

## Richtlinien K.d.U.- Bereich SGB II

## Richtlinien K.d.U.- Bereich SGB XII

### Gliederung

1. Allgemeines
2. **Verfahren**
3. **Kosten der Unterkunft**
  - 3.1 **Miete**
  - 3.2 **Haus- und Wohnungseigentum**
    - 3.2.1 **Schuldzinsen und dauernde Lasten**
    - 3.2.2 **Steuern vom Grundbesitz**
    - 3.2.3 **Sonstige öffentliche Abgaben**
    - 3.2.4 **Versicherungsbeiträge**
    - 3.2.5 **Leistungen auf die Hypothekengewinn- und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des LAG handelt.**
    - 3.2.6 **Erhaltungsaufwand**
    - 3.2.7 **Tilgungsbeträge**
    - 3.2.8 **Leibrenten**
    - 3.2.9 **Anliegerbeiträge**
  - 3.3 **Berechnung**
4. **Angemessenheit der Unterkunftskosten**
  - 4.1 **Angemessene Wohnflächenobergrenze**
  - 4.2 **Angemessene Unterkunftskosten**
  - 4.3 **Anmietung einer Wohnung ohne vorherige Zusicherung**
5. **Wohnungswechsel**
  - 5.1 **Notwendigkeit eines Umzugs**
  - 5.2 **Zusicherung zum Umzug**
  - 5.3 **Ablehnung der Zusicherung**
  - 5.4 **Zuständigkeiten bei Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers**
  - 5.5 **Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten**
  - 5.6 **Mietkaution**
    - 5.6.1 **Allgemeines**
    - 5.6.2 **Voraussetzungen einer Kautionszahlung**
    - 5.6.3 **Form der Kautionsgewährung**
    - 5.6.4 **Freiwillige Erstattung von Kautionen**
  - 5.7 **Begrenzung der Unterkunfts- und Heizkosten bei nicht erforderlichem Umzug**
    - 5.7.1 **Dauer der Kürzung**
  - 5.8 **Renovierung**
  - 5.9 **Schönheitsreparaturen**
6. **Übernahme von Unterkunftskosten inhaftierter Personen**
7. **Übernahme von Mietschulden gem. § 22 Abs. 5 SGB II**
  - 7.1 **Grundsätzliches**
  - 7.2 **Ermessensentscheidung**
  - 7.3 **Erhaltungsmöglichkeit einer Wohnung nach fristloser Kündigung**
  - 7.4 **Form der Hilfestellung**
8. **Anlagen**

### Gliederung

1. **Allgemeines**
2. **Verfahren**
3. **Kosten der Unterkunft**
  - 3.1 **Miete**
  - 3.2 **Haus- und Wohnungseigentum**
    - 3.2.1 **Schuldzinsen und dauernde Lasten**
    - 3.2.2 **Steuern vom Grundbesitz**
    - 3.2.3 **Sonstige öffentliche Abgaben**
    - 3.2.4 **Versicherungsbeiträge**
    - 3.2.5 **Leistungen auf die Hypothekengewinn- und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des LAG handelt.**
    - 3.2.6 **Erhaltungsaufwand**
    - 3.2.7 **Tilgungsbeträge**
    - 3.2.8 **Leibrenten**
    - 3.2.9 **Anliegerbeiträge**
  - 3.3 **Berechnung**
4. **Angemessenheit der Unterkunftskosten**
  - 4.1 **Angemessene Wohnflächenobergrenze**
  - 4.2 **Angemessene Unterkunftskosten**
  - 4.3 **Anmietung einer Wohnung ohne vorherige Zusicherung**
5. **Wohnungswechsel**
  - 5.1 **Notwendigkeit eines Umzugs**
  - 5.2 **Zusicherung zum Umzug**
  - 5.3 **Ablehnung der Zusicherung**
  - 5.4 **Zuständigkeiten bei Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers**
  - 5.5 **Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten**
  - 5.6 **Mietkaution**
    - 5.6.1 **Allgemeines**
    - 5.6.2 **Voraussetzungen einer Kautionszahlung**
    - 5.6.3 **Form der Kautionsgewährung**
    - 5.6.4 **Freiwillige Erstattung von Kautionen**
  - 5.7 **Renovierung**
  - 5.8 **Schönheitsreparaturen**
6. **Übernahme von Unterkunftskosten inhaftierter Personen**
7. **Übernahme von Mietschulden gem. § 22 Abs. 5 SGB II**
  - 7.1 **Grundsätzliches**
  - 7.2 **Ermessensentscheidung**
  - 7.3 **Erhaltungsmöglichkeit einer Wohnung nach fristloser Kündigung**
  - 7.4 **Form der Hilfestellung**
8. **Anlagen**

## Richtlinien K.d.U.- Bereich SGB II

## Richtlinien K.d.U.- Bereich SGB XII

### 1. Allgemeines

Nach § 19 Abs. 1 SGB II erhalten erwerbsfähige Hilfebedürftige als Arbeitslosengeld II Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung. § 22 SGB II sagt im Weiteren, dass die Kosten der Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht werden, soweit sie angemessen sind.

#### Die Kosten der Unterkunft beinhalten bei

- **Aufwendungen für Wohneigentum**  
die durch Hausertragsberechnung festgestellten tatsächlichen Aufwendungen
- **Miete**  
die Grundmiete zuzüglich Nebenkosten (ohne Heizkosten), wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und eindeutig vereinbart wurde und wenn klar bestimmt ist, welche Betriebskosten der Mieter im einzelnen zu tragen hat. Die Vorschriften des BGB, Zweites Buch, Titel 5 (Mietvertrag, Pachtvertrag) sind bei der Prüfung der Wirksamkeit eines Mietvertrages zu beachten.
- **Nutzungsentschädigung für Obdachlosenunterkünfte**  
die von den Städten und Gemeinden umgelegten Kosten.

### 1. Allgemeines

Die Kosten der Unterkunft sind als sozialhilferechtlich relevanter Bedarf fest im SGB XII verankert.

Nach § 27 Abs. 1 SGB XII umfasst der notwendige Lebensunterhalt auch die Kosten der Unterkunft. § 29 Abs. 1 SGB XII konkretisiert die Feststellung dahin gehend, dass laufende Kosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt zu gewähren sind, soweit sie einen angemessenen Umfang nicht übersteigen, oder den Hilfeempfängern eine Senkung der unangemessenen Kosten durch Wohnungswechsel, Vermieten oder auf andere Weise nicht zuzumuten ist, längstens jedoch für sechs Monate.

§ 85 SGB XII schreibt die Berücksichtigung angemessener Kosten der Unterkunft bei der Ermittlung der Einkommensgrenzen für die Hilfen in besonderen Lebenslagen vor.

#### Die Kosten der Unterkunft beinhalten bei

- **Aufwendungen für Wohneigentum**  
die durch Hausertragsberechnung festgestellten tatsächlichen Aufwendungen
- **Miete**  
die Grundmiete zuzüglich Nebenkosten (ohne Heizkosten), wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und eindeutig vereinbart wurde und wenn klar bestimmt ist, welche Betriebskosten der Mieter im einzelnen zu tragen hat. Die Vorschriften des BGB, Zweites Buch, Titel 5 (Mietvertrag, Pachtvertrag) sind bei der Prüfung der Wirksamkeit eines Mietvertrages zu beachten.
- **Nutzungsentschädigung für Obdachlosenunterkünfte**  
die von den Städten und Gemeinden umgelegten Kosten.

Kosten der Unterkunft können sowohl laufenden als auch einmaligen Bedarf darstellen. Handelt es sich um laufenden Bedarf, sind die Kosten entsprechend der Regelungen des § 29 SGB XII und der §§ 85 ff. SGB XII zu berücksichtigen. Bei einmaligem Bedarf, der immer der Hilfe zum Lebensunterhalt zuzuordnen ist, ist § 31 Abs. 2 und 3 SGB XII zu beachten.

### 2. Verfahren

Als Nachweis über die Höhe der Miete einschließlich der umlagefähigen Betriebskosten haben die HB den Mietvertrag vorzulegen. Wenn und soweit aus diesem nicht alle erforderlichen Angaben ersichtlich sind, ist von den HB zusätzlich die als Anlage 1 abgedruckte und vom Vermieter auszufüllende Mietbescheinigung nachzureichen.

Für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Hauslasten ist ein Vordruck zu verwenden, der dem Muster nach Anlage 2 entspricht.

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an die HB gezahlt. Ist allerdings die zweckentsprechende Verwendung durch die HB nicht sichergestellt (z.B. Mietrückstände, Suchtabhängigkeit der HB) sind die Leistungen gem. § 22 Abs. 4 SGB II direkt an den Vermieter oder – soweit es sich um Hauslasten handelt – direkt an den Gläubiger zu zahlen.

Eine Direktzahlung kann auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf Wunsch des HB erfolgen.

### 2. Verfahren

Als Nachweis über die Höhe der Miete einschließlich der umlagefähigen Betriebskosten haben die HB den Mietvertrag vorzulegen. Wenn und soweit aus diesem nicht alle erforderlichen Angaben ersichtlich sind, ist von den HB zusätzlich die als Anlage 1 abgedruckte und vom Vermieter auszufüllende Mietbescheinigung nachzureichen.

Für die Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Hauslasten ist ein Vordruck zu verwenden, der dem Muster nach Anlage 2 entspricht.

In der Regel werden die Kosten der Unterkunft an die HB gezahlt. Ist allerdings die zweckentsprechende Verwendung durch die HB nicht sichergestellt (z.B. Mietrückstände, Suchtabhängigkeit der HB) sind die Leistungen gem. § 29 Abs. 1 Satz 6 SGB XII direkt an den Vermieter oder – soweit es sich um Hauslasten handelt – direkt an den Gläubiger zu zahlen.

Eine Direktzahlung kann auch ohne Vorliegen konkreter Hinweise auf eine Zweckentfremdung auf Wunsch des HB erfolgen.

<p><b>3. <u>Kosten der Unterkunft</u></b></p> <p><b>Grundsatz</b></p> <p>Gem. § 22 Abs. 1 SGB II werden Unterkunftskosten - soweit diese angemessen sind – in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen.</p> <p><b>Ausnahme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soweit sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.</li> <li>- Keine Leistungen für Unterkunft und Heizung erhalten Personen unter 25 Jahren, die vor Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen.</li> </ul>	<p><b>3. <u>Kosten der Unterkunft</u></b></p> <p><b>Grundsatz</b></p> <p>Gem. § 29 Abs. 1 SGB XII werden Unterkunfts- und Heizkosten - soweit diese angemessen sind – in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen.</p> <p><b>Ausnahme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soweit sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung erhöhen, werden die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.</li> </ul>
<p><b>3.1 <u>Miete</u></b></p> <p>Zu den laufenden Kosten für die Unterkunft zählt bei Bewohnern von Mietwohnungen grundsätzlich nur die vereinbarte "Kaltmiete".</p> <p>Die Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:</p> <p style="margin-left: 40px;">Grundmiete + <u>Kaltnebenkosten</u> = Kaltmiete + <u>Heizkosten</u> = Warmmiete</p> <p>Betriebskosten (Nebenkosten) sind lt. § 2 der Betriebskostenverordnung Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise von dem Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden. Nebenkostenabrechnungen sind in allen Fällen systematisch anzufordern.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ausgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (= Grundsteuer) sowie</li> </ul> <p>Kosten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wasserversorgung</li> <li>- der Entwässerung</li> <li>- des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage; oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme; oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten</li> <li>- des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser ; oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten</li> <li>- verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</li> <li>- des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges</li> <li>- der Straßenreinigung und Müllbeseitigung</li> <li>- der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung</li> </ul>	<p><b>3.1 <u>Miete</u></b></p> <p>Zu den laufenden Kosten für die Unterkunft zählt bei Bewohnern von Mietwohnungen grundsätzlich nur die vereinbarte "Kaltmiete".</p> <p>Die Gesamtmiete setzt sich wie folgt zusammen:</p> <p style="margin-left: 40px;">Grundmiete + <u>Kaltnebenkosten</u> = Kaltmiete + <u>Heizkosten</u> = Warmmiete</p> <p>Betriebskosten (Nebenkosten) sind lt. § 2 der Betriebskostenverordnung Kosten, die dem Eigentümer (Erbbauberechtigten) durch das Eigentum (Erbbaurecht) am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen, es sei denn, dass sie üblicherweise von dem Mieter außerhalb der Miete unmittelbar getragen werden. Nebenkostenabrechnungen sind in allen Fällen systematisch anzufordern.</p> <p>Im Einzelnen handelt es sich um folgende Ausgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks (= Grundsteuer) sowie</li> </ul> <p>Kosten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wasserversorgung</li> <li>- der Entwässerung</li> <li>- des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschl. der Abgasanlage; oder der zentralen Brennstoffversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Wärme; oder der Reinigung und Wartung von Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten</li> <li>- des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage; oder der eigenständig gewerblichen Lieferung von Warmwasser ; oder der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten</li> <li>- verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen</li> <li>- des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzuges</li> <li>- der Straßenreinigung und Müllbeseitigung</li> <li>- der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung</li> </ul>

- der Gartenpflege
- der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohner/innen gemeinsam benutzten Gebäudeteilen)
- der Schornsteinreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung für den Hauswart
- des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- des Betriebs der Einrichtung für Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die unter den v. g. Punkten nicht genannt sind).

Weitere Einzelheiten zu den Betriebskosten sind § 2 der Betriebskostenverordnung zu entnehmen.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören Heizkosten (werden gem. § 22 Abs. 1 SGB II zusätzlich gewährt) sowie Aufwendungen für Kochfeuerung und Warmwasserversorgung (sind mit der Regelleistung abgegolten).

#### Garage/Einstellplatz

Die Kosten für eine Garage oder einen Einstellplatz zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Sie sind daher nicht als Bedarf i. S. d. § 22 Abs. 1 SGB II anzuerkennen und aus der im Rahmen der Grundsicherung zu übernehmenden Unterkunftskosten herauszurechnen.

#### Anteil für Möblierung

In Anlehnung an die wohngeldrechtlichen Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Wohngeldverordnung sind folgende Pauschbeträge bei Möblierung von der Grundmiete abzusetzen:

1. für Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, ausgenommen übliche Einbaumöbel (Küche, einzelne Einbauschränke),
  - a) bei Teilmöblierung 10 v. H. der auf den teilmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete
  - b) bei Vollmöblierung 20 v. H. der auf den vollmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete
2. für Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, 30 v. H. der auf diesen Raum entfallenden Miete.

#### Rechtswirksamkeit von Rechtsgeschäften in Form von Mietverträgen zwischen Familienangehörigen

Das Verfahren des SGB XII ist analog anzuwenden.

- der Gartenpflege
- der Beleuchtung (Außenbeleuchtung und Beleuchtung der von den Bewohner/innen gemeinsam benutzten Gebäudeteilen)
- der Schornsteinreinigung
- der Sach- und Haftpflichtversicherung für den Hauswart
- des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage; oder des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage
- des Betriebs der Einrichtung für Wäschepflege
- sonstige Betriebskosten (Betriebskosten von Nebengebäuden, Anlagen und Einrichtungen, die unter den v.g. Punkten nicht genannt sind)

Weitere Einzelheiten zu den Betriebskosten sind § 2 der Betriebskostenverordnung zu entnehmen.

Nicht zu den Unterkunftskosten gehören Heizkosten (werden gem. § 29 Abs. 1 SGB XII zusätzlich gewährt) sowie Aufwendungen für Kochfeuerung und Warmwasserversorgung (sind mit der Regelleistung abgegolten).

#### Garage/Einstellplatz

Die Kosten für eine Garage oder einen Einstellplatz zählen grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Sie sind daher nicht als Bedarf i.S.d. § 29 Abs. 1 SGB XII anzuerkennen und aus der im Rahmen der Grundsicherung zu übernehmenden Unterkunftskosten herauszurechnen.

#### Anteil für Möblierung

In Anlehnung an die wohngeldrechtlichen Bestimmungen des § 6 Abs. 2 Wohngeldverordnung sind folgende Pauschbeträge bei Möblierung von der Grundmiete abzusetzen:

1. für Vergütungen für die Überlassung von Möbeln, ausgenommen übliche Einbaumöbel (Küche, einzelne Einbauschränke),
  - a) bei Teilmöblierung 10 v. H. der auf den teilmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete
  - b) bei Vollmöblierung 20 v. H. der auf den vollmöbliert gemieteten Wohnraum entfallenden Miete
2. für Zuschläge für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken, insbesondere zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken, 30 v. H. der auf diesen Raum entfallenden Miete.

Aufwendungen für möblierte Zimmer können nur insoweit als angemessene Kosten der Unterkunft angesehen werden, als es sich um die Abgeltung des reinen Raumbedarfs handelt und das vereinbarte Entgelt ortsüblich ist.

#### Rechtswirksamkeit von Rechtsgeschäften in Form von Mietverträgen zwischen Familienangehörigen

Bei der Prüfung sind - unabhängig davon, dass das Grundsicherungsgesetz nicht mehr der Hilfestellung zugrunde liegt und die dort getroffenen Weisungen dementsprechend nur dann hilfsweise herangezogen werden können, wenn neuere Handlungsempfehlungen noch nicht vorliegen - aufgrund der Besonderheiten der jeweiligen Einzelfälle Entscheidungen zu treffen. Unterkunftskosten in Form eines Pro-Kopf-Anteiles an den Unterkunftskosten sind unter Beachtung der „Angemessenheitskriterien“ auf Antrag zu berücksichtigen.

In Fällen, in denen ein Mietvertrag abgeschlossen wurde bzw. dies beabsichtigt ist, wurde sich darauf verständigt,

	<p>Einzelfälle mit dem Kreis abzustimmen.</p> <p><b><u>Vor Abstimmung sollte im jeweiligen Fall eine Prüfung unter Beachtung folgender Grundsätze erfolgen:</u></b></p> <p>01. Ist das Familienmitglied mit dem der Mietvertrag abgeschlossen wurde bzw. werden soll in der Lage, einen eigenen Haushalt zu führen? (Amtsgericht – Gesundheitsamt – Sozialarbeiter)</p> <p>02. Ist der Vermieter gleichzeitig gerichtlich bestellter Betreuer, darf er den Mietvertrag nicht mit sich selbst abschließen. In diesem Falle wäre das Amtsgericht einzuschalten.</p> <p>03. Haben sich die Lebensverhältnisse der Familie vor und nach dem Abschluss des Mietvertrages geändert?  - wirtschaften aus einem Topf?  - Eigenes Konto und entsprechender Nachweis der Mietzahlungen?</p> <p>04. Wird die Mietsache tatsächlich überlassen?  Nicht nur die Mitbenutzung eines Zimmers o.ä., sondern tatsächlich klare Aussage über die Mietsache.</p> <p>05. Bei begründeten Zweifeln an dem Mietvertrag den Vermieter (Verwandten) als Zeugen gem. § 21 (1) Nr. 2 SGB X vorladen und dabei zum Nachweis der Höhe der Kosten der Unterkunft den Steuerbescheid sich vorlegen lassen. (Eventuell Anfrage an das Finanzamt richten.)</p>
<p><b><u>3.2 Haus- und Wohnungseigentum</u></b></p> <p>Bewohnen die HB, ein geschütztes Eigenheim i. S. d. § 12 Abs. 3 Ziff. 4 SGB II, werden ihre Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind und während der Zeit der Hilfeberechtigung (ggf. verteilt auf jeweils 12 Monate) lt. Nachweis tatsächlich entstehen.</p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten gehören in entsprechender Anwendung von § 7 Abs. 2 der VO zu § 82 SGB XII:</p>	<p><b><u>3.2 Haus- und Wohnungseigentum</u></b></p> <p>Bewohnen die HB, ein geschütztes Eigenheim i.S.d. § 90 Abs. 2 Ziff. 8 SGB XII, werden ihre Unterkunfts- und Heizkosten in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen übernommen, soweit diese angemessen sind und während der Zeit der Hilfeberechtigung (ggf. verteilt auf jeweils 12 Monate) lt. Nachweis tatsächlich entstehen.</p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten gehören in entsprechender Anwendung von § 7 (2) der VO zu § 82 SGB XII:</p>
<p><b><u>3.2.1 Schuldzinsen und dauernde Lasten</u></b></p> <p>Schuldzinsen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie nachweisbar aufgrund der Beschaffung oder der Erhaltung der Wohnung zu zahlen sind.</p> <p>Der Begriff "dauernde Lasten" beinhaltet Altenteils- oder Erbbaupflichtungen, soweit sie keinen Tilgungs- sondern ausschließlich Zinscharakter haben.</p>	<p><b><u>3.2.1 Schuldzinsen und dauernde Lasten</u></b></p> <p>Schuldzinsen sind nur dann zu berücksichtigen, wenn sie nachweisbar aufgrund der Beschaffung oder der Erhaltung der Wohnung zu zahlen sind.</p> <p>Der Begriff "dauernde Lasten" beinhaltet Altenteils- oder Erbbaupflichtungen, soweit sie keinen Tilgungs- sondern ausschließlich Zinscharakter haben.</p>
<p><b><u>3.2.2 Steuern vom Grundbesitz</u></b></p> <p>Hierbei handelt es sich ausschließlich um Grundsteuer A oder Grundsteuer B. Grundsteuer A wird für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Grundsteuer B für übriges Wohneigentum erhoben.</p>	<p><b><u>3.2.2 Steuern vom Grundbesitz</u></b></p> <p>Hierbei handelt es sich ausschließlich um Grundsteuer A oder Grundsteuer B. Grundsteuer A wird für landwirtschaftlichen Grundbesitz, Grundsteuer B für übriges Wohneigentum erhoben.</p>
<p><b><u>3.2.3 Sonstige öffentliche Abgaben</u></b></p> <p>Unter diesen Begriff fallen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wassergeld</li> <li>• Kanalbenutzungsgebühr</li> </ul>	<p><b><u>3.2.3 Sonstige öffentliche Abgaben</u></b></p> <p>Unter diesen Begriff fallen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wassergeld</li> <li>• Kanalbenutzungsgebühr</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Müllabfuhrgebühr</li> <li>• Straßenreinigungsgebühr</li> <li>• Gebühren für die Gewässerunterhaltung (sog. Regensteuer)</li> <li>• Kehrgebühr des Schornsteinfegers</li> <li>• Abgabe zur Winterwartung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Müllabfuhrgebühr</li> <li>• Straßenreinigungsgebühr</li> <li>• Gebühren für die Gewässerunterhaltung (sog. Regensteuer)</li> <li>• Kehrgebühr des Schornsteinfegers</li> <li>• Abgabe zur Winterwartung</li> </ul>
<p><b>3.2.4 Versicherungsbeiträge</b></p> <p>Unter sozialhilferechtlichen Gesichtspunkten sind folgende Beiträge in angemessener Höhe für folgende Versicherungen anzuerkennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuerversicherung</li> <li>• Leitungswasserversicherung</li> <li>• Hagel- und Sturmversicherung</li> <li>• Glasversicherung</li> </ul>	<p><b>3.2.4 Versicherungsbeiträge</b></p> <p>Unter sozialhilferechtlichen Gesichtspunkten sind folgende Beiträge in angemessener Höhe für folgende Versicherungen anzuerkennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Feuerversicherung</li> <li>• Leitungswasserversicherung</li> <li>• Hagel- und Sturmversicherung</li> <li>• Glasversicherung</li> </ul>
<p><b>3.2.5 Leistungen auf die Hypothekengewinn- und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des LAG handelt.</b></p> <p>Derartige Kosten sind durch Bescheinigung des Lastenausgleichsamtes oder Finanzamt nachzuweisen.</p>	<p><b>3.2.5 Leistungen auf die Hypothekengewinn- und die Kreditgewinnabgabe, soweit es sich um Zinsen nach § 211 Abs. 1 Nr. 2 des LAG handelt.</b></p> <p>Derartige Kosten sind durch Bescheinigung des Lastenausgleichsamtes oder Finanzamt nachzuweisen.</p>
<p><b>3.2.6 Erhaltungsaufwand</b></p> <p>Bei einem selbst genutzten Eigenheim oder einer Eigentumswohnung können zu den nach § 22 SGB II zu übernehmenden Aufwendungen im Einzelfall auch Erhaltungsaufwendungen zählen, soweit sie zur Sicherung der Nutzbarkeit und / oder zur Substanzerhaltung des Gebäudes notwendig und unaufschiebbar sind. Da es sich um Vermögenserhaltungskosten handelt, kommt allerdings nur eine darlehensweise Hilfestellung in Betracht.</p> <p>Kosten ausschließlicher Herstellungs- und oder auch Schönheitsmaßnahmen stellen keinen Bedarf i. S. d. § 22 SGB II dar.</p> <p><b>Herstellungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen</b> Herstellung- bzw. Verbesserungsmaßnahmen liegen vor, wenn über den ursprünglichen Zustand eines Gebäudes hinaus wesentliche Erweiterungen bzw. Verbesserungen durchgeführt werden, die den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit schaffen (z.B. Aufstockung oder Anbau eines Gebäudes, erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, Aufzugsanlage o. ä., Zusammenlegung von Wohnungen usw.).</p> <p>Eine Übernahme von Aufwendungen für ausschließliche Herstellungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen aus SGB II-Mitteln kommt grundsätzlich nicht in Betracht.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b></p> <p>Erhaltungsmaßnahmen sind alle Maßnahmen, die für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudes erforderlich sind. Sie werden verursacht durch die gewöhnliche Nutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen und dienen dazu, die entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen und das Gebäude ordnungsgemäß entsprechend seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten oder diesen Zustand in zeitgemäßer Form wieder herzustellen, z.B. lfd. Wartungsarbeiten, Reparaturen, Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (z.B. bei Sturm- und Hagelschäden).</p>	<p><b>3.2.6 Erhaltungsaufwand</b></p> <p>Bei einem selbst genutzten Eigenheim oder einer Eigentumswohnung können zu den nach § 34 SGB XII zu übernehmenden Aufwendungen im Einzelfall auch Erhaltungsaufwendungen zählen, soweit sie zur Sicherung der Nutzbarkeit und / oder zur Substanzerhaltung des Gebäudes notwendig und unaufschiebbar sind. Da es sich um Vermögenserhaltungskosten handelt, kommt allerdings nur eine darlehensweise Hilfestellung in Betracht.</p> <p>Kosten ausschließlicher Herstellungs- und Wertverbesserungsmaßnahmen oder auch Schönheitsmaßnahmen stellen keinen Bedarf i.S.d. § 29 SGB XII dar.</p> <p><b>Herstellungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen</b> Herstellung- bzw. Verbesserungsmaßnahmen liegen vor, wenn über den ursprünglichen Zustand eines Gebäudes hinaus wesentliche Erweiterungen bzw. Verbesserungen durchgeführt werden, die den Gebrauchswert des Gebäudes insgesamt deutlich erhöhen und damit für die Zukunft eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit schaffen (z.B. Aufstockung oder Anbau eines Gebäudes, erstmaliger Einbau einer Zentralheizung, Aufzugsanlage o.ä., Zusammenlegung von Wohnungen usw.).</p> <p>Eine Übernahme von Aufwendungen für ausschließliche Herstellungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen aus Sozialhilfemitteln kommt grundsätzlich nicht in Betracht.</p> <p><b>Erhaltungsmaßnahmen</b></p> <p>Erhaltungsmaßnahmen sind alle Maßnahmen, die für die laufende Instandhaltung und Instandsetzung eines Gebäudes erforderlich sind. Sie werden verursacht durch die gewöhnliche Nutzung, Alterung und Witterungseinwirkungen und dienen dazu, die entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel zu beseitigen und das Gebäude ordnungsgemäß entsprechend seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten oder diesen Zustand in zeitgemäßer Form wieder herzustellen, z.B. lfd. Wartungsarbeiten, Reparaturen, Erneuerung von Gebäudeteilen infolge höherer Gewalt (z.B. bei Sturm- und Hagelschäden).</p>

Maßnahme	Erhaltungsaufwand	kein Erhaltungsaufwand
Anbau eines Balkons		X
Einbau eines Aufzuges		X
Einbau eines Durchlauferhitzers		X
Einbau neuer Fenster	X	
Einbau von Rolläden		X
Erneuerung des Außenputzes		X
Erneuerung der Dachrinnen	X	
Erneuerung der Elektroanlage aus Gründen der Sicherheit	X	
Erneuerung des Fußbodens	X	
Erneuerung des Hofes		X
Erneuerung einer defekten oder unwirtschaftlichen Heizungsanlage	X	
Erneuerung des Schornsteins	X	
Erneuerung oder Einbau einer Toilette	X	
Erneuerung oder Reparatur des Öltanks	X	
Neueinrichtung eines Bades oder einer Dusche		X
Neugestaltung der Außenanlagen		X
Reparatur des Daches	X	

#### Voraussetzung einer Darlehensgewährung

Eine Leistungsgewährung kommt grundsätzlich nur darlehensweise in Betracht, auch nur dann, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Bei der Maßnahme handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen die zur Sicherung der Nutzbarkeit und /oder zur Substanzerhaltung des Gebäudes notwendig und unaufschiebbar sind. Soweit die Notwendigkeit der Maßnahme nicht offensichtlich ist und der Umfang durch die Sachbearbeitung nicht nachvollzogen werden kann, ist eine fachliche Stellungnahme durch eine/n durch den Antragsteller zu beauftragende/n Fachfirma/Fachmann (Architekt, Meisterbetrieb etc.) einzuholen.
- Die darlehensweise Leistung muss von der nachfragenden Person ausdrücklich beantragt werden.
- Es handelt sich um einen nach den Umständen unabweisbar gebotenen Bedarf, d.h. die nachfragende Person kann nicht auf die Ansparung der Beträge verwiesen werden, da der Bedarf akut gedeckt werden muss.
- Eine anderweitige Bedarfsdeckung ist der nachfragenden Person nicht möglich.

Vor Erbringung eines Darlehens für eigentumsbedingten Erhaltungsaufwand sind an die Selbsthilfemöglichkeiten der nachfragenden Person erhöhte Anforderungen zu stellen.

Wie z.B.

- Inanspruchnahme von Krediten auf dem freien Kreditmarkt. Ist eine Kreditaufnahme möglich, sind die Schuldzinsen, ggf. auch Tilgungsraten bis zu 1 % im Rahmen der Unterkunftskosten -soweit diese die Angemessenheit nicht übersteigen - zu berücksichtigen.

Maßnahme	Erhaltungsaufwand	kein Erhaltungsaufwand
Anbau eines Balkons		X
Einbau eines Aufzuges		X
Einbau eines Durchlauferhitzers		X
Einbau neuer Fenster	X	
Einbau von Rolläden		X
Erneuerung des Außenputzes		X
Erneuerung der Dachrinnen	X	
Erneuerung der Elektroanlage aus Gründen der Sicherheit	X	
Erneuerung des Fußbodens	X	
Erneuerung des Hofes		X
Erneuerung einer defekten oder unwirtschaftlichen Heizungsanlage	X	
Erneuerung des Schornsteins	X	
Erneuerung oder Einbau einer Toilette	X	
Erneuerung oder Reparatur des Öltanks	X	
Neueinrichtung eines Bades oder einer Dusche		X
Neugestaltung der Außenanlagen		X
Reparatur des Daches	X	

#### Voraussetzung einer Darlehensgewährung

Eine Leistungsgewährung kommt grundsätzlich nur darlehensweise in Betracht, auch nur dann, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Bei der Maßnahme handelt es sich um Erhaltungsaufwendungen die zur Sicherung der Nutzbarkeit und /oder zur Substanzerhaltung des Gebäudes notwendig und unaufschiebbar sind. Soweit die Notwendigkeit der Maßnahme nicht offensichtlich ist und der Umfang durch die Sachbearbeitung nicht nachvollzogen werden kann, ist eine fachliche Stellungnahme durch eine/n durch den Antragsteller zu beauftragende/n Fachfirma/Fachmann (Architekt, Meisterbetrieb etc.) einzuholen.
- Die darlehensweise Leistung muss von der nachfragenden Person ausdrücklich beantragt werden.
- Es handelt sich um einen nach den Umständen unabweisbar gebotenen Bedarf, d.h. die nachfragende Person kann nicht auf die Ansparung der Beträge verwiesen werden, da der Bedarf akut gedeckt werden muss.
- Eine anderweitige Bedarfsdeckung ist der nachfragenden Person nicht möglich.

Vor Erbringung eines Darlehens für eigentumsbedingten Erhaltungsaufwand sind an die Selbsthilfemöglichkeiten der nachfragenden Person erhöhte Anforderungen zu stellen.

Wie z.B.

- Inanspruchnahme von Krediten auf dem freien Kreditmarkt. Ist eine Kreditaufnahme möglich, sind die Schuldzinsen, ggf. auch Tilgungsraten bis zu 1 % im Rahmen der Unterkunftskosten -soweit diese die Angemessenheit nicht übersteigen - zu berücksichtigen,

Wird eine Kreditvergabe seitens der Geldinstitute abgelehnt, hat die nachfragende Person dies durch Nachweise zu belegen.

- Einsatz von vorhandenen anrechnungsfreien Einnahmen
- Einsatz von nach § 12 SGB II geschütztem Barvermögen

#### **Umfang der Darlehensgewährung**

Vor Übernahme der Kosten (Lohn- und Materialkosten) haben die Antragsteller Kostenvorschläge von mindestens 3 alternativen Anbietern vorzulegen. Eine Übernahme der Lohnkosten kommt ausnahmsweise dann nicht in Betracht, wenn von der antragstellenden Person (z.B. aufgrund ihrer Ausbildung) erwartet werden kann, die Arbeiten selbst oder mit Freunden und Bekannten auszuführen.

Ab eines erforderlichen Erhaltungsaufwandes in Höhe von 5.000,-- € ist das Darlehen grundbuchlich zu sichern. Die hierdurch entstehenden Grundbuchkosten sind zusätzlich zum Erhaltungsaufwand darlehensweise zu gewähren und grundbuchlich abzusichern.

Grundsätzlich ist die Darlehensgewährung von der Grundbucheintragung abhängig zu machen. Da diese erfahrungsgemäß jedoch längere Zeit in Anspruch nimmt, hat der Darlehensnehmer in akuten Fällen (z.B. defekte Heizung) zumindest eine Terminbestätigung eines Notars vorzulegen. Die Einhaltung des Notartermins ist nachzuhalten. Das Darlehen ist zweckgebunden ausschließlich für den beantragten unabdingbaren Bedarf zu gewähren. Hierauf ist im Darlehensbescheid ausdrücklich hinzuweisen. Wird das Darlehen nicht für den beantragten Bedarf verwandt, ist der Bewilligungsbescheid unverzüglich zu widerrufen und die gewährte Leistung zurückzufordern. Auf diese Konsequenz ist im Darlehensbescheid hinzuweisen.

#### **Rückzahlung des Darlehens**

a) Darlehensnehmer befindet sich im laufenden Leistungsbezug

Steht der Darlehensnehmer im Bezug laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB II, kann das Darlehen gem. § 23 Abs. 1 SGB II durch monatliche Aufrechnung in Höhe von bis zu 10 % der an den Erwerbsfähigen und die mit ihm in Bedarfsgemeinschaft lebenden Angehörigen jeweils zu zahlenden Regelleistung getilgt werden.

Ob und wenn in welchem Umfang Leistungen aufgerechnet werden, ist im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens zu entscheiden. Kriterien hierfür sind

z.B. die

- -individuellen Verhältnisse der Darlehensnehmer
- -Höhe der Aufwendungen
- -Art des Bedarfs
- -Ursache des Bedarfs (absehbares oder unvorhersehbares Ereignis)
- -Möglichkeit der Ansparungen für den beantragten Bedarf
- -erstmalige oder wiederholte Antragstellung

Darüber hinaus haben die Darlehensnehmer bereits bei Antragstellung ihre Vorstellungen zur Darlehenstilgung zu unterbreiten.

In jedem Fall ist die Ermessensentscheidung über den Umfang der Rückforderung bzw. den Verzicht auf diese im Darlehensbescheid zu begründen und zur Akte zu nehmen.

Ist eine Einbehaltung des Darlehens nicht oder nicht in vollem Umfang erfolgt, ist nach Wegfall der Bedürftigkeit unverzüglich zu prüfen, ob dem Darlehensnehmer die Rückzahlung des Darlehens nach seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zugemutet werden kann. Wie die Rückzahlung im Einzelnen dann erfolgen soll, wird nach Beendigung der Bedürftigkeit in Absprache mit den Darlehensnehmern festgelegt. Auch hierauf ist bereits im Darlehensbescheid hinzuweisen.

Wird eine Kreditvergabe seitens der Geldinstitute abgelehnt, hat die nachfragende Person dies durch Nachweise zu belegen.

- Einsatz von vorhandenen anrechnungsfreien Einnahmen
- Einsatz von nach § 90 SGB XII geschütztem Barvermögen

#### **Umfang der Darlehensgewährung**

Vor Übernahme der Kosten (Lohn- und Materialkosten) haben die Antragsteller Kostenvorschläge von mindestens 3 alternativen Anbietern vorzulegen. Eine Übernahme der Lohnkosten kommt ausnahmsweise dann nicht in Betracht, wenn von der antragstellenden Person (z.B. aufgrund ihrer Ausbildung) erwartet werden kann, die Arbeiten selbst oder mit Freunden und Bekannten auszuführen.

Ab eines erforderlichen Erhaltungsaufwandes in Höhe von 5.000,-- € ist das Darlehen grundbuchlich zu sichern. Die hierdurch entstehenden Grundbuchkosten sind zusätzlich zum Erhaltungsaufwand darlehensweise zu gewähren und grundbuchlich abzusichern.

Grundsätzlich ist die Darlehensgewährung von der Grundbucheintragung abhängig zu machen. Da diese erfahrungsgemäß jedoch längere Zeit in Anspruch nimmt, hat der Darlehensnehmer in akuten Fällen (z.B. defekte Heizung) zumindest eine Terminbestätigung eines Notars vorzulegen. Die Einhaltung des Notartermins ist nachzuhalten. Das Darlehen ist zweckgebunden ausschließlich für den beantragten unabdingbaren Bedarf zu gewähren. Hierauf ist im Darlehensbescheid ausdrücklich hinzuweisen. Wird das Darlehen nicht für den beantragten Bedarf verwandt, ist der Bewilligungsbescheid unverzüglich zu widerrufen und die gewährte Leistung zurückzufordern. Auf diese Konsequenz ist im Darlehensbescheid hinzuweisen.

#### **Rückzahlung des Darlehens**

a) Darlehensnehmer befindet sich im laufenden Leistungsbezug

Steht der Darlehensnehmer im Bezug laufender Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII, kann das Darlehen gem. § 37 Abs. 2 SGB XII durch monatliche Aufrechnung in Höhe von bis zu 5 % des Eckregelsatzes von der Leistung einbehalten werden. Die Rückzahlung von Darlehen nach § 35 Abs. 3 SGB XII erfolgt in gleichen Teilbeträgen über das gesamte Kalenderjahr.

Ob und wenn in welchem Umfang Leistungen aufgerechnet werden, ist im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens zu entscheiden. Kriterien hierfür sind

z.B. die

- -individuellen Verhältnisse der Darlehensnehmer
- -Höhe der Aufwendungen
- -Art des Bedarfs
- -Ursache des Bedarfs (absehbares oder unvorhersehbares Ereignis)
- -Möglichkeit der Ansparungen für den beantragten Bedarf
- -erstmalige oder wiederholte Antragstellung

Darüber hinaus haben die Darlehensnehmer bereits bei Antragstellung ihre Vorstellungen zur Darlehenstilgung zu unterbreiten.

In jedem Fall ist die Ermessensentscheidung über den Umfang der Rückforderung bzw. den Verzicht auf diese im Darlehensbescheid zu begründen und zur Akte zu nehmen.

Ist eine Einbehaltung des Darlehens nicht oder nicht in vollem Umfang erfolgt, ist nach Wegfall der Bedürftigkeit unverzüglich zu prüfen, ob dem Darlehensnehmer die Rückzahlung des Darlehens nach seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zugemutet werden kann. Wie die Rückzahlung im Einzelnen dann erfolgen soll, wird nach Beendigung der Bedürftigkeit in Absprache mit den Darlehensnehmern festgelegt. Auch hierauf ist bereits im Darlehensbescheid hinzuweisen.



<p>Gem. § 24 Abs. 1 SGB X ist vor Erlass eines Rückforderungsbescheides der Betroffene anzuhören.</p> <p>b) Darlehensnehmer sind aus dem Leistungsbezug ausgeschieden</p> <p>Mit Ausscheiden der HB aus dem Sozialhilfebezug ist unverzüglich zu prüfen, wie und wann den Darlehensnehmern nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit die Rückzahlung des Darlehens zugemutet werden kann. Hierzu sind sie gem. § 24 Abs. 1 SGB X anzuhören.</p>	<p>Gem. § 24 Abs. 1 SGB X ist vor Erlass eines Rückforderungsbescheides der Betroffene anzuhören.</p> <p>b) Darlehensnehmer sind aus dem Leistungsbezug ausgeschieden</p> <p>Mit Ausscheiden der HB aus dem Sozialhilfebezug ist unverzüglich zu prüfen, wie und wann den Darlehensnehmern nach ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit die Rückzahlung des Darlehens zugemutet werden kann. Hierzu sind sie gem. § 24 Abs. 1 SGB X anzuhören.</p>
<p><b>3.2.7 Tilgungsbeträge</b></p> <p>In seiner aktuellen Rechtsprechung (BSG vom 18.06.2008 – B 14/11 b AS 67/06 R) hat das BSG von der bisherigen Auffassung Abstand genommen, Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss zu gewähren. Im Hinblick auf den Gleichbehandlungssatz ist das BSG zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen sind, die unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung übernommen würden.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.</p> <p>Tilgungsleistungen sind nach dieser aktuellen Rechtsprechung des BSG ausschließlich unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i. S. d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II handelt,</li> <li>- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d. h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohnungseigentums (LSG NRW v. 03.07.2009 – L 12 B 42/09 AS ER),</li> <li>- maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen vorstehend aufgeführten Kosten des Wohneigentums (BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 32/07 R)</li> </ul> <p>In allen anderen Fällen können die Tilgungsraten nicht als Unterkunftskosten übernommen werden, weil sie der Vermögensbildung dienen. (LSG BW v. 27.04.2007 – L 8 AS 1503/07 ER und BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R)</p> <p>Das Bayerische LSG hat zu der Frage, ab wann von einer weitestgehenden Finanzierung/Abzahlung des selbst genutzten Wohneigentums ausgegangen werden kann, entschieden, dass eine Übernahme von Tilgungsleistungen nur im Ausnahmefall möglich sei. (Bay. LSG v. 10.10.2008 – L 16 B 449/08 AS ER)</p>	<p><b>3.2.7 Tilgungsbeträge</b></p> <p>In seiner aktuellen Rechtsprechung (BSG vom 18.06.2008 – B 14/11 b AS 67/06 R) hat das BSG von der bisherigen Auffassung Abstand genommen, Tilgungsleistungen ausnahmslos nicht als Zuschuss zu gewähren. Im Hinblick auf den Gleichbehandlungssatz ist das BSG zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Eigentümern von selbst genutztem Wohneigentum von angemessener Größe die Kosten zu übernehmen sind, die unter vergleichbaren Voraussetzungen für eine angemessene Mietwohnung übernommen würden.</p> <p>Es kann davon ausgegangen werden, dass bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist und es deshalb nicht um den Aufbau, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte geht.</p> <p>Tilgungsleistungen sind nach dieser aktuellen Rechtsprechung des BSG ausschließlich unter folgenden Voraussetzungen zu übernehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenn es sich um angemessenes Wohneigentum i. S. d. § 90 Abs. 2 Nr. 8 SGB XII handelt,</li> <li>- wenn alle Möglichkeiten zur Aussetzung oder Verminderung der Tilgungsleistung (Tilgungsaussetzung, -herabsetzung oder -streckung) ausgeschöpft sind, d. h. Unvermeidbarkeit der Tilgungsleistungen zur Erhaltung des Wohnungseigentums (LSG NRW v. 03.07.2009 – L 12 B 42/09 AS ER),</li> <li>- maximal in Höhe der Differenz zwischen den Kosten einer angemessenen Mietwohnung und der Summe der sonstigen vorstehend aufgeführten Kosten des Wohneigentums (BSG v. 02.07.2009 – B 14 AS 32/07 R)</li> </ul> <p>In allen anderen Fällen können die Tilgungsraten nicht als Unterkunftskosten übernommen werden, weil sie der Vermögensbildung dienen. (LSG BW v. 27.04.2007 – L 8 AS 1503/07 ER und BSG v. 18.06.2008 – B 14/11b AS 67/06 R)</p> <p>Das Bayerische LSG hat zu der Frage, ab wann von einer weitestgehenden Finanzierung/Abzahlung des selbst genutzten Wohneigentums ausgegangen werden kann, entschieden, dass eine Übernahme von Tilgungsleistungen nur im Ausnahmefall möglich sei. (Bay. LSG v. 10.10.2008 – L 16 B 449/08 AS ER)</p>
<p><b>3.2.8 Leibrenten</b></p> <p>Leibrenten, die als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks zu entrichten sind, zählen sozialhilferechtlich nicht zu den laufenden Kosten der Unterkunft.</p>	<p><b>3.2.8 Leibrenten</b></p> <p>Leibrenten, die als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstücks zu entrichten sind, zählen sozialhilferechtlich nicht zu den laufenden Kosten der Unterkunft. Dies gilt auch dann, wenn das Hausgrundstück zum Schonvermögen im Sinne des § 90 Abs. 2 Nr. 9 SGB XII gehört.</p> <p>In besonders begründeten Einzelfällen kommt lediglich eine darlehensweise Hilfgewährung nach § 34 SGB XII in Betracht.</p>
<p><b>3.2.9 Anliegerbeiträge</b></p> <p>Hierbei handelt es sich nicht um sozialhilferechtlichen Unterkunftsbedarf. Diese Beiträge sind eindeutig</p>	<p><b>3.2.9 Anliegerbeiträge</b></p> <p>Hierbei handelt es sich nicht um sozialhilferechtlichen Unterkunftsbedarf. Diese Beiträge sind eindeutig</p>

vermögensbildend. Hilfeempfänger sind auf die Möglichkeit der Stundung hinzuweisen.	vermögensbildend. Hilfeempfänger sind auf die Möglichkeit der Stundung hinzuweisen.
<p><b>3.3 Berechnung</b></p> <p>Der Jahresaufwand ist anhand des Musters nach Anlage 2 zu ermitteln und den Hilfesuchenden in Höhe eines Zwölftels (soweit angemessen) monatlich zur Verfügung zu stellen.</p>	<p><b>3.3 Berechnung</b></p> <p>Der Jahresaufwand ist anhand des Musters nach Anlage 2 zu ermitteln und den Hilfesuchenden in Höhe eines Zwölftels (soweit angemessen) monatlich zur Verfügung zu stellen.</p>
<p><b>4. Angemessenheit der Unterkunftskosten</b></p> <p>Gem. § 22 Abs. 1 SGB II sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich zum einen nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, der realen Lage des maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarktes sowie des einem Leistungsberechtigten zuzubilligenden Wohnungsstandards (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 21.09.2006 -L 7 SO 380/06). Maßgeblich für die Höhe der Unterkunftskosten einer Mietwohnung sind im Regelfall die Wohnfläche sowie der Mietzins je Quadratmeter Wohnfläche. So ist lt. Urteil des BSG vom 07.11.2006 B 7b As 10/06 R bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten abstrakt auf das Produkt aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• angemessener Quadratmeterzahl und</li> <li>• angemessenem Quadratmeterpreis abzustellen.</li> </ul> <p>Das Produkt beider Faktoren ergibt den Richtwert der Grundmiete (sog. Produktmethode).</p>	<p><b>4. Angemessenheit der Unterkunftskosten</b></p> <p>Gem. § 29 Abs. 1 SGB XII sind die Unterkunftskosten in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind. Die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft beurteilt sich zum einen nach den individuellen Verhältnissen des Einzelfalles, insbesondere nach der Zahl der Familienangehörigen, der realen Lage des maßgeblichen örtlichen Wohnungsmarktes sowie des einem Leistungsberechtigten zuzubilligenden Wohnungsstandards (LSG Baden-Württemberg, Urt. v. 21.09.2006 -L 7 SO 380/06). Maßgeblich für die Höhe der Unterkunftskosten einer Mietwohnung sind im Regelfall die Wohnfläche sowie der Mietzins je Quadratmeter Wohnfläche. So ist lt. Urteil des BSG vom 07.11.2006 (Az: B 7b AS 10/06 R) bei der Ermittlung der angemessenen Unterkunftskosten abstrakt auf das Produkt aus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• angemessener Quadratmeterzahl und</li> <li>• angemessenem Quadratmeterpreis abzustellen.</li> </ul> <p>Das Produkt beider Faktoren ergibt den Richtwert der Grundmiete (sog. Produktmethode).</p>
<p><b>4.1 Angemessene Wohnflächenobergrenze</b></p> <p>Nach dem geltenden Wohnraumförderungsgesetz sind die angemessenen Wohnungsgrößen in den zu diesem Gesetz ergangenen Wohnraumförderungsbestimmungen (Runderlass des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 26.01.2006) enthalten.</p> <p>Hiernach werden folgende Wohnflächen als Obergrenzen anerkannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Alleinstehende bis zu 47 qm,</li> <li>• für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern bis zu 62 qm,</li> <li>• für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern bis zu 77 qm,</li> <li>• für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern bis zu 92 qm,</li> <li>• für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen zusätzlich bis zu 15 qm.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung der Obergrenzen ist grundsätzlich nur in besonders gelagerten Einzelfällen, wenn den HB oder ihren Angehörigen wegen dauernder Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer) besonderer Wohnraum (max. 15 qm) zuzubilligen ist, anzuerkennen.</p> <p>Ausnahmsweise kann eine Überschreitung auch anerkannt werden, wenn der örtliche Wohnungsmarkt tatsächlich keinen entsprechenden Wohnraum bietet. Dies kann erfahrungsgemäß insbesondere bei Kleinstwohnungen für 1 Personenhaushalte der Fall sein. Soweit nachweisbar entsprechender Wohnraum örtlich aktuell nicht verfügbar sein sollte, ist in diesen Fällen eine angemessene Überschreitung der o. g. Wohnflächenobergrenzen im Ermessenswege anzuerkennen.</p> <p>Die Darlegung dafür, dass nach den örtlichen oder persönlichen Besonderheiten von einer geringeren oder höheren Wohnfläche ausgegangen werden darf, als nach den v. g. Obergrenzen der Wohnraumförderungsbestimmungen vorgesehen, ist im Einzelfall ausführlich zu begründen.</p>	<p><b>4.1 Angemessene Wohnflächenobergrenzen</b></p> <p>Nach dem geltenden Wohnraumförderungsgesetz sind die angemessenen Wohnungsgrößen in den zu diesem Gesetz ergangenen Wohnraumförderungsbestimmungen (Runderlass des Ministeriums für Bau und Verkehr vom 26.01.2006) enthalten.</p> <p>Hiernach werden folgende Wohnflächen als Obergrenzen anerkannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Alleinstehende bis zu 47 qm,</li> <li>• für einen Haushalt mit 2 Familienmitgliedern bis zu 62 qm,</li> <li>• für einen Haushalt mit 3 Familienmitgliedern bis zu 77 qm,</li> <li>• für einen Haushalt mit 4 Familienmitgliedern bis zu 92 qm,</li> <li>• für jeden weiteren zum Familienhaushalt rechnenden Angehörigen zusätzlich bis zu 15 qm.</li> </ul> <p>Eine Überschreitung der Obergrenzen ist grundsätzlich nur in besonders gelagerten Einzelfällen, wenn den HB oder ihren Angehörigen wegen dauernder Behinderung (z.B. Rollstuhlfahrer) besonderer Wohnraum (max. 15 qm) zuzubilligen ist, anzuerkennen.</p> <p>Ausnahmsweise kann eine Überschreitung auch anerkannt werden, wenn der örtliche Wohnungsmarkt tatsächlich keinen entsprechenden Wohnraum bietet. Dies kann erfahrungsgemäß insbesondere bei Kleinstwohnungen für 1 Personenhaushalte der Fall sein. Soweit nachweisbar entsprechender Wohnraum örtlich aktuell nicht verfügbar sein sollte, ist in diesen Fällen eine angemessene Überschreitung der o.g. Wohnflächenobergrenzen im Ermessenswege anzuerkennen.</p> <p>Die Darlegung dafür, dass nach den örtlichen oder persönlichen Besonderheiten von einer geringeren oder höheren Wohnfläche ausgegangen werden darf, als nach den v.g. Obergrenzen der Wohnraumförderungsbestimmung vorgesehen, ist im Einzelfall ausführlich zu begründen.</p>

#### 4.2 Angemessene Unterkunftskosten

Gem. § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II sind die tatsächlichen Unterkunftskosten zu übernehmen, soweit diese angemessen sind.

Eine Übersicht über die Richtwerte der angemessenen Kosten der Unterkunft je qm in den einzelnen Kommunen ist als Anlage 3 abgedruckt.

Ist die Grundmiete angemessen, sind die Betriebskosten grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Ist die Grundmiete unangemessen und auf das angemessene Maß zu kürzen, sind auch die Betriebskosten nur entsprechend anteilig zu übernehmen.

Ist die Grundmiete trotz unangemessen großer Wohnfläche angemessen, sind die Betriebskosten nur entsprechend anteilig (= angemessene Wohnfläche) zu übernehmen.

Ist eine Wohnung weder nach Größe noch nach Preis angemessen, so ist der Hilfeempfänger aufzufordern, die Kosten der Unterkunft in angemessener Frist (ca. 6 Monate) zu senken. Folgende Verfahrensschritte sind durchzuführen:

##### a) Aufforderung der Hilfebedürftigen

Die HB sind schriftlich unter Fristsetzung von max. 6 Monaten aufzufordern, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige kostensenkende Maßnahmen zu bemühen und ihre Bemühungen in geeigneter Form nachzuweisen (folgende Möglichkeiten bestehen: Vermietung, Untervermietung, Streckung des Schuldendienstes, Verminderung der Nebenkosten).

Da im § 29 Abs. 1 Satz 3 SGB XII ebenfalls eine regelmäßige Höchstübergangsfrist von 6 Monaten normiert ist, hat die Aufforderung auch dann zu erfolgen, wenn ein Trägerwechsel in den Bereich des SGB XII in weniger als 6 Monaten absehbar ist. Dadurch wird sichergestellt, dass das eingeleitete Kostensenkungsverfahren ab dem Zeitpunkt der SGB XII-Gewährung weiterläuft.

Als Nachweis der Bemühungen um eine angemessene Wohnung reicht die alleinige Eintragung in die Liste der Wohnungssuchenden beim Wohnungsamt der Stadt/Gemeinde oder bei einem Wohnungsbauunternehmen oder ähnlichem nicht aus. Vielmehr wird erwartet, dass die HB sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemühen. Dabei sind bei den Bemühungen auch die Wohnungsmärkte der Nachbarkommunen zu berücksichtigen.

Die HB müssen ihre Aktivitäten (Reaktion auf Inserate, ggf. eigene Inserate, Vorsprachen bei gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse u. ä.) kontinuierlich (14-tägig oder monatlich) nachweisen. Kommen sie ihrer Nachweispflicht nicht nach, sind die Unterkunftskosten aufgrund fehlender Bemühungen unverzüglich - **nach vorheriger Belehrung** - auf das angemessene Maß zu kürzen.

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte kostengünstigere Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter, intensiver Bemühungen nicht verfügbar war/ist, obliegt den HB. Der Leistungsträger muss im Streitverfahren aber den gegenteiligen Beweis erbringen, d.h. er muss belegen, dass preiswerterer Wohnraum im fraglichen Zeitraum der Wohnungssuche zur Verfügung gestanden hätte/steht.

Erst wenn die HB nachweisen, dass sie sich in der gesetzten Frist intensiv aber erfolglos um eine entsprechende Wohnung bemüht haben und auch seitens des Leistungsträgers auf keine angemessene Wohnung verwiesen werden können, kann die Frist gem. § 22 Abs. 1 SGB II angemessen verlängert werden. Hierzu ist jedoch erforderlich, dass die entsprechenden Bemühungen fortgesetzt werden. Die Kosten der Unterkunft können dann weiterhin in tatsächlicher Höhe berücksichtigt werden.

#### 4.2 Angemessene Unterkunftskosten

Nach § 29 Abs. 1 S. 1 SGB XII sind Leistungen für die Unterkunft in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen zu gewähren, soweit diese einen angemessenen Umfang nicht überschreiten.

Eine Übersicht über die entsprechend angemessenen Kosten der Unterkunft je qm in den einzelnen Kommunen ist als Anlage 3 abgedruckt.

Ist die Grundmiete angemessen, sind die Betriebskosten grundsätzlich in tatsächlicher Höhe zu übernehmen. Ist die Grundmiete unangemessen und auf das angemessene Maß zu kürzen, sind auch die Betriebskosten nur entsprechend anteilig zu übernehmen.

Ist die Grundmiete trotz unangemessen großer Wohnfläche angemessen, sind die Betriebskosten nur entsprechend anteilig (= angemessene Wohnfläche) zu übernehmen.

Ist eine Wohnung weder nach Größe noch nach Preis angemessen, so ist der Hilfeempfänger aufzufordern, die Kosten der Unterkunft in angemessener Frist (ca. 6 Monate) zu senken. Folgende Verfahrensschritte sind durchzuführen:

##### a) Aufforderung der Hilfebedürftigen

Die HB sind schriftlich unter Fristsetzung von max. 6 Monaten aufzufordern, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige kostensenkende Maßnahmen zu bemühen und ihre Bemühungen in geeigneter Form nachzuweisen (folgende Möglichkeiten bestehen: Vermietung, Untervermietung, Streckung des Schuldendienstes, Verminderung der Nebenkosten).

Da im § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II ebenfalls eine regelmäßige Höchstübergangsfrist von 6 Monaten normiert ist, hat die Aufforderung auch dann zu erfolgen, wenn ein Trägerwechsel in den Bereich des SGB II in weniger als 6 Monaten absehbar ist. Dadurch wird sichergestellt, dass das eingeleitete Kostensenkungsverfahren ab dem Zeitpunkt der SGB II-Gewährung weiterläuft.

Als Nachweis der Bemühungen um eine angemessene Wohnung reicht die alleinige Eintragung in die Liste der Wohnungssuchenden beim Wohnungsamt der Stadt/Gemeinde oder bei einem Wohnungsbauunternehmen oder ähnlichem nicht aus. Vielmehr wird erwartet, dass die HB sich intensiv und ernsthaft um eine angemessene und preisgünstige Wohnung bemüht. Dabei sind bei den Bemühungen auch die Wohnungsmärkte der Nachbarkommunen zu berücksichtigen.

Die HB müssen ihre Aktivitäten (Reaktion auf Inserate, ggf. eigene Inserate, Vorsprachen bei gemeinnützigen Wohnungsbauunternehmen, Wohnungstauschbörse u.ä.) kontinuierlich (14-tägig oder monatlich) nachweisen. Kommen sie ihrer Nachweispflicht nicht nach, sind die Unterkunftskosten aufgrund fehlender Bemühungen unverzüglich - **nach vorheriger Belehrung** - auf das angemessene Maß zu kürzen.

Die Beweislast, dass eine bedarfsgerechte kostengünstigere Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter, intensiver Bemühungen nicht verfügbar war/ist, obliegt den HB. Der Leistungsträger muss im Streitverfahren aber den gegenteiligen Beweis erbringen, d.h. er muss belegen, dass preiswerterer Wohnraum im fraglichen Zeitraum der Wohnungssuche zur Verfügung gestanden hätte/steht.

Erst wenn die HB nachweisen, dass sie sich in der gesetzten Frist intensiv aber erfolglos um eine entsprechende Wohnung bemüht haben und auch seitens des Leistungsträgers auf keine angemessene Wohnung verwiesen werden können, kann die Frist gem. § 29 Abs. 1 SGB XII angemessen verlängert werden. Hierzu ist jedoch erforderlich, dass die entsprechenden Bemühungen fortgesetzt werden. Die Kosten der Unterkunft können dann weiterhin in tatsächlicher Höhe berücksichtigt werden.

In Fällen, in denen aufgrund fehlender Bemühungen bzw. der Weigerung anderweitiger kostensenkender Maßnahmen bereits anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts-kosten übernommen werden, sind die Unterkunfts-kosten erst wieder in voller Höhe zu übernehmen, wenn die HB nachweisen, dass sie sich in geeigneter Weise um die Anmietung angemessenen Wohnraumes bemüht haben.

Eine Kürzung der Unterkunfts-kosten kommt grundsätzlich nicht in Betracht,

- bei lediglich einmaligen Leistungen oder aber absehbar kurzfristigem Leistungsbezug
- bei bestehender Schwangerschaft, wenn die Miethöchstgrenze für Wohnraum der nächst höheren Personengruppe nicht überschritten wird
- bei geringfügiger Überschreitung, wenn ein Umzug aufgrund der damit verbundenen Kosten unwirtschaftlich wäre. Ein Umzug ist dann unwirtschaftlich, wenn sich die Kosten (Umzugskosten, Makler, Renovierung) nicht innerhalb von 36 Monaten amortisieren.

#### **b) Aufzeigen der Konsequenzen**

Gleichzeitig mit der Aufforderung, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige Senkung der Unterkunfts-kosten zu bemühen, sind die HB in einem Gespräch auf die Konsequenzen hinzuweisen, die die Nichteinhaltung der Bemühungen mit sich bringt:

##### **Konsequenzen:**

- Unverzügliche Kürzung der Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß für den Fall, dass die HB der Aufforderung, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige Senkung der Unterkunfts-kosten zu bemühen bzw. den Nachweis ihrer Bemühungen zu führen nicht nachkommen bzw. einen zumutbaren und möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern.
- Kein Anspruch auf Übernahme von Mietschulden gem. § 22 Abs. 5 SGB II

Darüber hinaus sind die HB auf ihre Darlegungspflicht hinzuweisen:

Werden statt der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts-kosten übernommen, haben die HB nach 3 Monaten darzulegen, ob und wie sie den die Geringfügigkeitsgrenze übersteigenden Differenzbetrag aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden.

**Hinweis: Die Geringfügigkeitsgrenze wurde – nach Rücksprache mit der Rechnungsprüfung – auf 100 € (rund 30 % des Eckregelsatzes in Anlehnung an § 43 SGB II) festgesetzt.**

Wurde der Differenzbetrag gedeckt, haben die HB von sich aus darzulegen (die Initiative hat nicht vom Leistungsträger auszugehen), wie sie den Betrag bislang aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden (möglich wäre z.B. aus eigenen Mitteln in Form ggf. gewährter Mehrbedarfzuschläge gem. § 21 Abs. 3 oder 4 SGB II, anrechnungsfreiem Einkommen wie z.B. Elterngeld oder auch Einsatz des vorhandenen Schonvermögens).

Lässt sich anhand der von den HB vorgebrachten Darlegungen nicht erkennen, wie der Differenzbetrag bislang gedeckt wurde, besteht ein begründeter Verdacht bezüglich verschwiegenem Einkommen/Vermögen und damit grundsätzliche Bedenken an der Bedürftigkeit der HB. Dieser Verdacht geht zu Lasten der HB mit der Folge, eine weitere Hilfestellung gänzlich zu versagen (s. Urteil des OVG Münster vom 20.02.1998, FEVS 49/1999, S. 37 ff.).

Eine Verhandlungsniederschrift ist zur Akte zu nehmen.

In Fällen, in denen aufgrund fehlender Bemühungen bzw. der Weigerung anderweitiger kostensenkender Maßnahmen bereits anstelle der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts-kosten übernommen werden, sind die Unterkunfts-kosten erst wieder in voller Höhe zu übernehmen, wenn die HB nachweisen, dass sie sich in geeigneter Weise um die Anmietung angemessenen Wohnraumes bemüht haben.

Eine Kürzung der Unterkunfts-kosten kommt grundsätzlich nicht in Betracht,

- bei lediglich einmaligen Leistungen oder aber absehbar kurzfristigem Leistungsbezug
- bei bestehender Schwangerschaft, wenn die Miethöchstgrenze für Wohnraum der nächsthöheren Personengruppe nicht überschritten wird.
- bei geringfügiger Überschreitung, wenn ein Umzug aufgrund der damit verbundenen Kosten unwirtschaftlich wäre. Ein Umzug ist dann unwirtschaftlich, wenn sich die Kosten (Umzugskosten, Makler, Renovierung) nicht innerhalb von 36 Monaten amortisieren.

#### **b) Aufzeigen der Konsequenzen**

Gleichzeitig mit der Aufforderung, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige Senkung der Unterkunfts-kosten zu bemühen, sind die HB in einem Gespräch auf die Konsequenzen hinzuweisen, die die Nichteinhaltung der Bemühungen mit sich bringt:

##### **Konsequenzen:**

- Unverzügliche Kürzung der Unterkunfts-kosten auf das angemessene Maß für den Fall, dass die HB der Aufforderung, sich um eine angemessene Wohnung bzw. anderweitige Senkung der Unterkunfts-kosten zu bemühen bzw. den Nachweis ihrer Bemühungen zu führen nicht nachkommen bzw. einen zumutbaren und möglichen Umzug oder sonstige zur Senkung der Kosten mögliche und zumutbare Maßnahmen verweigern.
- Kein Anspruch auf Übernahme von Mietschulden gem. § 29 SGB XII i.V.m. § 34 SGB XII.

Darüber hinaus sind die HB auf ihre Darlegungspflicht hinzuweisen:

Werden statt der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunfts-kosten übernommen, haben die HB nach 3 Monaten darzulegen, ob und wie sie den die Geringfügigkeitsgrenze übersteigenden Differenzbetrag aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden.

**Hinweis: Die Geringfügigkeitsgrenze wurde – nach Rücksprache mit der Rechnungsprüfung – auf 100 € (rund 30 % des Eckregelsatzes in Anlehnung an § 43 SGB II) festgesetzt.**

Wurde der Differenzbetrag gedeckt, haben die HB von sich aus darzulegen (die Initiative hat nicht vom Leistungsträger auszugehen), wie sie den Betrag bislang aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden (möglich wäre z.B. aus eigenen Mitteln in Form ggf. gewährter Mehrbedarfzuschläge gem. § 30 Abs. 3 oder 4 SGB XII, anrechnungsfreiem Einkommen wie z.B. Elterngeld oder auch Einsatz des vorhandenen Schonvermögens).

Lässt sich anhand der von den HB vorgebrachten Darlegungen nicht erkennen, wie der Differenzbetrag bislang gedeckt wurde, besteht ein begründeter Verdacht bezüglich verschwiegenem Einkommen/Vermögen und damit grundsätzliche Bedenken an der Bedürftigkeit der HB. Dieser Verdacht geht zu Lasten der HB mit der Folge, eine weitere Hilfestellung gänzlich zu versagen (s. Urteil des OVG Münster vom 20.02.1998, FEVS 49/1999, S. 37 ff.).

Eine Verhandlungsniederschrift ist zur Akte zu nehmen.

<p>Ist einer erwerbsfähigen Person bereits bei Anmietung einer Wohnung bekannt bzw. für sie absehbar, dass sie nicht in der Lage sein wird, die Aufwendungen aus eigenen Mitteln zu erbringen, sind im Falle der Beantragung von Leistungen nach § 22 SGB II grundsätzlich nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.</p> <p>Gleiches gilt bei HB, die ohne Zusicherung des Leistungsträgers (Zusicherung wurde nicht eingeholt oder abgelehnt) in eine unangemessene Wohnung wechseln. Ihnen sind weiterhin nur die Leistungen in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen zu erbringen (§ 22 I S. 2 SGB II).</p>	<p>Ist einer erwerbsfähigen Person bereits bei Anmietung einer Wohnung bekannt bzw. für sie absehbar, dass sie nicht in der Lage sein wird, die Aufwendungen aus eigenen Mitteln zu erbringen, sind im Falle der Beantragung von Leistungen nach § 29 SGB XII grundsätzlich nur die angemessenen Kosten der Unterkunft zu übernehmen.</p> <p>Gleiches gilt bei HB, die ohne Zusicherung des Leistungsträgers (Zusicherung wurde nicht eingeholt oder abgelehnt) in eine unangemessene Wohnung wechseln. Ihnen sind weiterhin nur die Leistungen in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen zu erbringen.</p>
<p><b>4.3. Anmietung einer Wohnung ohne vorherige Zusicherung</b></p> <p>Gemäß § 22 Abs. 2 SGB II sollen die HB vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.</p> <p>Kommen die HB ihrer rechtlichen Verpflichtung nicht nach bzw. ziehen sie um, obwohl der Leistungsträger die Zusicherung abgelehnt hat, haben die HB von Beginn an lediglich Anspruch auf Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten. Der gänzliche Wegfall ihres Anspruchs auf Unterkunftskostenübernahme ist mit dem Fehlen der Zusicherung nicht verbunden.</p> <p>Kommen die HB ihrer Pflicht zur Einholung einer Zusicherung gem. § 22 Abs. 2 SGB II nicht nach, so ist die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sowie die Entscheidung bezüglich der Kostenübernahme erst ab Beantragung der Leistung möglich. Zu übernehmen sind in jedem Fall von Beginn an nur angemessene Unterkunftskosten.</p> <p>Wurde vor dem Umzug eine angemessene kostengünstigere Wohnung bewohnt, besteht ein weiterer Anspruch nur in Höhe der Kosten, die für die ehemalige Wohnung angefallen sind.</p> <p>Sind die Unterkunftskosten der neuen Wohnung unangemessen, sind die HB ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei Entstehung von Mietschulden eine Kostenübernahme durch den Leistungsträger gem. § 22 Abs. 5 SGB II nicht in Betracht kommt.</p> <p><b>Hinweis:</b> Werden statt der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen, haben die HB nach 3 Monaten darzulegen, ob und wie sie den Differenzbetrag aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden.</p>	<p><b>4.3. Anmietung einer Wohnung ohne vorherige Zustimmung</b></p> <p>Gemäß § 29 Abs. 1 SGB XII sollen die HB vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zustimmung des Leistungsträgers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.</p> <p>Kommen die HB ihrer rechtlichen Verpflichtung nicht nach bzw. ziehen sie um, obwohl der Leistungsträger die Zustimmung nicht erteilt hat, haben die HB von Beginn an lediglich Anspruch auf Übernahme der angemessenen Unterkunftskosten. Der gänzliche Wegfall ihres Anspruchs auf Unterkunftskostenübernahme ist mit dem Fehlen der Zustimmung nicht verbunden.</p> <p>Kommen die HB ihrer Pflicht zur Einholung einer Zustimmung gem. § 29 Abs. 1 SGB XII nicht nach, so ist die Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten sowie die Entscheidung bezüglich der Kostenübernahme erst ab Beantragung der Leistung möglich. Zu übernehmen sind in jedem Fall von Beginn an nur angemessene Unterkunftskosten.</p> <p>Wurde vor dem Umzug eine angemessene kostengünstigere Wohnung bewohnt, wird auf Ziffer 4.6 verwiesen. Demnach besteht ein weiterer Anspruch nur in Höhe der Kosten, die für die ehemalige Wohnung angefallen sind.</p> <p>Sind die Unterkunftskosten der neuen Wohnung unangemessen, sind die HB ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass bei Entstehung von Mietschulden eine Kostenübernahme durch den Leistungsträger gem. § 34 SGB XII nicht in Betracht kommt.</p> <p><b>Hinweis:</b> Werden statt der tatsächlichen nur die angemessenen Unterkunftskosten übernommen, haben die HB nach 3 Monaten darzulegen, ob und wie sie den Differenzbetrag aufgebracht haben und zukünftig auf Dauer selbst aufbringen werden.</p>
<p><b>5. Wohnungswechsel</b></p> <p>Gem. § 22 Abs. 3 SGB II können bei vorheriger Zusicherung durch den Leistungsträger Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 39 SGB I) zu entscheiden. Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden. Nur, wenn eine Zusicherung zum Umzug vorliegt und keine Transportmöglichkeiten vorhanden sind, können die Kosten von Leihtransportern anhand von Kostenvorschlägen übernommen werden.</p> <p>In Ausnahmefällen (z.B. Alleinerziehende ohne Hilfe in der eigenen Haushaltsgemeinschaft und ohne Hilfe durch Bekannte, Nachbarn oder Verwandte etc.) können bei vorliegender Zusicherung und nach vorherigem Einholen mehrerer Kostenvorschläge die Kosten eines Umzuges durch ein Speditionsunternehmen übernommen werden.</p>	<p><b>5. Wohnungswechsel</b></p> <p>Gem. § 29 Abs. 1 SGB XII können bei vorheriger Zusicherung durch den Leistungsträger Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 39 SGB I) zu entscheiden. Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Umzüge in Eigenleistung (auch Nachbarschafts-, Bekannten- bzw. Verwandtenhilfe) durchgeführt werden. Nur, wenn eine Zusicherung zum Umzug vorliegt und keine Transportmöglichkeiten vorhanden sind, können die Kosten von Leihtransportern anhand von Kostenvorschlägen übernommen werden.</p> <p>In Ausnahmefällen (z.B. Alleinerziehende ohne Hilfe in der eigenen Haushaltsgemeinschaft und ohne Hilfe durch Bekannte, Nachbarn oder Verwandte etc.) können bei vorliegender Zusicherung und nach vorherigem Einholen mehrerer Kostenvorschläge die Kosten eines Umzuges durch ein Speditionsunternehmen übernommen werden.</p>

<p><b>5.1. <u>Notwendigkeit eines Umzugs</u></b></p> <p>Ein Wohnungswechsel ist notwendig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die bisherige Wohnung zu groß oder zu teuer ist</li> <li>- der eigene Haushalt aufgelöst werden muss</li> <li>- wichtige familiäre Gründe vorliegen</li> <li>- eine finanzielle Entlastung auf Dauer zu erwarten ist</li> <li>- eine menschenwürdige oder familien-behinderten- oder altengerechte Wohnung erforderlich ist.</li> </ul>	<p><b>5.1 <u>Notwendigkeit eines Umzuges</u></b></p> <p>Ein Wohnungswechsel ist notwendig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die bisherige Wohnung zu groß oder zu teuer ist</li> <li>- der eigene Haushalt aufgelöst werden muss</li> <li>- wichtige familiäre Gründe vorliegen</li> <li>- eine finanzielle Entlastung auf Dauer zu erwarten ist</li> <li>- eine menschenwürdige oder familien-behinderten- oder altengerechte Wohnung erforderlich ist.</li> </ul>
<p><b>5.2. <u>Zusicherung zum Umzug</u></b></p> <p>Gem. § 22 Abs. 2 SGB II sollen die erwerbsfähigen HB vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.</p> <p>Zuständig für die Entscheidung über eine Zusicherung ist der für die Leistungserbringung bisher zuständige örtliche Leistungsträger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Bei der Entscheidung ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen. Nur er kann anhand seines örtlichen Mietniveaus und Wohnungsmarktes die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft prüfen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Da die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels für den zukünftigen Träger Bindungswirkung entfaltet, soll der künftige Träger so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess des bisherigen Trägers eingebunden werden.</p> <p>Gem. § 22 Abs. 2 S. 2 SGB II ist der Leistungsträger zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.</p> <p>Die Kosten eines Wohnungswechsels sind nur dann zu berücksichtigen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wohnungswechsel notwendig ist</li> <li>- die neue Wohnung nach Preis und Größe angemessen ist</li> <li>- unvertretbare Mehrkosten nicht entstehen.</li> </ul>	<p><b>5.2 <u>Zusicherung zum Umzug</u></b></p> <p>Gem. § 29 Abs. 1 SGB XII sollen die erwerbsfähigen HB vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen.</p> <p>Zuständig für die Entscheidung über eine Zusicherung ist der für die Leistungserbringung bisher zuständige örtliche Leistungsträger, da nur er beurteilen kann, ob ein Wohnungswechsel erforderlich ist. Bei der Entscheidung ist der für den Ort der neuen Unterkunft örtlich zuständige Träger zu beteiligen. Nur er kann anhand seines örtlichen Mietniveaus und Wohnungsmarktes die Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft prüfen.</p> <p><b>Hinweis:</b> Da die Entscheidung des bisherigen Trägers über die Erforderlichkeit des Wohnungswechsels für den zukünftigen Träger Bindungswirkung entfaltet, soll der künftige Träger so früh wie möglich in den Entscheidungsprozess des bisherigen Trägers eingebunden werden.</p> <p>Gem. § 29 Abs. 1 SGB XII ist der Leistungsträger zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Umzug erforderlich ist und die Aufwendungen für die neue Unterkunft angemessen sind.</p> <p>Die Kosten eines Wohnungswechsels sind nur dann zu berücksichtigen, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Wohnungswechsel notwendig ist</li> <li>- die neue Wohnung nach Preis und Größe angemessen ist</li> <li>- unvertretbare Mehrkosten nicht entstehen.</li> </ul>
<p><b>5.3. <u>Ablehnung der Zusicherung</u></b></p> <p>Ist der Umzug nicht erforderlich, sind die HB im Ablehnungsbescheid ausdrücklich auf die Konsequenzen eines dennoch vorgenommenen Umzuges hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten, lediglich die günstigeren Kosten für die bisherige angemessene Unterkunft werden gewährt bzw., wenn die vorherige Unterkunft nicht kostengünstiger war, Übernahme nur der angemessenen Unterkunftskosten</li> <li>• Kein Anspruch auf die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten (§ 22 Abs. 3 SGB X)</li> <li>• Kein Anspruch auf Übernahme von evtl. entstehenden Mietschulden gem. § 22 Abs. 5 SGB II</li> </ul>	<p><b>5.3 <u>Ablehnung der Zusicherung</u></b></p> <p>Ist der Umzug nicht erforderlich, sind die HB im Ablehnungsbescheid ausdrücklich auf die Konsequenzen eines dennoch vorgenommenen Umzuges hinzuweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Anspruch auf Übernahme der tatsächlichen Unterkunftskosten, lediglich die günstigeren Kosten für die bisherige angemessene Unterkunft werden gewährt bzw., wenn die vorherige Unterkunft nicht kostengünstiger war, Übernahme nur der angemessenen Unterkunftskosten.</li> <li>• Kein Anspruch auf die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkaution und Umzugskosten (§ 22 Abs. 3 SGB X)</li> <li>• Kein Anspruch auf Übernahme von evtl. entstehenden Mietschulden gem. § 34 SGB XII</li> </ul>
<p><b>5.4. <u>Zuständigkeiten bei Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers</u></b></p> <p>Die Zuständigkeiten vor, während und nach einem Umzug regeln sich wie folgt:</p>	<p><b>5.4 <u>Zuständigkeit bei Umzug in den Bereich eines anderen Leistungsträgers</u></b></p> <p>Die Zuständigkeiten vor, während und nach einem Umzug regeln sich wie folgt:</p>

Leistung/Aufgabe	örtliche Zuständigkeit	Leistung/Aufgabe	örtliche Zuständigkeit
Abgabe der Zusicherung für die neue Unterkunft	Träger am bisherigen Wohnort (nach Beteiligung des Trägers am Ort der neuen Unterkunft)	Abgabe der Zusicherung für die neue Unterkunft	Träger am bisherigen Wohnort (nach Beteiligung des Trägers am Ort der neuen Unterkunft)
Wohnungsbeschaffungskosten	Träger am bisherigen Wohnort	Wohnungsbeschaffungskosten	Träger am bisherigen Wohnort
Umzugskosten	Träger am bisherigen Wohnort	Umzugskosten	Träger am bisherigen Wohnort
Mietkaution	Träger am Ort der neuen Unterkunft	Mietkaution	Träger am Ort der neuen Unterkunft
Erstausrüstungen für die Wohnung einschl. HH-Geräten gem. § 23 Abs. 3 Nr. 1 SGB II	Träger am Ort der neuen Unterkunft	Erstausrüstungen für die Wohnung einschl. HH-Geräten gem. § 31 Abs. 1 SGB XII	Träger am Ort der neuen Unterkunft
<p><b>5.5. Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten</b></p> <p>Liegt eine Zusicherung zum Umzug vor, sind Anträge auf Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Abs. 3 SGB II nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.</p> <p>Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen z.B. Maklergebühren, Aufwendungen für Zeitungsinserate u. ä. Im Ausnahmefall können auch doppelte Mietaufwendungen (für die alte und die neue Wohnung) zählen. Wechseln HB mit Zusicherung des Leistungsträgers in eine angemessene Wohnung und ist der Einzug unaufschiebbar, steht aber dem Wechsel eine vereinbarte Kündigungsfrist entgegen, kann die Miete im Monat des Wohnungswechsels – in Ausnahmefällen auch für einen weiteren Monat – auch für die alte Wohnung übernommen werden. Eine weitere Doppelzahlung der Kosten der Unterkunft ist ausgeschlossen, da der Leistungsträger nicht als Ausfallbürge für vertragliche Verpflichtungen der HB einsteht.</p> <p>Renovierungskosten zählen nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten (siehe hierzu Punkt 5.8).</p>		<p><b>5.5 Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten</b></p> <p>Liegt eine Zusicherung zum Umzug vor, sind Anträge auf Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten nach § 29 Abs. 1 SGB XII nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.</p> <p>Zu den Wohnungsbeschaffungskosten zählen z.B. Maklergebühren, Aufwendungen für Zeitungsinserate u.ä. Im Ausnahmefall können auch doppelte Mietaufwendungen (für die alte und die neue Wohnung) zählen. Wechseln HB mit Zusicherung des Leistungsträgers in eine angemessene Wohnung und ist der Einzug unaufschiebbar, steht aber dem Wechsel eine vereinbarte Kündigungsfrist entgegen, kann die Miete im Monat des Wohnungswechsels – in Ausnahmefällen auch für einen weiteren Monat – auch für die alte Wohnung übernommen werden. Eine weitere Doppelzahlung der Kosten der Unterkunft ist ausgeschlossen, da der Leistungsträger nicht als Ausfallbürge für vertragliche Verpflichtungen der HB einsteht.</p> <p>Renovierungskosten zählen nicht zu den Wohnungsbeschaffungskosten (siehe hierzu Punkt 5.7).</p>	
<p><b>5.6. Mietkaution</b></p> <p><b>5.6.1 Allgemeines</b></p> <p>Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die die Mieter dem Vermieter gegenüber erbringen (§ 551 BGB). Kautionen dienen dazu, Forderungen der Vermieter bei Auszug der Mieter aus der Wohnung zur Schadenbeseitigung in Folge unterlassener Schönheitsreparaturen oder sonstiger Beschädigungen der Wohnung zu befriedigen. Für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbau gilt dieser Kautionszweck ausschließlich (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz). Bei frei finanzierten Wohnungen können Kautionen, soweit keine andere Vereinbarung gegeben ist, auch für Mietzinsforderungen herangezogen werden.</p> <p>Die Höhe der Kautions darf 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Betriebskostenpauschale bzw. -vorauszahlung) nicht übersteigen (§ 551 Abs. 1 BGB). Maßgebend ist dabei die Monatsmiete zu Beginn des Mietverhältnisses.</p> <p>Fällig ist eine Kautions, wenn der betreffende Mietvertrag zustande gekommen ist. Die Mieterin/der Mieter ist gem. § 551 Abs. 2 BGB zur Zahlung in drei gleichen Raten berechtigt, die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten.</p>		<p><b>5.6 Mietkaution</b></p> <p><b>5.6.1 Allgemeines</b></p> <p>Eine Mietkaution ist eine Sicherheitsleistung, die die Mieter gegenüber dem Vermieter erbringen (§ 551 BGB). Kautionen dienen dazu, Forderungen der Vermieter bei Auszug der Mieter aus der Wohnung zur Schadenbeseitigung in Folge unterlassener Schönheitsreparaturen oder sonstiger Beschädigungen der Wohnung zu befriedigen. Für Wohnungen des Sozialen Wohnungsbau gilt dieser Kautionszweck ausschließlich (§ 9 Abs. 5 Wohnungsbindungsgesetz). Bei frei finanzierten Wohnungen können Kautionen, soweit keine andere Vereinbarung gegeben ist, auch für Mietzinsforderungen herangezogen werden.</p> <p>Die Höhe der Kautions darf 3 Monatsmieten (Grundmiete ohne Betriebskostenpauschale bzw. -vorauszahlung) nicht übersteigen (§ 551 Abs. 1 BGB). Maßgebend ist dabei die Monatsmiete zu Beginn des Mietverhältnisses.</p> <p>Fällig ist eine Kautions, wenn der betreffende Mietvertrag zustande gekommen ist. Die Mieterin/der Mieter ist gem. § 551 Abs. 2 BGB zur Zahlung in drei gleichen Raten berechtigt, die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu leisten.</p>	
<b>5.6.2 Voraussetzungen einer Kautionszahlung</b>		<b>5.6.2 Voraussetzungen einer Kautionszahlung</b>	

<p>Gem. § 22 Abs. 3 SGB II können Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Leistungsträger übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 39 SGB I) zu entscheiden.</p> <p>Grundsätzlich kann eine Kautionszahlung nur übernommen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der HB die Zusicherung zum Umzug eingeholt haben und</li> <li>- die Überlassung der Wohnung von der Kautionszahlung abhängig gemacht wird.</li> </ul> <p>Im Rahmen eines Beratungsgesprächs sollte - insbesondere auch im Interesse der HB - Möglichkeiten aufgezeigt werden, die Kautionsleistung selbst zu stellen und damit keine Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Leistungsträger eingehen zu müssen. Möglich wäre z.B. das nach § 12 Abs. 2 Ziff. 1 SGB II geschützte Barvermögen als Kautionsleistung zu hinterlegen oder ggf. im Haushalt lebende nicht hilfebedürftige volljährige Person mit ausreichendem Einkommen und Vermögen, hinterlegt die Kautionsleistung.</p>	<p>Gem. § 29 Abs. 1 SGB XII können Mietkautionen bei vorheriger Zusicherung durch den am Ort der neuen Unterkunft zuständigen kommunalen Leistungsträger übernommen werden. Über die Gewährung der Hilfe ist nach pflichtgemäßem Ermessen (vgl. § 39 SGB I) zu entscheiden.</p> <p>Grundsätzlich kann eine Kautionszahlung nur übernommen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der HB die Zusicherung zum Umzug eingeholt haben und</li> <li>- die Überlassung der Wohnung von der Kautionszahlung abhängig gemacht wird.</li> </ul> <p>Im Rahmen eines Beratungsgesprächs sollte - insbesondere auch im Interesse der HB - Möglichkeiten aufgezeigt werden, die Kautionsleistung selbst zu stellen und damit keine Rückzahlungsverpflichtung gegenüber dem Leistungsträger eingehen zu müssen. Möglich wäre z.B. das nach § 90 SGB XII geschützte Barvermögen als Kautionsleistung zu hinterlegen oder ggf. im Haushalt lebende nicht hilfebedürftige volljährige Person mit ausreichendem Einkommen und Vermögen hinterlegt die Kautionsleistung.</p>
<p><b>5.6.3 Form der Kautionsgewährung</b></p> <p>Gem. § 22 Abs. 3 letzter Satz soll die Mietkaution in Form eines Darlehens gewährt werden.</p> <p>Die Gewährung erfolgt grundsätzlich gegenüber der/dem hilfeberechtigten Mieterin/Mieter. Vor Fertigstellung des Darlehensbescheides ist mit den HB eine Abtretungsvereinbarung aufzunehmen. Da der Vermieter Kenntnis von der Abtretung erhalten und diese anerkennen muss, hat auch er sich vor Auszahlung des Kautionsdarlehens mit der Abtretung einverstanden zu erklären.</p> <p>Die Kautionsleistung ist direkt an den Vermieter auszus zahlen.</p>	<p><b>5.6.3 Form der Kautionsgewährung</b></p> <p>Gem. § 29 Abs. 1 SGB XII soll die Mietkaution in Form eines Darlehens gewährt werden.</p> <p>Die Gewährung erfolgt grundsätzlich gegenüber der/dem hilfeberechtigten Mieterin/Mieter. Vor Fertigstellung des Darlehensbescheides ist mit den HB eine Abtretungsvereinbarung aufzunehmen. Da der Vermieter Kenntnis von der Abtretung erhalten und diese anerkennen muss, hat auch er sich vor Auszahlung des Kautionsdarlehens mit der Abtretung einverstanden zu erklären.</p> <p>Die Kautionsleistung ist direkt an den Vermieter auszus zahlen.</p>
<p><b>5.6.4 Freiwillige Erstattung von Kautionsleistungen</b></p> <p>Den HB ist die Möglichkeit anzubieten, das Kautionsdarlehen vorzeitig in Raten zurück zu zahlen und somit über die Kautionsleistung nach Beendigung des Mietverhältnisses selber zu verfügen. Über das Beratungsgespräch mit den HB ist eine Verhandlungsniederschrift aufzunehmen. Die Erstattung erfolgt auf freiwilliger Basis und kann von den HB jederzeit widerrufen werden.</p> <p>Soweit bei Beendigung des Mietverhältnisses das Darlehen noch nicht von den HB getilgt ist, ist die Abtretung der Kautionsleistung gegenüber dem Vermieter zu realisieren. Wurde das Darlehen vorzeitig getilgt, ist dies den HB und dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.</p>	<p><b>5.6.4 Freiwillige Erstattung von Kautionsleistungen</b></p> <p>Den HB ist die Möglichkeit anzubieten, das Kautionsdarlehen vorzeitig in Raten zurück zu zahlen und somit über die Kautionsleistung nach Beendigung des Mietverhältnisses selber zu verfügen. Über das Beratungsgespräch mit den HB ist eine Verhandlungsniederschrift aufzunehmen. Die Erstattung erfolgt auf freiwilliger Basis und kann von den HB jederzeit widerrufen werden.</p> <p>Soweit bei Beendigung des Mietverhältnisses das Darlehen noch nicht von den HB getilgt ist, ist die Abtretung der Kautionsleistung gegenüber dem Vermieter zu realisieren. Wurde das Darlehen vorzeitig getilgt, ist dies den HB und dem Vermieter schriftlich mitzuteilen.</p>



#### **5.7. Begrenzung der Unterkunft- und Heizkosten bei nicht erforderlichem Umzug**

Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, werden die Leistungen gem. § 22 Abs. 1 S. 2 weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht.

Die Höhe der anzuerkennenden Unterkunft- und Heizkosten bemisst sich nach den monatlich für die alte Wohnung entstandenen Miet- und Nebenkosten (mit Abschlagszahlungen).

Die Regelung erstreckt sich ausdrücklich auch auf Umzüge, die nicht zur Überschreitung der allgemeinen Angemessenheitsgrenzen führen. D.h., auch wenn die Miet- und Heizkosten der neuen Wohnung grundsätzlich angemessen wären, sind die Kosten nicht in voller Höhe, sondern nur in Höhe der günstigeren Kosten für die bisherige Wohnung zu übernehmen.

##### **Voraussetzungen für die gekürzte Kostenübernahme sind:**

- Fehlende Zusicherung / fehlendes Erfordernis zum Umzug
- Eine Begrenzung der Kostenübernahme auf die Kosten für Unterkunft und Heizung bis zum Umzuge ist nur dann möglich, wenn der Umzug in die neue Wohnung nicht erforderlich war. Die Erforderlichkeit kann immer dann bejaht werden, wenn dem Umzug eine Zusicherung gem. Abs. 2 oder 2a vorausgeht. Ebenfalls erforderlich ist der Umzug dann, wenn bei Personen unter 25 Jahren die Voraussetzungen nach Abs. 2a S. 2 i. V. m. S. 3 vorliegen.

Erhöhung der tatsächlichen Unterkunft- und Heizkosten Entscheidend für die Übernahme der Unterkunft- und Heizkosten weiterhin nur in Höhe der für die alte Wohnung zu tragenden Kosten ist lediglich der Tatbestand, dass die neue Wohnung tatsächlich teurer ist. Dies unabhängig davon, ob sich die Kosten für die neue Wohnung innerhalb der Angemessenheitsgrenzen bewegen.

<p><b>5.7.1 Dauer der Kürzung</b></p> <p>Der Gesetzgeber setzt für die durchzuführende Kürzung der Kosten für Unterkunft und Heizung keinen zeitlichen Rahmen, so dass die Kürzung auf Dauer erfolgt.</p> <p>In der Praxis bleibt aber zu prüfen, welche Konsequenzen die Kürzungen mit sich bringen, d.h., ob und wie die HB in der Lage sind, die Differenz zwischen tatsächlicher und leistungsrechtlich anerkannter Miete zu decken.</p> <p>Hier bleibt zunächst einmal der Hinweis auf den Einsatz des ggf. bestehenden Schonvermögens oder nicht berücksichtigten Einkommens. Soweit die HB noch über ausreichende Mittel aus Einkommen oder Vermögen verfügen, um die monatlich anfallenden Mehrkosten selbständig zu decken, scheidet eine Anpassung der aus Mitteln nach dem SGB II zu tragenden Unterkunfts- und Heizkosten aus. Es werden weiterhin nur die Kosten in der Höhe übernommen, die für die vor dem Umzug bewohnte kostengünstigere Wohnung angefallen sind.</p>	
<p><b>5.8 Renovierung</b></p> <p>Renovierungsaufwendungen gehören zu den Kosten der Unterkunft nach § 22 SGB II, sofern es sich um eine</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einzugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die bezugsfertige Übergabe <u>nicht</u> vereinbart ist (siehe BSG-Urteile: B 4 AS 49/07 R vom 16.12.2008 und B 11 b AS 31/06 R vom 19.03.2008)</li> <li>2. Auszugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die Verpflichtung dazu vereinbart ist (siehe LSG NRW L 12 B 49/07 AS ER vom 18.06.2007, LSG Niedersachsen-Bremen L 9 AS 409/06 vom 11.09.2006).</li> </ol> <p>Eine Übernahme der Renovierungsaufwendungen nach Ziffer 1 oder/und 2 als Kosten der Unterkunft setzt einen wirksamen Mietvertrag voraus. Fälle, in denen evtl. Zweifel an der Wirksamkeit des Mietvertrages bestehen sind der ARGE-Zentrale, Fachaufsicht zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Die notwendige Renovierung soll vorrangig durch den Hilfebedürftigen in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen.</p> <p>Ist eine notwendige Renovierung durch Eigenleistung oder Selbsthilfe den Hilfebedürftigen nicht zumutbar sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für eine Malerfirma als Bedarf anzuerkennen.</p> <p>Der Antragsteller hat dem zuständigen Sozialbüro mindestens 3 Kostenvorschläge vorzulegen. Das Sozialbüro hat auf kostengünstige, bekannte Angebote hinzuweisen.</p> <p>Unzumutbar ist eine Eigenleistung insbesondere dann wenn,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Hilfebedürftige körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten und / oder</li> <li>- die familiäre Konstellation eine Verrichtung der im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeit nicht zulässt.</li> </ul>	<p><b>5.7 Renovierungen</b></p> <p>Renovierungsaufwendungen gehören zu den Kosten der Unterkunft nach § 29 SGB XII, sofern es sich um eine</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Einzugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die bezugsfertige Übergabe <u>nicht</u> vereinbart ist (siehe BSG-Urteile: B 4 AS 49/07 R vom 16.12.2008 und B 11 b AS 31/06 R vom 19.03.2008);</li> <li>2. Auszugsrenovierung im Zusammenhang mit einem notwendigen Umzug handelt und im Mietvertrag die Verpflichtung dazu vereinbart ist (siehe LSG NRW L 12 B 49/07 AS ER vom 18.06.2007, LSG Niedersachsen-Bremen L 9 AS 409/06 vom 11.09.2006).</li> </ol> <p>Eine Übernahme der Renovierungsaufwendungen nach Ziffer 1 oder/und Ziffer 2 als Kosten der Unterkunft setzt einen wirksamen Mietvertrag voraus. Fälle, in denen eventuelle Zweifel an der Wirksamkeit des Mietvertrages bestehen, sind der Fachaufsicht des Kreissozialamtes zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Die notwendige Renovierung soll vorrangig durch den Hilfebedürftigen in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen.</p> <p>Ist eine notwendige Renovierung durch Eigenleistung oder Selbsthilfe dem Hilfebedürftigen nicht zumutbar, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für eine Malerfirma als Bedarf anzuerkennen.</p> <p>Der Antragsteller hat mindestens 3 Kostenvorschläge vorzulegen. Die leistungserbringende Stelle hat auf ihr bekannte, kostengünstige Angebote hinzuweisen.</p> <p>Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- der Hilfebedürftige körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeiten zu verrichten und/oder</li> <li>- die familiäre Konstellation eine Verrichtung der im Zusammenhang mit der Renovierung stehenden Tätigkeit nicht zulässt.</li> </ul>
<p><b>5.9 Schönheitsreparaturen</b></p> <p><b>Größere</b> Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die zur Beseitigung eines verschlechterten Aussehens der Mieträume erforderlich sind, soweit die Veränderungen durch einen normalen vertragsmäßigen Gebrauch eingetreten sind.</p>	<p><b>5.8 Schönheitsreparaturen</b></p> <p><b>Größere</b> Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsarbeiten, die zur Beseitigung eines verschlechterten Aussehens der Mieträume erforderlich sind, soweit die Veränderungen durch einen normalen vertragsmäßigen Gebrauch eingetreten sind.</p>

<p>Das bedeutet, dass die Reparaturen nicht durch Beschädigungen der Mietwohnung erforderlich geworden sein dürfen, die über durch normales Wohnen hervorgerufene Schäden hinausgehen.</p> <p>Größere Schönheitsreparaturen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tapezieren und Anstreichen der Decken und Wände</li> <li>- Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre</li> <li>- Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Außentüren und Fenster</li> </ul> <p>Nach den einschlägigen Vorschriften des Mietrechts ist grundsätzlich der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Diese Pflicht wird in der Regel durch den Mietvertrag dem Mieter übertragen. Eine vom Vermieter im Mietvertrag vorgesehene Pauschalabgabe für Schönheitsreparaturen ist unzulässig und mindert die monatliche Gesamtmiete.</p> <p>Größere Schönheitsreparaturen sind den Kosten der Unterkunft gem. § 22 SGB II zuzuordnen (siehe BSG, B 11 b AS 31/06 R vom 19.03.2008 und LSG Niedersachsen-Bremen L 9 AS 647/07 ER vom 28.01.2008).</p> <p>Anträge auf Übernahme der Kosten von größeren Schönheitsreparaturen sind unter folgenden Bedingungen zu bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mieter muss zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch Mietvertrag verpflichtet sein</li> <li>- Die Schönheitsreparaturen müssen erforderlich sein. Die Erforderlichkeit ist durch Hausbesuch festzustellen.</li> <li>- Die Kosten müssen angemessen sein. Die Preise für Material sind nach unterem Preisniveau anzuerkennen.</li> <li>- Lohnkosten sind nur dann anzuerkennen, wenn die Hilfeempfänger oder Unterhaltspflichtige nicht in der Lage sind, die o. a. Tätigkeiten selbst auszuführen (siehe Punkt 5.8).</li> </ul> <p><b>Kleinere Schönheitsreparaturen</b>, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können sind hingegen bereits durch die Regelleistung abgegolten.</p>	<p>Das bedeutet, dass die Reparaturen nicht durch Beschädigungen der Mietwohnung erforderlich geworden sein dürfen, die über durch normales Wohnen hervorgerufene Schäden hinausgehen.</p> <p>Größere Schönheitsreparaturen umfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tapezieren und Anstreichen der Decken und Wände</li> <li>- Streichen der Fußböden, Heizkörper und Heizrohre</li> <li>- Anstrich der Innentüren sowie der Innenseiten der Außentüren und Fenster</li> </ul> <p>Nach den einschlägigen Vorschriften des Mietrechts ist grundsätzlich der Vermieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Diese Pflicht wird in der Regel durch den Mietvertrag dem Mieter übertragen. Eine vom Vermieter im Mietvertrag vorgesehene Pauschalabgabe für Schönheitsreparaturen ist unzulässig und mindert die monatliche Gesamtmiete.</p> <p>Größere Schönheitsreparaturen sind den Kosten der Unterkunft gem. § 29 SGB XII zuzuordnen (siehe BSG, B 11b AS 31/06 R vom 19.03.2008 und LSG Niedersachsen-Bremen, L 9 AS 647/07 ER vom 28.01.08).</p> <p>Anträge auf Übernahme der Kosten von größeren Schönheitsreparaturen sind unter folgenden Bedingungen zu bewilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Mieter muss zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch Mietvertrag verpflichtet sein</li> <li>- Die Schönheitsreparaturen müssen erforderlich sein. Die Erforderlichkeit ist durch Hausbesuch festzustellen.</li> <li>- Die Kosten müssen angemessen sein. Die Preise für Material sind nach unterem Preisniveau anzuerkennen.</li> <li>- Lohnkosten sind nur dann anzuerkennen, wenn die Hilfeempfänger oder Unterhaltspflichtige nicht in der Lage sind, die o. a. Tätigkeiten selbst auszuführen (siehe Punkt 5.8).</li> </ul> <p><b>Kleinere Schönheitsreparaturen</b>, die mit ein wenig Farbe, Kleister, einem Tapetenstück oder Gips ohne weiteres erledigt werden können sind hingegen bereits durch die Regelleistung abgegolten.</p>
<p><b>6. Übernahme von Unterkunftskosten inhaftierter Personen</b></p> <p>Aufgrund der zum 01.08.2006 in Kraft getretenen Gesetzesänderung des § 7 IV SGB II ist eine Systementscheidung zwischen SGB II und SGB XII vorzunehmen.</p> <p>Die Zuständigkeit bezüglich der Beantragung und Entscheidung über einen Antrag auf Übernahme der Kosten einer Mietwohnung zur Erhaltung derselben während <u>eines kurzzeitigen</u> Zeitraumes der Inhaftierung ist dem SGB XII zuzuordnen.</p> <p><b>Nachfolgend der allgemeine Hinweis der Richtlinienkommission SGB XII vom 10.10.2007 zur Kenntnisnahme:</b></p> <p>Die Übernahme der Miete zu Beibehaltung der Wohnung während der Dauer eines kurzzeitigen Freiheitsentzuges kommt als Hilfe nach § 34 I SGB XII in Betracht. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich um eine Wohnung handelt, die den <b>Angemessenheitskriterien</b> entspricht und die nach erfolgter Entlassung auch wieder als Wohnstatt genutzt werden soll. Die Beantwortung der Frage einer „kurzzeitigen“ Freiheitsstrafe ist von den Gerichten unterschiedlich beurteilt worden. Ein Zeitraum <b>von 6 Monaten</b> ist in der Regel hier zugrunde zu legen. Dieser kann jedoch im Einzelfall ausgeweitet werden, wobei die Höchstgrenze</p>	<p><b>6. Übernahme von Unterkunftskosten inhaftierter Personen.</b></p> <p>Durch die zum 01.08.2006 in Kraft getretene Gesetzesänderung (§ 7 Abs. 4 SGB II) ist die Zuständigkeit bezüglich der Beantragung und Entscheidung über einen Antrag auf Übernahme der Kosten einer Mietwohnung zur Erhaltung derselben während des Zeitraumes der Inhaftierung klar im SGB XII verankert.</p> <p>Die Übernahme der Miete zur Beibehaltung der Wohnung während der Dauer eines kurzzeitigen Freiheitsentzuges kommt als Hilfe nach § 34 Abs.1 SGB XII in Betracht. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass es sich um eine Wohnung handelt, die den Angemessenheitskriterien entspricht und die nach erfolgter Entlassung auch wieder als Wohnstatt genutzt werden soll. Die Beantwortung der Frage einer „kurzzeitigen“ Freiheitsstrafe ist von den Gerichten unterschiedlich beurteilt worden. Ein Zeitraum von sechs Monaten ist in der Regel hier zugrunde zu legen. Dieser kann jedoch im Einzelfall ausgeweitet werden, wobei die Höchstgrenze von einem Jahr keinesfalls überschritten werden soll. Sofern eine Ablehnung des Antrages erfolgt ist die Frage zu prüfen, inwieweit die Kosten für die Einlagerung der Möbel übernommen werden können. Voraussetzung für eine solche Übernahme der Kosten ist hier ebenfalls die Abklärung der Notwendigkeit und der Angemessenheit eine solchen Unterbringung z.B. im Verhältnis zu den Kosten einer Neuanschaffung.</p> <p>Derzeit wird die Zugrundelegung des § 34 Abs. 1 SGB XII als Grundlage für die Prüfung und Bescheidung der</p>

<p>von einem Jahr keinesfalls überschritten werden soll. Sofern eine Ablehnung des Antrages erfolgt ist die Frage zu prüfen, inwieweit die Kosten für die Einlagerung der Möbel übernommen werden können. Voraussetzung für eine solche Übernahme der Kosten ist hier ebenfalls die Abklärung der Notwendigkeit und der Angemessenheit einer solchen Unterbringung z. B. im Verhältnis zu den Kosten einer Neuanschaffung.</p> <p>Derzeit wird die Zugrundelegung des § 34 I SGB XII als Grundlage für die Prüfung und Bescheidung der Anträge für rechtlich dem Problem am nächsten liegend angeraten. Die teilweise auch von den Gerichten vertretene Auffassung, die Hilfe bei drohender Wohnungslosigkeit von Strafgefangenen auf die §§ 67, 68 SGB XII zu stützen ist insoweit zu hinterfragen, als das diese Hilfe immer nachrangig ist und ein Strafgefangener nicht automatisch die in § 67 SGB XII besonders hervorgehobenen sozialen Schwierigkeiten aufweist.</p> <p>Insoweit wird auf den Beschluss des Landessozialgerichtes Sachsen-Anhalt vom 16.11.2005, L 2 B 68/05 AS ER verwiesen, der folgendes zu der Frage bestehender Schulden gem. § 34 SGB XII ausführt:</p> <p>„... Nach § 34 I SGB XII können Schulden übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Zwar können nach dem Gesetz nur „Schulden“ übernommen werden, diese Norm überträgt aber nach der amtlichen Begründung inhaltsgleich den bisherigen § 15 a BSHG (BT-Drucks. 15/1514). Die Änderung in § 34 I Satz 1 SGB XII dient der Verständlichkeit; eine inhaltsgleiche Änderung soll nach den Motiven des Gesetzgebers dadurch nicht eintreten. Mit der Regelung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in bestimmten Fällen die üblichen Leistungen zum Lebensunterhalt nicht ausreichen, um dringende Bedarfslagen zu beseitigen. Dies bedeutet nicht, dass die Schulden bereits gemacht wurden bzw. Schulden entstanden sind. Im Hinblick auf den Sinn und den Zweck der Regelung sollte die Auslegung nicht zu eng erfolgen...“</p> <p>Die Verfahrensweise im SGB II erfolgt unter Berücksichtigung der vorherigen Ausführungen.</p> <p>Die Übernahme der Kosten der Unterkunft kommt jedoch auch hier nur dann in Betracht, wenn die Wohnung – ausgehend von den verbleibenden Personen – den <b>Angemessenheitskriterien entspricht</b>.</p> <p>Ist die Wohnung nicht angemessen, können die Kosten der Unterkunft nur im angemessenen Rahmen – auch hier wieder ausgehend von den verbleibenden Personen - übernommen werden.</p> <p>Kann die Wohnung wegen der Dauer der Inhaftierung nicht finanziert werden ist der Hilfeempfänger auf die Senkung der Kosten hinzuweisen.</p> <p>Folgende Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft stehen zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vermietung (Untervermietung)</li> <li>• Umzug in eine kleinere und/oder preisliche angemessene Wohnung</li> <li>• Verminderung der Nebenkosten</li> </ul>	<p>Anträge für rechtlich dem Problem am nächsten liegend angeraten. Die teilweise auch von Gerichten vertretene Auffassung, die Hilfe bei drohender Wohnungslosigkeit von Strafgefangenen auf die §§ 67, 68 SGB XII zu stützen ist insoweit zu hinterfragen, als das diese Hilfe immer nachrangig sind und ein Strafgefangener nicht automatisch die in § 67 SGB XII besonders hervorgehobenen sozialen Schwierigkeiten aufweist.</p> <p>Insoweit verweise ich auf den Beschluss des Landessozialgerichtes Sachsen-Anhalt vom 16.11.2005, L 2 B 68/05 AS ER, der folgendes zu der Frage bestehender Schulden gem. § 34 SGB XII ausführt:</p> <p>„ .. Nach § 34 Abs. 1 SGB XII können Schulden übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Zwar können nach dem Gesetz nur „Schulden“ übernommen werden. Diese Norm überträgt aber nach der amtlichen Begründung inhaltsgleich den bisherigen § 15a BSHG (BT-Drucks. 15/1514). Die Änderung in § 34 Abs. 1 Satz 1 SGB XII dient der Verständlichkeit; eine inhaltliche Änderung soll nach den Motiven des Gesetzgebers dadurch nicht eintreten. Mit der Regelung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass in bestimmten Fällen die üblichen Leistungen zum Lebensunterhalt nicht ausreichen, um dringende Bedarfslagen zu beseitigen. Dies bedeutet nicht, dass die Schulden bereits gemacht wurden bzw. Schulden entstanden sind. Im Hinblick auf den Sinn und den Zweck der Regelung sollte die Auslegung nicht zu eng erfolgen....“</p>
<p><b>7. Übernahme von Mietschulden gem. § 22 Abs. 5 SGB II</b></p> <p><b>7.1 Grundsätzliches</b></p> <p>Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können gem. § 22 Abs. 5 SGB II 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 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.</p> <p>Bei Beantragung der o. g. Leistung muss vorab geprüft werden, ob tatsächlich Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Es ist dabei sicherzustellen, dass die Wohnung nicht geräumt wird, wenn die Schulden durch den SGB II-Träger übernommen werden und es muss ein besonderes Interesse am Erhalt der Wohnung bestehen. Ein besonderes Interesse kann u. a. dann vorliegen, wenn mindestens ein minderjähriges Kind mit in dem</p>	<p><b>7. Übernahme von Mietschulden gem. § 34 SGB XII</b></p> <p><b>7.1 Grundsätzliches</b></p> <p>Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können gem. § 34 Abs. 1 SGB XII 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 § 90 SGB XII ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.</p> <p>Bei Beantragung der o.g. Leistung muss vorab geprüft werden, ob tatsächlich Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Es ist dabei sicherzustellen, dass die Wohnung nicht geräumt wird, wenn die Schulden durch den SGB XII-Träger übernommen werden und es muss ein besonderes Interesse am Erhalt der Wohnung bestehen. Ein besonderes Interesse kann u.a. dann vorliegen, wenn mindestens ein minderjähriges Kind mit in dem Haushalt lebt oder aber</p>

<p>Haushalt lebt oder aber bei einer alleinstehenden Person die Obdachlosigkeit droht.</p> <p>Die Übernahme von Stromrückständen wird nicht unter die in Abs. 5 genannten „vergleichbaren Notlagen“ subsumiert. Da Haushaltsenergie Bestandteil des Regelsatzes ist, kommt die Übernahme von Stromschulden im Einzelfall nur nach den Vorschriften des § 23 Abs. 1 SGB II in Betracht.</p>	<p>bei einer alleinstehenden Person die Obdachlosigkeit droht.</p> <p>Die Übernahme von Stromrückständen wird nicht unter die genannten „vergleichbaren Notlagen“ subsumiert. Da Haushaltsenergie Bestandteil des Regelsatzes ist, kommt die Übernahme von Stromschulden im Einzelfall nur nach den Vorschriften des § 37 Abs. 1 SGB XII in Betracht.</p>
<p><b>7.2 Ermessensentscheidung</b></p> <p>Die Entscheidung über die darlehensweise Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II steht im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers.</p> <p>Dabei ist neben den Umständen des Einzelfalls insbesondere das Gebot der familiengerechten Hilfeleistung, der Nachranggrundsatz und das Ziel der Leistung, die HB zur Selbsthilfe zu befähigen (§ 1 SGB II) sowie ihre Eigenständigkeit und Eigenverantwortlichkeit zu stärken, zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus sind sowohl Art und Umfang des Bedarfs als auch die Ursachen des Bedarfs und das bisherige Verhalten der HB zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere folgende Kriterien sind bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Sicherung der Unterkunft</u></b> <p>Der Leistungsträger kann grundsätzlich nur Schulden zur Sicherung der Unterkunft darlehensweise übernehmen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Unterkunft aufgrund einer bestehenden miet- bzw. kaufvertraglichen Berechtigung von den HB tatsächlich genutzt wird; (Ausnahme: HB sind inhaftiert und können daher ihre Wohnung zur Zeit gar nicht oder allenfalls während der Zeit eines Hafturlaubes nutzen), <u>und</u></li> <li>b) durch die einmalige Schuldenübernahme die Unterkunft auf Dauer, also nicht nur vorübergehend, von dem/der HB erhalten werden kann. Ist trotz Schuldenübernahme in Zukunft mit neuen Mietschulden und erneuter Kündigung zu rechnen oder eine erneute begründete Kündigung aus anderen Gründen zu erwarten, ist die Sicherung der Unterkunft durch Schuldenübernahme nicht möglich.</li> </ol> </li> <li>• <b><u>Vorrang der Selbsthilfe</u></b> <p>Eine darlehensweise Schuldenübernahme kann nur in Betracht kommen, wenn der Verlust der Unterkunft von den HB nicht selbst beseitigt werden kann (Selbsthilfe). So sind zunächst die Selbsthilfemöglichkeiten der HB, ihre wirtschaftliche Situation und ihre Vermögensverhältnisse zu prüfen, auch wenn die HB laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II erhalten.</p> <p><u>In Betracht kommen können z. B. folgende Selbsthilfemöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einsatz von geschütztem Barvermögen nach § 12 Abs. 2 Ziff. 1 oder 4 SGB II</li> <li>- Hinausschieben der Bedarfsdeckung durch Stundung, Tilgungsstreckung o.ä. Die Mitarbeiter des Sozialamtes sollen im Einzelfall darauf hinwirken, dass die Vermieter angemessene Ratenzahlungen auf die Rückstände der hilfebedürftigen Person akzeptieren.</li> <li>- Einsatz von freibleibenden Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld, Einkommensfreibetrag)</li> <li>- Einsatz von Freibeträgen, die zur Schuldentilgung eingesetzt werden können (z.B. Freibetrag wegen Erwerbstätigkeit)</li> <li>- Aufnahme eines Kredites von einem Kreditinstitut soweit die HB diesen zur Beseitigung der Notlage erhalten und ohne Gefährdung ihres Lebensbedarfes in Anspruch nehmen</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>7.2 Ermessensentscheidung</b></p> <p>Die Entscheidung über die darlehensweise Übernahme von Mietschulden nach § 34 Abs. 1 SGB XII steht im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers.</p> <p>Dabei ist neben den Umständen des Einzelfalls insbesondere das Gebot der familiengerechten Hilfeleistung, der Nachranggrundsatz und das Ziel der Leistung, die HB zur Selbsthilfe zu befähigen (§ 1 SGB XII) sowie ihre Eigenständigkeit und Eigenverantwortlichkeit zu stärken, zu beachten.</p> <p>Darüber hinaus sind sowohl Art und Umfang des Bedarfs als auch die Ursachen des Bedarfs und das bisherige Verhalten der HB zu berücksichtigen.</p> <p>Insbesondere folgende Kriterien sind bei der Ermessensentscheidung zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Sicherung der Unterkunft</u></b> <p>Der Leistungsträger kann grundsätzlich nur Schulden zur Sicherung der Unterkunft darlehensweise übernehmen, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) die Unterkunft aufgrund einer bestehenden miet- bzw. kaufvertraglichen Berechtigung von den HB tatsächlich genutzt wird; (Ausnahme: HB sind inhaftiert und können daher ihre Wohnung zur Zeit gar nicht oder allenfalls während der Zeit eines Hafturlaubes nutzen), <u>und</u></li> <li>b) durch die einmalige Schuldenübernahme die Unterkunft auf Dauer, also nicht nur vorübergehend, von dem/der HB erhalten werden kann. Ist trotz Schuldenübernahme in Zukunft mit neuen Mietschulden und erneuter Kündigung zu rechnen oder eine erneute begründete Kündigung aus anderen Gründen zu erwarten, ist die Sicherung der Unterkunft durch Schuldenübernahme nicht möglich.</li> </ol> </li> <li>• <b><u>Vorrang der Selbsthilfe</u></b> <p>Eine darlehensweise Schuldenübernahme kann nur in Betracht kommen, wenn der Verlust der Unterkunft von den HB nicht selbst beseitigt werden kann (Selbsthilfe). So sind zunächst die Selbsthilfemöglichkeiten der HB, ihre wirtschaftliche Situation und ihre Vermögensverhältnisse zu prüfen, auch wenn die HB Leistungen nach dem SGB XII erhalten.</p> <p><u>In Betracht kommen können z. B. folgende Selbsthilfemöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einsatz von geschütztem Barvermögen nach § 90 SGB XII</li> <li>- Hinausschieben der Bedarfsdeckung durch Stundung, Tilgungsstreckung o.ä. Die Mitarbeiter des Sozialamtes sollen im Einzelfall darauf hinwirken, dass die Vermieter angemessene Ratenzahlungen auf die Rückstände der hilfebedürftigen Person akzeptieren.</li> <li>- Einsatz von freibleibenden Einkommensteilen (z.B. Erziehungsgeld, Einkommensfreibetrag)</li> <li>- Einsatz von Freibeträgen, die zur Schuldentilgung eingesetzt werden können (z.B. Freibetrag wegen Erwerbstätigkeit)</li> <li>- Aufnahme eines Kredites von einem Kreditinstitut soweit die HB diesen zur Beseitigung der Notlage erhalten und ohne Gefährdung ihres Lebensbedarfes in Anspruch nehmen können.</li> </ul> </li> </ul>

<p>können.</p> <p>Verfügen die HB über Selbsthilfemöglichkeiten, reichen diese jedoch nicht aus, die Unterkunft zu sichern, ist ggf. nur der fehlende Restbetrag darlehensweise nach dem SGB II zu übernehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ursache des Bedarfs</b></li> </ul> <p>Auch die Gründe, die zur Gefährdung der Unterkunft oder zur anderweitigen Notlage geführt haben, sind von Bedeutung. So kann eine Übernahme von Schulden dann nicht gerechtfertigt sein, wenn die Leistung das nicht erwünschte Verhalten noch verstärken würde. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereits in der Vergangenheit eine Leistung zur Schuldentilgung für den gleichen Zweck erbracht wurde</li> <li>- die HB/ihr Einkommen einsetzen, ohne den notwendigen Lebensunterhalt zu sichern, oder</li> <li>- die HB die Miete im Vertrauen darauf, dass die ARGE die Schulden übernehmen wird, nicht zahlen.</li> </ul> <p>Nicht gerechtfertigt ist grundsätzlich eine Leistung zur Sicherung einer nicht Kosten angemessenen Unterkunft.</p> <p><b>Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.</b></p>	<p>Verfügen die HB über Selbsthilfemöglichkeiten, reichen diese jedoch nicht aus, die Unterkunft zu sichern, ist ggf. nur der fehlende Restbetrag darlehensweise nach dem SGB XII zu übernehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ursache des Bedarfs</b></li> </ul> <p>Auch die Gründe, die zur Gefährdung der Unterkunft oder zur anderweitigen Notlage geführt haben, sind von Bedeutung. So kann eine Übernahme von Schulden dann nicht gerechtfertigt sein, wenn die Leistung das nicht erwünschte Verhalten noch verstärken würde. Dies ist z. B. dann der Fall, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bereits in der Vergangenheit eine Leistung zur Schuldentilgung für den gleichen Zweck erbracht wurde</li> <li>- die HB/ihr Einkommen einsetzen, ohne den notwendigen Lebensunterhalt zu sichern, oder</li> <li>- die HB die Miete im Vertrauen darauf, dass das Sozialamt die Schulden übernehmen wird, nicht zahlen</li> </ul> <p>Nicht gerechtfertigt ist grundsätzlich eine Leistung zur Sicherung einer nicht kostenangemessenen Unterkunft.</p> <p><b>Die Ermessensentscheidung ist im Bescheid ausdrücklich zu begründen.</b></p>
<p><b>7.3 Erhaltungsmöglichkeit einer Wohnung nach fristloser Kündigung</b></p> <p>Nach § 543 Abs. 1 i. V. m. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a und 3b BGB kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen, wenn die Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (Miete für 1 Monats, s. § 569 Abs. 3 Ziff. 1 BGB) in Verzug sind oder die Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug sind, der die Miete für 2 Monate erreicht.</p> <p>Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird die Kündigung dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546 a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.</p> <p><b>(§ 546a Abs. 1 BGB: Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.)</b></p> <p>Somit haben die Mieter bzw. der Leistungsträger die Möglichkeit, innerhalb von 2 Monaten durch Zahlung der rückständigen Miete oder durch Abgabe einer Verpflichtungserklärung die Wohnung zu erhalten.</p>	<p><b>7.3 Erhaltungsmöglichkeit einer Wohnung nach fristloser Kündigung</b></p> <p>Nach § 543 Abs. 1 i.V.m. § 543 Abs. 2 Nr. 3 a und 3b BGB kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen, wenn die Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete (Miete für 1 Monats, s. § 569 Abs. 3 Ziff. 1 BGB) in Verzug sind oder die Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als 2 Termine erstreckt mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug sind, der die Miete für 2 Monate erreicht.</p> <p>Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wird die Kündigung dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546 a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.</p> <p><b>(§ 546a Abs. 1 BGB: Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.)</b></p> <p>Somit haben die Mieter bzw. der Leistungsträger die Möglichkeit, innerhalb von 2 Monaten durch Zahlung der rückständigen Miete oder durch Abgabe einer Verpflichtungserklärung die Wohnung zu erhalten.</p>
<p><b>7.4 Form der Hilfestellung</b></p> <p>Vor einer Übernahme von Mietrückständen ist grundsätzlich eine Bestätigung des Vermieters einzuholen, dass er bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.</p> <p>Die Geldleistung ist als zinsloses Darlehen zu erbringen.</p> <p>Die Rückzahlungsmodalitäten sind im Vorfeld mit dem HB zu vereinbaren und verbindlich im Darlehensbescheid festzulegen.</p>	<p><b>7.4 Form der Hilfestellung</b></p> <p>Vor einer Übernahme von Mietrückständen ist grundsätzlich eine Bestätigung des Vermieters einzuholen, dass er bereit ist, das Mietverhältnis fortzusetzen.</p> <p>Die Geldleistung ist als zinsloses Darlehen zu erbringen.</p> <p>Die Rückzahlungsmodalitäten sind im Vorfeld mit den HB zu vereinbaren und verbindlich im Darlehensbescheid festzulegen.</p>



# Gesamtübersicht der angemessenen Unterkunftskosten im Kreisgebiet Euskirchen

Anzahl Personen	Angemessenheit der Wohnungsgröße nach m <sup>2</sup>	Euskirchen		Weilerswist		Bad Münstereifel, Mechernich, Zülpich		Blankenheim, Dahlem, Hellenthal, Kall, Nettersheim, Schleiden	
		Angemessenheit des m <sup>2</sup> -Preises (max. m <sup>2</sup> -Preis)	Angemessenheit des Mietpreises [= Reine "Grundmiete" (= ohne Kaltnebenkosten). Die Kaltnebenkosten sind den Beträgen hinzuzurechnen.]	Angemessenheit des m <sup>2</sup> -Preises (max. m <sup>2</sup> -Preis)	Angemessenheit des Mietpreises [= Reine "Grundmiete" (= ohne Kaltnebenkosten). Die Kaltnebenkosten sind den Beträgen hinzuzurechnen.]	Angemessenheit des m <sup>2</sup> -Preises (max. m <sup>2</sup> -Preis)	Angemessenheit des Mietpreises [= Reine "Grundmiete" (= ohne Kaltnebenkosten). Die Kaltnebenkosten sind den Beträgen hinzuzurechnen.]	Angemessenheit des m <sup>2</sup> -Preises (max. m <sup>2</sup> -Preis)	Angemessenheit des Mietpreises [= Reine "Grundmiete" (= ohne Kaltnebenkosten). Die Kaltnebenkosten sind den Beträgen hinzuzurechnen.]
1	47 m <sup>2</sup>	5,48 €	257,56 €	5,35	251,45	5,22 €	245,34 €	4,73 €	222,31 €
2	62 m <sup>2</sup>	5,35 €	331,70 €	5,20	322,40	5,04 €	312,48 €	4,66 €	288,92 €
3	77 m <sup>2</sup>	5,25 €	404,25 €	5,10	392,70	4,95 €	381,15 €	4,58 €	352,66 €
4	92 m <sup>2</sup>	5,10 €	469,20 €	4,93	453,56	4,76 €	437,92 €	4,39 €	403,88 €
5	107 m <sup>2</sup>	5,10 €	545,70 €	4,93	527,51	4,76 €	509,32 €	4,39 €	469,73 €
->	->	jede weitere Person zuzüglich 15 m <sup>2</sup> (x 5,10 €) = <b>76,50 €</b>		jede weitere Person zuzüglich 15 m <sup>2</sup> (x 4,93 €) = <b>73,95 €</b>		jede weitere Person zuzüglich 15 m <sup>2</sup> (x 4,76 €) = <b>71,40 €</b>		jede weitere Person zuzüglich 15 m <sup>2</sup> (x 4,39 €) = <b>65,85 €</b>	

[Stand: 03/2009]



Richtlinien zur Gewährung von Heizkosten – Bereich SGB II	Richtlinien zur Gewährung von Heizkosten - Bereich SGB XII
<p><b>Gliederung</b></p> <p>1. <b>Allgemeines</b></p> <p>2. <b>Angemessenheit von Heizkosten</b></p> <p>2.1 Aufteilung des Jahresbedarfs auf die einzelnen Monate</p> <p>2.2 Angemessene Energiemenge pro qm und Jahr</p> <p>2.2.1 Die mittlere jährliche Anzahl der Heiztage</p> <p>2.2.2 Der Wärmebedarf in kcal. pro qm und Jahr</p> <p>2.2.3 Der Zustand der Wärmeisolierung</p> <p>2.2.4 Heizwerte der einzelnen Energieträger</p> <p>2.3 Zu beheizende Wohnfläche</p> <p>2.4 Berechnung</p> <p>3. <b>Heizkosten bei laufendem Bedarf</b></p> <p>3.1 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>3.2 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten</p> <p>3.3 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen</p> <p>4. <b>Einmalleistungen</b></p> <p>5. <b>Anlagen</b></p>	<p><b>Gliederung</b></p> <p>1. <b>Allgemeines</b></p> <p>2. <b>Angemessenheit von Heizkosten</b></p> <p>2.1 Aufteilung des Jahresbedarfs auf die einzelnen Monate</p> <p>2.2 Angemessene Energiemenge pro qm und Jahr</p> <p>2.2.1 Die mittlere jährliche Anzahl der Heiztage</p> <p>2.2.2 Der Wärmebedarf in kcal. pro qm und Jahr</p> <p>2.2.3 Der Zustand der Wärmeisolierung</p> <p>2.2.4 Heizwerte der einzelnen Energieträger</p> <p>2.3 Zu beheizende Wohnfläche</p> <p>2.4 Berechnung</p> <p>3. <b>Heizkosten bei laufendem Bedarf</b></p> <p>3.1 Allgemeine Bestimmungen</p> <p>3.2 Verfahren bei unangemessenen Heizkosten</p> <p>3.3 Guthaben aus Heizkostenabrechnungen</p> <p>4. <b>Einmalleistungen</b></p> <p>5. <b>Anlagen</b></p>
<p>1. <b>Allgemeines</b></p> <p>Neben den Leistungen für die Unterkunft sind die kommunalen Träger zuständig für Leistungen für Heizung (§ 22 Abs. 1 SGB II). Der kommunale Träger übernimmt die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind. Zu den Heizkosten gehört auch die am Jahresende fällige Nachforderung.</p> <p>Grundsätzlich ergibt sich die Höhe der als angemessen anzusehenden Heizkosten aus den von den Energieversorgungsunternehmen festgesetzten Vorauszahlungen. Ausnahmen von einem solchen Vorgehen sind nur dann möglich, wenn Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Energieverhalten vorliegen.</p> <p>Ab dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) am 01.10.2007 besteht eine Energieausweispflicht für alle zukünftigen Verkaufs-, Vermietungs-, Verpachtungs-, und Leasingangelegenheiten. Diese Pflicht besteht nicht für bereits bestehende Rechtsverhältnisse und wurde je nach Gebäudeart und Baualter stufenweise eingeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ab 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertig gestellt sind</li> <li>• ab 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude</li> <li>• ab 01.07.2009 für Nichtwohngebäude</li> </ul> <p>Da der Energieausweis einen bestimmten Gebäudeenergiekennwert enthält, der einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden und der Energieeffizienz ermöglichen soll, ist bei neuen</p>	<p>1. <b>Allgemeines</b></p> <p>Neben den Leistungen für die Unterkunft sind die kommunalen Träger zuständig für Leistungen für Heizung (§ 29 SGB XII). Der kommunale Träger übernimmt die Heizkosten in tatsächlicher Höhe, soweit sie angemessen sind. Zu den Heizkosten gehört auch die am Jahresende fällige Nachforderung.</p> <p>Grundsätzlich ergibt sich die Höhe der als angemessen anzusehenden Heizkosten aus den von den Energieversorgungsunternehmen festgesetzten Vorauszahlungen. Ausnahmen von einem solchen Vorgehen sind nur dann möglich, wenn Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Energieverhalten vorliegen.</p> <p>Ab dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) am 01.10.2007 besteht eine Energieausweispflicht für alle zukünftigen Verkaufs-, Vermietungs-, Verpachtungs-, und Leasingangelegenheiten. Diese Pflicht besteht nicht für bereits bestehende Rechtsverhältnisse und wurde je nach Gebäudeart und Baualter stufenweise eingeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ab 01.07.2008 für Wohngebäude, die bis Ende 1965 fertig gestellt sind</li> <li>• ab 01.01.2009 für später errichtete Wohngebäude</li> <li>• ab 01.07.2009 für Nichtwohngebäude</li> </ul> <p>Da der Energieausweis einen bestimmten Gebäudeenergiekennwert enthält, der einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden und der Energieeffizienz ermöglichen soll, ist bei</p>

<p>Mietverhältnissen der HB auf die Vorlage des Energieausweises hinzuweisen.</p> <p><b><u>Nicht zu den Heizkosten gehören die Aufwendungen für</u></b>  - Kochen, Körperpflege, Reinigung und Warmwasserversorgung  - das Beheizen von Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen (Geschäftsräume, Garagen usw.).</p> <p>Sachleistungen, vertragliche Leistungen und sonstige gleichartige Leistungen mindern den Hilfeanspruch.</p>	<p>neuen Mietverhältnissen der HB auf die Vorlage des Energieausweises hinzuweisen.</p> <p><b><u>Nicht zu den Heizkosten gehören die Aufwendungen für</u></b>  - Kochen, Körperpflege, Reinigung und Warmwasserversorgung  - das Beheizen von Räumen, die nicht Wohnzwecken dienen (Geschäftsräume, Garagen usw.).</p> <p>Sachleistungen, vertragliche Leistungen und sonstige gleichartige Leistungen mindern den Hilfeanspruch.</p>																																																
<p><b>2. <u>Angemessenheit von Heizkosten</u></b></p> <p>Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Energieverhalten vor, ist die Angemessenheit der Heizkosten anhand der Punkte 2.1 bis 2.4 und der Anlagen zu prüfen und festzustellen.</p> <p>Die Angemessenheit der Heizkosten ist in der Praxis schwierig zu prüfen. So schwanken die notwendigen Heizkosten entsprechend dem baulichen Zustand und der Lage der Wohnung (Erd-/Dachgeschoss, Eckwohnung) erheblich, so dass bei gleichem vernünftigen Heizverhalten trotzdem unterschiedliche Kosten anfallen können.</p> <p>Im Vordergrund der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten steht deshalb die Einzelfallentscheidung, die von den in der Anlage 5.1 genannten Kriterien abhängt.</p> <p>Auf das vereinfachte Verfahren zur Feststellung des Zustandes der Wärmeisolierung (2.2.3) wird hingewiesen, so dass zunächst Detailermittlungen zur Anlage 5.1 a) bis f) nicht erforderlich sind.</p>	<p><b>2. <u>Angemessenheit von Heizkosten</u></b></p> <p>Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches und damit unangemessenes Energieverhalten vor, ist die Angemessenheit der Heizkosten anhand der Punkte 2.1 bis 2.4 und der Anlagen zu prüfen und festzustellen.</p> <p>Die Angemessenheit der Heizkosten ist in der Praxis schwierig zu prüfen. So schwanken die notwendigen Heizkosten entsprechend dem baulichen Zustand und der Lage der Wohnung (Erd-/Dachgeschoss, Eckwohnung) erheblich, so dass bei gleichem vernünftigen Heizverhalten trotzdem unterschiedliche Kosten anfallen können.</p> <p>Im Vordergrund der Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten steht deshalb die Einzelfallentscheidung, die von den in der Anlage 5.1 genannten Kriterien abhängt.</p> <p>Auf das vereinfachte Verfahren zur Feststellung des Zustandes der Wärmeisolierung (2.2.3) wird hingewiesen, so dass zunächst Detailermittlungen zur Anlage 5.1 a) bis f) nicht erforderlich sind.</p>																																																
<p><b>2.1 <u>Aufteilung des Jahresbedarfs auf die einzelnen Monate</u></b></p> <p>Eine gleichmäßige Aufteilung des Jahres-Heizbedarfs auf die einzelnen Monate entspricht nicht der Realität. Nach VDI 2067 Blatt 1 kann bei Heizungsanlagen (ohne Brauchwasserbereitung) erfahrungsgemäß mit dem nachfolgend angegebenen prozentualen Wärmebedarf je Monat gerechnet werden.</p> <table data-bbox="224 1037 582 1356"> <tr><td>Januar</td><td>17,0 %</td></tr> <tr><td>Februar</td><td>15,0 %</td></tr> <tr><td>März</td><td>13,0 %</td></tr> <tr><td>April</td><td>8,0 %</td></tr> <tr><td>Mai</td><td>4,0 %</td></tr> <tr><td>Juni</td><td>1,5 %</td></tr> <tr><td>Juli</td><td>1,5 %</td></tr> <tr><td>August</td><td>1,0 %</td></tr> <tr><td>September</td><td>3,0 %</td></tr> <tr><td>Oktober</td><td>8,0 %</td></tr> <tr><td>November</td><td>12,0 %</td></tr> <tr><td>Dezember</td><td>16,0 %</td></tr> </table>	Januar	17,0 %	Februar	15,0 %	März	13,0 %	April	8,0 %	Mai	4,0 %	Juni	1,5 %	Juli	1,5 %	August	1,0 %	September	3,0 %	Oktober	8,0 %	November	12,0 %	Dezember	16,0 %	<p><b>2.1 <u>Aufteilung des Jahresbedarfs auf die einzelnen Monate</u></b></p> <p>Eine gleichmäßige Aufteilung des Jahres-Heizbedarfs auf die einzelnen Monate entspricht nicht der Realität. Nach VDI 2067 Blatt 1 kann bei Heizungsanlagen (ohne Brauchwasserbereitung) erfahrungsgemäß mit dem nachfolgend angegebenen prozentualen Wärmebedarf je Monat gerechnet werden.</p> <table data-bbox="1254 1037 1612 1356"> <tr><td>Januar</td><td>17,0 %</td></tr> <tr><td>Februar</td><td>15,0 %</td></tr> <tr><td>März</td><td>13,0 %</td></tr> <tr><td>April</td><td>8,0 %</td></tr> <tr><td>Mai</td><td>4,0 %</td></tr> <tr><td>Juni</td><td>1,5 %</td></tr> <tr><td>Juli</td><td>1,5 %</td></tr> <tr><td>August</td><td>1,0 %</td></tr> <tr><td>September</td><td>3,0 %</td></tr> <tr><td>Oktober</td><td>8,0 %</td></tr> <tr><td>November</td><td>12,0 %</td></tr> <tr><td>Dezember</td><td>16,0 %</td></tr> </table>	Januar	17,0 %	Februar	15,0 %	März	13,0 %	April	8,0 %	Mai	4,0 %	Juni	1,5 %	Juli	1,5 %	August	1,0 %	September	3,0 %	Oktober	8,0 %	November	12,0 %	Dezember	16,0 %
Januar	17,0 %																																																
Februar	15,0 %																																																
März	13,0 %																																																
April	8,0 %																																																
Mai	4,0 %																																																
Juni	1,5 %																																																
Juli	1,5 %																																																
August	1,0 %																																																
September	3,0 %																																																
Oktober	8,0 %																																																
November	12,0 %																																																
Dezember	16,0 %																																																
Januar	17,0 %																																																
Februar	15,0 %																																																
März	13,0 %																																																
April	8,0 %																																																
Mai	4,0 %																																																
Juni	1,5 %																																																
Juli	1,5 %																																																
August	1,0 %																																																
September	3,0 %																																																
Oktober	8,0 %																																																
November	12,0 %																																																
Dezember	16,0 %																																																

<p><b>2.2 Angemessene Energiemenge pro qm und Jahr</b></p> <p>Die angemessene Energiemenge drückt aus, mit wie viel Einheiten eines Energieträgers der Wärmebedarf erreicht wird. Bei der Berechnung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:</p>	<p><b>2.2 Angemessene Energiemenge pro qm und Jahr</b></p> <p>Die angemessene Energiemenge drückt aus, mit wie viel Einheiten eines Energieträgers der Wärmebedarf erreicht wird. Bei der Berechnung sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:</p>																																																
<p><b>2.2.1 Die mittlere jährliche Anzahl der Heiztage</b></p> <p><u>Laut Auskunft des Wetteramtes Essen sind folgende Werte zugrunde zu legen:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>282 Tage</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>306 Tage</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>321 Tage</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>330 Tage</td> </tr> </table>	bis 180 m über NN	282 Tage	von 181 m bis 440 m über NN	306 Tage	von 441 m bis 510 m über NN	321 Tage	ab 511 m über NN	330 Tage	<p><b>2.2.1 Die mittlere jährliche Anzahl der Heiztage</b></p> <p><u>Laut Auskunft des Wetteramtes Essen sind folgende Werte zugrunde zu legen:</u></p> <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>282 Tage</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>306 Tage</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>321 Tage</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>330 Tage</td> </tr> </table>	bis 180 m über NN	282 Tage	von 181 m bis 440 m über NN	306 Tage	von 441 m bis 510 m über NN	321 Tage	ab 511 m über NN	330 Tage																																
bis 180 m über NN	282 Tage																																																
von 181 m bis 440 m über NN	306 Tage																																																
von 441 m bis 510 m über NN	321 Tage																																																
ab 511 m über NN	330 Tage																																																
bis 180 m über NN	282 Tage																																																
von 181 m bis 440 m über NN	306 Tage																																																
von 441 m bis 510 m über NN	321 Tage																																																
ab 511 m über NN	330 Tage																																																
<p><b>2.2.2 Der Wärmebedarf in kcal. pro qm und Jahr</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der VDI 2067 und der Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge beträgt der Wärmebedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei guter Isolierung <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>160 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>174 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>184 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>188 000 kcal.</td> </tr> </table> </li> <li>- bei mittlerer (normaler) Isolierung <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>184 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>200 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>210 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>220 000 kcal.</td> </tr> </table> </li> <li>- bei schlechter Isolierung <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>200 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>220 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>228 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>235 000 kcal.</td> </tr> </table> </li> </ul>	bis 180 m über NN	160 000 kcal.	von 181 m bis 440 m über NN	174 000 kcal.	von 441 m bis 510 m über NN	184 000 kcal.	ab 511 m über NN	188 000 kcal.	bis 180 m über NN	184 000 kcal.	von 181 m bis 440 m über NN	200 000 kcal.	von 441 m bis 510 m über NN	210 000 kcal.	ab 511 m über NN	220 000 kcal.	bis 180 m über NN	200 000 kcal.	von 181 m bis 440 m über NN	220 000 kcal.	von 441 m bis 510 m über NN	228 000 kcal.	ab 511 m über NN	235 000 kcal.	<p><b>2.2.2 Der Wärmebedarf in kcal. pro qm und Jahr</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der VDI 2067 und der Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge beträgt der Wärmebedarf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei guter Isolierung <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>160 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>174 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>184 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>188 000 kcal.</td> </tr> </table> </li> <li>- bei mittlerer (normaler) Isolierung <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>184 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>200 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>210 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>220 000 kcal.</td> </tr> </table> </li> <li>- bei schlechter Isolierung <table border="0"> <tr> <td>bis 180 m über NN</td> <td>200 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 181 m bis 440 m über NN</td> <td>220 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>von 441 m bis 510 m über NN</td> <td>228 000 kcal.</td> </tr> <tr> <td>ab 511 m über NN</td> <td>235 000 kcal.</td> </tr> </table> </li> </ul>	bis 180 m über NN	160 000 kcal.	von 181 m bis 440 m über NN	174 000 kcal.	von 441 m bis 510 m über NN	184 000 kcal.	ab 511 m über NN	188 000 kcal.	bis 180 m über NN	184 000 kcal.	von 181 m bis 440 m über NN	200 000 kcal.	von 441 m bis 510 m über NN	210 000 kcal.	ab 511 m über NN	220 000 kcal.	bis 180 m über NN	200 000 kcal.	von 181 m bis 440 m über NN	220 000 kcal.	von 441 m bis 510 m über NN	228 000 kcal.	ab 511 m über NN	235 000 kcal.
bis 180 m über NN	160 000 kcal.																																																
von 181 m bis 440 m über NN	174 000 kcal.																																																
von 441 m bis 510 m über NN	184 000 kcal.																																																
ab 511 m über NN	188 000 kcal.																																																
bis 180 m über NN	184 000 kcal.																																																
von 181 m bis 440 m über NN	200 000 kcal.																																																
von 441 m bis 510 m über NN	210 000 kcal.																																																
ab 511 m über NN	220 000 kcal.																																																
bis 180 m über NN	200 000 kcal.																																																
von 181 m bis 440 m über NN	220 000 kcal.																																																
von 441 m bis 510 m über NN	228 000 kcal.																																																
ab 511 m über NN	235 000 kcal.																																																
bis 180 m über NN	160 000 kcal.																																																
von 181 m bis 440 m über NN	174 000 kcal.																																																
von 441 m bis 510 m über NN	184 000 kcal.																																																
ab 511 m über NN	188 000 kcal.																																																
bis 180 m über NN	184 000 kcal.																																																
von 181 m bis 440 m über NN	200 000 kcal.																																																
von 441 m bis 510 m über NN	210 000 kcal.																																																
ab 511 m über NN	220 000 kcal.																																																
bis 180 m über NN	200 000 kcal.																																																
von 181 m bis 440 m über NN	220 000 kcal.																																																
von 441 m bis 510 m über NN	228 000 kcal.																																																
ab 511 m über NN	235 000 kcal.																																																
<p><b>2.2.3 Der Zustand der Wärmeisolierung</b></p> <p>Die Beurteilung der Wärmeisolierung kann in der Regel nur im Einzelfall erfolgen. Da diese konkreten und umfangreichen Ermittlungen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden sind, ist dies zunächst in einem vereinfachten Verfahren unter Berücksichtigung des Baujahres oder des Jahres der letzten umfassenden Renovierung zu ermitteln.</p> <p>Unter Berücksichtigung der technischen und rechtlichen Entwicklung im Wohnungsbaubereich kann folgende Einstufung unterstellt werden:</p>	<p><b>2.2.3 Der Zustand der Wärmeisolierung</b></p> <p>Die Beurteilung der Wärmeisolierung kann in der Regel nur im Einzelfall erfolgen. Da diese konkreten und umfangreichen Ermittlungen mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden sind, ist dies zunächst in einem vereinfachten Verfahren unter Berücksichtigung des Baujahres oder des Jahres der letzten umfassenden Renovierung zu ermitteln.</p> <p>Unter Berücksichtigung der technischen und rechtlichen Entwicklung im Wohnungsbaubereich kann folgende Einstufung unterstellt werden:</p>																																																

- gute Isolierung ab Baujahr 1982
- mittlere (normale) Isolierung ab Baujahr 1964 (oder Zeitpunkt der letzten Renovierung)
- schlechte Isolierung bis Baujahr 1964 (oder Zeitpunkt der letzten Renovierung)

Wird zusätzlicher Heizbedarf (Verbrauch des bewilligten Heizmaterials bzw. Heizkostennachforderung bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze) geltend gemacht oder werden im Einzelfall unangemessene Heizkostenabschläge verlangt, muss eine Detailermittlung nach der Anlage 5.1 a) bis f) zum Zustand der Wärmeisolierung (ggfs. Bestätigung durch den Vermieter) erfolgen. Danach ist zur Wärmeklasseneinstufung die Anlage 5.3 zu verwenden.

- gute Isolierung ab Baujahr 1982
- mittlere (normale) Isolierung ab Baujahr 1964 (oder Zeitpunkt der letzten Renovierung)
- schlechte Isolierung bis Baujahr 1964 (oder Zeitpunkt der letzten Renovierung)

Wird zusätzlicher Heizbedarf (Verbrauch des bewilligten Heizmaterials bzw. Heizkostennachforderung bei Überschreitung der Angemessenheitsgrenze) geltend gemacht oder werden im Einzelfall unangemessene Heizkostenabschläge verlangt, muss eine Detailermittlung nach der Anlage 5.1 a) bis f) zum Zustand der Wärmeisolierung (ggfs. Bestätigung durch den Vermieter) erfolgen. Danach ist zur Wärmeklasseneinstufung die Anlage 5.3 zu verwenden.

### 2.2.4 Heizwerte der einzelnen Energieträger

Die einzelnen Energieträger haben verschiedene Heizwerte. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge ergeben sich folgende durchschnittliche Verbrauchswerte pro qm und Jahr

Energieart	160 000 kcal	174 000 kcal	184 000 kcal	188 000 kcal	200 000 kcal	210 000 kcal	220 000 kcal	228 000 kcal	235 000 kcal
Festbrennstoffe (kg)	37	41	43	44	47	49	51	53	55
Heizöl (l)	23	26	27	28	29	30	32	33	34
Erdgas (cbm)	24	26	28	28	30	31	33	34	35
Flüssiggas (kg)	17	19	20	20	22	23	24	24	25
Elektrizität (kwh)	196	214	226	231	246	258	270	280	289

Bei der Berechnung der Werte für die Festbrennstoffe wurde unterstellt, dass 50 % des Energiebedarfs mit Braunkohlebrikett und 50 % mit Steinkohle gedeckt werden.

### 2.2.4 Heizwerte der einzelnen Energieträger

Die einzelnen Energieträger haben verschiedene Heizwerte. Unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge ergeben sich folgende durchschnittliche Verbrauchswerte pro qm und Jahr.

Energieart	160 000 kcal	174 000 kcal	184 000 kcal	188 000 kcal	200 000 kcal	210 000 kcal	220 000 kcal	228 000 kcal	235 000 kcal
Festbrennstoffe (kg)	37	41	43	44	47	49	51	53	55
Heizöl (l)	23	26	27	28	29	30	32	33	34
Erdgas (cbm)	24	26	28	28	30	31	33	34	35
Flüssiggas (kg)	17	19	20	20	22	23	24	24	25
Elektrizität (kwh)	196	214	226	231	246	258	270	280	289

Bei der Berechnung der Werte für die Festbrennstoffe wurde unterstellt, dass 50 % des Energiebedarfs mit Braunkohlebrikett und 50 % mit Steinkohle gedeckt werden.

### 2.3 Zu beheizende Wohnfläche

Für die Berechnung des Heizaufwandes ist die notwendig zu beheizende Wohnfläche maßgebend. Diese Beschränkung entspricht dem Grundsatz des § 22 SGB II. Das bedeutet, dass grundsätzlich die tatsächliche Wohnfläche anzuerkennen ist, soweit sie nicht unangemessen groß ist. In den Fällen, in denen die Wohnung nicht den Angemessenheitskriterien (Anlage 3 der KdU-Richtlinien) entspricht, sind die Heizkosten auch nur

### 2.3 Zu beheizende Wohnfläche

Für die Berechnung des Heizaufwandes ist die notwendig zu beheizende Wohnfläche maßgebend. Diese Beschränkung entspricht dem Grundsatz des § 29 SGB XII. Das bedeutet, dass grundsätzlich die tatsächliche Wohnfläche anzuerkennen ist, soweit sie nicht unangemessen groß ist. In den Fällen, in denen die Wohnung nicht den Angemessenheitskriterien (Anlage 3 der KdU-Richtlinien) entspricht, sind die Heizkosten auch

für die angemessene, zu beheizende Wohnfläche zu übernehmen.	nur für die angemessene, zu beheizende Wohnfläche zu übernehmen.
<p><b>2.4 <u>Berechnung:</u></b></p> <p>Zur Berechnung des angemessenen Jahresbedarfs und zur Überprüfung der monatlichen Heizkostenabschläge ist der entsprechende „Berechnungsvordruck zur Feststellung des angemessenen Heizbedarfs“ zu verwenden und die Regelungen in der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) zu beachten.</p> <p><u>Beachte:</u> Die, in der Anlage 5.1 unter Nr. 8 vom Hilfesuchenden angegebenen, Heizvorräte sind bedarfsmindernd bei der Ermittlung des Jahresheizbedarfs (Anlage 5.4) anzurechnen.</p> <p><u>Hinweis zu den Heiznebenkosten</u> Heiznebenkosten (mietrechtlich geschuldete Kosten) sind nur bei Vorlage entsprechender Nachweise anzuerkennen, wobei der angemessene Jahresbetrag zu ermitteln ist.</p> <p>Im Einzelnen kommen folgende nachzuweisende Kosten als Heiznebenkosten gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV in Betracht und können, soweit sie separat vom Hilfesuchenden bzw. Hilfeempfänger zusätzlich zu den reinen Heizkosten zu zahlen sind, berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung</li> <li>• die Kosten des Betriebsstroms</li> <li>• die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage</li> <li>• die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft</li> <li>• die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes</li> <li>• die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz</li> <li>• die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.</li> </ul>	<p><b>2.4 <u>Berechnung:</u></b></p> <p>Zur Berechnung des angemessenen Jahresbedarfs und zur Überprüfung der monatlichen Heizkostenabschläge ist der entsprechende „Berechnungsvordruck zur Feststellung des angemessenen Heizbedarfs“ zu verwenden und die Regelungen in der Verordnung über Heizkostenabrechnung (HeizkostenV) zu beachten.</p> <p><u>Beachte:</u> Die, in der Anlage 5.1 unter Nr. 8 vom Hilfesuchenden angegebenen, Heizvorräte sind bedarfsmindernd bei der Ermittlung des Jahresheizbedarfs (Anlage 5.4) anzurechnen.</p> <p><u>Hinweis zu den Heiznebenkosten</u> Heiznebenkosten (mietrechtlich geschuldete Kosten) sind nur bei Vorlage entsprechender Nachweise anzuerkennen, wobei der angemessene Jahresbetrag zu ermitteln ist.</p> <p>Im Einzelnen kommen folgende nachzuweisende Kosten als Heiznebenkosten gem. § 7 Abs. 2 HeizkostenV in Betracht und können, soweit sie separat vom Hilfesuchenden bzw. Hilfeempfänger zusätzlich zu den reinen Heizkosten zu zahlen sind, berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihre Lieferung</li> <li>• die Kosten des Betriebsstroms</li> <li>• die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage</li> <li>• die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft</li> <li>• die Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraumes</li> <li>• die Kosten der Messungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz</li> <li>• die Kosten der Verwendung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung, einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung, Aufteilung und Verbrauchsanalyse. Die Verbrauchsanalyse sollte insbesondere die Entwicklung der Kosten für die Heizwärme- und Warmwasserversorgung der vergangenen drei Jahre wiedergeben.</li> </ul>
<p><b>3. <u>Laufende Heizkostenvorauszahlung (Abrechnung)</u></b></p> <p><b>3.1 <u>Allgemeine Bestimmungen</u></b></p> <p>Grundsätzlich ist der SGB II-Träger nur verpflichtet, Heizkosten in angemessener Höhe zu übernehmen. In allen Fällen sind die Hilfeempfänger schriftlich darauf hinzuweisen, dass die Übernahme der Heizkostenabschläge unter dem Vorbehalt steht, dass auch tatsächlich Heizkosten in der angemessenen Höhe entstehen.</p> <p>Die notwendigen Anhaltspunkte zur Ermittlung des angemessenen Heizbedarfs ergeben sich aus den Ausführungen in der Anlage 5.1.</p>	<p><b>3. <u>Laufende Heizkostenvorauszahlung (Abrechnung)</u></b></p> <p><b>3.1 <u>Allgemeine Bestimmungen</u></b></p> <p>Grundsätzlich ist der Sozialhilfeträger jedoch nur verpflichtet, Heizkosten in angemessener Höhe zu übernehmen. In allen Fällen sind die Hilfeempfänger schriftlich darauf hinzuweisen, dass die Übernahme der Heizkostenabschläge unter dem Vorbehalt steht, dass auch tatsächlich Heizkosten in der angemessenen Höhe entstehen.</p> <p>Die notwendigen Anhaltspunkte zur Ermittlung des angemessenen Heizbedarfs ergeben sich aus den Ausführungen in der Anlage 5.1.</p>

Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 22 SGB II zählt die Aufwendung für die Warmwasserbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung und gegebenenfalls von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Abschläge/Kosten Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten. Bereiten Leistungsempfänger ihr Warmwasser mit Strom, kann kein Abschlag von den Leistungen für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden (BSG vom 23.11.2006, B 11b AS 1/06 R).

Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten für Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind diese konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft gem. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II abzuziehen. In diesen Fällen obliegt es der Selbstverantwortung und dem Selbstbestimmungsrecht des Grundsicherungsempfängers, seinen Warmwasserverbrauch zu steuern und selbst zu entscheiden, inwieweit er mit dem ihm eingeräumten „Budget“ auskommen will.

Ist eine isolierte Erfassung der Kosten für Warmwasserzubereitung nicht möglich richtet sich die Höhe des Anteils der Warmwasserzubereitung in der Regelleistung nach der Entscheidung des Bundessozialgerichtes vom 27.02.2008 (BSG vom 27.02.2008, B 14/7b AS 64/06 R, B 14/11b AS 32/06 R, B 14/11b AS 55/06 R, B 14/11b AS 15/07 R). Die in der Regelleistung enthaltenen Anteile für Warmwasserzubereitung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Prozentualer Anteil der Regelleistung	Höhe der Regelleistung in absoluten Zahlen	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung
<b>seit 01.07.2006 (SGB XII erst ab 01.01.2007):</b>		
100 %	345,00 EUR	6,22 EUR
90 %	311,00 EUR	5,60 EUR
80 %	276,00 EUR	4,98 EUR
60 %	207,00 EUR	3,73 EUR
<b>seit 01.07.2007:</b>		
100 %	347,00 EUR	6,56 EUR
90 %	312,00 EUR	5,90 EUR
80 %	278,00 EUR	5,25 EUR
60 %	208,00 EUR	3,93 EUR
<b>ab 01.07.2008:</b>		
100 %	351,00 EUR	6,63 EUR
90 %	316,00 EUR	5,97 EUR
80 %	281,00 EUR	5,31 EUR
60 %	211,00 EUR	3,98 EUR

Nicht zu den Heizkosten im Sinne des § 29 SGB XII zählt die Aufwendung für die Warmwasserbereitung. Diese Kosten sind Bestandteil der Regelleistung und gegebenenfalls von den Heizkosten abzusetzen, wenn die monatlichen Abschläge/Kosten Anteile für eine Warmwasserbereitung enthalten. Bereiten Leistungsempfänger ihr Warmwasser mit Strom, kann kein Abschlag von den Leistungen für Unterkunft und Heizung vorgenommen werden (BSG vom 23.11.2006, B 11b AS 1/06 R).

Ist es über die Einrichtung getrennter Zähler oder sonstiger Vorrichtungen technisch möglich, die Kosten für Warmwasserbereitung konkret zu erfassen, so sind diese konkreten Kosten von den geltend gemachten Kosten der Unterkunft gem. § 29 Abs. 1 Satz 1 SGB XII abzuziehen. In diesen Fällen obliegt es der Selbstverantwortung und dem Selbstbestimmungsrecht des Leistungsempfängers, seinen Warmwasserverbrauch zu steuern und selbst zu entscheiden, inwieweit er mit dem ihm eingeräumten „Budget“ auskommen will.

Ist eine isolierte Erfassung der Kosten für Warmwasserzubereitung nicht möglich richtet sich die Höhe des Anteils der Warmwasserzubereitung in der Regelleistung nach der Entscheidung des Bundessozialgerichtes vom 27.02.2008 (BSG vom 27.02.2008, B 14/7b AS 64/06 R, B 14/11b AS 32/06 R, B 14/11b AS 55/06 R, B 14/11b AS 15/07 R). Die in der Regelleistung enthaltenen Anteile für Warmwasserzubereitung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Prozentualer Anteil der Regelleistung	Höhe der Regelleistung in absoluten Zahlen	Höhe der in der Regelleistung enthaltenen Kosten für die Warmwasserbereitung
<b>seit 01.07.2006 (SGB XII erst ab 01.01.2007):</b>		
100 %	345,00 EUR	6,22 EUR
90 %	311,00 EUR	5,60 EUR
80 %	276,00 EUR	4,98 EUR
60 %	207,00 EUR	3,73 EUR
<b>seit 01.07.2007:</b>		
100 %	347,00 EUR	6,56 EUR
90 %	312,00 EUR	5,90 EUR
80 %	278,00 EUR	5,25 EUR
60 %	208,00 EUR	3,93 EUR
<b>ab 01.07.2008:</b>		
100 %	351,00 EUR	6,63 EUR
90 %	316,00 EUR	5,97 EUR
80 %	281,00 EUR	5,31 EUR
60 %	211,00 EUR	3,98 EUR

<p><b>3.2 <u>Verfahren bei unangemessenen Heizkosten</u></b></p> <p>Gem. § 22 Abs. 1 SGB II werden die Leistungen für Heizung nur dann in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.</p> <p>Sind die Heizkosten nicht angemessen und ist die Höhe der Heizkosten auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen, so ist der Hilfeempfänger darauf hinzuweisen, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen.</p> <p>Dem Hilfeempfänger sollte mitgeteilt werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass die Heizkosten unangemessen hoch sind,</li> <li>• welcher Verbrauch angemessen wäre,</li> <li>• dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von 6 Monaten übernommen werden,</li> <li>• dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,</li> <li>• dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und</li> <li>• dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.</li> </ul> <p>Bei fortgesetztem unwirtschaftlichem Verhalten kommt eine Sanktionierung gem. § 31 Abs. 4 Nr. 2 SGB II in Betracht. Dies kann in der Regel dann angenommen werden, wenn die Aufwendungen bezogen auf vergleichbare Unterkünfte unverhältnismäßig hoch sind.</p>	<p><b>3.2 <u>Verfahren bei unangemessenen Heizkosten</u></b></p> <p>Gem. § 29 Abs. 3 SGB XII werden die Leistungen für Heizung nur dann in tatsächlicher Höhe erbracht, soweit sie angemessen sind.</p> <p>Sind die Heizkosten nicht angemessen und ist die Höhe der Heizkosten auf unwirtschaftliches Verhalten zurückzuführen, so ist der Hilfeempfänger darauf hinzuweisen, dass die Heizkosten über der Angemessenheitsgrenze liegen.</p> <p>Dem Hilfeempfänger sollte mitgeteilt werden,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dass die Heizkosten unangemessen hoch sind,</li> <li>• welcher Verbrauch angemessen wäre,</li> <li>• dass die tatsächlichen Heizkosten nur noch für einen Zeitraum von 6 Monaten übernommen werden,</li> <li>• dass sie ihr Heizverhalten ändern sollten,</li> <li>• dass nach diesem Übergangszeitraum nur noch die angemessenen Heizkosten übernommen werden und</li> <li>• dass eine künftige Übernahme von unangemessenen Nachforderungen aus der Heizkostenabrechnung nicht mehr möglich sein wird.</li> </ul>
<p><b>3.3 <u>Guthaben aus Heizkostenabrechnungen</u></b></p> <p>Soweit sich aus der Jahresendabrechnung ein Überschuss der geleisteten Abschlagzahlungen gegenüber dem tatsächlichen Heizkostenverbrauch ergibt, mindern die Rückzahlungen des Vermieters bzw. das entsprechende Guthaben im Folgemonat die entstehenden Aufwendungen (§ 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II). Die Kosten für Unterkunft und Heizung sind in dem Folgemonat entsprechend um die Guthabensumme zu kürzen.</p>	<p><b>3.3 <u>Guthaben aus Heizkostenabrechnungen</u></b></p> <p>Soweit sich aus der Jahresendabrechnung ein Überschuss der geleisteten Abschlagzahlungen gegenüber dem tatsächlichen Heizkostenverbrauch ergibt, ist dieses Guthaben im Zuflussmonat als Einkommen anzurechnen.</p>
<p><b>4. <u>Einmalleistungen</u></b></p> <p>Die Aufwendungen für Heizung umfassen auch die Lieferung von Brennstoffen für Hilfebedürftige, die ihren Heizbedarf selbst beschaffen müssen. Die Kosten für das selbstbeschaffte Heizmaterial (z.B. Lieferung von Heizöl, Kohle, oder Holz) sind grundsätzlich zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs (Beschaffung bzw. Betankung) und der dann gültigen Preise entsprechend der vorgelegten Rechnungen in angemessenem Umfang zu übernehmen.</p> <p>Bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafftes Heizmaterial findet keine Berücksichtigung bei der Festsetzung der Leistungen.</p>	<p><b>4. <u>Einmalleistungen</u></b></p> <p>Die Aufwendungen für Heizung umfassen auch die Lieferung von Brennstoffen für Hilfebedürftige, die ihren Heizbedarf selbst beschaffen müssen. Die Kosten für das selbstbeschaffte Heizmaterial (z.B. Lieferung von Heizöl, Kohle, oder Holz) sind grundsätzlich zum Zeitpunkt des tatsächlichen Bedarfs (Beschaffung bzw. Betankung) und der dann gültigen Preise entsprechend der vorgelegten Rechnungen in angemessenem Umfang zu übernehmen.</p> <p>Bereits vor dem aktuellen Bewilligungszeitraum beschafftes Heizmaterial findet keine Berücksichtigung bei der Festsetzung der Leistungen.</p>

## **5. Anlagen**

### **5.1 Feststellung des angemessenen Heizungsbedarfs**

#### **1. Häufigkeit des Bedarfs**

- 0 monatlich
- 0 einmal jährlich
- 0 mehrmals jährlich
- wie oft \_\_\_\_\_
- wann \_\_\_\_\_

#### **2. Heizungsart**

- 0 Zentralheizung
- 0 Einzelöfen
- 0 Radiatoren + Heizlüfter

#### **3. Heizmaterial**

- 0 Heizöl
- 0 Flüssiggas
- 0 Erdgas
- 0 Elektrizität
- 0 Festbrennstoffe

#### **4. Wohnfläche:**

\_\_\_\_\_

#### **5. Wärmedämmung und Bauart**

Baujahr \_\_\_\_\_

Modernisierung in \_\_\_\_\_

##### a) Mauerwerk

- 0 wärmedämmendes Mauerwerk mit zusätzlicher Isolierung
- 0 normales Mauerwerk mit Innen- oder Außenisolierung
- 0 normales Mauerwerk ohne Isolierung
- 0 feuchte Wände

##### b) Fenster

- 0 Doppelverglasung
- 0 Einfachverglasung ohne Mängel
- 0 Einfachverglasung mit Mängeln (Durchzug u. ä.)



c) Dach bei Dachgeschoss- bzw. Flachdachwohnungen

- mit Wärmeisolierung
- ohne Wärmeisolierung

d) Fußboden bei nicht unterkellerten Erdgeschosswohnungen

- mit Wärmeisolierung
- ohne Wärmeisolierung

e) Raumhöhe

- bis 2,70 m
- über 2,70 m

f) Art des Wohnhauses

- Reihenhaus
- Einzelhaus

**6. Besonderer Wärmebedarf wegen**

- ärztlich attestierten erhöhten Bedarfs
- dauernder Bettlägerigkeit (siehe Hilfe zur Pflege)

**7. Warmwasserbereitung**

- über die Heizung
- unabhängig von der Heizung

**8. Sind noch Heizvorräte vorhanden?**

Ja/Nein  
Wenn ja, wieviel? \_\_\_\_\_

**9. Bestehen Heizkostenrückstände?**

Ja/Nein  
Wenn ja, in welcher Höhe? \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

---

Unterschrift des Mieters

Bestätigung des Vermieters

## 5.2 Heizwertübersicht

Höhenlage des Wohnortes	Wärmeklasse (Zustand der Wohnung)	Jahresverbrauch pro qm bei				
		Heizöl	Erdgas	Flüssiggas	Elektrizität	Festbrennstoffe
bis 180 m über NN	Gut	23 l	24 cbm	17 kg	196 kWh	37 kg
	Mittel	27 l	28 cbm	20 kg	226 kWh	43 kg
	Schlecht	29 l	30 cbm	22 kg	246 kWh	47 kg
181 m – 440 m über NN	Gut	26 l	26 cbm	19 kg	214 kWh	41 kg
	Mittel	29 l	30 cbm	22 kg	246 kWh	47 kg
	Schlecht	32 l	33 cbm	24 kg	270 kWh	51 kg
441 m – 510 m über NN	Gut	27 l	28 cbm	20 kg	226 kWh	43 kg
	Mittel	30 l	31 cbm	23 kg	258 kWh	49 kg
	Schlecht	33 l	34 cbm	24 kg	280 kWh	53 kg
ab 511 m über NN	Gut	28 l	28 cbm	20 kg	231 kWh	44 kg
	Mittel	32 l	33 cbm	24 kg	270 kWh	51 kg
	Schlecht	34 l	35 cbm	25 kg	289 kWh	55 kg

### 5.3 Entscheidungskriterien zur Benutzung der Heizwertübersicht

Aufgrund der folgenden Mängelliste ist eine Wärmeklasseneinstufung vorzunehmen. Diese orientiert sich an der Anzahl der Mängelpunkte.

Mängelliste		Mängelpunkte
01.	<b>Mauerwerk</b>	
	- wärmedämmendes MW mit zusätzlicher Isolierung	0
	- normales MW mit Innen- oder Außenisolierung	5
	- normales MW ohne Isolierung	30
	- feuchte Wände	10
02.	<b>Fenster</b>	
	- Doppelverglasung	0
	- Einfachverglasung ohne Mängel	5
	- Einfachverglasung mit Mängeln	15
03.	<b>Dach, bei Dachgeschoss-, bzw. Flachdachwohnungen</b>	
	- mit Wärmeisolierung	0
	- ohne Wärmeisolierung	5
04.	<b>Fußboden bei Erdgeschosswohnungen</b>	
	- mit Wärmeisolierung	0
	- ohne Wärmeisolierung	5
05.	<b>Raumhöhe</b>	
	- bis 2,70 m	0
	- über 2,70 m	5
06.	<b>Art des Wohnhauses</b>	
	- Reihenhaushaus	0
	- Einzelhaus (freistehend)	5
	- Einzelhaus (freistehend an bes. ungeschützter Stelle)	15
<b>Summe</b>		

Bewertung:		
gut	Wärmeklasse 1	bis 10 Mängelpunkte
mittel	Wärmeklasse 2	bis 30 Mängelpunkte
schlecht	Wärmeklasse 3	über 30 Mängelpunkte

## 5.4 Berechnung des angemessenen Jahresbedarfs

Berechnungsvordruck zur Feststellung des angemessenen Heizbedarfs;

<b>Heizart:</b>		<b>Antrag vom:</b>	
-----------------	--	--------------------	--

### 1. Berechnung des Jahresbedarfs

a)	qm-Verbrauch laut Heizwertübersicht	
b)	zu beheizende Wohnfläche	
c)	Multiplikator bei gesundheitsbedingtem Mehrbedarf	
d)	jährlicher Energiebedarf (a x b x c)	
e)	durchschnittlicher Preis (inkl. Mehrwertsteuer)	
f)	angemessene jährliche Energiekosten (d x e)	
g)	Heiznebenkosten (auf Nachweis)	
h)	jährlich anzuerkennende Heizkosten (f + g)	

### 2. Überprüfung der monatlichen Heizkostenpauschale bzw. des monatlichen Heizkostenabschlags

a)	jährlich anzuerkennende Heizkosten lt. 1.	
b)	angemessene(r) monatliche(r) Pauschale bzw. Abschlag a) : 12	
c)	tatsächliche(r) Pauschale bzw. Abschlag	

## 5. 5 Höhenlage der Orte im Kreis Euskirchen

### Bad Münstereifel 240 m - 500 m über NN

Kernstadt	330 m
Arloff	250 m
Bergrath	470 m
Berresheim	430 m
Effelsberg	430 m
Eichen	340 m
Eicherscheid	340 m
Ellesheim	390 m
Esch	460 m
Eschweiler	340 m
Gilsdorf	330 m
Hilterscheid	440 m
Hohn	370 m
Holzem	410 m
Houverath	350 m
Hummerzheim	450 m
Hünkhoven	400 m
Iversheim	280 m
Kalkar	240 m
Kirspenich	250 m
Langscheid	450 m
Lanzerath	350 m
Limbach	370 m
Mahlberg	500 m
Maulbach	350 m
Mutscheid	390 m
Nitterscheid	450 m
Nöthen	350 m
Odesheim	450 m
Ohlerath	400 m
Reckerscheid	460 m
Rodert	410 m
Rupperath	400 m
Sasserath	460 m
Scheuerheck	440 m
Scheuren	360 m
Schönau	410 m
Soller	480 m
Wald	400 m
Willerscheid	460 m
Witscheiderhof	460 m

### Stadt Euskirchen 150 - 220 m über NN

Kernstadt	160 m
Billig	210 m
Dom-Esch	150 m
Elsig	180 m
Euenheim	180 m
Flamersheim	200 m
Frauenberg	160 m
Großbüllesheim	155 m
Kessenich	160 m

Kirchheim	250 m
Kleinbüllesheim	155 m
Kreuzweingarten	220 m
Kuchenheim	170 m
Niederkastenholz	220 m
Oberwichterich	150 m
Palmersheim	185 m
Rheder	210 m
Roitzheim	170 m
Schweinheim	210 m
Stotzheim	190 m
Weidesheim	170 m
Wißkirchen	190 m
Wüschheim	155 m

**Gemeinde Weilerswist**

**115 - 150 m über NN**

Kernort	115 m
Bodenheim	150 m
Derkum	145 m
Groß-Vernich	120 m
Hausweiler	140 m
Klein-Vernich	120 m
Lommersum	150 m
Metternich	130 m
Müggenhausen	140 m
Neukirchen	140 m
Ottenheim	150 m

**Stadt Zülpich**

**140 - 220 m über NN**

Kernstadt	170 m
Bessenich	150 m
Bürvenich	210 m
Dürscheven	180 m
Enzen	190 m
Eppenich	220 m
Floren	170 m
Füssenich	160 m
Geich	150 m
Hoven	170 m
Juntersdorf	170 m
Langendorf	200 m
Linzenich	170 m
Lövenich	160 m
Merzenich	180 m
Mülheim	150 m
Nemmenich	150 m
Niederelvenich	150 m
Oberelvenich	150 m
Rövenich	150 m
Schwerfen	200 m
Sinzenich	180 m
Ülpenich	180 m
Weiler i. d. E.	140 m
Wichterich	150 m

**Stadt Mechernich****230 - 430 m über NN**

Kernstadt	300 m
Antweiler	240 m
Berg	280 m
Bergbuir	340 m
Bergheim	400 m
Bescheid	370 m
Bleibuir	330 m
Breitenbenden	290 m
Denrath	310 m
Eicks	270 m
Eiserfey	330 m
Firmenich	220 m
Floisdorf	250 m
Gehn	240 m
Glehn	280 m
Harzheim	360 m
Holzheim	390 m
Hostel	300 m
Kalenberg	350 m
Kallmuth	380 m
Katzvey	280 m
Kommern	260 m
Lessenich	260 m
Lorbach	430 m
Lückerath	320 m
Obergartzem	230 m
Rißdorf	300 m
Roggendorf	300 m
Satzvey	230 m
Schaven	270 m
Schützendorf	300 m
Strempt	300 m
Urfey	360 m
Vollem	350 m
Voißel	430 m
Vussemer	320 m
Wachendorf	270 m
Weiler a. B.	360 m
Weißbrunnen	300 m
Weyer	430 m

**Gemeinde Kall****400 - 590 m über NN**

Kernort	400 m
Anstois	400 m
Benenberg	580 m
Diefenbach	540 m
Dottel	460 m
Frohnrath	530 m
Golbach	460 m
Keldenich	500 m
Krekel	580 m
Rinnen	500 m
Roder	560 m

Rüth	590 m
Scheven	400 m
Sistig	540 m
Sötenich	430 m
Steinfeld	480 m
Steinfelderheistert	530 m
Urft	450 m
Wahlen	480 m
Wallenthal	400 m

**Gemeinde Nettersheim**

**400 - 550 m über NN**

Kernort	460 m
Bouderath	440 m
Buir	500 m
Engelgau	520 m
Frohngau	500 m
Holzmulheim	480 m
Marmagen	550 m
Pesch	400 m
Roderath	500 m
Tondorf	540 m
Zingsheim	530 m

**Stadt Schleiden**

**330 - 580 m über NN**

Kernstadt	370 m
Berescheid	560 m
Broich	510 m
Bronsfeld	520 m
Dreiborn	570 m
Ettelscheid	530 m
Gemünd	330 m
Harperscheid	570 m
Herhahn	530 m
Kerperscheid	520 m
Mauel	340 m
Morsbach	520 m
Nierfeld	340 m
Oberhausen	390 m
Olef	360 m
Scheuren	500 m
Schöneseifen	580 m
Wintzen	500 m

**Gemeinde Hellenthal**

**400 - 650 m über NN**

Kernort	410 m
Blumenthal	400 m
Büschem	520 m
Bungenberg	500 m
Dickerscheid	570 m
Eichen	520 m
Felser	550 m
Giescheid	610 m
Hahnenberg	560 m



Hecken	550 m
Heiden	530 m
Hescheld	570 m
Hönningen	500 m
Hollerath	600 m
Kamberg	610 m
Kammerwald	440 m
Kreuzberg	580 m
Losheim	590 m
Miescheid	650 m
Oberreifferscheid	530 m
Oberschömbach	570 m
Oberwolfert	600 m
Paulushof	570 m
Ramscheid	600 m
Reifferscheid	450 m
Rescheid	610 m
Schnorrenberg	620 m
Sieberath	520 m
Udenbreth	650 m
Wiesen	430 m
Wildenburg	500 m
Wollenberg	510 m
Zingscheid	550 m

**Gemeinde Blankenheim**

**330 - 550 m über NN**

Kernort	500 m
Ahrdorf	330 m
Ahrhütte	350 m
Alendorf	460 m
Blankenheimerdorf	550 m
Dollendorf	460 m
Freilingen	440 m
Hüngersdorf	480 m
Lindweiler	470 m
Lommersdorf	470 m
Mülheim	500 m
Nonnenbach	460 m
Reetz	500 m
Ripsdorf	500 m
Rohr	480 m
Üdelhoven	410 m
Waldorf	460 m

**Gemeinde Dahlem**

**500 - 560 m über NN**

Kernort	530 m
Baasem	500 m
Berk	560 m
Frauenkron	520 m
Kronenburg	560 m
Schmidtheim	550 m

# Mietbescheinigung

Diese Bescheinigung hat weder Vertragscharakter, noch vertragsändernde Wirkung. Wird sie für Zwecke der Sozialhilfe, der Grundsicherung nach SGB XII oder der Grundsicherung nach SGB II ausgestellt, ist sie vor Abschluss eines Mietvertrages der zuständigen Sozialleistungsbehörde zur Prüfung bzw. Genehmigung vorzulegen.

Herr / Frau  Str., Hausnr.  PLZ, Ort	Mieter/in bzw. Mietinteressent/in:  Zu vermietende bzw. vermietete Wohnung:	← Bei mehreren Mietern bitte alle Mieter namentlich eintragen!	<input type="checkbox"/> bewohnt nachstehend genannte Wohnung. <input type="checkbox"/> möchte nachstehend genannte Wohnung anmieten. Einzugsstermin: _____																
	<p><b>Die genannte Wohnung liegt im</b></p> <input type="checkbox"/> Erdgeschoss <input type="checkbox"/> rechts <input type="checkbox"/> Obergeschoss <input type="checkbox"/> Mitte <input type="checkbox"/> Dachgeschoss <input type="checkbox"/> links <p><b>Es handelt sich um ein</b></p> <input type="checkbox"/> Einfamilienhaus <input type="checkbox"/> Reihenhaus <input type="checkbox"/> Zweifam.-Haus <input type="checkbox"/> freistehend <input type="checkbox"/> Mehrfam.-Haus <input type="checkbox"/> nicht freistehend <p><b>Die Wohnung ist ausgestattet mit</b></p> <input type="checkbox"/> Bad oder Duschaum <input type="checkbox"/> Einzelöfen <input type="checkbox"/> Sammelheizung <input type="checkbox"/> Gasheizung <input type="checkbox"/> Ölheizung <input type="checkbox"/> Holzpellettheizung <input type="checkbox"/> Elektroheizung <input type="checkbox"/> Fernwärme		<p><b>Die Nutzung der Wohnung erfolgt als</b></p> <input type="checkbox"/> Hauptmieter <input type="checkbox"/> Untermieter <input type="checkbox"/> Sonstiger Nutzungsberechtigter <p><b>Wohnlage</b></p> <input type="checkbox"/> Gute Wohnlage <input type="checkbox"/> Mittlere Wohnlage <input type="checkbox"/> Einfache Wohnlage <p><b>Öffentlich geförderter Wohnraum?</b></p> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein <p><b>Möblierte Vermietung?</b></p> <input type="checkbox"/> Voll- <input type="checkbox"/> Teilmöbliert <p><b>Die Warmwasserkosten sind in den Heizkosten</b></p> <input type="checkbox"/> enthalten <input type="checkbox"/> nicht enthalten.																
	Die Wohnung wird bewohnt / bezogen von insgesamt _____ Personen. Sie verfügt über eine Wohnfläche von _____ qm. Anzahl der Räume: _____		Baujahr bzw. erstmalige Bezugsfertigkeit (Monat/Jahr): _____																
	Ausbau / Instandsetzung / Erweiterung etc. des Wohnraums (Erläuterungen siehe Rückseite bzw. Beiblatt)		Fertigstellung der Maßnahmen (Monat/Jahr): _____																
	<p><b>Die monatliche Kaltmiete beträgt ab</b> _____ € _____ (Kaltmiete)</p> <p><b>Die Heizkosten</b> <input type="checkbox"/> sind nicht an den Vermieter zu zahlen.  <input type="checkbox"/> sind an den Vermieter zu zahlen. Sie betragen ab _____ € _____ (Heizkosten)</p> <p><b>Außerdem werden jährlich Nebenkosten erhoben für:</b>                  (Lfd. Vorauszahlungen oder feste Pauschalen)</p> <table style="width: 100%;"> <tr><td>Grundsteuer</td><td>€ _____</td></tr> <tr><td>Abfallbeseitigungsgebühr</td><td>€ _____</td></tr> <tr><td>Kanalbenutzungsgebühr</td><td>€ _____</td></tr> <tr><td>Wassergeld</td><td>€ _____</td></tr> <tr><td>Schornsteinfegergebühr</td><td>€ _____</td></tr> <tr><td>Straßenreinigungsgebühr</td><td>€ _____</td></tr> <tr><td>Sach- und Haftpflichtversicherungen</td><td>€ _____</td></tr> <tr><td>_____</td><td>€ _____</td></tr> </table> <p><b>Jahressumme Mietnebenkosten:</b> € _____</p> <p><b>1/12 = monatliche Mietnebenkosten:</b> € _____</p>	Grundsteuer	€ _____	Abfallbeseitigungsgebühr	€ _____	Kanalbenutzungsgebühr	€ _____	Wassergeld	€ _____	Schornsteinfegergebühr	€ _____	Straßenreinigungsgebühr	€ _____	Sach- und Haftpflichtversicherungen	€ _____	_____	€ _____	<p><b>Mietnebenkosten mtl.</b>                  ab _____ € _____ (Nebenkosten)                  (wie nebenstehend ermittelt)</p> <p><b>Gesamtmiete monatlich</b> € _____ (Summe)</p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Bitte möglichst detailliert ausfüllen. Heizkosten und sonstige Nebenkosten nicht zu einer Summe zusammenfassen!</p>	<p>Zusätzlich zur vorstehend ausgewiesenen Gesamtmiete werden monatlich noch folgende spezielle Vergütungen gefordert:</p> <p>€ _____ Möblierung</p> <p>€ _____ Waschmaschine</p> <p>€ _____ Haushaltsstrom</p> <p>€ _____ Garage/Stellplatz</p> <p><b>Wird eine Kautions verlangt?</b></p> <input type="checkbox"/> Nein. <input type="checkbox"/> Ja, _____ €
Grundsteuer	€ _____																		
Abfallbeseitigungsgebühr	€ _____																		
Kanalbenutzungsgebühr	€ _____																		
Wassergeld	€ _____																		
Schornsteinfegergebühr	€ _____																		
Straßenreinigungsgebühr	€ _____																		
Sach- und Haftpflichtversicherungen	€ _____																		
_____	€ _____																		
	Name, Vorname des Vermieters: _____	Telefon (freiwillige Angabe): _____	<p><b>Bestehen Mietschulden?</b></p> <input type="checkbox"/> Nein. <input type="checkbox"/> Ja, wie folgt: Zeitraum: _____ Höhe: _____ €																
	Anschrift des Vermieters (freiwillige Angabe): _____																		
	Bankverbindung des Vermieters (freiwillige Angabe): _____	Datum: _____																	
	Institut bzw. BLZ: _____	Unterschriften: _____																	
	Kontonummer: _____	(Vermieter)	(Mieter)																

# Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

<b>für den Zeitraum</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Aktenzeichen	Name	

## Datenschutzrechtliche Belehrung gemäß § 67a Sozialgesetzbuch - Zehntes Buch (SGB X):

Die Erhebung der nachfolgenden Daten erfolgt aufgrund

- der Beantragung von Arbeitslosengeld II/Sozialgeld nach dem Sozialgesetzbuch - Zweites Buch (SGB II)
- der Beantragung von Sozialhilfe nach dem Sozialgesetzbuch - Zwölftes Buch (SGB XII)
- zu prüfender Unterhaltspflicht.

Rechtsgrundlage für die Erhebung ist § 67 a SGB X. Ihre Mitwirkungspflicht dazu ergibt sich beim Arbeitslosengeld II/Sozialgeld und bei der Sozialhilfe aus § 60 Sozialgesetzbuch - Erstes Buch (SGB I), bei zu prüfender Unterhaltspflicht aus § 60 SGB II, § 117 SGB XII. Sofern eine Verkehrswertermittlung des Hausgrundstückes erforderlich wird, werden nur die Daten zum Grundstück an die kommunale Bewertungsstelle weitergegeben.

**Zusatz für Unterhaltspflichtige**

Ich bin bereit, Unterhalt mindestens in einer Höhe zu leisten, die Arbeitslosengeld II/Sozialgeld/Sozialhilfe entbehrlich macht. Deshalb füle ich diesen Vordruck nicht aus.

Ort, Datum
Unterschrift

<b>1. Angaben zum Grundstück</b>			
Lage des Grundstücks (Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)		Grundbuchamt, Blatt	
Eigentümer (Namen, Straße, Haus-Nr, Postleitzahl, Ort)		Bei Miteigentum	Anteil
Bezugsfertigkeit des Hauses bzw. der Wohnung	Gesamtwohnfläche qm	Gesamtfläche der gewerblichen Räume qm	Zahl der Garagen

<b>2. Angaben über die eigene Wohnung, falls im selben Haus wohnhaft</b>				
2.1 Anzahl der Wohnräume	2.2 Wohnfläche in m <sup>2</sup>	2.3 Anteil an der Gesamtnutzfläche in %	2.4 Wohngeld / Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehn / Arbeitgeberzuschuss / Eigenheimzulage	2.5 Mietwert (m <sup>2</sup> x EUR/m <sup>2</sup> x 12)

<b>3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Bitte Nachweise für die Einnahmen beifügen)</b>							
<b>3.1 Wohnungen / Zimmer</b> Lage im Haus (z.B. Erdgeschoss links, 1. Obergeschoss rechts etc.)	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	leere Wohnung	möbliertes Zimmer	möblierte Wohnung	Leerzimmer	monatliche Miete ohne Nebenkosten in EUR	Jahressumme in EUR
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>3.2 Gewerbliche Räume, Garagen, Werbeflächen, Einnahmen aus Dienstbarkeiten</b> (Art der Nutzung)						mtl. Einnahmen in EUR	Jahressumme in EUR
<b>3.3 Aufwendungsbeihilfen bzw. -darlehen / Arbeitgeberzuschuss für den vermieteten / verpachteten Teil</b>							
<b>3.4 Roheinnahmen in EUR (Summe 3.1 bis 3.3)</b>							

## Erklärung über Einkünfte und Aufwendungen bei Haus- und Wohnungseigentum

<b>für den Zeitraum</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Aktenzeichen	Name	

### 4. Belastungen (Bitte Nachweise für die Belastungen beifügen)

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

Gläubiger	4.1 Schuldsumme Anfangsschuld in EUR	4.2 Restschuld in EUR	4.3 Tilgung/Leibrente in EUR jährlich	4.4 Zinsen in EUR jährlich

### 5. Ausgaben, soweit sie nicht vermögensbildend sind

Nur ausfüllen, soweit Sie Belastungen geltend machen wollen.

<b>(Bitte Nachweise für die Ausgaben beifügen, falls keine Pauschalbeträge in Anspruch genommen werden)</b>			Zusammen in EUR jährlich
Schuldzinsen (siehe Ziffer 4.4)			
Dauernde Lasten			
Öffentliche Abgaben, Versicherungsbeiträge (soweit nicht auf Mieter umgelegt)			
Grundsteuer in EUR	Straßenreinigung in EUR	Müllabfuhr in EUR	
Kanalbenutzungsgebühr in EUR	Feuer-, Sturm-, Wasserversicherung für den Grundbesitz in EUR	Sonstiges in EUR	
Erhaltungsaufwand (keine Verbesserung). Soweit nicht höherer Aufwand nachgewiesen wird (siehe nachstehend), können von der Gesamtsumme der Jahresroheinnahmen und dem Mietwert der eigenen Wohnung abgesetzt werden: <input type="checkbox"/> 15% bei Bezugsfähigkeit vor dem 01.01.1925 <input type="checkbox"/> 10% bei Bezugsfähigkeit nach dem 31.12.1924			
<b>oder</b> Aufwendungen laut Anlage			
Aufwendungen zur Bewirtschaftung. Wenn nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden (siehe nachstehend), 1% der Jahresroheinnahmen und des Mietwertes der eigenen Wohnung.			
<b>oder</b> Aufwendungen laut Anlage zur Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungseigentums (z.B. Umlagen, Kosten für Heizungswartung, Schornsteinfeger, Fahrstuhl, Wasser, Flurbeleuchtung o.ä., soweit nicht auf Mieter umgelegt)			
<b>Summe 5 in EUR</b>			

Nach Ablauf des oben genannten Zeitraumes haben oder werden sich folgende Änderungen ergeben

Die meinen/ unseren Anteil an dem Hausgrundstück betreffenden Angaben habe ich/haben wir wahrheitsgemäß ausgefüllt. Die unter Ziffer 4 aufgeführten Belastungen wurden ausschließlich für den Erwerb/Bau bzw. die Instandsetzung der o.g. Wohnungen aufgenommen.

Ort, Datum

(Unterschrift des Eigentümers/der Eigentümerin)

(Unterschrift des Ehegatten, sofern Miteigentümer)