	30
2.3.2.3.3	Wirtschaftlichkeitsprüfung.....	31

2.3.2.3.4	Anforderungen an die Kostensenkungsaufforderung	32
2.3.2.3.5	Umgang mit „übersteuerten Immobilien“ – KdU-Missbrauch.....	34
2.3.2.4	§ 42a SGB XII als ergänzende Regelung zu § 35 SGB XII – nicht für Jobcenter	35
2.4	Selbstgenutztes Wohneigentum	40
2.4.1	Berücksichtigungsfähige Kosten.....	40
2.4.2	Angemessenheit der Kosten	43
2.4.3	Darlehensweise Bewilligung	44
3.	Bedarfe für Heizung	45
3.1	Berücksichtigungsfähige Heizkosten	45
3.2	Angemessene Kosten der Heizung	45
3.2.1	Übernahme der Heizkosten bei Neuankmietung	46
3.2.2	Berücksichtigung der Warmwasserkosten.....	48
3.2.3	Übernahme der Aufwendungen für andere Energieträger.....	49
3.2.4	Abstrakte Angemessenheit	51
3.2.5	Konkrete Angemessenheit.....	52
3.2.6	Bedarfssteigernde Einflüsse	53
3.3	Kostensenkungsverfahren	54
4.	Anrechnung von Rückzahlungen und Guthaben	55
5.	Umzüge.....	57
5.1	Begrenzung der Leistungen bei nicht erforderlichem Umzug nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II	57
5.2	Erforderlichkeit eines Umzugs	58
5.3	Zusicherung bei Umzug (§ 22 Abs. 4 SGB II).....	59
6.	Umzug von unter 25-jährigen (§ 22 Abs. 5 SGB II)	60
7.	Kosten bei einem Wohnungswechsel	62
7.1	Wohnungsbeschaffungskosten,.....	63
7.2	Umzugskosten	63
7.2.1	Allgemeines	63
7.2.2	Vorrang der Selbsthilfe	63
7.2.3	Notwendige Kosten des Umzugs.....	65
7.3	Mietkaution und Genossenschaftsanteile	66

7.3.1	Mietkaution.....	66
7.3.2	Genossenschaftsanteile.....	67
8.	Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten	68
8.1	Kleinreparaturen	68
8.2	Schönheitsreparaturen.....	69
8.3	Pauschale für Schönheitsreparaturen und Renovierungen	71
9.	Direktzahlung an Dritte	72
9.1	Direktzahlung bei Antrag des Leistungsberechtigten.....	72
9.2	Direktzahlung, wenn zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist	72
10.	Übernahme von Schulden	73
10.1	Mietrückstände.....	74
10.2	Energie-, Wasser-und Gasschulden	76
11.	Befugnis zur Anpassung	77
12.	Inkrafttreten / Außerkrafttreten.....	77

Hinweis:

Alle Personen- und Funktionsbezeichnungen, die in diesem Gesetz in der männlichen Sprachform gebraucht werden, gelten auch in der entsprechenden weiblichen Sprachform.

Änderungsdienst

Fassung vom:

0. Rechtliche Grundlagen

Sozialgesetzbuch Zweites Buch (SGB II)

§ 22

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt, soweit diese angemessen sind. Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt. Soweit die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang übersteigen, sind sie als Bedarf so lange anzuerkennen, wie es der oder dem alleinstehenden 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 jedoch längstens für sechs Monate. Eine Absenkung der nach Satz 1 unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre.

(1a) Bei leistungsberechtigten Personen, die einer Wohnsitzregelung nach § 12a Absatz 2 und 3 des Aufenthaltsgesetzes unterliegen, bestimmen sich die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Ort, an dem die leistungsberechtigte Person ihren Wohnsitz zu nehmen hat.

(2) Als Bedarf für die Unterkunft werden auch unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem Wohneigentum im Sinne des § 12 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die Unterkunft nach Satz 1, kann der kommunale Träger zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbringen, das dinglich gesichert werden soll.

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf 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 für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Auswendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

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

(5) Sofern Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, umziehen, werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur anerkannt, wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat. Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,
2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

Unter den Voraussetzungen des Satzes 2 kann vom Erfordernis der Zusicherung abgesehen werden, wenn es der oder dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen. Bedarfe für Unterkunft und Heizung werden bei Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht anerkannt, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.

(6) Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden. Die Zusicherung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Aufwendungen für eine Mietkaution oder für Genossenschaftsanteile sollen als Darlehen erbracht werden.

Richtlinie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung In den Rechtskreisen SGB II und SGB XII (KdU-Richtlinie)

(7) Soweit Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung geleistet wird, ist es auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Es soll an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

Der kommunale Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung der Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte schriftlich zu unterrichten.

(8) Sofern Arbeitslosengeld II für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

(9) Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ein, teilt das Gericht dem örtlich zuständigen Träger nach diesem Buch oder der von diesem beauftragten Stelle zur Wahrnehmung der in Absatz 8 bestimmten Aufgaben unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung und
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit der Mieterin oder des Mieters beruht.

(10) Zur Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach Absatz 1 Satz 1 ist die Bildung einer Gesamtangemessenheitsgrenze zulässig. Dabei kann für die Aufwendungen für Heizung der Wert berücksichtigt werden, der bei einer gesonderten Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und der Aufwendungen für Heizung ohne Prüfung der Angemessenheit im Einzelfall höchstens anzuerkennen wäre. Absatz 1 Sätze 2 bis 4 gelten entsprechend.

Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch (SGB XII)

Drittes Kapitel Hilfe zum Lebensunterhalt

§ 35

Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(1) Bedarfe für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen anerkannt. Bedarfe für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu decken. Direktzahlungen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte sollen erfolgen, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

Werden die Bedarfe für die Unterkunft und Heizung durch Direktzahlung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gedeckt, hat der Träger der Sozialhilfe die leistungsberechtigte Person darüber schriftlich zu unterrichten.

(2) Übersteigen die Aufwendungen für die Unterkunft den der Besonderheit des Einzelfalles angemessenen Umfang, sind sie insoweit als Bedarf der Personen, deren Einkommen und Vermögen nach § 27 Absatz 2 zu berücksichtigen sind, anzuerkennen. Satz 1 gilt so lange, als es diesen Personen 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. Vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft haben Leistungsberechtigte den dort zuständigen Träger der Sozialhilfe über die nach den Sätzen 1 und 2 maßgeblichen Umstände in Kenntnis zu setzen. Sind die Aufwendungen für die neue Unterkunft unangemessen hoch, ist der Träger der Sozialhilfe nur zur Übernahme angemessener Aufwendungen verpflichtet, es sei denn, er hat den darüber hinausgehenden Aufwendungen vorher zugestimmt. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden; Mietkautionen sollen als Darlehen erbracht werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Träger der Sozialhilfe veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann.

(3) Der Träger der Sozialhilfe kann für seinen Bereich die Leistungen für die Unterkunft durch eine monatliche Pauschale abgelden, wenn auf dem örtlichen Wohnungsmarkt hinreichend angemessener freier Wohnraum verfügbar und in Einzelfällen die Pauschalierung nicht unzumutbar ist. Bei der Bemessung der Pauschale sind die tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarkts, der örtliche Mietspiegel sowie die familiären Verhältnisse der Leistungsberechtigten zu berücksichtigen. Absatz 2 Satz 1 gilt entsprechend.

(4) Bedarfe für Heizung und zentrale Warmwasserversorgung werden in tatsächlicher Höhe anerkannt, soweit sie angemessen sind. Die Bedarfe können durch eine monatliche Pauschale festgesetzt werden. Bei der Bemessung der Pauschale sind die persönlichen und familiären Verhältnisse, die Größe und Beschaffenheit der Wohnung, die vorhandenen Heizmöglichkeiten und die örtlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen.

Viertes Kapitel Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

§ 42 Bedarfe

Die Bedarfe nach diesem Kapitel umfassen:

1.
2.
3.
4. Bedarfe für Unterkunft und Heizung
 - a) bei Leistungsberechtigten außerhalb von Einrichtungen nach § 42a,
 - b) bei Leistungsberechtigten, deren notwendiger Lebensunterhalt sich nach § 27b bestimmt, in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im Bereich des nach § 46b zuständigen Trägers,
5.

§ 42a SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung

(!!!HINWEIS!!! Es gelten die allgemeinen Regeln zu den Wohnkosten nach § 35 SGB XII, soweit in den folgenden Absätzen nichts Abweichendes geregelt ist.)

(1) Für Leistungsberechtigte sind angemessene Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem Vierten Abschnitt des Dritten Kapitels sowie nach § 42 Nummer 4 Buchstabe b anzuerkennen, soweit in den folgenden Absätzen nichts Abweichendes geregelt ist.

(2) Für die Anerkennung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung

1. bei Leistungsberechtigten, die in einer Wohnung leben, gelten die Absätze 3 und 4 sowie
2. bei Leistungsberechtigten außerhalb von Einrichtungen, die in einer sonstigen Unterkunft leben, gilt Absatz 5.

Wohnung im Sinne des Satzes 1 Nummer 1 ist die Zusammenfassung mehrerer Räume, die von anderen Wohnungen oder Wohnräumen baulich getrennt sind und die in ihrer Gesamtheit alle für die Führung eines Haushaltes notwendigen Einrichtungen, Ausstattungen und Räumlichkeiten umfassen.

(3) Lebt eine leistungsberechtigte Person

1. zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung im Sinne von Absatz 2 Satz 2 und sind diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung (Mehrpersonenhaushalt) und
2. ist sie nicht vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet,

sind ihr Bedarfe für Unterkunft und Heizung nach den Sätzen 3 bis 5 anzuerkennen. Als Bedarf sind leistungsberechtigten Personen nach Satz 1 diejenigen Aufwendungen für Unterkunft als Bedarf anzuerkennen, die sich aus der Differenz der angemessenen Aufwendungen für den Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der dort wohnenden Personen ergeben und für einen Haushalt mit einer um eins verringerten Personenzahl. Für die als Bedarf zu berücksichtigenden angemessenen Aufwendungen für Heizung ist der Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen für die Heizung der Wohnung zu berücksichtigen, der sich für die Aufwendungen für die Unterkunft nach Satz 1 ergibt. Abweichend von § 35 kommt es auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht an. Die Sätze 2 und 3 gelten nicht, wenn die mit der leistungsberechtigten Person zusammenlebenden Personen darlegen, dass sie ihren Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln nicht decken können; in diesen Fällen findet Absatz 4 Satz 1 Anwendung.

(4) Lebt eine leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Personen in einer Wohnung im Sinne von Absatz 2 Satz 2 (Wohngemeinschaft) oder lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit in Absatz 3 Satz 1 Nummer 1 genannten Personen und ist sie vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet, sind die von ihr zu tragenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der ihrem nach der Zahl der Bewohner zu bemessenden Anteil an den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entspricht, die für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gelten. Satz 1 gilt nicht, wenn die leistungsberechtigte Person auf Grund einer mietvertraglichen Vereinbarung nur für konkret bestimmte Anteile des Mietzinses zur Zahlung verpflichtet ist; in diesem Fall sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag als Bedarf anzuerkennen, der für einen Einpersonenhaushalt angemessen ist, soweit der von der leistungsberechtigten Person zu zahlende Mietzins zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht. Übersteigen die tatsächlichen Aufwendungen der leistungsberechtigten Person die nach den Sätzen 1 und 2 angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, gilt § 35 Absatz 2 Satz 2 entsprechend.

(5) Lebt eine leistungsberechtigte Person in einer sonstigen Unterkunft nach Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 allein, sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes im örtlichen Zuständigkeitsbereich des für die Ausführung des Gesetzes nach diesem Kapitel zuständigen Trägers als Bedarf anzuerkennen. Lebt die leistungsberechtigte Person zusammen mit anderen Bewohnern in einer sonstigen Unterkunft, sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, die die leistungsberechtigte Person nach der Zahl der Bewohner anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte. Höhere als die sich nach Satz 1 oder 2 ergebenden Aufwendungen können im Einzelfall als Bedarf anerkannt werden, wenn

1. eine leistungsberechtigte Person voraussichtlich innerhalb von sechs Monaten in einer angemessenen Wohnung untergebracht werden kann oder, sofern dies als nicht möglich erscheint, voraussichtlich auch keine hinsichtlich Ausstattung und Größe sowie der Höhe der Aufwendungen angemessene Unterbringung in einer sonstigen Unterkunft verfügbar ist, oder
2. zusätzliche haushaltsbezogene Aufwendungen beinhaltet sind, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären

§ 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

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.

1. Einleitung

Die vorliegende KdU-Richtlinie dient den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Stadt Frankfurt (Oder) und des Jobcenters Frankfurt (Oder) zur einheitlichen Aufgabenerfüllung in der Grundsicherung als fachliche Unterstützung für die Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II und SGB XII.

Die KdU-Richtlinie berücksichtigt insbesondere die praxisrelevante Rechtsprechung aus der Sozialgerichtsbarkeit, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Bei der konkreten Fallbearbeitung sind die konkreten Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen. Es ist stets den konkreten Lebensumständen Rechnung zu tragen und entsprechend zu prüfen, ob die angeführte Rechtsprechung entsprechend Anwendung findet. Die konkrete Entscheidung und die ihr zugrundeliegenden 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 Kosten der Unterkunft und Heizung in den Rechtskreisen ergibt, wird darauf unter Verweis auf die jeweilige Rechtsgrundlage hingewiesen.

Vorliegende KdU-Richtlinie wird in regelmäßigen Abständen der geänderten Rechtslage und Rechtsprechung angepasst.

2. Bedarfe für Kosten der Unterkunft

2.1 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.

Unterkünfte sind auch Not- und Obdachlosenunterkünfte², Hotel- und Pensionszimmer³, Bau- und Wohnwagen⁴ oder Wohnmobile⁵.

So z.B., wenn ein **Wohnmobil/Wohnwagen** zu Wohnzwecken auf nicht hierfür bestimmten öffentlichen Straßen abgestellt wird⁶ oder ein Gartenhaus in einer Kleingartenkolonie dauerhaft zu Wohnzwecken genutzt werden soll, obwohl dies rechtlich nicht zulässig ist, da die Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet ist oder ein Anschluss an die Kanalisation nicht besteht.⁷

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

² BVerwG, Urteil vom 12.12.1995 – 5 C 28/93; BVerwGE 100, 136 ff.

³ SG Augsburg, Urteil vom 23.09.2009 – S 9 AS 187/09

⁴ LSG Hessen, Beschluss vom 28.10.2009 – L 7 AS 326/09 B ER

⁵ BSG, Urteil vom 17.06.2010 – B 14 AS 79/09 R

⁶ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 22.06.2006 – L 19 B 1700/07 AS ER

⁷ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 08.03.2006 – L 19 B 42/06 AS ER

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

Bei der **Untervermietung** ist es unbeachtlich, ob der Hauptmieter zur Untervermietung an den Hilfebedürftigen berechtigt ist, solange die Zahlungen tatsächlich erfolgt sind⁸.

Unterkunftskosten werden prinzipiell nur für **eine Unterkunft** übernommen, in Ausnahmefällen können unvermeidliche Doppelmieten nach einer Kostensenkungsaufforderung geleistet werden.

Kosten für **Garage oder Stellplatz** sind zu übernehmen, wenn eine Teilkündigung der Garage oder des Stellplatzes nicht möglich ist⁹. 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 handelt¹⁰.

Werden Garage/Stellplatz und Wohnung in der Betriebskostenabrechnung als Abrechnungseinheit behandelt, gilt dies als Indiz für einen einheitlichen Mietvertrag. Ist eine Teilkündigung ausgeschlossen, muss der Leistungsberechtigte versuchen, den Stellplatz/Garage -soweit zulässig – unter zu vermieten¹¹.

2.2 Verschiedene Formen des Mietvertrages

Übernahmefähige Kosten der Unterkunft sind nur solche, die mietvertraglich geschuldet sind. Mietrechtliche Aspekte sind nach den §§ 535 ff. BGB zu beurteilen.

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.

Unbefristeter Vertrag

Der unbefristete Mietvertrag entspricht dem Normalfall, das Mietverhältnis läuft 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 Kündigungsfristen ebenfalls 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.

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

⁹ BSG, Urteil vom 06.11.2006 – B 7b AS 10/06 R; SG Stuttgart; Urteil vom 30.11.2011 – S 20 AS 6617/10

¹⁰ BSG, Urteil vom 12.10.2011 – VIII ZR 251/10 ÜÜÜÜ

¹¹ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 10.12.2014 – L 2 SO 4042/14

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.

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. Die Leistungsberechtigten sind rechtzeitig zu einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß aufzufordern. Bei neu abzuschließenden Verträgen sind die Leistungsberechtigten zu informieren, dass die Kosten nur bis zur Angemessenheitsgrenze übernommen werden und sind -soweit möglich- vom Abschluss derartiger Verträge abzuhalten.

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.

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 leistungrechtlich 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.

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 nur insoweit übernommen werden, als sie nicht pauschal aus dem Mietvertrag geschuldet sind.

2.3 Unterkunfts-kosten bei angemieteten Wohnraum

2.3.1 Berücksichtigungsfähige Unterkunfts-kosten

Die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung müssen **tatsächlich entstanden** sein, der Leistungsberechtigte muss also einer konkreten Zahlungsverpflichtung ausgesetzt sein¹². Bei einer unentgeltlichen Unterkunft oder einem dinglich gesicherten Wohnrecht (Nießbrauch) sowie bei der Aufnahme bei Freunden ohne Begründung eines Mietverhältnisses entstehen 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 erworbenes Heizöl)¹³.

Der Leistungsberechtigte 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 zu prüfen ist, ob der Mietvertrag auch praktiziert wird und nicht bloß „auf dem Papier steht“¹⁴. Es können Zahlungsnachweise (z.B. Kontoauszüge) zur Überprüfung herangezogen werden. Die Mietzahlungen an Angehörige müssen von diesen dem Finanzamt gegenüber angegeben werden. In Zweifelsfällen kann der Kostenträger dem Finanzamt einen Hinweis erteilen.

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. Der Leistungsberechtigte muss als Anspruchsvoraussetzung die Unentgeltlichkeit somit positiv widerlegen, um einen Anspruch auf die Kosten der Unterkunft und Heizung zu begründen.

Nach § 39 SGB XII gilt eine **Vermutung der Bedarfsdeckung in der Haushaltsgemeinschaft** auch im Sozialhilferecht, wobei hier nicht auf das Verwandtschaftsverhältnis abgestellt wird. Lebt demnach ein Leistungsberechtigter mit anderen Personen in einer Wohnung oder Unterkunft, so wird vermutet, dass sie gemeinsam wirtschaften (Haushaltsgemeinschaft) und dass der Leistungsberechtigte 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 Satz 3 Nr. 1 u. Nr. 2 SGB XII). Soweit nicht gemeinsam gewirtschaftet wird oder der Leistungsberechtigte von den Mitgliedern der Haushaltsgemeinschaft keine ausreichenden Leistungen zum Lebensunterhalt erhält, sind Leistungen zu gewähren.

Die Kosten der Unterkunft sind zu übernehmen, wenn sich ein Leistungsberechtigter gelegentlich bei Dritten oder bis zu einer Dauer von sechs Monaten bei einem zeitlich überschaubaren Krankenhaus- oder Einrichtungsaufenthalt (vgl. § 7 Abs. 4 Satz 3 SGB II) befindet.

¹² BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 34/08 R

¹³ BSG, Urteil vom 19.09.2008 – B 14 AS 54/07 R

¹⁴ BSG, Urteil vom 03.03.2009 – B 4 AS 37/08 R

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 ist¹⁵.

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.

Grundsätzlich sind **doppelte Mietaufwendungen** nicht zu erstatten, da regelmäßig nur eine Wohnung tatsächlich genutzt werden kann. Die Aufwendungen für die ungenutzte Wohnung sind vom Leistungsberechtigten zu übernehmen. Ausnahmsweise sind Doppelmieten nach § 22 Abs. 1 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 konnten¹⁶. Dies allerdings nur, wenn der Leistungsberechtigte alles Zumutbare unternommen hat, die Aufwendungen so gering wie möglich zu halten¹⁷.

Nicht zu den Kosten der Unterkunft gehören (auch vertragliche) **Schadensersatzansprüche** des Vermieters gegen den Leistungsberechtigten (verlorene Schlüssel, Beschädigungen, Messie-Syndrom [ggf. §§ 67, 68 SGB XII]) wegen Beschädigung der Mietsache¹⁸.

Übernahmefähige Kosten können nach Einzelfallprüfung folgende Positionen sein:

- Kaltmiete aus Mietvertrag,
- Auf den Mieter umlegbare Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung,
- Nachzahlungen aus Jahresabrechnungen über die umgelegten Betriebskosten,
- Vertraglich geschuldete Schönheitsreparaturen,
- Vertraglich geschuldete Einzugs- oder Auszugsrenovierungen,
- Aufwendungen für vorhandene Möblierung, Zubehör oder Haushaltsgeräte, die nicht zur Disposition des Mieters stehen,
- Nutzungsentschädigung für Obdachlosenunterkünfte,
- Mietaufwendungen im Rahmen der Unterbringung in stationären Einrichtungen der Pflege oder Eingliederungshilfe bis zur Höhe der abstrakt angemessenen Kosten für einen 1- bzw. 2-Personen-Haushalt,
- Stellplatzmiete für Wohnwagen/Wohnmobile,

Die Wohnung sucht der Leistungsberechtigte selbständig, nicht der zuständige Sachbearbeiter für den Leistungsberechtigten. Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Unterstützungsleistungen des Fachbereiches Wohnhilfe im Amt für Jugend und Soziales der Stadt Frankfurt (Oder) ist hinzuweisen.

¹⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R

¹⁶ LSG NRW, Urteil vom 23.09.2009 – L 19 B 39/09 AS; LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 31.01.2013 – L 34 AS 721/11; 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

¹⁷ 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

¹⁸ 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; BSG, 06.10.2011 – B 14 AS 152/10 („Messie-Syndrom“)

Soweit Nebenkosten (z.B. in Mehrfamilienhäusern) nicht frei verhandelbar sind, kann ein Leistungsberechtigter 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 insgesamt angemessen – als Kosten der Unterkunft zu übernehmen, wenn die Wohnung ohne diesen Zuschlag nicht anmietbar ist¹⁹.

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 sind²⁰.

Ist es der ausdrückliche Wille des Leistungsberechtigten, in eine deutlich kleinere Wohnung zu ziehen, als es ihm nach den Wohnflächenhöchstwerten zusteht, so ist dies aktenkundig zu machen.

Sind die Kosten der vom Kunden bereits angemieteten Wohnung **unangemessen**, dann ist die Einleitung eines Kostensenkungsverfahrens zu überprüfen (s. Punkte 2.3.2.3 u. 3.3).

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 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 kann²¹. Gegebenenfalls ist bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze ein Kostensenkungsverfahren durchzuführen.

Aufwendungen für **Schönheitsreparaturen** sind grundsätzlich nach § 535 Abs. 1 S 2 BGB vom Vermieter zu tragen. Werden sie vertraglich dem Mieter auferlegt, ist zu prüfen, ob diese Vereinbarung wirksam ist. Unwirksam sind beispielsweise **starre Fristsetzungen** für die Renovierungsarbeiten²² (s. Punkt 8.2).

Mietvertraglich vereinbarte **Einzugs- oder Auszugsrenovierungen** sind dann angemessene Kosten der Unterkunft, wenn die Maßnahmen ortsüblich sind. In der Regel werden entweder Einzugs oder Auszugsrenovierungen vereinbart.

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 übernommen²³.

¹⁹ BSG, Urteil vom 07.05.2009 – B 14 AS 14/08 R

²⁰ BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 48/08 R

²¹ BSG, Urteil vom 23.08.2012 – B 4 AS 32/12 R

²² BGH, 05.04.2006 – VIII ZR 316/06, NJW 2007, 3776 f.

²³ BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

Auszugsrenovierungen sind insbesondere zu übernehmen, wenn zur Kostensenkung bei einem durch den Träger veranlassten Auszug aus einer unangemessen teuren Wohnung anfallen²⁴. Die vertragliche Verpflichtung zur Übernahme der Kosten muss zivilrechtlich wirksam sein (s. Punkte 8.2 u. 8.3).

Die Übernahme der Kosten für zivilrechtlich unwirksam vereinbarte Reparatur- und Renovierungsarbeiten kann nur abgelehnt werden, wenn zuvor ein **Kostensenkungsverfahren** durchgeführt wurde. Der Leistungsträger muss den Leistungsberechtigten in die Lage versetzen, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen²⁵. Hier kann auf die Leistungen des örtlichen Mietervereins verwiesen werden.

Renovierungen und Schönheitsreparaturen können Tapezieren, Anstreichen von Wänden, Decken und Fußböden, 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 konkret zu ermitteln. Bei der Entscheidung über die **Höhe der Kosten** ist zu berücksichtigen, dass der Leistungsberechtigte grundsätzlich gehalten ist, die Kosten durch entsprechende **zumutbare Eigenleistung** zu minimieren²⁶.

2.3.2 Angemessenheit der Kosten

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.²⁷ Dieses schlüssige Konzept soll hinreichend Gewähr dafür bieten, dass die Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes für die Leistungsberechtigten realistisch wiedergegeben werden.

Um den Anforderungen der Rechtsprechung zu genügen, hat die Stadt Frankfurt (Oder) ein überprüfbares Konzept zur Ermittlung der Angemessenheitsgrenzen für die Unterkunftskosten („schlüssiges Konzept“) in Auftrag gegeben.

Die in dieser KdU-Richtlinie zugrunde gelegten Richtwerte (s. Punkt 2.3.2.1.3) wurden im Rahmen dieses schlüssigen Konzepts ermittelt.

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 sind²⁸. Bei der Festlegung des Vergleichsraumes handelt es sich um eine politische Festlegung, die gerichtlich nicht zur Überprüfung steht.

²⁴ BSG, Urteil vom 06.10.2011 – B 14 AS 66/11; LSG Niedersachsen-Bremen – 10.01.2007 – L 13 AS16/06 ER

²⁵ BSG, Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 8/09 R, Urteil vom 24.11.2011 – B 14 AS 15/11 R

²⁶ BSG, Urteil vom 06.10.2011 – B 14 AS 66/11 R

²⁷ vgl. BSG-Urteil vom 22.09.2009 – B 4 AS 18/09 R

²⁸ BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R

Die Stadt Frankfurt (Oder) hat das gesamte Gebiet der Stadt als Vergleichsraum festgelegt und die Datenerhebung entsprechend auf diesen Vergleichsraum erstreckt.

Produkttheorie

Die angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft sind nach der sogenannten Produkttheorie zu ermitteln²⁹. 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 angemessenen **Wohnfläche** und der angemessenen **Quadratmetermiete**.

Der angemessenen Quadratmetermiete ist der Wert der Bruttokaltmiete zugrunde zu legen. 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.

Für die Heizkosten ist die Angemessenheit gesondert zu prüfen. Die Kosten der Unterkunft und Kosten der Heizung werden nicht durch eine Gesamtangemessenheitsprüfung im Sinne des § 22 Abs. 10 SGB II festgelegt.

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, an dessen Prüfschritten sich der nun folgende Aufbau der Angemessenheit orientiert.

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 die Stadt Frankfurt (Oder) **keinen Gebrauch**. Insoweit wird die Angemessenheitsprüfung wie bisher erfolgen, Änderungen ergeben sich nicht.

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

²⁹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 18/06 R v

Nettokaltmiete

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.

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
304,00 €	380,25 €	468,00 €	532,80 €	639,00 €	63,90 €

Kalte Betriebskosten

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).

Nicht umfasst sind die Kosten der Heizung.

Bruttokaltmiete

Die Bruttokaltmiete ist die Summe aus der Nettokaltmiete und den kalten Betriebskosten, die Heizkosten also nicht berücksichtigt.

2.3.2.1 Abstrakte Angemessenheit

2.3.2.1.1 Abstrakt angemessene Wohnfläche

Für die Stadt Frankfurt (Oder) gelten nach der Richtlinie über die Gewährung angemessener Unterkunftskosten nach dem SGB II und SGB XII folgende Wohnflächenhöchstwerte:

Haushaltsgröße nach Personen	Wohnflächenhöchstwert
Eine Person	bis 50 qm
Zwei Personen	bis 65 qm
Drei Personen	bis 80 qm
Vier Personen	bis 90 qm
Fünf Personen	bis 100 qm
Weitere Personen	zusätzlich je bis zu 10 qm mehr

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

Eine **Schwerbehinderung** oder bei einem zeitweisen Aufenthalt von Kindern beim Leistungsberechtigten oder in der Bedarfsgemeinschaft begründen grundsätzlich keinen zusätzlichen Wohnflächenanspruch im Rahmen der abstrakten Angemessenheitsprüfung.

In diesen Fällen kann im Rahmen der konkreten Angemessenheit im Einzelfall ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf festgestellt werden (vgl. Punkt 2.3.2.2.1).

Zu einer Erhöhung der angemessenen Wohnfläche kann es dann kommen, wenn ein Kind sich regelmäßig (mindestens jedes zweite Wochenende) beim Leistungsberechtigten aufhält (**temporäre Bedarfsgemeinschaft**) und die Besonderheiten des Einzelfalls eine Wohnraumerhöhung rechtfertigen.

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 sind³⁰.

Besteht nur eine **Wohngemeinschaft**, ist nur auf den vom jeweiligen Hilfebedürftigen geschuldeten Miet- bzw. Wohnkostenanteil abzustellen³¹. Lebt ein **alleinstehender Leistungsberechtigter** in einer Wohngemeinschaft, so ist bei der **Angemessenheitsprüfung** alleine auf ihn als Einzelperson abzustellen³².

Beispiel: Wohnt ein Leistungsberechtigter in einer 3-Personen Wohngemeinschaft, so sind 50 qm die angemessene Wohnflächenhöchstgrenze, unabhängig davon, dass noch zwei weitere Personen in der Wohngemeinschaft wohnen. Somit steht einem alleinstehenden Leistungsberechtigten in einer Wohngemeinschaft die Richtwerte zu, die für allein wohnende Leistungsberechtigte angemessen sind.

Nach § 7 Abs. 4 SGB II besteht bei **Haft** kein Anspruch auf Übernahme der Unterkunftskosten. Auch für erwerbsfähige Personen in der JVA oder im Maßregelvollzug sind daher allenfalls Leistungen nach § 35 SGB XII möglich. Der Anspruch ist unter den Voraussetzungen des § 67 SGB XII zu prüfen.

³⁰ Ständige Rechtsprechung, z.B. BSG, Urteil vom 24.02.2011 – B 14 AS 61/10 R

³¹ LSG Schleswig, 14.09.2006 – L 6 AS 6/06 R; Luik in Eicher SGB II, 3. Auflage, § 22 Rn. 71

³² BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06 R

Bei kurzer Haftdauer (U-Haft) besteht für die übrigen BG-Mitglieder ein Anspruch auf die vollen Unterkunftskosten³³. Bei längerer Haft kann die BG auf eine kleinere Wohnung verwiesen werden, wenn die Unterkunftskosten unangemessen zu hoch geworden sind³⁴.

Bei einer **nicht genehmigten Ortsabwesenheit** und Wegfall des Leistungsanspruchs eines BG-Mitgliedes haben die übrigen BG-Mitglieder einen Anspruch auf die vollen Unterkunfts- und Heizkosten³⁵. 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 (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.

Wirkt sich eine **Sanktion** auf die Unterkunftskosten aus, muss zur Vermeidung einer „Sippenhaft“ der nicht sanktionierten BG-Mitglieder von der kopfteiligen Zuordnung abgewichen werden³⁶.

Werden also sanktionsbedingt an ein Mitglied der Bedarfsgemeinschaft keine KdU bewilligt, erhöht sich anteilig der KdU-Bedarf der übrigen BG-Mitglieder.

Eine Bedarfsgemeinschaft von Eheleuten besteht auch noch bei **nicht dauerhaft getrenntlebenden 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 hinzutreten³⁷.

2.3.2.1.2 abstrakt angemessene Betriebskosten

Bei der Prüfung sind folgende kalte **Betriebskosten** in €/qm als Obergrenze zu berücksichtigen

≤ 50 qm	> 50 ≤ 60 qm	> 60 ≤ 80 qm	> 80 ≤ 90 qm	> 90 qm
1,52 €	1,45 €	1,45 €	1,42 €	1,42 €

Diese vorgenannten **Betriebskosten** müssen einem Mietangebot aufgeschlagen werden, wenn der Leistungsberechtigte ein Angebot mit einer Nettokaltmiete beibringt oder wenn er ein Angebot mit Bruttokaltmiete vorlegt, die Betriebskosten offensichtlich jedoch **zu niedrig angesetzt** sind (trifft zu bei kleiner/gleich 86 Cent/qm³⁸).

³³ BSG, Urteil vom 02.12.2014 – B 14 AS 50/13 R

³⁴ LSG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 05.11.2008 – L 20 B 1902/08 AS ER

³⁵ BSG, Urteil vom 19.10.2010 – B 14 AS 50/10 R

³⁶ BSG, Urteil vom 23.05.2013 – B 4 AS 67/12 R; vom 02.12.2014 – B 14 AS 50/13 R

³⁷ BSG, Urteil vom 18.02.2010 – B 4 AS 49/09 R

³⁸ [Betriebskostenspiegel für Deutschland, ausgewählte Werte](#)

Beispiel:

Ein Leistungsberechtigter legt für eine angemessene 1-Personen Wohnung von 50 qm ein Mietangebot über eine Kaltmiete in Höhe von 280,00 € bzw. Bruttokaltmiete von 300,00 € vor. Die Kosten der Unterkunft wären somit angemessen, da der Richtwert von 304,00 € nicht überschritten wird. Allerdings sind die Betriebskosten hier offensichtlich zu niedrig, da hier lediglich kalte Betriebskosten von 20,00 € und somit 40 Cent/qm berücksichtigt werden. Der Richtwert von 86 Cent/qm ist somit unterschritten.

Bei Unterschreitung des Richtwertes von 0,86 € je qm ist zu vermuten, dass mit der ersten bzw. nächsten Betriebskostenabrechnung deutliche höhere Kosten anfallen können. In diesem Fall ist vom Leistungsberechtigten über den Vermieter die letzte Betriebskostenabrechnung (anonymisiert) vorzulegen.

Auch wenn sich der Vermieter durch zu gering angesetzte Betriebskostenvorauszahlungen möglicherweise selbst schadet, können durch derartige unrealistische Vorauszahlungen Wohnraumangebote „angemessen“ bzw. passend gemacht werden.

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.

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 der Leistungsberechtigte im Bezug ist, sind Nachforderungen -soweit angemessen- zu bewilligen, gleichgültig, wann die Abrechnung vorgelegt wird. Unerheblich ist, ob die Wohnung, für die abgerechnet wird, tatsächlich noch vom Leistungsberechtigten 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**³⁹.

Der Vermieter verliert nach Versäumnis 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 Grundsicherungsträger) nicht mehr zur Nachzahlung verpflichtet.

³⁹ BSG, Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 12/10 R

2.3.2.1.3 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:

1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
304,00 €	380,25 €	468,00 €	532,80 €	639,00 €

Für Bedarfsgemeinschaften mit mehr als 5 Personen ergibt sich der Richtwert aus der Multiplikation der entsprechend abstrakt angemessenen Wohnfläche und der Summe der entsprechenden abstrakt angemessenen Betriebskosten zuzüglich der entsprechend abstrakt angemessenen Nettokaltmiete.

2.3.2.2 Konkrete Angemessenheit

Soweit die tatsächliche Bruttokaltmiete unterhalb oder gleich der dargestellten Angemessenheitswerte liegt, ist eine weitergehende Prüfung nicht erforderlich. Die Kosten der Unterkunft sind angemessen und entsprechend zu bewilligen. In den anderen Fällen ist eine konkrete Angemessenheitsprüfung vorzunehmen.

Bei **Überschreitung** des **Richtwertes** der **Bruttokaltmiete** ist zu prüfen, ob ein **Klimabonus** berücksichtigt werden kann.

Die energetische Komponente – **Klimabonus** findet Anwendung bei:

- bestehenden Mietverträgen und
- bei Neuanmietung

Hierzu ist durch den Leistungsberechtigten die Vorlage von Informationen aus dem verbrauchsabhängigen Energieausweis erforderlich.

Bei bereits bestehenden Mietverträgen sind diese Information vermutlich gesondert beim Vermieter abzufragen und der zuständigen Behörde einzureichen. Bei Wohnraumangeboten dürfte sich die Information aus dem Wohnraumangebot erschließen.

Ein Klimabonus wird gewährt, wenn ein im jeweiligen **Energieausweis** ausgewiesener Verbrauch an Kilowattstunden je m² und Jahr, differenziert nach dem jeweiligen Energieträger nicht überschritten wird.

Richtlinie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zur Gewährung von Kosten der Unterkunft und Heizung In den Rechtskreisen SGB II und SGB XII (KdU-Richtlinie)

Dies stellt sich wie folgt dar:

Klimabonus pro m ²	Energieart	Max. Energieverbrauch/ -bedarf kWh/m ² /Jahr	
		inkl. Warmwasser	ohne Warmwasser
0,76 €	Fernwärme	78 kWh	48 kWh
0,63 €	Erdgas	86 kWh	56 kWh
0,61 €	Heizöl	97 kWh	67 kWh

Der „Klimabonus“ wird der Bruttokaltmiete zugeschlagen und berechnet sich zunächst aus der abstrakt angemessenen Wohnfläche.

Maßgeblich ist die durch das Land Brandenburg für die Stadt Frankfurt (Oder) festgelegte Wohnungsgrößenklasse je Haushaltsgröße.

Der zu berücksichtigende Klimabonus je Energieträger und Haushaltsgröße stellt sich wie folgt dar:

Klimabonus pro m ²	Energieart	Max. Energieverbrauch/ bedarf - kWh/m ² /Jahr		1 PHH (50 m ²)	2 PHH (65 m ²)	3 PHH (80 m ²)	4 PHH (90 m ²)	5 PHH (100 m ²)
		inkl. WW	ohne WW					
0,76 €	Fernwärme	78 kWh	48 kWh	38,00 €	49,40 €	60,80 €	68,40 €	76,00 €
0,63 €	Erdgas	86 kWh	56 kWh	31,50 €	40,95 €	50,40 €	56,70 €	63,00 €
0,61 €	Heizöl	97 kWh	67 kWh	30,50 €	39,65 €	48,80 €	54,90 €	61,00 €

Bezogen auf den jeweiligen Richtwert der Bruttokaltmiete ergeben sich unter Berücksichtigung eines Klimabonus folgende Obergrenzen:

Energieart	Max. Energieverbrauch/ bedarf - kWh/m ² /Jahr		1 PHH (50 m ²)	2 PHH (65 m ²)	3 PHH (80 m ²)	4 PHH (90 m ²)	5 PHH (100 m ²)
	inkl. WW	ohne WW					
Fernwärme	78 kWh	48 kWh	342,00 €	429,65 €	528,80 €	601,20 €	715,00 €
Erdgas	86 kWh	56 kWh	335,50 €	421,20 €	518,40 €	589,50 €	702,00 €
Heizöl	97 kWh	67 kWh	334,50 €	419,90 €	516,80 €	587,70 €	700,00 €

Zur Erklärung:

Der „Klimabonus“ wird der Bruttokaltmiete zugeschlagen und somit wieder die Produkttheorie aufgegriffen. Das Anknüpfen an die Bruttokaltmiete bedeutet künftig auch eine Verwaltungsvereinfachung, da im Einzelfall keine gesonderte Betrachtung der Nettokaltmiete und den angemessenen Betriebskosten erfolgen muss. Ausschlaggebend sind die Richtwerte der Bruttokaltmiete (gegebenenfalls mit „Klimabonus“).

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.

Das geschieht regelmäßig in folgenden Prüfschritten:

- Wird die Angemessenheitsgrenze überschritten?
- Ist die Überschreitung der Angemessenheitsgrenze gerechtfertigt?
- Ist kostengünstiger Wohnraum vorhanden?

Wird sodann ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt, folgen weitere Prüfschritte:

- Ist eine Kostensenkung rechtlich und tatsächlich möglich?
- Ist die Kostensenkung zumutbar?
- Ist die Kostensenkung wirtschaftlich?

2.3.2.2.1 Sonderregelungen für Personen mit erhöhtem Raumbedarf

Eine grundsätzliche Anerkennung einer höheren Wohnfläche auf Grundlage der vorgenannten Bestimmungen kommt aus Sicht des BSG im Rahmen der abstrakten Angemessenheit nicht in Frage, so dass die Berücksichtigung auch nur im Rahmen der konkreten Angemessenheit zu prüfen ist.

Menschen mit Schwerbehinderungen

Ein erhöhter Wohnraumbedarf wird Personen zuerkannt, die aufgrund ihrer persönlichen Situation auf größere Bewegungsflächen angewiesen sind. Hierunter fallen

- schwerbehinderte Menschen mit dem Merkzeichen „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) oder „Bl“ (Blindheit) sowie
- schwerbehinderte Menschen, die überwiegend auf die Benutzung eines Rollstuhls angewiesen sind.

Für diese Personengruppe kann eine zusätzliche Wohnfläche bis zum Wohnflächenhöchstwert für die nächst höhere Personenzahl anerkannt werden.

Beispiel: Ein allein wohnender Schwerbehinderter (Merkzeichen „aG“) kann statt einer Wohnung mit 50 qm eine Wohnfläche von 65 qm beanspruchen.

Eine Berücksichtigung bzw. Zuerkennung kommt 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 in den vorgenannten Fällen beispielsweise dann vor, wenn der Leistungsberechtigte die bisherige Wohnung aufgrund ihres Zuschnittes nicht mehr oder nur unter erheblichen Schwierigkeiten nutzen kann.

Im Rahmen der Beratung ist dabei allerdings auch darauf hinzuweisen, dass durch Beteiligung der Pflegekasse und/oder auch der Eingliederungshilfe unter Umständen die Möglichkeit besteht, durch bauliche Anpassungen für ein barrierefreies Wohnen zu sorgen bzw. entsprechende Erleichterungen zu schaffen

Ausübung des Umgangsrechts

Ein Leistungsberechtigter kann Anspruch auf einen zusätzlichen Wohnraum haben, wenn er 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 Elternteil mit dem Kind, in besonders gelagerten Fällen auch das Recht Dritter auf Umgang mit dem Kind beziehungsweise des Kindes mit Dritten (§§ 1684 und 1685 BGB).

In dem Fall einer temporären Bedarfs- oder Haushaltsgemeinschaft kann für **jedes** zeitweilig zuzurechnende Kind ein Bedarf bis zur **Hälfte der Wohnfläche** zu Grunde gelegt werden, die für ein weiteres Vollmitglied anzusetzen wäre.

Die Anerkennung einer entsprechend höheren Wohnfläche hat dann zu erfolgen, wenn die Ausübung des Umgangsrechtes andernfalls gefährdet würde. 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.

2.3.2.3 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 dem Leistungsberechtigten 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.

Die Kostensenkungsaufforderung ist notwendig, um eine Absenkung der Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß zu erreichen. Dem Leistungsberechtigten bleibt es überlassen, wie er die Kostensenkung erreicht (Umzug, Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter etc.). Entscheidet sich der Leistungsberechtigte für einen Umzug, muss er sämtliche verfügbaren Hilfsmittel nutzen, um eine neue -angemessene- Wohnung zu erlangen.

Der Abschluss eines Untermietvertrages zur Kostensenkung führt nur dann zu einer Senkung des Bedarfs, wenn der Untermieter den tatsächlichen Mietzins auch entrichtet⁴⁰. Die Untermiete ist nicht als Einkommen zu berücksichtigen, sondern mindert die KdU des Hauptmieters.

2.3.2.3.1 Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum

Die **Beweislast** der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum liegt grundsätzlich beim kommunalen Träger, der dies durch das Vorhalten von Marktrecherche wie Zeitungsanzeigen und Internetangebote zu belegen hat. Nachweise zur Verfügbarkeit von Wohnraum können beim Bereich Wohnungswesen/ Wohnungsaufsicht (Herr Heinrich und Frau Raudonis) im Amt für Jugend und Soziales abgefordert werden.

Bei Vorliegen eines **schlüssigen Konzepts**, wie es die Stadt Frankfurt (Oder) hat erstellen lassen, kann nach der Rechtsprechung des BSG prinzipiell vom **Vorhandensein anmietbarer Wohnungen ausgegangen werden**, es kann durch die Ermittlung anhand der Angebotsmieten vorausgesetzt werden, dass es in ausreichendem Maße Wohnungen zu den abstrakt angemessenen Werten gibt⁴¹. Es handelt sich hierbei um eine widerlegbare Tatsachenvermutung, die durch das Vorbringen des Leistungsberechtigten erschüttert werden kann, so dass die Verfügbarkeit vom kommunalen Träger zu belegen ist.

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 kommunalen Träger keine konkreten Unterkunftsalternativen aufgezeigt werden⁴².

⁴⁰ BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 161/11 R

⁴¹ BSB, Urteil vom 13.04.2011 – B 14 AS 106/10 R

⁴² BSG, Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 41/06 R

Werden **erfolgreiche Anmietbemühungen** nachgewiesen, bzw. 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 den Leistungsberechtigten grundsätzlich bestehen⁴³.

2.3.2.3.2 Zumutbarkeit der Kostensenkung durch Umzug

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

Zur Zumutbarkeit bzw. Unzumutbarkeit der Kostensenkung durch Umzug besteht umfangreiche Rechtsprechung, die zur Orientierung herangezogen werden kann. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind in die konkrete Entscheidung mit einzubeziehen.

Generell sind an den Nachweis der Unzumutbarkeit **hohe Anforderungen** zu stellen.

Eine Kostensenkung durch Umzug ist auch zumutbar, wenn beispielsweise:

- der Verbleib in der Wohnung durch ärztliches Attest „befürwortet“ wird⁴⁴.
- gesundheitliche Gründe und familiäre Bindungen an einen Stadtteil angeführt werden.⁴⁵
- innerhalb der Stadt soziale Bindungen nicht mehr in gleichem Maße aufrechterhalten werden können⁴⁶.
- hohe Eigenleistungen für Renovierung und Umbau in der Wohnung erbracht wurden⁴⁷.
- die Gefahr besteht, dass vorhandenes Mobiliar nach dem Umzug nicht wieder aufgebaut werden kann⁴⁸.
- die Betreuung eines Kleinkindes oder erkrankten Elternteils bei einem Umzug ins nähere Wohnumfeld zwar erschwert ist, aber aufrechterhalten werden kann⁴⁹.
- der Leistungsberechtigte älter oder schon lange Mieter der Wohnung ist⁵⁰.
- ein Teil der Wohnungseinrichtung speziell eingepasst wurde⁵¹.

⁴³ BSG, Urteil vom 23.08.2011 – B 14 AS 91/10 R

⁴⁴ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 10.07.2007 – L 32 B 823/07 AS ER

⁴⁵ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 27/09 R

⁴⁶ BSG, Urteil vom 20.08.2009 – B 14 AS 41/08 R

⁴⁷ SG Darmstadt, Urteil vom 14.03.2011 – S 22 AS 395/10; SG Detmold, Urteil vom 18.10.2013 - S 13 AS 344/10

⁴⁸ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 19.01.2010 – L 13 AS 3303/08

⁴⁹ BSG, Urteil vom 19.02.2008 – B 4 AS 30/08 R; LSG NRW, Urteil vom 12.01.2012 – L 19 AS 132/11

⁵⁰ 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

⁵¹ LSG NRW, Beschluss vom 03.05.2007 – L 20 B 332/06 AS ER

Eine Kostensenkung durch Umzug ist beispielsweise nicht zumutbar, bei:

- Suizidgefahr⁵²
- beginnender Demenz, die einen Verbleib in der vertrauten Wohnung erforderlich macht⁵³
- Schwangerschaft, jedenfalls nach dem fünften Monat⁵⁴
- besonderen Sachverhalten (wie z.B. Kindwohl – Rücksichtnahme auf soziales und schulisches Umfeld minderjähriger schulpflichtiger Kinder – Einzelfallentscheidung!)⁵⁵

Die **Beweislast** für die Unzumutbarkeit und Unmöglichkeit der Kostensenkung durch Umzug trägt der Leistungsberechtigte. Bei unzureichender Mitwirkung bei der Feststellung gesundheitlicher Gründen liegt die Beweislast ebenfalls beim Leistungsberechtigten⁵⁶.

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 halbjährlich zu prüfen, ob die dafür maßgebenden Gründe weiterhin vorliegen.

2.3.2.3 Wirtschaftlichkeitsprüfung

Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nach § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II nicht gefordert werden, wenn diese **unwirtschaftlich** wäre. Diese Regelung berücksichtigt, dass mit einem Umzug regelmäßig erhebliche vom kommunalen Träger zu übernehmende Kosten verbunden sind. Diese Kosten sind zu den Leistungen, die ohne einen Umzug zu erbringen wären, ins Verhältnis zu setzen.

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

Sind die Kosten für einen Wohnungswechsel höher 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 in den Rechtskreisen des SGB II und SGB XII einheitlich 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 ist, um den Leistungsbezug nach dem SGB XII ausschließen zu können.

Der Leistungsberechtigte kann die Unwirtschaftlichkeit der anfallenden Umzugskosten nicht gegen einen erforderlichen Umzug einwenden⁵⁷.

⁵² BayLSG, Urteil vom 27.09.2012 – L 8 AS 646/10

⁵³ SG Berlin, Urteil vom 24.10.2014 – S 37 AS 20431/14

⁵⁴ LSG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 07.05.2009 – L 8 AS 57/08

⁵⁵ BSG, Urteil vom 19.02.2009 – B 4 AS 30/08 R

⁵⁶ LSG NRW, Beschluss vom 24.08.2005 – L 19 B 28/05 AS ER

⁵⁷ LSG Sachsen, Urteil vom 25.09.2007 – L 3 B 399/06

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
- Verwaltungsaufwendungen

Es kann von folgenden Fixkosten ausgegangen werden:

1 PHH	1.280,20 €
2 PHH	1.583,32 €
3 PHH	1.910,43 €
4 PHH	2.172,72 €
5 PHH	2.539,11 €

Die Prognoseentscheidung über die Wirtschaftlichkeit oder Unwirtschaftlichkeit eines Umzugs ist eine Einzelfallentscheidung und in der Akte zu dokumentieren. Die abschließende Entscheidung über die Anerkennung ansonsten unangemessener Kosten der Unterkunft trifft der Vorgesetzte durch Mitzeichnung einer entsprechenden Verfügung.

Beispiel:

Bei monatliche Kosten der Unterkunft von 40 € über der Angemessenheitsgrenze belaufen sich bei einem Prognosezeitraum von 24 Monaten die Mehrkosten auf 960 €. Ein Umzug ist somit für einen Einpersonenhaushalt unwirtschaftlich, da der Wert von 1.280,20 € für pauschale Umzugskosten höher liegt.

Da die Grundsicherung nach dem SGB II auf einen vorübergehenden Leistungsbezug angelegt ist, bleibt eine Kostensenkungsaufforderung zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund einer geänderten Prognose möglich.

2.3.2.3.4 Anforderungen an die Kostensenkungsaufforderung

Soll nach Durchlaufen des obigen Prüfschemas ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden, ist der Leistungsberechtigte von der Unangemessenheit seiner Kosten der Unterkunft mittels eines Informationsschreibens in Kenntnis zu setzen. Dabei handelt es sich nicht um einen Verwaltungsakt, sodass keine Rechtsbehelfsbelehrung zu erfolgen hat.

Die Kostensenkungsaufforderung soll mindestens folgende Gesichtspunkte berücksichtigen⁵⁸:

- Information, dass und weshalb die aktuellen Aufwendungen der Unterkunft derzeit unangemessen zu 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 dem Leistungsberechtigten 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 sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass es dem Leistungsberechtigten offensteht, sich persönlich zu seinen Obliegenheiten beraten zu lassen. Allerdings besteht seitens des kommunalen Trägers keine umfassende Aufklärungs- und Beratungspflicht, auf welche Weise die Kosten der Unterkunft abgesenkt werden können oder müssen⁵⁹.

Wurden nach Ablauf der **sechs Monaten** 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 werden⁶⁰. In begründeten Einzelfällen sind auch über die Sechsmontatsgrenze 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 ausreichend⁶¹. Der kommunalen Träger ist für den Zugang der Kostensenkungsaufforderung beweispflichtig⁶².

Bei **Wegfall der Hilfebedürftigkeit** und Wiedereintritt in den Leistungsbezug ist eine neue Frist zu setzen⁶³.

⁵⁸ BSG, Urteil vom 27.08.2008 – B 14/7b AS 70/60 R

⁵⁹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R

⁶⁰ BSG, Urteil vom 17.12.2009 – B 4 AS 19/09 R

⁶¹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS10/06 R

⁶² SG Berlin, Beschluss vom 06.11.2007 – S 37 AS 26704/07 ER

⁶³ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 18.05.2009 – L 9 AS 529/09 B ER

Fehlerhafte Angaben bezüglich der angemessenen Miete führt nur dann zu einem Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft, wenn der Leistungsberechtigte *wegen* des fehlerhaft zu niedrig veranschlagten Wertes bei der Suche nach angemessenem Wohnraum wesentlich eingeschränkt ist⁶⁴. Ein widersprüchliches Verhalten oder widersprüchliche Angaben des kommunalen Trägers machen die Durchführung eines neuen Kostensenkungsverfahrens notwendig.

Soweit es dem Leistungsberechtigten 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 kommunale Träger ebenfalls keine angemessene Unterkunft nachweisen, dann sind die erhöhten Aufwendungen weiter zu übernehmen⁶⁵.

Der Leistungsberechtigte hat ausreichende Eigenbemühungen aktenkundig nachzuweisen. Der erforderliche Umfang und die erforderliche Anzahl der Eigenbemühungen sind für den Einzelfall zu bestimmen.

Ausreichend Eigenbemühungen lassen sich nicht durch die bloße Vorlage von Angeboten teurerer Wohnungen aus der Tagespresse oder dem Internet nachweisen⁶⁶. 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 Wartelisten⁶⁷, sowie der Hinweis, man stehe mit anderen Leistungsberechtigten und Studenten im gleichen Wohnungssegment in Konkurrenz⁶⁸.

Die Kostensenkung durch **Vermietung** kommt in Betracht, wenn nicht benötigter Wohnraum vorhanden 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.

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

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

2.3.2.3.5 Umgang mit „überteuerten Immobilien“ – KdU-Missbrauch

Im Regelfall sind die Mietwerte anzuerkennen, die sich innerhalb der abstrakten Angemessenheitsprüfung bewegen. Für **überteuerte Immobilien**, 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.

⁶⁴ BayLSG; Urteil vom 11.07.2012 – L 16 AS 127/10

⁶⁵ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 10/06 R

⁶⁶ Hessisches LSG, Beschluss vom 28.03.2006 – L 7 AS 122/05 R

⁶⁷ SG Hamburg, Beschluss vom 08.05.2006 – S 62 AS 827/06 ER

⁶⁸ LSG Schleswig-Holstein, Urteil vom 11.04.2011 – L 11 AS 123/09

Wenn sich bei der Angemessenheitsprüfung offensichtliche Erkenntnisse ergeben, dass die angemessenen Mietwerte aufgrund dieser Richtlinie ausgeschöpft werden sollen, ohne dass der Zustand des Mietobjektes dies rechtfertigt, ist die Stadt Frankfurt (Oder) als kommunaler Träger des Jobcenters bzw. als Sozialhilfeträger zu unterrichten.

Fachlich zuständig ist das Amt für Jugend und Soziales. Dieses behält sich vor, im Einzelfall eine abweichende Regelung zur Angemessenheit der Miete zu treffen. Diese kann darin bestehen, für solche Immobilien ein Sondergutachten erstellen zu lassen oder den Mieter in der Wahrnehmung seiner Mieterrechte zu unterstützen.

2.3.2.4 § 42a SGB XII als ergänzende Regelung zu § 35 SGB XII – nicht für Jobcenter

Die Regelung des § 42a SGB XII enthält eine Spezialnorm für die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach dem Vierten Kapitel des SGB XII. Durch diese Vorschrift werden ergänzend zu den auch für das Vierte Kapitel des SGB XII weiterhin geltenden Regelungen zu Bedarfen für Unterkunft und Heizung (§§ 35, 35a und 36 SGB XII) zusätzliche Bestimmungen eingeführt. Leben Leistungsberechtigte nach dem Vierten Kapitel des SGB XII, die im Haushalt ihrer Eltern oder ihrer Kinder wohnen – in der Mehrzahl handelt es sich um erwachsene Leistungsberechtigte mit Behinderung, die im Haushalt der Eltern oder eines Elternteils leben – in einem nicht hilfebedürftigen Haushalt und sind sie nicht selbst Mieter der Wohnung, können bei ihnen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nur unter einschränkenden Voraussetzungen nach § 42a SGB XII berücksichtigt werden.

Zur Systematik:

Absatz	Satz	Regelungsgehalt
Abs. 1		Grundsätzlich gilt § 35 SGB XII bzw. für Leistungsberechtigte in Einrichtungen § 42 Nr. 4b iVm § 27 SGB XII, wenn nach § 42a SGB XII nicht anderes geregelt ist
Abs. 2	Satz 1 Nr. 1	Leistungsberechtigte in <u>Wohnungen</u> Verweis auf Abs. 3 und 4
	Satz 1 Nr. 2	Leistungsberechtigte in sonstigen Unterkünften (keine Wohnung) und außerhalb von Einrichtungen Verweis auf Abs. 5
Abs. 3	Satz 1	<u>Kosten der Unterkunft bei Mehrpersonenhaushalt:</u> Zusammenleben in einer Wohnung mit mindestens <ul style="list-style-type: none"> • einem Elternteil oder • einem volljährigen Geschwisterkind oder • einem volljährigen Kind und • keine Verpflichtung zur Kostenbeteiligung = Mehrpersonenhaushalt KdU nach der Differenzmethode

Abs. 3	Satz 2	<p><u>Heizkosten bei Mehrpersonenhaushalt:</u></p> <p>(entsprechend dem prozentualen Anteil der zu übernehmenden angemessenen Kosten der Unterkunft nach Satz 1)</p>
	Satz 3	Klarstellung, dass es auf die tatsächliche Tragung der Kosten abweichend von § 35 nicht ankommt
	Satz 4	<p><u>Ausnahme zu Satz 1 und 2:</u></p> <p>Satz 1 und 2 gelten nicht, wenn die mit dem Leistungsberechtigten zusammenlebenden Personen ihre Unterkunfts- und Heizkosten nicht selbst tragen können.</p> <p>Verweis auf Abs. 4</p>
Abs. 4	Satz 1	<p><u>Kosten der Unterkunft und Heizung bei einer Wohngemeinschaft:</u></p> <p>Zusammenleben mit anderen Personen (kein Elternteil, Geschwister oder Kind) in einer Wohnung (Wohngemeinschaft)</p> <p>Aufwendungen nach Kopfteil</p>
	Satz 2	<p>Abweichung von Satz 1 bei vom Kopfteil abweichender vertraglicher Vereinbarung</p> <p>Dann:</p> <p>Tatsächliche Kosten der Unterkunft und Heizung, Deckelung durch angemessenen Bedarf für einen Einpersonenhaushalt</p>
	Satz 3	Anwendung des § 35 Abs. 2 Satz 2 bei unangemessenen Kosten
Abs. 5	Satz 1	<p><u>Kosten der Unterkunft und Heizung in sonstiger Unterkunft, wenn der LB alleine lebt:</u></p> <p>Durchschnittlich angemessene tatsächliche Aufwendungen einen Einpersonenhaushalt</p>

	Satz 2	<u>Kosten der Unterkunft und Heizung in sonstiger Unterkunft, wenn der LB mit anderen Personen zusammenlebt:</u> Kopfteil der angemessenen Kosten eines entsprechenden Mehrpersonenhaushalts
	Satz 3	Umgang mit unangemessenen Kosten

Abs. 1

§ 42a Abs. 1 SGB XII stellt zunächst eine Grundsatzregelung dahingehend auf, dass Bedarfe für Unterkunft und Heizung grundsätzlich in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung unter den Voraussetzungen der §§ 35, 35a und 36 SGB XII und nach § 42 Nr. 4b SGB XII) gewährt werden, wenn nichts Abweichendes bestimmt ist.

Nach § 42 Nr. 4b SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung bei Leistungsberechtigten, deren Lebensunterhalt sich nach § 27b SGB XII (Leistungsempfänger in Einrichtungen) in Höhe der durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes gewährt.

Abs. 2

§ 42a Abs. 2 SGB XII unterscheidet das Wohnen in einer **Wohnung** (§ 42a Abs. 2 Nr. 1 SGB XII) und in einer **sonstigen Unterkunft außerhalb einer Einrichtung** (§ 42a Abs. 2 Nr. 2 SGB XII).

Wohnung ist die 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.

Wohnen in einer Wohnung

Lebt ein Leistungsberechtigter 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 nicht die vertraglich vereinbarten angemessenen oder bei Eigentum die ermittelten angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung zu gewähren. Die Regelung findet somit keine Anwendung, wenn der Leistungsberechtigte selbst Mieter oder Eigentümer ist.

Grundsätzlich gilt hier zunächst folgende Berechnung getrennt nach Kosten der Unterkunft und Kosten der Heizung:

- Nach § 42a Abs. 3 **Satz 1** sind **Kosten der Unterkunft** anzuerkennen, die sich aus der **Differenz** der angemessenen Aufwendungen für den Mehrpersonenhaushalt entsprechend der Anzahl der dort wohnenden Personen ergeben und für einen Haushalt mit einer um eins verringerten Personenzahl ergeben (**Differenzmethode**).
- Nach § 42a Abs. 3 **Satz 2** SGB XII ist bezüglich der angemessenen **Heizkosten** der Anteil an den tatsächlichen Gesamtaufwendungen zu berücksichtigen, der sich für die Aufwendungen für die Unterkunft nach § 42a Abs. 3 **Satz 1** SGB XII ergibt. Die Heizkosten werden somit im selben prozentualen Verhältnis übernommen, wie sie sich bei den für den Leistungsberechtigten erstattungsfähigen Kosten der Unterkunft errechnen.

Dabei kommt es abweichend von § 35 SGB XII auf die nachweisbare Tragung von tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nicht an (vgl. § 42a Abs. 3 **Satz 3** SGB XII), die Regelungen aus dem Mietvertrag kommen somit nicht zur Anwendung. Kosten der Unterkunft werden somit jenseits vertraglicher Bestimmungen als **individuelle Pauschalen** gewährt.

Diese **Berechnung findet** nach § 42a Abs. 3 Satz 4 SGB XII dann **keine Anwendung**, wenn die mit dem Leistungsberechtigten zusammenlebenden Personen darlegen, dass sie ihren Lebensunterhalt einschließlich der ungedeckten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung aus eigenen Mitteln **nicht decken** können. Dann findet § 42a Abs. 4 Satz 1 Anwendung (**Kopfteilmethode**).

Beispiel 1 (§ 42a Abs. 3 SGB XII):

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 510,00 €. Die Eltern sind Mieter und selbst nicht hilfebedürftig. Die angemessenen Heizkosten belaufen sich auf 80 €.

Berechnung:

Kosten der Unterkunft

4-Personenhaushalt

90 qm x 5,92 € (angemessene Bruttokaltmiete) = 532,80 €

3-Personenhaushalt (verringert um eine Person)

80 qm x 5,85 € = 468,00 €

532,80 € – 468,00 € = **64,80 €**

Der Differenzbetrag von 64,80 € wird als Kosten der Unterkunft anerkannt. Der Betrag ist somit wesentlich geringer als bei der Bewilligung nach Kopfteilen (532,80 € / 4 Personen = 133,20 €). Auf die tatsächlich geschuldete Bruttowarmmiete von 510,00 € kommt es nach § 42a Abs. 3 Satz 3 nicht an.

Heizkosten:

Der Anteil des A an den Unterkunftskosten beträgt 12 % (64,80 € / 532,80 € x 100= 12), dementsprechend sind **9,60 €** (80,00 € x 0,12) an Heizkosten zu bewilligen.

Beispiel 2 (§ 42a Abs. 4 SGB XII):

Der 34-jährige Leistungsempfänger B ist aufgrund einer Behinderung voll erwerbsunfähig und lebt gemeinsam mit drei weiteren Personen in einer Wohnung.

4-Personenhaushalt

90 qm x 5,92 € (angemessene Bruttokaltmiete) = 532,80 €

532,80 € : 4 Personen = 133,20 €

Die Kosten der Unterkunft sind bis zu einer Höhe von 133,20 € zu erstatten. Die Heizkosten sind entsprechend bis zu $\frac{1}{4}$ der nach dem Heizkostenspiegel für Deutschland geltenden Höchstwerte zu bewilligen. Werden z.B. lediglich 500,00 € mietvertraglich zuzüglich 80,00 € Heizkosten geschuldet, sind nur 145,00 € (125,00 € + 20,00 €) zu gewähren.

Abs. 4

Lebt ein Leistungsberechtigter zusammen mit anderen Personen in einer Wohnung (**Wohngemeinschaft**), sind die von ihr zu tragenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung entsprechend dem **Kopfteil** der Bewohner bis zu dem Betrag zu übernehmen, der anteilig für einen entsprechenden Mehrpersonenhaushalt als angemessen gilt.

Ist der Leistungsberechtigte mietvertraglich nur für einen konkret bestimmten Anteil des Mietzinses verpflichtet, sind die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung bis zu dem Betrag anzuerkennen, der für einen Einpersonenhaushalt angemessen ist, soweit der vom Leistungsberechtigten zu zahlende Mietzins zur gesamten Wohnungsmiete in einem angemessenen Verhältnis steht (vgl. § 42a Abs. 4 Satz 2 SGB XII).

Übersteigen die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung die angemessenen Kosten, gilt § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII, wonach die Kosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind bis ein Kostensenkungsverfahren durchgeführt wurde (vgl. § 42a Abs. 4 Satz 3 SGB XII).

Abs. 5

Diese Vorschrift findet nur für Leistungsberechtigte Anwendung, die **außerhalb von Einrichtungen** in einer **sonstigen Unterkunft** - also in **keiner Wohnung** - leben. Hierunter sind alle offenen Wohnformen zu verstehen wie Hotel, Pension, Einzelzimmer, Gemeinschaftsunterkunft, Wohnwagen etc.

Es sind höchstens die durchschnittlichen angemessenen tatsächlichen Aufwendungen für die Kosten der Unterkunft und Heizung eines angemessenen Einpersonenhaushaltes zu übernehmen (vgl. § 42a Abs. 5 **Satz 1** SGB XII), wenn der Leistungsberechtigte **alleine** lebt.

Bei einem **Zusammenleben** des Leistungsberechtigten mit anderen Personen (**Wohngemeinschaft**) in einer sonstigen Unterkunft sind höchstens die angemessenen tatsächlichen Aufwendungen anzuerkennen, die der Leistungsberechtigte nach Zahl der Bewohner anteilig an einem entsprechenden Mehrpersonenhaushalt zu tragen hätte. (vgl. § 42a Abs. 5 **Satz 2** SGB XII).

Höhere (unangemessene) Aufwendungen können im Einzelfall übernommen werden, wenn

- Der Leistungsberechtigte innerhalb von sechs Monaten in einer angemessenen Wohnung untergebracht werden kann oder, sofern dies nicht möglich ist, auch keine angemessene Unterkunft verfügbar ist, oder
- Zusätzliche haushaltsbezogene Aufwendungen beinhaltet sind, die ansonsten über die Regelbedarfe abzudecken wären.

2.4 Selbstgenutztes Wohneigentum

2.4.1 Berücksichtigungsfähige Kosten

Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft und Heizung bei vor der Verwertung nach § 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II geschütztem Wohneigentum ist nach den Kosten zu bemessen, die für Mietwohnungen angemessen sind⁶⁹. Nach gefestigter BSG-Rechtsprechung sollen Eigentümer und Mieter bei den Unterkunftskosten gleichbehandelt werden⁷⁰. Besteht bei der Sachbearbeitung Unklarheit, ob eine geltend gemachte Position übernahmefähig ist, kann die Prüfung, ob ein Mieter diese Kosten geltend machen können, Klarheit bringen. Insoweit wird auch auf die Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Bei den Wohnflächengrenzen sind – anders als bei 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 unzulässig⁷¹.

Eine **Verrechnung** von Monaten, in denen seitens des Trägers an den Leistungsberechtigten zu viel gezahlt wurde mit solchen Monaten, in denen zu wenig geleistet wurde, scheidet aus.⁷²

Ausnahme: Soweit Leistungen vorläufig nach § 41a Abs. 1 SGB II bewilligt wurden, kann 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 abzustellen⁷³.

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 wird⁷⁴.

Übernahmefähig sind Finanzierungskosten, Wohnkosten und Erhaltungsaufwendungen.

Überblickartig kommen folgende Positionen in Betracht:

- Schuldzinsen des Finanzierungskredites
- Tilgungsraten (unter sehr engen Voraussetzungen, vgl. unten)
- Grundsteuern

⁶⁹ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B /b AS 2/05 R

⁷⁰ BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 76/06 R)

⁷¹ BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R

⁷² BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R

⁷³ BSG, Urteil vom 29.11.2012 – B 14 AS 36/12 R

⁷⁴ BSG, Urteil vom 12.12.2013 – B 14 AS 90/12 R

- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, soweit keine Wertsteigerung
- Sonstige öffentliche Abgaben
- Versicherungsbeiträge
- Betriebskosten wie bei Mietverhältnissen
- Lasten wie z.B. Erbbauzins
- Hausgeld
- Instandhaltungsrücklage
- Kanalanschlusskosten
- Straßenausbaubeiträge

Finanzierungskosten

Schuldzinsen für ein zur Finanzierung des Eigenheims abgeschlossenen Darlehensvertrages 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 wurde⁷⁵.

Wichtig: Zinsen, die nicht der Finanzierung des Eigenheims, sondern dem Ersatz des Schadens dienen, der durch die Kündigung des Kreditvertrages wegen Nichtzahlung vereinbarter Tilgungsraten entstanden sind, also **Verzugszinsen**, dienen nicht dem Wohnen und sind daher keine Kosten der Unterkunft⁷⁶. Bevor Schuldzinsen überhaupt übernommen werden, ist durch den Sachbearbeiter zu prüfen, ob der angegebene Darlehensvertrag tatsächlich (ausschließlich) zur Finanzierung der Immobilie abgeschlossen wurde, und ob dieser nicht zwischenzeitlich wegen Verzugsgesichtspunkten gekündigt wurde.

Schuldzinsen bei gekündigten Darlehen oder Zinsenzahlungen zur Finanzierung anderer Objekte sind nicht zu übernehmen, da sie nicht dem „Wohnen“ dienen und somit keine Kosten der Unterkunft und Heizung im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II sein können.

Beiträge zu einer **Lebensversicherung**⁷⁷ oder 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.

⁷⁵ 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

⁷⁶ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 22.05.2012 – L 13 AS 3213/11

⁷⁷ LSG Baden-Württemberg, Urteil vom 17.11.2006 – L 8 AS 3298/06

Tilgungsraten sind regelmäßig nicht zu übernehmen, da aus Mitteln der Allgemeinheit kein Vermögen gebildet werden darf. Ausnahmsweise sind Tilgungsleistungen zu übernehmen, wenn die nachstehenden Voraussetzungen **alle** vorliegen⁷⁸:

- Die Immobilie ist **fast abbezahlt** (Richtwert: mind. 80%⁷⁹)
- Bei Nichtübernahme der Kosten droht die konkrete **Gefahr des Wohnungs-/Hausverlustes**.
- Die Höhe der Tilgungsleistung überschreitet nicht die angemessenen Kosten der Unterkunft.
- Die Immobilie wurde vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit erworben.

Liegen diese Voraussetzungen vor, muss der Eigentümer zusätzlich zumutbare Anstrengungen zur Senkung der Kosten z.B. durch Antrag auf Tilgungsstreckung oder -aussetzung, oder Umschuldungsmaßnahmen⁸⁰ unternehmen.

Zu den Wohnkosten zählen die Aufwendungen, die den Betriebskosten beim Wohnen zur Miete entsprechen, sowie Zahlungsverpflichtungen, die mit dem Eigentum an der Immobilie zusammenhängen. Dazu gehören **öffentliche Abgaben, Grundsteuern und Beiträge für die Gebäudeversicherung und Nebenkosten**, wie sie in Mietwohnungen entstehen, so z.B. Straßenreinigungs-, Müllabfuhr-, Kanalbenutzungsgebühren oder notwendige Versicherungen wie Feuer-, Sturm-, Wasser- und Haftpflichtversicherung für den Grundbesitz.

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 wurde⁸¹.

Erhaltungsaufwendungen

Erstattungsfähig sind **unabweisbare Aufwendungen** für die **Instandhaltung und Reparatur**. Umfasst sind also Notfälle, die das Wohnen akut gefährden, somit alles, was ein Gebäude trocken, sicher und warmhält. Die mit notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwendungen zwangsläufig verbundene Wertsteigerung ist hinzunehmen und kann nicht als Abzug „Alt gegen Neu“ in Ansatz gebracht werden⁸².

⁷⁸ BSG, Urteil vom 16.02.2012 – B 4 AS 14/11 R; Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R

⁷⁹ Als Orientierung: LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 18.04.2013 – L 5 AS 8/12 B ER

⁸⁰ LSG Baden-Württemberg; Urteil vom 30.09.2011 – L 12 AS 5858/10

⁸¹ LSG Sachsen, Urteil vom 26.11.2009 – L 7 AS 219/08

⁸² BSG, Urteil vom 18.09.2014 – B 14 AS 48/13 R

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.

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.

Bauliche Veränderungen, Modernisierungen, Sanierung 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 solche 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.

Hat der Leistungsberechtigte zur **Sanierung** seines Eigenheims einen **Kredit** aufgenommen, können die damit verbundenen Schuldzinsen, nicht aber die Tilgungsraten, vom kommunalen Träger als Unterkunftskosten übernommen werden⁸³.

Kreditzinsen und Bearbeitungsgebühren für **Förderprogramme der 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.

2.4.2 Angemessenheit der Kosten

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich bei Mietern und Eigentümern nach einheitlichen Kriterien.

Vermögensprüfung

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

⁸³ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 16.11.2006 – L 2 B 66/06 AS ER

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 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 darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, 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 Unterkunftskosten⁸⁴.

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, da andernfalls stets eingehend zu prüfen wäre, ob sich der Betroffene in einer Lebensphase befindet, in der eine Änderung der Zahl der Wohnungsnutzer zu erwarten ist oder jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann⁸⁵.

Bei Vorliegen besonderer Umstände ist eine Abweichung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten möglich. Bei Kranken und Behinderten, bei denen nach den Umständen des **Einzelfalles** ein erhöhter Wohnflächenbedarf tatsächlich besteht, ist diese entsprechend zu erhöhen.

⁸⁴ BSG, Urteil vom 23.08.2011 – B 14 AS 91/19 R

⁸⁵ BSG, Urteil vom 07.11.2006 – B 7b AS 2/05 R

2.4.3 Darlehensweise Bewilligung

Überschreiten die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den Bedarf für die angemessenen Unterkunftskosten, *kann* der kommunale Träger 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 ist⁸⁶.

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. Bedarfe für Heizung

3.1 Berücksichtigungsfähige Heizkosten

Hierzu zählen folgende Positionen, soweit sie angemessen sind:

- Die **laufenden und einmaligen 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 einmalige Aufwendungen und sind im Monat der Beschaffung [Fälligkeit der Rechnung] zu übernehmen. Die Aufwendungen werden in der Regel für einen Heizkostenzeitraum von 12 Monaten übernommen; dem Leistungsberechtigten ist der Heizkostenbewilligungszeitraum entsprechend mitzuteilen.)

3.2 Angemessene Kosten 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.

⁸⁶ 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

Nach § 35 Abs. 4 Satz 2 SGB XII können die Leistungen auch durch **monatliche Pauschale** abgegolten werden. Die Höhe der Pauschale orientiert sich dann an den konkreten Angemessenheitsgrenzen, soweit nicht Umstände des Einzelfalls entsprechende Zuschläge rechtfertigen.

3.2.1 Übernahme der Heizkosten bei Neuvermietung

Nach § 22 Abs. 4 SGB II hat der Hilfesuchende vor Abschluss eines neuen Mietvertrages die Zusicherung des Grundsicherungs- bzw. Sozialhilfeträgers einzuholen. Die Zusicherung ist auszusprechen, soweit der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Wohnung angemessen sind.

Soweit Leistungen nach dem SGB XII bezogen werden, ist der Sozialhilfeträger gemäß § 35 Abs. 2 Satz 3 SGB XII vor einem Umzug in Kenntnis zu setzen.

Die Beurteilung, ob die Aufwendungen für eine Wohnung angemessen sind, gestaltet sich im Bereich der Heizkosten schwierig.

Bei der Neuvermietung von Wohnungen bestimmt ein Dritter, entweder Vermieter oder Versorger, den monatlichen Abschlag, also die tatsächlichen Kosten. Auf welcher Grundlage diese Werte ermittelt werden, entzieht sich meist der Kenntnis des neuen Mieters und auch der Behörde. Es kann daher nur schwerlich eingeschätzt werden, welche Kosten als angemessene anzusehen sind, da diese nicht vom Verbrauch des künftigen Mieters abhängen, sondern vom Verbrauchsverhalten des Vormieters bestimmt werden. Das Verbrauchsverhalten des künftigen Mieters, mithin Leistungsempfängers, kann daher erst nach der ersten Abrechnungsperiode ermittelt werden. Eine Beurteilung der Angemessenheit ist daher auch erst nach diesem Zeitpunkt möglich.

Diesen Umstand berücksichtigend sind daher die Heizungskosten bei einer Neuvermietung, soweit die weiteren Voraussetzungen des § 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII erfüllt sind, in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Dies entspricht insoweit auch der aktuellen Rechtsprechung des BSG, das davon ausgeht, dass Abschläge für Heizkosten zunächst in tatsächlicher Höhe zu übernehmen sind und erst nach der Berechnung des tatsächlichen Verbrauchs eine Wertung hinsichtlich der Angemessenheit der Heizkosten vorgenommen werden kann (vgl. BSG vom 02.07.2009, Az.: B 14 AS 36/08 R, RdNr. 16).

Die Heizkosten sind daher zunächst bis zur ersten Abrechnung in voller Höhe zu berücksichtigen.

Jedoch ist auch hier zu prüfen, ob nicht Anhaltspunkte für offensichtlich unangemessen hohe Heizungskosten schon ab Mietbeginn vorliegen. Diese Pflicht ergibt sich schon aus der gesetzlich normierten Beratungspflicht des Grundsicherungs- bzw. Sozialhilfeträgers. Zudem ist dann dem Hilfeempfänger schon bekannt, dass die Heizkosten das angemessene Maß übersteigen und eine Übernahme solch hoher Kosten nach einer Abrechnung nicht mehr erfolgen kann.

Insoweit stellt dies auch eine Kostensenkungsaufforderung i.S.d. § 22 Abs.1 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 SGB XII dar. Um in diesem Zusammenhang keine tiefgreifende Prüfung notwendig zu machen sollen hier lediglich bei der Vorlage des Mietangebots die monatlichen Abschläge ins Verhältnis zur angemessenen Wohnfläche gesetzt werden.

Soweit bei dieser Rechnung (tatsächliche Heizkosten / abstrakt angemessene Wohnfläche) ein Wert von

1,40 € pro m² und Monat bei **Erdgas**,

1,22 € pro m² und Monat bei **Heizöl**,

1,68 € pro m² und Monat bei **Fernwärme**,

überschritten wird, ist davon auszugehen, dass die Kosten für die Heizung incl. Warmwasserbereitung (zentrale Warmwasserbereitung) ein Maß erreicht haben, dass die Angemessenheit übersteigt.

Die Werte wurden dem aktuellen Heizspiegel für Deutschland 2016, dort rechte Spalte für „zu hoch“ entnommen⁸⁷.



Soweit Leistungsberechtigte ihre Warmwasserbereitung nicht über die Heizungsanlage, sondern mithilfe dezentral in der Unterkunft installierter Vorrichtungen (z.B. elektrischer Warmwasserboiler) sicherstellen, wird ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII anerkannt. Dieser Mehrbedarf ist bei den vorgenannten Werten herauszurechnen.

Um den Hilfeempfänger zu schützen und der gesetzlich normierten Beratungspflicht nachzukommen ist in solchen Situationen der Hilfeempfänger darauf hinzuweisen, dass die Abschläge für die Heizkostenvorauszahlung zunächst in voller Höhe anerkannt werden, aber aus der Höhe der Kosten ersichtlich ist, dass der Verbrauch, sollte er nach der Abrechnung tatsächlich in der Höhe des Abschlags angefallen sein, als unangemessen anzusehen ist. Der Hilfeempfänger hat somit ein Guthaben zu erwirtschaften um angemessen geheizt zu haben.

Die Aufklärung und Beratung ist anhand einer Niederschrift zur Akte zu nehmen.

So ist sichergestellt, dass dem Hilfeempfänger schon vor dem Bezug der neuen Wohnung bekannt ist, dass die Heizkosten nicht mehr im Bereich der Angemessenheit angesiedelt sind und nach einer Abrechnung auch nur noch höchstens die angemessenen Heizkosten anerkannt werden. Eine weitere Frist zur Senkung der Heizkosten ist nach der Abrechnung nicht mehr zu gewähren. Dies folgt auch aus der Tatsache, dass es jedem Einzelnen möglich ist, seine Heizkosten „über Nacht“ zu senken, da Maßnahmen, die eine Verringerung des Verbrauchs bewirken, sofort umgesetzt werden können und daher auch zeitnah Wirkung entfalten können.

Die Beurteilung in welcher Höhe Aufwendungen für die Heizung, für die vom Hilfeempfänger angemietete Wohnung, als angemessene Aufwendungen anerkannt und auch übernommen werden können, kann erst nach Vorlage der Verbrauchsabrechnung ermittelt werden. Soweit dieser Wert vorliegt, sind die Heizkosten auch nur noch in Höhe dieses Wertes zu übernehmen.

⁸⁷ BSG, Urteil vom 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R

3.2.2 Berücksichtigung der Warmwasserkosten

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 die Erzeugung von Warmwasser durch eine zentrale Heizanlage erfolgt.

Die Kosten für dezentral über einen Boiler oder Durchlauferhitzer erhitztes oder erzeugtes Warmwasser werden nach § 21 Abs. 7 SGB II bzw. § 30 Abs. 7 SGB XII gewährt.

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. Dann ist der an den Versorger zu zahlende Abschlag entsprechend nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu erstatten, da dieser die Kosten des Verbrauchsstoffs der Erzeugung von Warmwasser beinhaltet.

Entscheidend ist somit nicht der Standort der Heizvorrichtung zur Warmwasserbereitung innerhalb oder außerhalb der Wohnung, entscheidend ist allein, ob die Heizungsanlage für die Beheizung der Wohnung und die für die Warmwassererhitzung voneinander unabhängige Systeme sind.

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

- zentrale Heizung,
- Gasetagenheizung (Gamatöfen),
- Nachtspeicheröfen oder
- Kohleöfen

beheizt wird.

Erfolgt eine **gemischte Warmwasseraufbereitung** zentral und dezentral (z.B. Duschen über Zentralheizung, Spülen über Durchlauferhitzer), besteht ein Anspruch auf den Mehrbedarf, dieser wird allerdings nach entsprechender Schätzung der anteiligen zentralen Kosten um deren Anteil gekürzt⁸⁸.

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, sind diese tatsächlichen Bedarfe - soweit angemessen - zu übernehmen

⁸⁸ 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

Regelmäßig sind Leistungsberechtigte gegenüber dem Vermieter oder Energieversorger aus dem jeweiligen **Vertragsverhältnis** heraus zur Entrichtung von **Vorauszahlungen** verpflichtet. Diese vertraglich geschuldeten Vorauszahlungen sind somit die tatsächlichen Aufwendungen, die der Leistungsberechtigte 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).

Die Aufteilung der Kosten bei **Haushalts- und Wohngemeinschaften** orientiert sich an den Regelungen der Kosten der Unterkunft (vgl. Punkt 2.3.2.1.1).

3.2.3 Übernahme der Aufwendungen für andere Energieträger

Die Vorteile, die der Heizspiegel für die Beurteilung der Angemessenheit bietet, beziehen sich jedoch lediglich auf die Energieträger Heizöl, Erdgas sowie Fernwärme. Für alle anderen Energieträger, wie Strom, Flüssiggas, Holz, Holzpellets etc. weist der Heizspiegel keine Werte aus, sodass bei diesen Energieträgern eine Beurteilung anhand anderer Maßstäbe vorzunehmen ist.

Diese Beurteilung beinhaltet wieder den Nachteil, dass die Nachweispflicht, ab wann Aufwendungen für Heizkosten unangemessen hoch sind, wieder beim Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende bzw. dem Träger der Sozialhilfe liegt. Es gibt daher keine Beweislastumkehr. Zur Beurteilung, inwieweit die Aufwendungen für die Heizung angemessen sind, muss in diesen Fällen eine eigene Ermittlung vorgenommen werden. Vornehmlich kann hier der Vergleich der in Rede stehenden Wohnung mit anderen Wohnungen desselben Hauses aussagekräftige Werte liefern. Jedoch bleibt es auch hier bei der Pflicht, dem Hilfeempfänger unwirtschaftliches Verhalten nachzuweisen, denn nur ein solches Verhalten berechtigt den Leistungsträger, die Aufwendungen für die Heizung nicht in tatsächlicher Höhe zu übernehmen.

Die BSG-Rechtsprechung ermöglicht es, bei Energieträgern, die nicht im Heizspiegel aufgeführt sind, **hilfsweise den jeweils kostenaufwändigsten Energieträger des Heizspiegels** zugrunde zu legen.⁸⁹

Wird der Energiebedarf einer Unterkunft durch Heizstoffe gedeckt, die vom Leistungsberechtigten 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 „Aufwendungsersatz“⁹⁰.

Bei Heizmittel-Einzellieferungen besteht ein Bedarf erst dann, wenn das vorhandene Heizmaterial verbraucht ist oder der Verbrauch in naher Zukunft bevorsteht.

⁸⁹ BSG-Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12 R, Rn 25

⁹⁰ BSG, Urteil vom 16.05.2007 – B 11b AS 39/06 R

Die Höhe der zu übernehmenden Kosten richtet sich in diesen Fällen nach dem angezeigten Bedarf während eines Kalenderjahrs, soweit dieser angemessen ist. Die Angemessenheit richtet sich nach denselben Kriterien wie bei den anderen Heizungsarten mit der Maßgabe, dass die monatlich angemessenen Heizkosten auf ein Kalenderjahr berechnet und dem angezeigten tatsächlichen Bedarf gegenübergestellt werden. Tritt der Bedarf erstmalig ein z.B. aufgrund erstmaligen Leistungsbezugs, wird der angemessene Betrag grundsätzlich anteilig ermittelt (z.B. 6/12).

Beispiel eines 1 Personenhaushalts:

1.)

Angemessene HK je Monat:	88,54 € (21,25 € x 50 m ² / 12 Monate)
Angemessene HK je Kalenderjahr:	1062,48 € (88,54 € x 12 Monate)

Angezeigter Bedarf im November:	900,00 €
---------------------------------	----------

900,00 € können übernommen werden, weil diese die angemessenen HK des Kalenderjahres nicht übersteigen.

Wurde im Kalenderjahr bereits schon einmal ein Bedarf anerkannt, sind die Bedarfe zu addieren und dem insgesamt angemessenen Bedarf gegenüberzustellen.

2.)

Beginn Leistungsbezug Oktober:

Angemessene HK je Monat:	88,54 €
Angemessene HK je Kalenderjahr:	265,62 € (88,54 € x 3 Monate)

Angezeigter Bedarf im November:	900,00 €
---------------------------------	----------

Bei Übernahme von 900,00 € wegen aktuellen Bedarfs werden 265,62 € auf das aktuelle Kalenderjahr angerechnet und 634,38 € für das Folgejahr vorgemerkt. Im Folgejahr können dann noch bis zu 162,48 € übernommen werden.

Der kommunale Träger muss die Kostenübernahme nur zusichern, wenn der Heizmittellieferant nur gegen Barzahlung liefert oder die Zahlungsfähigkeit des Leistungsberechtigten bezweifelt⁹¹.

Eine Übernahme von monatlichen **Pauschalen für Heizmittel** bei Einzellieferungen ist nicht zulässig⁹².

Der Leistungsberechtigte kann bei einem Wegfall der Hilfebedürftigkeit nicht zu einer Teilrückzahlung der für die Brennstoffe geleisteten Kosten verpflichtet werden.

Der Leistungsberechtigte ist bereits bei der Antragstellung auf die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit der Heizenergie sowie auf die Folgen des unangemessenen Verbrauchs hinzuweisen (s. Merkblatt).

⁹¹ BSG, Urteil vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R

⁹² BSG, Urteil vom 16.05.2007 – B 7b AS 40/06 R

Über die Höhe der als konkret noch angemessen anzusehenden Heizkosten ist der Leistungsberechtigte auch dann zu informieren, wenn die tatsächlichen Heizkosten als Bedarf anerkannt werden. Die Belehrung (bzw. Ausgabe des Merkblattes) ist aktenkundig zu machen.

3.2.4 Abstrakte Angemessenheit

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

Die Angemessenheitsprüfung der Heizkosten erfolgt unabhängig von der Angemessenheit der Unterkunft.

Hinsichtlich der Bestimmung der Höhe von angemessenen Heizkosten ist auf den jeweils aktuellen **Heizspiegel für Deutschland, dort rechte Spalte für „zu hoch“ (Wohnfläche über 1.000 m²)** für den jeweiligen Energieträger, abzustellen⁹³. Maßgebend ist auf die Werte abzustellen, die sich aus dem zum Zeitpunkt der Entscheidung aus dem jeweils aktuellen Heizspiegel ergeben. Der aktuelle Heizspiegel für Deutschland findet sich unter www.heizspiegel.de.

Ist ein vom Leistungsberechtigten verwendeter Energieträger nicht im Heizspiegel für Deutschland aufgeführt, ist der jeweils höchste Vergleichswert (derzeit Fernwärme) heranzuziehen, der sich bei Beheizung der Wohnung mit den im Heizspiegel für Deutschland genannten Energieträgern ergeben hat⁹⁴. Als angemessen (abstrakte Angemessenheit) ist der Wert zu berücksichtigen, der sich aus der Spalte „zu hoch“ dem jeweiligen Energieträger zuordnen lässt, multipliziert mit der für den Haushalt des Leistungsberechtigten abstrakt angemessenen Quadratmeterzahl der Wohnung⁹⁵ (**Nichtprüfungsgrenze**).

Liegen die tatsächlichen Aufwendungen der Heizkosten unter der ermittelten sog. Nichtprüfungsgrenze, sind diese zu erstatten. Die Nichtprüfungsgrenzwerte 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.

3.2.5 Konkrete Angemessenheit

Das BSG hat in seinen Ausführungen klar zum Ausdruck gebracht, dass „eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches heizen“ nicht vom Grundsicherungsträger zu finanzieren ist.

Nach der Ermittlung der tatsächlichen Aufwendungen für Heizung ist abzugleichen, ob diese über dem Vergleichswert des Heizspiegels für Deutschland liegen. Liegen die Heizkosten über den Werten des Heizspiegels für Deutschland - rechte Spalte – besteht die Wahrscheinlichkeit, dass sie nicht mehr angemessen sind.

⁹³ BSG, Urteil vom 13.04.2011 - B 14 AS 106/10 R

⁹⁴ BSG-Urteil vom 12.06.2013 - B 14 AS 60/12 R, Rn 25

⁹⁵ BSG, Urteil vom 02.07.2009 – B 14 AS 36/08 R

Hier ist konkret der Einzelfall zu prüfen.

Die Höhe der Heizkosten kann von vielen Faktoren beeinflusst werden, die gegebenenfalls - abhängig vom Einzelfall- berücksichtigt werden sollten:

- Persönliche Gründe
 - Krankheit, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung, soweit sich die Person überwiegend in der Häuslichkeit aufhält und einen erhöhten Wärmebedarf hat
 - Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkind, Säugling)
- Bauliche Gründe
 - Baulicher Zustand
 - Wärmedämmung und Zustand der Fenster
 - Lage der Wohnung im Gebäude
 - Unbeheizte Nachbarwohnung
 - Art der Energiequelle
 - Wetterverhältnisse

Wird „unwirtschaftliches Heizverhalten“ als Anknüpfungspunkt für eine Kostensenkung angesehen, so bedeutet dies nicht, dass nur ein im Verhalten des Leistungsberechtigten liegendes, oder „unvernünftiges“ beeinflussbares Verhalten eine Pflicht zur Kostensenkung auslöst. Auch bei unangemessenen Heizkosten, auf die der Leistungsberechtigte keinen Einfluss hat, berechtigen den Träger, eine Kostensenkung einzufordern⁹⁶.

Bei einer Überschreitung der Heizspiegelwerte „zu hoch“ obliegt es dem Leistungsberechtigten, Ursachen für den noch höheren Verbrauch darzulegen⁹⁷, die **Beweislast** liegt somit bei ihm.

Der Leistungsberechtigte 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 des Leistungsberechtigten.

Anhaltspunkte für unangemessen hohe Aufwendungen können sich laut BSG auch aus einem Vergleich mit anderen, vergleichbaren Wohnungen ergeben.

Gemäß § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II sind die Heizkosten so lange in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, wie es dem Leistungsberechtigten 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.

3.2.6 Bedarfssteigernde Einflüsse

Objektive Gründe

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

⁹⁶ BSG, Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

⁹⁷ BSG, Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

Ein insoweit sich ergebender höherer Heizaufwand ist anzunehmen bei Dach- und Erdgeschosswohnungen. Handelt es sich um eine Dachgeschosswohnung, können die durchschnittlich ermittelten Heizkosten (ohne Warmwasserkosten) um 20 %, handelt es sich um eine 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.

Wohnlage

Der grundsätzliche Wärmebedarf einer Wohnung wird von deren Lage im Haus bestimmt. Eine innen liegende Wohnung benötigt weniger Wärme als eine außenliegende. Der Wärmeverbrauch einer innen liegenden Wohnung ist verhältnismäßig gering, weil die Nachbarwohnungen die Witterungsbedingungen dämpfen. Je weniger Außenwandfläche eine Wohnung hat, desto geringer ist ihr Wärmebedarf. Der Unterschied kann nach wissenschaftlichen Untersuchungen bis zu 47 % betragen. Dabei hat dieser Mehrverbrauch nichts mit dem Wärmebedürfnis der Bewohner zu tun, denn selbst bei gleichen Raumtemperaturen werden Heizkostenabrechnungen für Wohnungen mit vielen Außenwänden oder in Ecklage immer bedeutend höher sein als die Kosten innen liegender Wohnungen. Noch höher ist der Wärmebedarf bei Penthousewohnungen. Hier sind die Heizkosten oft doppelt so hoch wie im Gebäudedurchschnitt.⁹⁸

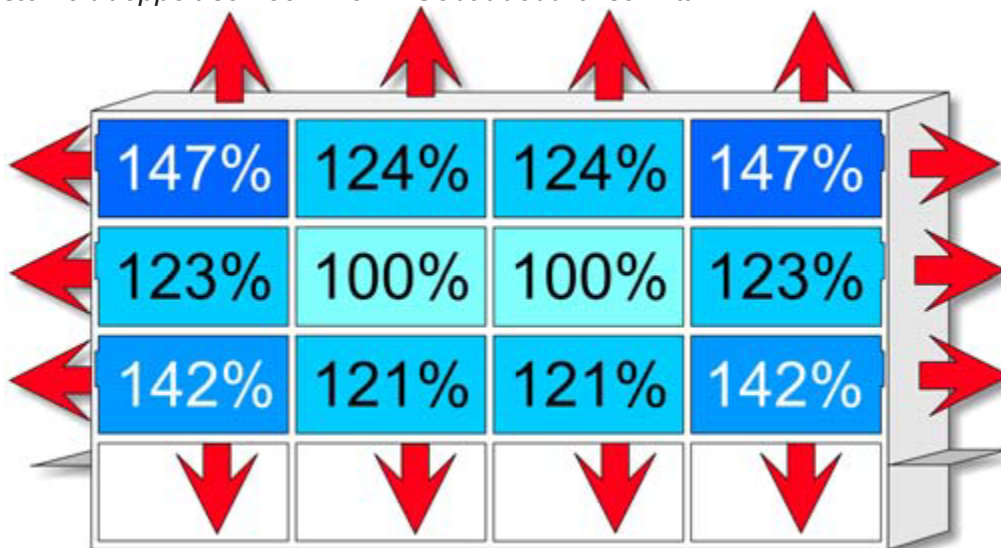


Abb. Spezifischer Wärmebedarf von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, abhängig von der Lage im Gebäude. Basis 100 % für die wärmetechnisch ideale innen liegende Wohnung⁹⁹

⁹⁸ Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG in Leinfelden-Echterdingen - [MINOL INFORMIERT, warum diese Heizkosten? Die wichtigsten Gründe für Heizkostenunterschiede - www.minol.de](http://www.minol.de), 2012

⁹⁹ Minol Messtechnik W. Lehmann GmbH & Co. KG in Leinfelden-Echterdingen - [MINOL INFORMIERT, warum diese Heizkosten? Die wichtigsten Gründe für Heizkostenunterschiede - www.minol.de](http://www.minol.de), 2012

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

Subjektive Gründe

Macht der Leistungsberechtigte 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 20 % (ggfls. von dem bereits aus objektiven Gründen erhöhten Bedarf) aufgestockt werden.

Unter Berücksichtigung des hier festgelegten Zuschlags von 20 % kann damit eine Raumtemperatur erzielt werden, die etwa 3 Grad über der Normaltemperatur liegt, was auch bei Vorliegen etwaiger Besonderheiten, wie aufgezeigt, grundsätzlich als ausreichend angesehen werden kann.

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

3.3 Kostensenkungsverfahren

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 zu hoch sind
- die 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.

Problem: Soweit vom Leistungsberechtigten ein wirtschaftliches Heizverhalten abverlangt wird, können dessen Bemühungen erst nach der nächsten Heizkostenabrechnung beurteilt werden. Bei einer jährlichen Abrechnung der Heizkosten kann somit der Leistungsberechtigte 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 Zeitraum der jährlichen Abrechnung des Energieversorgers orientiert. Die 6-Monats-Frist ist dementsprechend zu verlängern.

Ein **Wohnungswechsel** als Kostensenkungsmaßnahme wegen erhöhter Heizkosten kommt nur in Betracht, wenn in einer alternativ zu beziehenden Wohnung insgesamt keine höheren Kosten der Unterkunft und Heizung anfallen und nur durch den Wohnungswechsel das Ziel der Kostensenkung erreicht werden kann¹⁰⁰.

¹⁰⁰ BSG, Urteil vom 12.06.2013 – B 14 AS 60/12 R

4. 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. Mit der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II bleiben auch die **nicht anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung** bei der Anrechnung außen vor.

Mit der neuen Regelung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Leistungsberechtigte über die Verwendung seines Budgets eigenverantwortlich entscheiden kann, so dass derjenige nicht „bestraft“ wird, 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 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 deshalb nicht von der Vorschrift umfasst, da diese keine unterkunftsbezogenen Aufwendungen sind. Eine Berücksichtigung der Haushaltsenergie kann nur im Rahmen des § 11 SGB II als Einkommen erfolgen.

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, usw.

Wird eine Rückzahlung oder ein Guthaben, das dem Leistungsberechtigten **nicht ausgezahlt**, sondern mit aufgelaufenen oder künftigen Mietforderungen des Vermieters von diesem verrechnet wird, bewirkt dies bei ihm dennoch einen „wertmäßigen Zuwachs“, da wegen der schuldbefreienden Wirkung oder Verringerungen anderweitiger Verbindlichkeiten diesen ein Wert zukommt¹⁰¹.

In den Fällen der Aufrechnung mit Betriebs- oder Heizkostenguthaben durch den Vermieter mindern sich die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Folgemonat nicht, wenn der Leistungsberechtigte das Guthaben (aus Rechtsgründen) nicht realisieren kann.

Die Anrechnung eines Guthabens kann dann nicht erfolgen, wenn es nicht zufließt bzw. **keine „bereiten Mittel“** darstellt. Kein Guthaben im Sinne der Vorschrift liegt somit z.B. dann vor, wenn eine wirksame einseitige Aufrechnungserklärung nach §§ 388 Satz 1, 389 BGB durch den Vermieter mit bestehenden Forderungen gegenüber dem Leistungsberechtigten vorliegt, auf die der Leistungsberechtigte keinen Einfluss hat¹⁰².

¹⁰¹ BSG, Urteil vom 16.05.2012 – B 4 AS 132/11 R

¹⁰² BSG, Urteil vom 16.05.2012 – B 4 AS 132/11 R

Beispiele:

Vom Versorgungsunternehmen werden in der Jahresabrechnung Haushaltsstrom und Gas für die Heizung getrennt ausgewiesen. Die Abrechnung erfolgt direkt mit dem Leistungsberechtigten.

Variante 1:

Guthaben Erdgas: 80,00 €

Nachzahlung Haushaltsstrom: 60,00 €

Das Versorgungsunternehmen verrechnet das Guthaben und die Nachzahlung und zahlt 20,00 € aus. Hier kann lediglich ein Betrag von 20,00 € als Guthaben angerechnet werden. Ein Guthaben ist nur anrechenbar, wenn es bereite Mittel darstellt und auch realisiert werden kann. Bei einer Verrechnung von Strom- und Heizkosten gelangt das Heizkostenguthaben nicht in die Verfügungsgewalt des Leistungsberechtigten¹⁰³.

Variante 2:

Nachzahlung Erdgas: 80,00 €

Guthaben Haushaltsstrom: 60,00 €

Hier sind bei einer Verrechnung 20,00 € als Kosten der Unterkunft nachzubewilligen.

Eine dem § 22 Abs. 3 SGB II vergleichbare Regelung findet sich im **SGB XII** nicht. Guthaben aus Nebenkostenvorauszahlungen sind im Monat des Zuflusses als Einkommen nach § 82 SGB XII anzurechnen, sofern noch Hilfe gewährt wird. Unerheblich für die Anrechnung der Guthaben ist deren Ursprung, d.h. ob sie allein aus Zahlungen des Hilfebedürftigen resultieren. Anders als im SGB II ist auch unerheblich, ob das Guthaben aus Vorauszahlungen für Haushaltsstrom oder Heizenergie besteht. Ebenso wie Guthaben zu berücksichtigen sind die Erstattungen, die aus Zeiten stammen, in denen keine Hilfebedürftigkeit bestand. Dabei ist es unerheblich, wer die Zahlungen getätigt hat. Unerheblich ist auch, ob die Gutschrift mit einer Forderung eines Dritten (etwa dem damaligen Mitbewohner) belastet ist.

5. Umzüge

5.1 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. Seit dem 01.08.2016 wurde das Wort „angemessen“ gestrichen.

¹⁰³ BSG, Urteil vom 12.12.2013 – B 14 AS 83/12 R

Zieht ein Leistungsberechtigter innerhalb der Stadt Frankfurt (Oder) in eine neue teurere Wohnung um und der Umzug war nicht erforderlich, werden weiterhin lediglich die bisherigen Kosten der Unterkunft und Heizung bewilligt.

Beim **Vergleich der Aufwendungen** für die alte Unterkunft mit denen für die neue ist eine **dynamische Betrachtung** vorzunehmen. Entscheidend ist, wie sich die Kosten für die alte Unterkunft entwickelt hätten. Sachgerechter Maßstab ist insoweit die Dynamisierung nach Maßgabe der im schlüssigen Konzept ermittelten Angemessenheitsgrenzen¹⁰⁴. Eine pauschale Zeitgrenze der Beendigung der Deckelung findet nicht statt, sie findet keinen Anknüpfungspunkt im Gesetz¹⁰⁵.

Durch die Streichung des Wortes „angemessen“ ist nunmehr klargestellt, dass bei einem Umzug aus einer angemessenen in eine unangemessene Wohnung nur die bisherigen und nicht die angemessenen Kosten der Unterkunft bewilligt werden.

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 KdU zu übernehmen, eine Absenkung ist nur durch eine Kostensenkungsaufforderung möglich¹⁰⁶.

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

Dabei dürfen auch nachträgliche Veränderungen, wie z.B. die Geburt eines Kindes, nicht außer Betracht bleiben. Angestellt wird ein so genannter „Mehrkostenvergleich“. Demnach werden die erhöhten Kosten nur dann als angemessen übernommen, wenn für den Umzug plausible, nachvollziehbare Gründe vorlagen, von denen sich auch ein Nichtleistungsberechtigte hätte leiten lassen können, oder wenn nur eine verhältnismäßig geringe Erhöhung der Kosten verursacht wurde¹⁰⁷.

5.2 Erforderlichkeit eines Umzugs

War ein Umzug erforderlich, 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 ein Nichtleistungsberechtigter leiten lassen würde¹⁰⁸. Ein vernünftiger Grund rechtfertigt einen Umzug aber erst dann, wenn **auf andere Weise** als durch einen Umzug **keine Abhilfe** erreicht werden kann¹⁰⁹.

¹⁰⁴ BSG, Urteil vom 17.02.2016 – B 4 AS 12/15

¹⁰⁵ BSG, Urteil vom 17.02.2016 – B 4 AS 12/15

¹⁰⁶ BSG, Urteil vom 09.04.2014 – B 14 AS 23/13 R

¹⁰⁷ 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.

¹⁰⁸ 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

¹⁰⁹ LSG Sachen, Beschluss vom 25.01.2010 – L 3 AS 700/09 B ER

Ob ein vernünftiger Grund vorliegt, ist anhand des Einzelfalls zu beurteilen.

Beispiele und Rechtsprechung für einen **erforderlichen** Umzug:

- Umzug ist durch den kommunalen Träger veranlasst (Kostensenkungsverfahren),
- wirksame Kündigung des Vermieters,
- rechtskräftiges Räumungsurteil,
- 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 oder Auflösung der Bedarfsgemeinschaft (z.B. Trennung oder Scheidung),
- bauliche Mängel, die nicht durch Selbsthilfe oder Wahrnehmung der Mieterrechte behoben werden können¹¹⁰,
- Schimmelbefall,
 - wenn feststeht, dass der Befall vom Vermieter zu vertreten ist und der Vermieter eine angemessene Zeit zur Beseitigung hat verstreichen lassen, ohne tätig zu werden.
 - wenn die Schadensursache streitig ist (unklar ob vom Mieter oder Vermieter zu vertreten) und eine Gesundheitsgefährdung glaubhaft gemacht wurde¹¹¹.
 - wenn wiederholt fehlgeschlagene Mängelbeseitigung vorliegt¹¹².
 - wenn bei besonderer Gesundheitsgefährdung ein Weiterwohnen bis zur Klärung der Ursache nicht zumutbar¹¹³.

5.3 Zusicherung bei Umzug (§ 22 Abs. 4 SGB II)

Beabsichtigt ein Leistungsberechtigter während des Leistungsbezugs in eine andere Wohnung umzuziehen, trifft ihn 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. Die Entscheidung über die Zusicherung kann somit ohne Abstimmung zwischen beiden jeweils zuständigen kommunalen Trägern erfolgen.

Der Träger des Zuzugsortes bei einem Umzug aus dem Zuständigkeitsbereich eines Trägers in den eines anderen 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.

¹¹⁰ LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 30.06.2006 – L 3 ER 120/06 AS

¹¹¹ 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

¹¹² 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

¹¹³ LSG Sachsen, Beschluss vom 22.12.2009 – L 2 AS /11/09 B ER

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 Bedarfst anerkannt. D.h. ein etwaig vorhandener unangemessener Kostenanteil wird selbst für die Übergangszeit von max. sechs Monaten nicht übernommen.

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 der Leistungsberechtigte in Kenntnis gesetzt wird, welche Kosten der Unterkunft und Heizung als angemessen gelten und entsprechend bewilligt werden können.

Die Zusicherung ist ein Verwaltungsakt im Sinne des § 31 SGB X und ist mit einer Rechtsbehelfsbelehrung zu versehen.

Die Zusicherung kann nicht pauschal erteilt werden, sondern muss sich auf eine konkrete Unterkunft und konkrete Kosten beziehen.

Ein Anspruch auf Erteilung einer Zusicherung besteht nach erfolgtem Umzug mangels Rechtsschutzbedürfnisses nicht¹¹⁴.

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

Bei Leistungsberechtigten, 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 eines U25-Jährigen, 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 ein U25-Jähriger als Teil einer Bedarfsgemeinschaft umzieht
- wenn ein U25-Jähriger bei einem Wegzug der Eltern in der bisherigen Wohnung verbleibt¹¹⁵

¹¹⁴ BSG, Urteil vom 06.04.2011 – B 4 AS 5/10 R

¹¹⁵ LSG Schleswig-Holstein, Beschluss vom 18.03.2007 – L 11 B 13/07 AS ER

- wenn ein U25-Jähriger zum Zeitpunkt eines Wegzuges aus dem elterlichen Haushalt nicht Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft war und deshalb keine Leistungen bezogen hat¹¹⁶
- wenn bei einem U25-Jährigen nach einem erfolgten Umzug und unmittelbar vor einem Antrag auf Leistungen nach dem SGB II keine Hilfebedürftigkeit besteht¹¹⁷
- wenn die Eltern eines U25-Jährigen diesen nicht mit in die Wohnung einziehen lassen wollen.

Die Notwendigkeit einer Zusicherung besteht insbesondere in den Fällen,

- wenn ein U25-Jähriger 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 aus¹¹⁸.

Ansprüche auf einen (reduzierten) Regelbedarf bleiben bei einem Umzug eines U25-Jährigen ohne Zustimmung des kommunalen Trägers bestehen. Insoweit wird auf die fachlichen Hinweise der Bundesagentur verwiesen.

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 des U25-Jährigen – überprüft werden, ist aber für die Beurteilung der Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 SGB II nicht relevant.

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 gegebenenfalls der gerichtlichen Überprüfung unterliegen.

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

Beispiele hierfür:

- schwere Störung des Eltern-Kind-Verhältnisses, die über übliche Auseinandersetzungen und Konflikte hinausgeht
- sexuelle oder gewalttätige Übergriffe
- schwere Zerrüttung der Beziehungen innerhalb der Bedarfsgemeinschaft
- Heirat des U25-Jährigen und damit Auflösung der Bedarfsgemeinschaft
- Störungen im Verhältnis zum nicht leiblichen Elternteil in Patchwork-Familien

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

¹¹⁶ Sächsisches LSG, Beschluss vom 14.07.2010 – L 7 AS 175/10 B ER

¹¹⁷ LSG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 03.06.2010 – L 5 AS 155/10 B ER

¹¹⁸ Sächsisches LSG, Urteil vom 02.07.2009 – L 2 AS 128/08

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

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 5 Satz 3 SGB II ist die Einholung einer Zusicherung entbehrlich, die KdU-Ansprüche können nach den allgemeinen Maßstäben geprüft und bewilligt werden.

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.

Fallkonstellationen hierfür sind solche, wenn sich aus zeitlichen oder besonders schwerwiegenden sozialen Gründen 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 wird¹¹⁹, 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.

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, wenn sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

Hat ein U25-Jähriger 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 darstellt¹²⁰. Die Beweislast für eine Absicht liegt beim Leistungsträger.

¹¹⁹ BSG, Urteil vom 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R

¹²⁰ Sächsisches LSG 02.07.2009 – L 3 AS 128/08

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 des U25-Jährigen über Einzelheiten eines Leistungsanspruchs im Falle des Auszuges aus der elterlichen Wohnung
- Das Fehlen eines für die Zusicherungserforderlichen 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.

7. Kosten bei einem Wohnungswechsel

Nach § 22 Abs. 6 SGB II können Wohnungsbeschaffungskosten und Umzugskosten bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger als Bedarf anerkannt werden; Aufwendungen für eine Mietkaution oder für den Erwerb bei Genossenschaftsanteilen können bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Träger bei Bedarf anerkannt werden.

SGB XII: Diese Regelung entspricht im Wesentlichen § 35 Abs. 2, Satz 5 und 6 SGB XII, wobei die Genossenschaftsanteile nicht aufgeführt sind.

7.1 Wohnungsbeschaffungskosten,

Wohnungsbeschaffungskosten sind solche Aufwendungen, die mit dem Finden und Anmieten der Wohnung verbunden sind¹²¹. Die Übernahme erfolgt nur bei vorheriger Zusicherung. Die Zusicherung ist ein Verwaltungsakt.

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.

Maklercourtage und Wohnungsanzeigen (Inserate) sind bei Umzügen mangels Ortsüblichkeit grundsätzlich nicht übernahmefähig. Hier sind Wirtschaftlichkeitserwägungen zu berücksichtigen.

¹²¹ BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

Vorrangiger Einsatz des geschützten Vermögens

Soweit der Leistungsberechtigte 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 dieses zur Erbringung der Genossenschaftsanteile oder der Mietkaution ausreicht, ist dieses Vermögen vorrangig einzusetzen. Dies ist gerechtfertigt, da es sich lediglich um Sicherheitsleistungen bzw. eine Einlage handelt, auf die der Leistungsberechtigte nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückgreifen kann.

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

7.2 Umzugskosten

7.2.1 Allgemeines

Bei den Umzugskosten handelt es sich um Kosten des Umzugs selbst, nicht jedoch um solche, die lediglich mit dem Umzug zusammenhängen (so z.B. Einzugsrenovierungen¹²², 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** zusammenhängen¹²³. Zu den Umzugskosten sind auch die Kosten für die Bereitstellung eines Telefon- und Internetanschlusses sowie die Kosten für einen Nachsendeantrag zuzurechnen¹²⁴.

7.2.2 Vorrang der Selbsthilfe

Der Leistungsberechtigte muss bei der Durchführung des Umzugs auf möglichst geringe Kosten achten¹²⁵. 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 bitten¹²⁶. 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 werden¹²⁷.

¹²² BSG, Urteil vom 16.12.2008 – B 4 AS 49/07 R

¹²³ BSG, Urteil vom 06.08.2014 – B 4 AS 37/13 R

¹²⁴ BSG, Urteil vom 19.08.2016 – B 14 AS 58/15 R

¹²⁵ BSG, Urteil vom 06.05.2010 – B 14 AS 7/09 R

¹²⁶ LSG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 27.11.2012 – L 5 AS 902/12

¹²⁷ BSG, Urteil vom 15.11.2012 – B 8 SO 25/11 R

7.2.3 Notwendige Kosten des Umzugs

Umzugshelfer

Helfen Freunde oder Bekannte, sind nur die üblichen Verpflegungskosten zu erstatten¹²⁸. Als **Bewirtungsgeld** für Getränke und Speisen der Helfer ist ein Betrag von 25 € je Helfer, maximal jedoch zwei Helfer, angemessen.–Eine Bezahlung privater Umzugshelfer ist nicht üblich und daher nicht zu übernehmen¹²⁹

Kosten für gesonderte Umzugshelfer oder durch ein Umzugsunternehmen kann der Leistungsberechtigte nur beanspruchen, wenn er einen besonderen Bedarf an weiteren Kräften nachweist (z.B. besonders schwere Möbel) oder gesundheitliche Einschränkungen bestehen. Ein Hinweis auf gesundheitliche Einschränkungen ist, wenn der Kunde bei der Vermittlung gesundheitliche Probleme angegeben hat. Bestehen solche Anhaltspunkte nicht, muss durch ärztliche Bescheinigung der Beweis erbracht werden, dass der Leistungsberechtigte oder die Mitglieder der BG nicht in der Lage sind, den Umzug durchzuführen. Der Nachweis muss auch eine Aussage treffen, ob der Leistungsberechtigte in der Lage ist, seinen Hausstand vor dem Umzug einzupacken und wieder auszupacken.

Die Kosten für ein entsprechendes Attest sind vom Träger zu erstatten.

Umzugsunternehmen

Lediglich dann, wenn der Leitungsberechtigte 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** gerechtfertigt¹³⁰.

Vor der Beauftragung eines Umzugsunternehmens sind **drei Kostenvoranschläge** einzuholen und dem Träger vorzulegen. Bei der Auswahl sind günstige Anbieter zu berücksichtigen. Die Kostenvoranschläge müssen die Leistung genau beschreiben. 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, soweit tatsächlich keine Wirtschaftlichkeitsaspekte dagegensprechen. Vor Auszahlung hat der Leistungsberechtigte schriftlich zu bestätigen, dass der Umzug ordnungsgemäß durchgeführt wurde.

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.

Kosten für **Umzugskartons** sind zu übernehmen, wenn ein Unternehmen den Umzug durchführt und aus Haftungsgründen transportsichere Kartons verlangt und diese nicht gebraucht zu beschaffen sind¹³¹. Bei privat durchgeführtem Umzug sind die Ausleihgebühren für Umzugskartons oder bei Kostenneutralität auch deren Kauf zu übernehmen.

¹²⁸ LSG Sachsen, Beschluss vom 26.10.2009 – L 3 B 768/08 SO-ER

¹²⁹ BayLSG, Beschluss vom 21.12.2009 – L 11 AS 705/09 NZB

¹³⁰ BSG, Urteil vom 25.11.2012 – B 8 SO 25/11 R

¹³¹ LSG Niedersachsen-Bremen – Beschluss vom 28.01.2008 – L 9 AS 647/07 ER

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

Ersatzbeschaffungen für Möbel, die wegen eines Umzugs nötig werden, sind nicht den Umzugskosten zuzurechnen, gegebenenfalls 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.

7.3 Mietkaution und Genossenschaftsanteile

7.3.1 Mietkaution

Hat der Leistungsberechtigte 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 kommunalen 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 dieser zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die Kautions muss vom Vermieter auf einem getrennten Konto zu der für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Verzinsung angelegt werden.

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.

Der Leistungsberechtigte wird zunächst auf sein Schonvermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II verwiesen. Für die Rückzahlung gilt die Regelung des § 42a 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.

Die Aufrechnung ist gegenüber dem Darlehensnehmer schriftlich durch Verwaltungsakt zu erklären.

Anwendung nur im Rechtskreis SGB XII

Zur Absicherung des Darlehens ist **eine Abtretungserklärung des Kautionsrückzahlungsanspruchs** vom Darlehensnehmer 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 den Vermieter durch den Träger geltend zu machen.

Die Gewährung der Mietkaution ist eine **Ermessensentscheidung** („Kann-Leistung“), wird die Übernahme – ausnahmsweise - abgelehnt, muss in der Ablehnungsentscheidung das Ermessen entsprechend dokumentiert werden.

Grundsätzlich ist zur Wahrung des **Datenschutzes** zu berücksichtigen, dass eine Kontaktaufnahme zum Vermieter nur mit dem Einverständnis des Leistungsberechtigten 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.

7.3.2 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 n.F. werden Genossenschaftsanteile wie Aufwendungen für eine Mietkaution behandelt und sollen **darlehensweise** erbracht werden. Eine Abtretung der Genossenschaftsanteile ist nicht möglich.

Bei einer **Darlehensgewährung nach dem SGB XII** ist für die Dauer des Leistungsbezuges dieses 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 beim Vermieter einzufordern (Problem Datenschutz).

Sollte der Vermieter nicht erstatten, ist der Darlehensnehmer zur Erstattung aufzufordern.

Anwendung nur im Rechtskreis SGB XII

Bei einer Darlehensgewährung nach dem SGB XII ist für die Dauer des Leistungsbezuges dieses zunächst nicht zurückzufordern. Wird die entsprechende Wohnung tatsächlich nicht mehr bewohnt oder endet das Mietverhältnis, ist über die Rückforderung des Darlehens unter Beachtung der Satzungsbestimmungen der jeweiligen Genossenschaft und den Einkommens- und Vermögensverhältnissen des Leistungsempfängers zu entscheiden.

Das Darlehen ist ebenfalls sofort und in voller Höhe zurückzuzahlen, wenn die Sozialhilfe eingestellt wird. Auf Antrag kann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse eine angemessene Ratenzahlung vereinbart werden.

8. Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen und Renovierungskosten

Die Kosten für (laufende) Schönheitsreparaturen gehören als einmaliger Bedarf zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II¹³² bzw. § 35 SGB XII, 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 bzw. § 35 SGB XII.

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

Vor der Übernahme von Kosten für Kleinreparaturen, Schönheitsreparaturen oder Renovierungskosten ist anhand des Mietvertrages die Kostentragungspflicht des Leistungsberechtigten mietrechtlich zu prüfen. In Zweifelsfällen ist der Leistungsberechtigte auf den Mieterverein zu verweisen und eine Kostenübernahme zu erklären.

8.1 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 muss diese jedoch bezahlen, sofern sie zivilrechtlich wirksam auf ihn abgewälzt sind.

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 kommunalen Trägers **aus**, weil für solche Kleinreparaturen ein Betrag im Regelbedarf vorgesehen ist, auch wenn der Betrag für die konkrete Reparatur nicht ausreicht¹³³.

¹³² BSG, Urteil vom 19.03.2008 – B 11b AS 31/06 R; Urteil vom 24.11.2011 – B 4 AS 15/11 R

¹³³ LSG Sachsen, Beschluss vom 03.04.2014 – L 7 AS 536/11 NZB

Kann der Mieter nicht zahlen, kommt lediglich eine Übernahme als Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II in Betracht¹³⁴.

Kleinreparaturen zur **Wartung** der zur Wohnung gehörenden **Gastherme** sind umlagefähige **Betriebskosten**, die der Vermieter auf den Mieter abwälzen kann¹³⁵, 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 anfallen¹³⁶.
- der Mieter verpflichtet wird, sich an allen Reparaturen anteilig zu beteiligen¹³⁷.
- alle Kleinreparaturen innerhalb eines Jahres mehr als 8 Prozent der Kaltmiete eines Jahres bzw. 200 Euro ausmachen.
- wenn offen bleibt, ob sich die Kostenverpflichtung nur auf Kleinreparaturen mit einem Gesamtbetrag bis 100 € bezieht oder auch auf größere Reparaturen, an denen sich der Mieter mit einem Teilbetrag von 100 € beteiligen soll¹³⁸.
- die Reparatur im Einzelfall nicht auf 75 € gedeckelt sind.
- 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.).

8.2 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.

Typischerweise fallen vor allem Tapezierarbeiten, das Streichen von Wänden, Decken und Fußböden, Heizkörpern und Heizrohren, der Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen an.

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)

¹³⁴ LSG Baden-Württemberg, Beschluss vom 20.01.2009 – L 7 SO 5864/08 NZB

¹³⁵ BGH, Urteil vom 07.11.2012 – VIII ZR 119/12

¹³⁶ BGH, 06.05.1992 – VIII ZR 129/91

¹³⁷ BGH, 09.06.1989 – VIII ZR 91/88

¹³⁸ AG Köln, 27.06.2005 – C 254/05; LG Potsdam, 19.06.2008 – 11 S 151/07

- 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 u.ä.)
- Maßnahmen, die durch nicht fachgerechtes Ausführen von Schönheitsreparaturen erforderlich werden
- Reparaturen, die nach Modernisierungs- oder Instandhaltungsarbeiten erforderlich sind
- Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen¹³⁹
- Streichen der Kellerräume
- Reparatur von Türschlössern
- Putzarbeiten am Mauerwerk
- Abschleifen und Versiegeln¹⁴⁰ von Parkettböden
- Austausch von durch normalen Gebrauch verschlissenen Teppichböden¹⁴¹
- Austausch von Fensterscheiben
- Renovierungsarbeiten im Treppenhaus, in der Waschküche und Dachböden, soweit nicht als Wohnräume genutzt
- Ausbessern von Schäden am Fußboden
- Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden

Abzugrenzen von den Schönheitsreparaturen sind **Renovierungskosten**. Bei diesen werden nicht nur Gebrauchs- sondern Substanzschäden behoben¹⁴². Soweit diese Kosten nicht schuldhaft durch unsachgemäßen Gebrauch der Mietsache verursacht werden, ist der Vermieter zur Kostentragung verpflichtet.

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

Folgende **Mietrechtsklauseln** sind **unwirksam**:

- Im Mietvertrag vereinbarte **starre Renovierungsfristen**, ungeachtet des Zustandes der Wohnung nach Ablauf bestimmter Zeiträume (z.B. Bad alle drei Jahre, Küche alle fünf Jahre, Nebenräume alle 7 Jahre)¹⁴³.

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 auch die Verlängerung oder Verkürzung von Intervallen, je nach Zustand der Wohnung.

¹³⁹ BGH, Urteil vom 10.02.2010 – VIII ZR 222/09

¹⁴⁰ BGH, Urteil vom 13.01.2010 – VIII ZR 48/09

¹⁴¹ OLG Hamm vom 22.03.1991 – 30 REMiet 3/90

¹⁴² OLG Koblenz, Urteil vom 23.06.2014 – 3 U 182/14

¹⁴³ BGH, 14.05.2003 – VIII ZR 308/02; 12.03.2014 – XII ZR 108/13

- **Gestaltungsklauseln**, die dem Mieter während des Mietverhältnisses die Art der Renovierung vorschreibt (z.B. weiße Wände oder Raufasertapete)¹⁴⁴.
- **Fachhandwerkerklauseln**, die dem Mieter die Möglichkeit der Eigenleistung nehmen¹⁴⁵.
- Klauseln, wonach **sämtliche Räume gleichzeitig** zu renovieren sind. Die Notwendigkeit von Schönheitsreparaturen richtet sich immer nach dem Grad der Abnutzung.

Achtung: Ist eine im Mietvertrag vereinbarte Abwälzungsklausel unwirksam und wird nach Abschluss des Mietvertrages individuell die Übernahme von Schönheitsreparaturen vereinbart, ist diese Vereinbarung wirksam¹⁴⁶. Im Übrigen hat der Mietvertrag jedoch Bestand.

Grundsätzlich ist die Renovierung **in Eigenleistung** zu erbringen, da hierzu weder besondere 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, der Vermieter ist nicht verpflichtet, diese zu akzeptieren.

Soweit in einzeln begründeten Ausnahmefällen der Hilfebedürftige (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 sind vorher die Vorlage von drei Kostenvoranschlägen und die **Zustimmung des kommunalen Trägers** erforderlich.

Bedarf für Schönheitsreparatur und Renovierung

Der Bedarf für Schönheitsreparaturen und Renovierungen in Eigenleistung wird durch eine Pauschale gedeckt. Die Pauschalzahlung soll den Leistungsberechtigten 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.

Insbesondere kann ein Bedarf bewilligt werden für:

- Arbeiten im Rahmen der mietvertraglich wirksam vereinbarten Schönheitsreparaturen
- Abschlussrenovierung bei Auszug
- Gegebenenfalls die Einzugsrenovierung

¹⁴⁴ Z.B. BGH, 22.02.2012 – VIII ZR 205/11

¹⁴⁵ BGH, 09.06.2010 – VIII ZR 294/09

¹⁴⁶ BGH, 14.01.2009 – VIII ZR 71/08

8.3 Pauschale für Schönheitsreparaturen und Renovierungen

Folgende Aufwendungen werden berücksichtigt:

- Ein **Bewirtungsgeld** für Getränke und Speisen der Helfer, angemessen ist ein Betrag von 25 € 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 Vorstreich- und Lackfarbe für den Anstrich von Heizkörpern, Türen oder Fenstern; als angemessen gilt ein Pauschalbetrag von 4,40 € je Quadratmeter zu renovierender Wohnfläche und 25 € für Kleinmaterial (**Nichtprüfungsgrenze**).
- 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-Richtwerte beschränkt.

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

Die Bestimmungen über Eigenleistungen sind für das SGB XII entsprechend anzuwenden.

9. 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.

9.1 Direktzahlung bei Antrag des Leistungsberechtigten

Gemäß § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Absatz 1 Satz 2 SGB XII ist auf Antrag des Leistungsberechtigten für den Bedarf an Unterkunft und Heizung an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Der kommunale Träger ist an diesen Antrag gebunden, ihm steht kein Ermessen zu.

Der Antrag ist zur Leistungsakte zu nehmen und dient als Nachweis, dass der kommunale Träger schuldbefreiend für den Leistungsberechtigten an den Vermieter gezahlt hat.

Durch die Direktüberweisung werden keine Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis begründet, der kommunale Träger wird nicht Vertragspartei. Verschulden des leistungsberechtigten Mieters wird nicht dem kommunalen Träger zugeordnet. Der Dritte (Vermieter/Energieversorgungsunternehmen) wird also nicht Anspruchsinhaber des Leistungsanspruchs.

Ergeben sich wegen veränderter Verhältnisse Rückforderungsansprüche, so sind diese nicht gegenüber dem Drittzahlungsempfänger, sondern gegenüber dem Leistungsberechtigten gelten zu machen.

9.2 Direktzahlung, wenn zweckentsprechende Verwendung nicht sichergestellt ist

Unter den Voraussetzungen des § 22 Abs. 7 Satz 2 und 3 SGB II „soll“ (Regelfall) an den Vermieter oder anderen Empfangsberechtigten gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Leistungsberechtigten 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.

SGB XII: 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. Der Leistungsberechtigte ist schriftlich über die Direktzahlung durch Bescheid zu unterrichten (§ 22 Abs. 7 Satz 4 SGB II). *Der Bescheid ist mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.* Die Anhörung ersetzt nicht die schriftliche Unterrichtung.

10. 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 Mietrückstände, 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) fallen nicht unter § 22 Abs. 8 SGB II.

Voraussetzungen der Übernahme

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

- Es müssen bereits Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht werden oder auf Grund bestehender Hilfebedürftigkeit ein konkreter Anspruch auf entsprechende Leistungen bestehen, ein Anspruch „dem Grunde nach“ reicht aus¹⁴⁷.
- 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.

¹⁴⁷ LSG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 05.02.2009 – L 26 B 2388/08 AS

- Die laufenden Unterkunfts- und Heizkosten müssen **angemessen** sein. Während der Übergangsfrist des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II kann von der Angemessenheit abgesehen werden, wenn dies durch die besonderen Umstände des Einzelfalls geboten ist.

Keine Mietrückstände 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 gewährt werden.

Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 4 SGB II ist vorrangig einzusetzen.

Praxishinweise:

Die Übernahme von Mietrückständen setzt einen **vorherigen Antrag** voraus, die Leistungen sind nicht vom Antrag auf laufende Leistungen umfasst¹⁴⁸. Vor einer Entscheidung ist eine Stellungnahme des Fachbereiches Wohnhilfe im Amt für Jugend und Soziales der Stadt Frankfurt (Oder) einzuholen.

Die Bewilligung erfolgt durch **Darlehensgewährung** nach Maßgabe des § 42a SGB II mittels **Darlehensbescheid**.

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

Die Übernahme von Mietrückständen ist regelmäßig gegenüber dem Leistungsberechtigten vorzunehmen (vgl. Punkt 0. zu § 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.

Vermeidung von Wohnungslosigkeit

Die Gefahr der **Wohnungslosigkeit** besteht, wenn z.B. angehäufte Mietrückstände den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigen oder ein Räumungsurteil abgewendet oder die Zwangsräumung verhindert werden kann.

Eine der drohenden Wohnungslosigkeit **vergleichbare Notlage** liegt insbesondere in den Fällen von Schulden bei Energieversorgern vor 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 vom Leistungsberechtigten bewohnt wird bzw. mit dem Versorgungsunternehmen, gegenüber dem die Schulden bestehen, kein Vertragsverhältnis mehr besteht.

¹⁴⁸ BSG, Urteil vom 17.06.2010, B 14 AS 58/09 R ff

10.1 Mietrückstände

Die Übernahme von Mietrückständen 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, liegt das Tatbestandsmerkmal der drohenden Wohnungslosigkeit nicht vor.

Schulden sind nur soweit zu gewähren, soweit ihre Übernahme gerechtfertigt und sie zur Abwendung der Wohnungslosigkeit notwendig sind.

Zur Gesetzessystematik:

- § 22 Abs. 8 Satz 1: Schulden „können“ übernommen werden, soweit dies **zur Sicherung** der Unterkunft oder zur Behebung einer **vergleichbaren Notlage** gerechtfertigt ist.
- § 22 Abs. 8 Satz 2: Schulden „sollen“ übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst **Wohnungslosigkeit** einzutreten droht.

Zu Satz 1:

Satz 1 ist einschlägig, wenn noch keine Wohnungslosigkeit unmittelbar bevorsteht oder droht, z.B., wenn Mietrückstände aufgelaufen sind, die noch nicht zur Kündigung des Vermieters rechtfertigen.

Im Rahmen der Selbsthilfe ist mit dem Leistungsberechtigten bei Vorsprache abzuklären, inwieweit

- mit dem Vermieter eine schriftliche Ratenvereinbarung geschlossen werden kann,
- der Vermieter bei einer Übernahme der Mietrückstände zur Fortführung des Mietverhältnisses bereit ist (Schriftliche Erklärung erforderlich),
- die Schuldnerberatung beteiligt werden kann.

Wenn auf dieser Basis keine Einigung mit dem Vermieter möglich ist und der Leistungsberechtigte sich nachweisbar im Wege der Selbsthilfe bemüht hat, ist im Rahmen einer **Ermessensentscheidung** zu prüfen, ob die Übernahme der Mietrückstände gewährt wird. Ermessenserwägungen sind z.B. Kleinkinder, Zumutbarkeit eines Umzugs, Schwangerschaft etc.

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

- die Wohnung bereits geräumt ist.
- die Übernahme der Mietrückstände der Sicherung einer unangemessenen Wohnung dient.
- in der Vergangenheit wiederholt Mietrückstände aufgetreten sind.
- der Leistungsberechtigte sich erkennbar nicht um Selbsthilfe bemüht¹⁴⁹.
- die Wohnung ohnehin nicht auf Dauer gesichert werden kann (z.B. Familienzuwachs, Auflösung der Bedarfsgemeinschaft, Auszug eines Volljährigen etc.).

¹⁴⁹ LSG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 27.10.2010 - L 3 AS 557/10 B ER

Zu Satz 2:

Die hier typische Konstellation ist, dass der Vermieter eine Kündigung ausgesprochen hat, dadurch im Rahmen einer Klage die Räumung und die Wohnungslosigkeit konkret bevorsteht.

Droht Wohnungslosigkeit, hat der kommunale Träger nur einen engen Ermessensspielraum („sollen“ bedeutet gebundenes Ermessen). Liegen alle Voraussetzungen des Satzes 2 vor, so bleibt für die Ausübung des Ermessens regelmäßig kein Spielraum und nur in atypischen Ausnahmefällen kann die Übernahme abgelehnt werden. Dem Leistungsberechtigten muss wegen der bestehenden Mietrückstände die Wohnungslosigkeit konkret und zeitnah drohen und nicht anders abwendbar sein als durch die Tilgung der Mietrückstände.

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

- die Räumung selbst bei Übernahme der Mietrückstände nicht mehr abgewendet werden kann oder
- der Leistungsberechtigte in der Vergangenheit bewilligte Mittel für Kosten der Unterkunft und Heizung zweckentfremdet verwendet hat (Missbrauchsfälle)¹⁵⁰.

Dem Leistungsberechtigten ist mitzuteilen, dass der kommunale Träger über das Gericht Kenntnis von der Räumung des Wohnraumes erhalten hat; dem Leistungsberechtigten ist ein entsprechendes Beratungsangebot zu übermitteln. Der Leistungsberechtigte hat dabei seine von ihm unternommene Selbsthilfe darzulegen.

10.2 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. Um laufende Kosten der Unterkunft nach § 22 Abs. 1 SGB II handelt es sich dann, 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 Mietrückständen gelten entsprechend. Insbesondere ist auch bei diesen Schulden vor der Übernahme auf die Selbsthilfe des Leistungsberechtigten 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.

¹⁵⁰ LSG Niedersachsen-Bremen, Beschluss vom 04.09.2009 – L 13 AS 252/09 B ER

11. Befugnis zur Anpassung

Die Befugnis zur Anpassung der Richtlinie an gesetzliche Änderungen, die aktuelle Preisentwicklung und die aktuelle Rechtsprechung wird auf das Amt für Jugend und Soziales übertragen.

12. Inkrafttreten / Außerkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt am __.__.2017 in Kraft.

Die Verwaltungsvorschrift vom 01.02.2014 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Frankfurt (Oder),

Dr. Martin Wilke
Oberbürgermeister