

Mietpreisobergrenzen für Sozialleistungsbezieher des Landkreises Limburg-Weilburg ab 01. Januar 2016

Typ			1 Person (bis 50qm)	2 Personen (bis 60qm)	3 Personen (bis 75qm)	4 Personen (bis 87 qm)	5 Personen (bis 99qm)	jede weitere Person zusätzlich 12 qm
I	Bad Camberg, Elz, Limburg	BKM alt	311,00	359,40	422,25	511,56	534,60	zusätzlich 66,00
		NKM neu	264,50	305,40	351,00	432,39	451,44	zusätzlich 54,72
		BK neu	57,00	66,60	85,50	96,57	100,98	zusätzlich 12,24
		PG	51,30	59,94	76,95	86,91	90,88	zusätzlich 11,02
		BKM neu	321,50	372,00	436,50	528,96	552,42	zusätzlich 66,96
II	Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn, Weilburg, Weilmünster, Weinbach	BKM alt	285,50	339,60	405,75	476,76	481,14	zusätzlich 60,00
		NKM neu	238,00	284,40	333,75	396,72	396,00	zusätzlich 48,00
		BK neu	57,00	66,60	85,50	96,57	100,98	zusätzlich 12,24
		PG	51,30	59,94	76,95	86,91	90,88	zusätzlich 11,02
		BKM neu	295,00	351,00	419,25	493,29	496,98	zusätzlich 60,24
III	Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadanar, Hünfelden, Runkel, Selters, Villmar	BKM alt	304,00	343,20	413,25	480,24	503,91	zusätzlich 61,56
		NKM neu	257,50	288,60	342,00	400,20	419,76	zusätzlich 50,88
		BK neu	57,00	66,60	85,50	96,57	100,98	zusätzlich 12,24
		PG	51,30	59,94	76,95	86,91	90,88	zusätzlich 11,02
		BKM neu	314,50	355,20	427,50	496,77	520,74	zusätzlich 63,12

BKM alt: Bruttokaltmiete alt (seit 01. August 2014)
 NKM neu: Nettokaltmiete neu
 BK neu: Kalte Betriebskosten neu
 PG: Prüfungsgrenze kalte Betriebskosten neu (90%)
 BKM neu: Bruttokaltmiete neu



Landkreis
Limburg-Weilburg



Hessischer
Landkreistag

Praktische Arbeitshilfe

Kosten der Unterkunft und Heizung

nach
§ 22 SGB II
und
§ 35 SGB XII
im

Landkreis Limburg-Weilburg

Stand Dezember 2014

Inhalt (Gliederung)

I. Angemessenheit von Kosten der Unterkunft

Seiten 6 bis 16

1. Rechtliche Grundlage
2. Begriff der Angemessenheit (Mietobergrenze)
 - 2.1. Produkttheorie
 - 2.2. Mietspiegel
 - 2.3. Grundsicherungsrelevanter Mietspiegel – Schlüssiges Konzept
 - 2.4. Schlüssiges Konzept Limburg-Weilburg
3. Wohnungsgröße
 - 3.1. Wohnflächenbedarf wegen besonderer Bedürfnisse
 - 3.2. Schwerbehinderte/pflegebedürftige Wohnungssuchende
 - 3.3. Eltern mit gemeinsamen Sorgerecht
 - 3.4. Berufliche Bedürfnisse
 - 3.5. Nach der Lebenserfahrung absehbar zu erwartender Raumbedarf
 - 3.6. Abweichende Wohnungsgröße bei Wohngemeinschaften
4. Mietpreis
 - 4.1. Energiesanierter Wohnraum
5. Mieterhöhung
 - 5.1. Staffelmietverträge
6. Sonstige Unterkunftskosten
7. Kosten der Unterkunft in stationären Einrichtungen
8. Personen in Untersuchungshaft

II. Nebenkosten (Betriebskosten)

Seiten 17 bis 25

1. Umlagefähige Betriebskosten
2. Nicht umlagefähige Betriebskosten
 - 2.1. Hausverwaltung und Kontogebühren
 - 2.2. Instandhaltung und Reparaturen (Renovierungspauschale)
 - 2.3. Rauchwarnmelder
3. Umlagefähige Nebenkosten gem. Regelung im Mietvertrag
 - 3.1. Kabelanschlussgebühren
 - 3.2. PKW-Stellplatz (Garage)
 - 3.3. Möblierung
 - 3.4. Sicherheitsdienst
4. Nebenkosten außerhalb der Unterkunftskosten
 - 4.1. Strom als Bestandteil der Kosten der Unterkunft
 - 4.2. Kochfeuerung
5. Betriebs- und Nebenkostenabrechnung
 - 5.1. Nachzahlungen
 - 5.2. Guthaben und Rückzahlungen
6. Warmwasser

III. Heizkosten

Seiten 26 bis 32

1. Angemessene Heizkosten
 - 1.1. Bundesweiter Heizkostenspiegel
 - 1.2. Richtwerte des Deutschen Vereins
 - 1.3. Richtwerte des Landkreises Fulda
 - 1.4. Richtwerte des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI)
 - 1.5. Alternative Heizarten (Wärmepumpen)
2. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage
3. Einmalig anfallende Heizkosten
4. Guthaben und Rückzahlungen
5. Unwirtschaftliches Verhalten
6. Übernahme von nicht angemessenen Heizkosten
7. Energieausweis

IV. Nicht angemessene Kosten der Unterkunft (Überschreitung der Mietobergrenze)

Seiten 33 bis 36

1. Überschreitung der Mietobergrenze
 - 1.1. Nachweis und Mitwirkungspflichten
2. Unmöglichkeit der Kostensenkung
3. Zumutbarkeit der Kostensenkung
4. Zeitlich befristete Übernahme unangemessener Unterkunftskosten
5. Verhinderung der Wohnungslosigkeit
6. Absenkungsverfahren

V. Wohnungswechsel und Erforderlichkeit eines Umzuges

Seiten 37 bis 40

1. Erforderlichkeit
 - 1.1. Nicht erforderlicher Umzug
 - 1.2. Gewünschter Umzug wegen Schimmelbefall der Wohnung
 - 1.3. Nicht erforderlicher Umzug in eine angemessene aber teurere Wohnung
2. Wohnungswechsel (Verfahren)
 - 2.1. Nicht angemessenes Wohnungsangebot
 - 2.2. Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Grundsicherungsträgers bzw. Sozialhilfeträgers
 - 2.3. Umzug ohne vorherige Zusicherung des Grundsicherungsträgers bzw. Sozialhilfeträgers
3. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II
4. Umzug in das Ausland

VI. Leistungen für Auszubildende – Zuschuss zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft

Seiten 41 bis 44

1. Grundsätzliches
2. Personenkreis des § 27 Absatz 3 SGB II
3. Prüfung vorrangiger Leistungen
4. Berechnung des Zuschusses

VII. Wohnungsbeschaffungskosten, Wohnungserstausstattung und Sonderfall: Renovierung

Seiten 45 bis 53

1. Wohnungsbeschaffungskosten
 - 1.1. Mietkautionen
 - 1.1.1. Aufrechnung im Bereich des SGB II
 - 1.1.2. Aufrechnung im Bereich des SGB XII
 - 1.2. Genossenschaftsanteile
 - 1.3. Umzugskosten
 - 1.4. Doppelte Mietzahlung
 - 1.5. Maklerprovisionen
2. Wohnungserstausstattung
3. Sonderfall: Renovierung
 - 3.1. Schönheitsreparaturen
 - 3.2. Einzugsrenovierung
 - 3.3. Die turnusmäßige Schönheitsreparatur und Auszugsrenovierung
 - 3.4. Sonderfall: Kosten für Bodenbelag
 - 3.5. Sonderfall: Renovierung durch Dritte
 - 3.6. Entrümpelung und Sanierung einer Wohnung (Messie)

VIII. Direktzahlung an den Vermieter

Seite 54

IX. Übernahme von Schulden

Seite 55

X. Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnung)

Seiten 56 bis 63

1. Angemessenheit (Vermögensprüfung)

2. Übernahme von Hauslasten für eine angemessene Wohnfläche
3. Hauslasten
4. Nicht umlagefähige Hauslasten
 - 4.1. Tilgung von Hypotheken
 - 4.2. Erschließungs- und Anliegerbeiträge
5. Eigenheimzulage
6. Heizkosten
 - 6.1. Energieausweis
 - 6.2. Unwirtschaftliches Verhalten
7. Erhaltungsaufwand
8. Schönheitsreparaturen

XI. „Schwellen“-Haushalte (Mieter und Eigentümer)

Seite 64

XII. Anhang

- [Anlage Mietobergrenzen Limburg-Weilburg](#)
- [Anlage Bestandsschutz Schlüssiges Konzept](#)
- [Anlage Hausbrandbeihilfe 2014-2015](#)

Zum Umgang mit evtl. Bestandsschutzfällen gibt eine interne Arbeitshilfe für den Dienstgebrauch den Mitarbeitern im Jobcenter und Sozialamt Hinweise zum Umgang mit der Thematik und stellt Grundsätze für das allgemeine Verwaltungshandeln auf. Allen davon betroffenen Sozialleistungsbeziehern wird einzelfallbezogen und individuell mitgeteilt, ob und ggfls. welche Veränderungen sich für sie ergeben. Eine Veröffentlichung ist nicht vorgesehen, so dass ich Ihnen die gewünschten Informationen leider nicht übermitteln kann.

I. Angemessenheit von Kosten der Unterkunft

1. Rechtliche Grundlage

Kosten für Unterkunft und Heizung können nur übernommen werden, wenn diese tatsächlich anfallen. Bei unentgeltlich gewährter Unterkunft werden keine Unterkunftskosten übernommen (z.B. im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht, Aufnahme bei Freunden ohne Untermietverhältnis).

Ein bestehendes Mietverhältnis muss nachgewiesen werden. In den weitaus meisten Fällen kann dies durch die Vorlage eines Mietvertrages erfolgen. Mietrechtlich ist aber auch der Abschluss eines mündlichen Mietvertrages möglich. Diese Mietverhältnisse sind durch die Vorlage einer vom Vermieter bestätigten Mietbescheinigung nachzuweisen.

In der Regel sind in neueren Mietverträgen bei Ehepaaren und eheähnlichen Gemeinschaften beide Partner als Vertragspartner des Vermieters aufgeführt. Es ist aber völlig ausreichend, wenn nur einer Mietvertragspartner ist. Bei einer evtl. Trennung muss jedoch von dem in der Wohnung verbleibenden Partner die Umschreibung des Mietvertrages verlangt werden. In der Übergangszeit können die Unterkunftskosten aber übernommen werden.

Die Kosten der Unterkunft und Heizung aus atypischen Unterkunftsverhältnissen können ebenfalls übernommen werden. Dies sind zum Beispiel:

- Nutzungsentgelt nach beendetem Mietverhältnis
- Nutzungsentschädigung für eine Obdachlosenunterkunft
- Kosten für den Aufenthalt in einem Frauenhaus
- Stellplatzmiete für einen Wohnwagen
- Miete für Hotel und Pensionszimmer

2. Begriff der Angemessenheit (Mietobergrenze)

Nach § 22 Abs. 1 SGB II und § 35 Abs. 1 SGB XII werden Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese angemessen sind und die Unterkunft tatsächlich genutzt wird. Den Begriff der Angemessenheit selbst spezifiziert das SGB II und das SGB XII nicht – er ist unbestimmt. Als unbestimmter Rechtsbegriff unterliegt das Angemessenheitskriterium in vollem Umfang der Überprüfung durch die Sozialgerichte. Es ist dazulegen nach welchen Kriterien die Entscheidung getroffen und nach welchen Daten der Maßstab ermittelt wurde.

Im Folgenden werden kurz Möglichkeiten zur Definition von angemessenen Mietobergrenzen vor Ort dargestellt. Vorab wird darauf hingewiesen, dass zur Bestimmung der Angemessenheit von KdU grundsätzlich immer die Umstände des Einzelfalles zu bewerten sind (Einzelfallprüfung). Die Angemessenheitsprüfung darf nicht an abstrakten Kriterien ausgerichtet sein, sondern beinhaltet immer eine Einzelfallprüfung unter Berücksichtigung aller maßgebenden Faktoren.

2.1. Produkttheorie

Die Sozialgerichte, so auch das Bundessozialgericht (BSG), bestimmen die Angemessenheit einer Mietwohnung anhand der Produkttheorie. Zwei Faktoren sind hierfür entscheidend:

Wohnungsgröße: Als angemessen gelten Wohnflächen entsprechend landesrechtlicher Ausführungsbestimmungen zum sozialen Wohnungsbau. Ausnahmen bei der anzuerkennenden Wohnfläche sind zu ermöglichen (siehe Abschnitt „1.3 Wohnungsgröße“)

Mietpreis pro Quadratmeter: Als angemessen gilt ein einfacher Wohnstandard. Maßstab hierfür ist die Nettokaltmiete am Wohnort (Mietspiegel, örtliche Vergleichsmiete, etc.). Liegt ein Mietspiegel vor, ist auf die Beträge im unteren Spannwert des Mietspiegels abzustellen. Damit soll gewährleistet sein, dass Leistungsberechtigte im Rahmen der KdU angemessenen Wohnraum in ihrem Einzugsgebiet finden. Die pauschalierten Höchstbeträge des § 12 Wohngeldgesetz (WoGG) bilden keine belastbare Basis zur Ermittlung angemessener KdU (siehe auch Abschnitt „1.4 Mietpreis“).

Das Produkt aus Wohnfläche und Quadratmeterpreis (=Miethöhe netto kalt) definiert die Angemessenheit.

Das BSG führt hierzu aus: „Da es im Ergebnis allein auf die Kostenbelastung des Grundsicherungsträgers ankommt, kann dahinstehen, ob einzelne Faktoren wie Ausstattung, Lage, etc. isoliert als angemessen anzusehen sind, solange der Grundsicherungsträger nicht mit unangemessenen hohen Kosten belastet wird. Der Senat folgt insoweit der sog. Produkttheorie (...) die letztlich abstellt auf das Produkt aus angemessener Wohnfläche und Standard, das sich in der Wohnungsmiete niederschlägt. Ihr ist gegenüber der sog. Kombinationstheorie (...) der Vorzug zu geben, weil nicht alle berücksichtigungsfähigen Faktoren jeweils im Bereich der Angemessenheit liegen müssen und der Leistungsberechtigte daher nicht ohne sachlichen Grund in der Wohnungswahl beschränkt wird.“ (BSG Urteil vom 08. November 2006 AZ. B 7b AS 18/06 R).

In einer weiteren Entscheidung hat das BSG festgestellt, dass es im Rahmen der Produkttheorie auch möglich ist die sog. „Bruttokaltmiete“ heranzuziehen: „Zutreffend geht das LSG davon aus, dass neben der Nettokaltmiete auch die angemessenen Betriebskosten i.S. des § 556 Abs. 1 und 2 BGB i.V.m. der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen (BetrKV vom 25.11.2003, BGBl I 2346) – mit Ausnahme der Heizkosten – abstrakt zu bestimmen und als Faktor in das Produkt mit einzubeziehen sind.“ (BSG Entscheidung vom 13. April 2011, AZ. B 14 AS 85/09 R).

2.2. Mietspiegel

Nach der Rechtsprechung des BSG ist ein vor Ort vorliegender Mietspiegel bei der Bemessung der angemessenen Mietobergrenzen zu Grunde zu legen. Dabei ist zu beachten, dass dieser nach den Vorgaben des BGB erstellt wurde. Die Erstellung und Pflege eines örtlichen Mietspiegels stellt für die Städte und Gemeinden einen

hohen Aufwand dar. Von daher verfügen nur wenige Kommunen über einen Mietpiegel.

2.3. Grundsicherungsrelevanter Mietpiegel – Schlüssiges Konzept

Nach einer Entscheidung des BSG vom 22. September 2009 (Az. B 4 AS 18/09 R) hat die Ermittlung der regional angemessenen Kosten der Unterkunft auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und Datenauswertung zu erfolgen. Dabei sind die anerkannten mathematisch-statistischen Grundsätze zu beachten.

Das „Schlüssige Konzept“ soll eine hinreichende Gewähr dafür bieten, dass die aktuellen Verhältnisse des örtlichen Mietwohnungsmarktes wiedergegeben werden. Die Begrenzung der tatsächlichen Unterkunfts-kosten auf ein „angemessenes Maß“ muss hinreichend nachvollziehbar sein. Es ist im Wesentlichen Sache der Grundsicherungsträger, für ihren Zuständigkeitsbereich ein schlüssiges Konzept zu entwickeln und auf dessen Grundlage die erforderlichen Daten zur Bestimmung der Angemessenheitsgrenze zu erheben und auszuwerten.

Nach dem BSG ist ein Konzept schlüssig, wenn es mindestens die folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- Die Datenerhebung darf ausschließlich in dem genau eingegrenzten Vergleichsraum durchgeführt werden und muss über den gesamten Vergleichszeitraum erfolgen (keine Ghattobildung)
- Es bedarf einer nachvollziehbaren Definition des Gegenstandes der Beobachtung, z.B. welche Art von Wohnungen – Differenzierung nach Standard der Wohnungen, Brutto- und Nettomiete (Vergleichbarkeit), Differenzierung nach Wohnungsgröße
- Angaben über den Beobachtungszeitraum
- Festlegung der Art und Weise der Datenerhebung (Erkenntnisquellen, z.B. Mietpiegel)
- Repräsentativität des Umfangs der eingezogenen Daten
- Validität der Datenerhebung
- Einhaltung anerkannter mathematisch-statistischer Grundsätze der Datenauswertung
- Angaben über die gezogenen Schlüsse (z.B. Spannoberwert oder Kappungsgrenze)

Nach Auffassung des BSG können die Kommunen auf Grund ihrer Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten am besten einschätzen, welche Vorgehensweise sich für eine Erhebung der notwendigen Daten am besten eignen könnte (z.B. bei den örtlichen Wohnungsbaugenossenschaften). Für die Datenerhebung kommen nicht nur die Daten von tatsächlich am Markt angebotenen Wohnungen in Betracht, sondern auch von bereits vermieteten. Die gewonnenen Daten müssen vergleichbar sein, d.h. ihnen muss derselbe Mietbegriff zu Grunde liegen (z.B. Netto- oder Bruttokaltmiete). Die Erhebung der notwendigen Daten zur Erstellung eines grundsicherungsrelevanten Mietpiegels kann auf der Basis von Stichproben erfolgen.

Die Umsetzung dieser Vorgaben des BSG hat sich in der Praxis als äußerst schwierig und aufwändig erwiesen. So ist die Vorgabe von 10% des Wohnungsbestandes nicht leistbar. Mietspiegel liegen für die weitaus meisten Städte und Gemeinden nicht vor. Ein Großteil des Wohnungsmarktes wird nicht erfasst, da viele Wohnungen nicht über Inserate vermietet werden oder sich im Datenbestand der Kommunen befinden. Gerade in ländlichen Bereichen kann auch nicht auf eine große Anzahl von Angeboten von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften bzw. privaten Vermietern zurückgegriffen werden. Des Weiteren wurde nicht definiert, welche Wohnungen dem „unteren Wohnungsmarksegment“ zugeordnet werden können.

Zahlreiche Grundsicherungsträger haben daher externe Anbieter mit der Erstellung eines „Schlüssigen Konzeptes“ beauftragt. Diese Institute sind in der Lage mit großem Aufwand die erforderlichen Daten zu ermitteln und auszuwerten. Die Beauftragung ist mit der Erwartung verbunden, dass die erstellten Konzepte gerichtsfest und gegenüber der Öffentlichkeit transparent sind. Das Landessozialgericht Hessen hat am 6. November 2013 ein für den Landkreis Gießen erstelltes schlüssiges Konzept eines externen Anbieters im Rahmen eines Beschlusses in zweiter Instanz ausdrücklich als schlüssig anerkannt (Az. L 4 SO 166/13 B ER).

2.4 Schlüssiges Konzept des Landkreises Limburg-Weilburg

Der Landkreis Limburg-Weilburg hat zum 01. August 2014 sein Schlüssiges Konzept für die Festlegung von Mietpreisobergrenzen für die Empfänger von Leistungen nach dem SGB II und SGB XII eingeführt. Dieses wurde von der Firma Analyse & Konzepte erstellt und kann beim Sozialamt des Landkreises Limburg-Weilburg eingesehen werden.

Zum ersten Mal wird dabei den regionalen Besonderheiten der Wohnungsmärkte innerhalb des Landkreises Limburg-Weilburg Rechnung getragen. Aufgrund der unterschiedlichen Mietniveaus wurden vergleichbare Wohnungsmärkte zusammengefasst und sogenannte Wohnungsmarkttypen (I, II und III) gebildet, in denen jeweils die gleichen Mietobergrenzen gelten.

Die einzelnen Wohnungsmarkttypen umfassen folgende Städte und Gemeinden:

Typ I: Bad Camberg, Elz, Limburg

Typ II: Beselich, Löhnberg, Mengerskirchen, Merenberg, Waldbrunn, Weilburg, Weilmünster, Weinbach

Typ III: Brechen, Dornburg, Elbtal, Hadamar, Hünfelden, Runkel, Selters, Villmar

Ein weiterer wesentlicher Unterschied zum bisherigen Verfahren ist die Prüfung der Bruttokaltmiete. Diese umfasst sowohl die Grundmiete/Nettomiete, als auch die sogenannten kalten Betriebskosten (Nebenkosten ohne Strom und Heizung). Bisher wurde nur die Angemessenheit der Grundmiete in den Fokus gestellt.

Die festgelegten Mietobergrenzen für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg können der Anlage Mietobergrenzen entnommen werden.

Regelungen bzgl. der sogenannten Altfälle sind in der Anlage Bestandsschutz
Schlüssiges Konzept niedergeschrieben.

3. Wohnungsgröße

Nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichtes vom 07.11.2006 können für die Beurteilung der Angemessenheit der Wohnungsgröße die landesrechtlichen Ausführungsbestimmungen zur sozialen Wohnraumförderung angewandt werden. Nach den Hessischen Richtlinien Soziale Wohnraumförderung* sind folgende Wohnungsgrößen für Mietwohnungen als angemessen anzusehen:

Haushalt	Wohnungsgröße
Alleinstehend	45 m ² (im LK LM bis 50 m ²)
2 Personen	60 m ²
Jede weitere Person	Jeweils 12 m ²

* Richtlinie Soziale Wohnraumförderung - Mietwohnungsbau vom 3. Juli 2013 (Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 29. Juli 2013 Seite 938)

Nicht jede Wohnung, die diese Grenzen unterschreitet kann per se als unzumutbar und zu klein angesehen werden. Aufgrund der Rechtsprechung und Erfahrungswerte im Bereich der Mietpreisüberwachung, sollte für jede Person eine Wohnfläche von 9 Quadratmetern (plus Bad- und Küche) gegeben sein, damit eine Vermietung und Deklaration als Wohnraum zulässig ist.

Bei Abweichungen von den Werten zur Wohnungsgröße ist unter Berücksichtigung eines gewissen Ermessensspielraumes über die Angemessenheit zu entscheiden.

Wohnflächenbedarf wegen besonderer Bedürfnisse

Besondere Bedürfnisse sind solche, die sich aus der Zusammensetzung des Haushaltes oder aus Behinderungen/dauerhaften Erkrankungen/Pflegebedürftigkeit des Wohnungssuchenden oder seiner Angehörigen ergeben.

Schwerbehinderte/pflegebedürftige Wohnungssuchende

Menschen mit Behinderungen und Pflegebedürftige haben Anspruch auf zusätzliche Wohnfläche oder zusätzlichen Wohnraum nach Art und Schwere der Einschränkung. Die gesundheitliche Beeinträchtigung ist von den Wohnungssuchenden anzugeben und nachzuweisen. Bei schwerbehinderten Menschen, denen die Merkzeichen „AG“ (außergewöhnlich gehbehindert), „BL“ (blind) oder „H“ (hilflos) zuerkannt worden sind, gilt der Nachweis als erbracht.

Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht

Eine größere Wohnfläche kann generell bei Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht anerkannt werden, wenn das gemeinsame Kind sich bei beiden Elternteilen regelmäßig im Rahmen eines Wechselumganges aufhält, sofern das Kind für einen Zeitraum von mindestens fünf Monaten bei einem Elternteil lebt (unterbrochene Zeiträume werden addiert). Gleiches gilt, wenn sich das Kind aus therapeutischen/erzieherischen Gründen teilweise außerhalb des Elternhauses aufhalten muss, aber seinen Lebensmittelpunkt bei den Eltern behält.

Sofern sich ein Kind nur an den Wochenenden beim leistungsberechtigten Elternteil aufhält, hat das Sozialgericht Fulda am 27. Januar 2010 (Az. S 10 AS 53/09) entschieden, dass bei einem zeitlichen Umfang von regelmäßig mindestens 2 Wochenenden im Monat (entsprechend 4-5 Tage monatlich) für jedes Kind der hälftige zusätzliche Wohnflächenbedarf zu berücksichtigen ist.

Beispiele:

2 Personenhaushalt, 1 Kind alle 2 Wochen → angemessene Wohnfläche = 66 qm

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Berufliche Bedürfnisse

Ein Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche kann auch anerkannt werden, wenn eine berufliche Tätigkeit/Ausbildung tatsächlich Raum erfordert und notwendigerweise in der Wohnung ausgeübt wird. (Rein) gewerblich genutzte Räume, Ateliers etc. stellen jedoch keine „Unterkunft“ im Sinne des § 22 SGB II dar. Hieraus resultierende Kosten können allerdings im Rahmen einer Erwerbstätigkeit als notwendige Ausgaben (die mit der Erzielung von Einkommen) verbunden sind, abgesetzt werden. Trotzdem sollte die Angemessenheit der Unterkunft geprüft werden und gegebenenfalls ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden. Wenn dem Leistungsberechtigten bewusst war, dass die Wohnung hinsichtlich Größe und Kosten nur solange als angemessen anzusehen war, solange der Platzbedarf und die Kosten wegen einer gewerblichen Tätigkeit erforderlich und die erhöhten Aufwendungen für die Wohnung damit nötig und gerechtfertigt waren, ist eine erneute schriftliche Kostensenkungsaufforderung des Leistungsträgers entbehrlich, wenn sich diese Bedingungen ändern (vergl. LSG Sachsen, Beschluss vom 29. Mai 2012, Az. L 7 AS 24/12 B ER).

Nach der Lebenserfahrung absehbar zu erwartender Raumbedarf

Von der maßgeblichen Wohnungsgröße kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn ein nach der Lebenserfahrung in absehbarer Zeit zu erwartender Raumbedarf nachgewiesen wird. Dies ist z.B. der Fall, wenn die Geburt eines Kindes nach ärztlicher Bescheinigung oder die Rückkehr von Kindern aus Heimerziehung oder Familienpflege zu erwarten ist. Als Anhaltspunkt kann bei der Rückkehr ein Zeitraum von 6 Monaten ab der Antragstellung dienen.

Der Einzelfall ist zu würdigen und die Entscheidungsgründe in der Akte zu dokumentieren!

Abweichende Wohnungsgröße bei Wohngemeinschaften

In seinem Urteil vom 18.06.2008 (AZ: B 14/11b AS 61/06 R) hat das Bundessozialgericht festgestellt, dass wenn ein Leistungsberechtigter nicht in einer Bedarfsgemeinschaft lebt, sondern in einer bloßen Wohngemeinschaft, bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft allein auf ihn als Einzelperson abzustellen ist. Vom Grundsicherungsträger ist aber zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Annahme einer Bedarfsgemeinschaft vorliegen oder ob lediglich eine Wohnung gemeinsam genutzt wird.

Grundsätzlich steht es einem Leistungsberechtigten nach dem BSG frei wie er seinen Bedarf an Wohnraum deckt. Solange er sich im Rahmen des Angemessenen bewegt. Die Miete pro Quadratmeter ist bei größeren Wohnungen regelmäßig niedriger. Dies kann dazu führen, dass der Bedarf für Unterkunftskosten von Leistungsberechtigten die in Wohngemeinschaften leben tatsächlich niedriger ist, als wenn sie eine Wohnung als Einzelperson nutzten.

In der Regel gehen Personen eine Wohngemeinschaft ein um Kosten zu sparen. In einem Beschluss vom 19.05.2008 hat das Hessische Landessozialgericht festgestellt, dass bei Wohngemeinschaften pro Person 10 m² abgezogen werden können. Dies ergibt bei einer Wohngemeinschaft von 2 Personen eine Gesamtwohnfläche von 70 m² (Höchstwohnfläche für einen Alleinstehenden 45 m² abzüglich 10 m² für jede Person) (AZ: L 9 AS 91/08 B ER).

Nach einer Entscheidung des BSG vom 22.08.2013 (Az. B 14 AS 85/12 R) wird bei Wohngemeinschaften jedoch zu berücksichtigen sein, ob wirksame vertragliche Abreden (z.B. Aufteilung des Wohnraums in unterschiedlicher Quadratmetergröße) bestehen, die eine unterschiedliche Nutzungsintensität des Wohnraums bestimmen. In diesen Fällen wird vom grundsätzlichen paritätischen Kopfteilungsprinzip abzusehen sein.

Der Beschluss des LSG steht in einem gewissen Widerspruch zum Urteil des BSG. Grundsätzlich muss die weitere Entwicklung der Rechtsprechung abgewartet werden. Erst dann kann an dieser Stelle auf eine einheitliche Rechtsauffassung hingewiesen werden. In Fällen von Wohngemeinschaften ist von daher stets der Einzelfall entsprechend zu würdigen.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

4. Mietpreis

Die Festlegung einheitlicher Mietobergrenzen ist vom geltenden Recht nicht gedeckt. Soweit in Richtlinien Mietobergrenzen festgelegt werden, dienen sie ausschließlich der Orientierung. Die sachgerechte Bestimmung der Angemessenheit im Bedarfszeitpunkt hat

- die Umstände des Einzelfalles (z.B. dauerhafte Erkrankung, Behinderung, Pflegebedürftigkeit, baldiger Renteneintritt, schulpflichtige Kinder etc.),
- die reale Situation auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt sowie

- die Größe und Zusammensetzung der Bedarfsgemeinschaft

zu berücksichtigen.

Ein Ermessensspielraum ist von daher stets zu beachten!

Zur Bestimmung der Angemessenheit der Unterkunftskosten folgt das BSG der ständigen Rechtsprechung des BVerwG zur früheren § 12 BSHG i.V.m. § 3 der Verordnung zur Durchführung des § 22 BSHG. Danach stellen die Tabellenwerte in § 12 WoGG keinen geeigneten Maßstab für die Angemessenheit der Kosten der Unterkunft dar. Allenfalls in Betracht kommt die Heranziehung, wenn alle anderen Erkenntnismöglichkeiten und –mittel zur Ermittlung der Angemessenheit des Wohnraums in Sinne des § 22 SGB II ausgeschöpft sind. Das BSG folgt der sogenannten Produkttheorie, die auf das Produkt aus Wohnfläche und Standard der Wohnung, der sich im Quadratmeterpreis niederschlägt, abstellt.

Als räumlicher Vergleichsmaßstab ist, in erster Linie der Wohnort des Leistungsberechtigten maßgebend. „Ein Umzug in einen anderen Wohnort, der mit einer Aufgabe des sozialen Umfeldes verbunden wäre, kann im Regelfall nicht verlangt werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich der Räumliche Vergleichsmaßstab strikt am kommunalverfassungsrechtlichen Begriff der „Gemeinde“ nach dem jeweiligen landesrechtlichen Kommunalrecht orientieren muss. Bei der Bildung des räumlichen Vergleichsmaßstabes kann es – insbesondere im ländlichen Raum – geboten sein, größere Gebiete als Vergleichsgebiete zusammenzufassen, während in größeren Städten andererseits eine Unterteilung in mehrere kleinere Vergleichsgebiete, die kommunalverfassungsrechtlich keine selbstständigen Einheiten darstellen geboten sein kann.“ (Urteil des BSG vom 07.11.2006 Az B 7b AS 18/06 R).

Das Landessozialgericht Hessen hat in einem Beschluss vom 23. Juli 2007 ein Vergleichsgebiet von 12 bis 15 Kilometer als zumutbar erklärt (Az L 9 AS 91/06).

„Zur Bestimmung des Vergleichsraums hat das Bundessozialgericht die Leistungsberechtigten teils mit erwerbstätigen Pendlern verglichen und betont, der Leistungsberechtigte habe auch Anfahrtswege mit öffentlichen Verkehrsmitteln hinzunehmen, die erwerbstätigen Pendlern als selbstverständlich zugemutet werden (BSG Urteil vom 19. Februar 2009, B 4 AS 30/08).“

Nach den gesetzlichen Bestimmungen des § 121 Absatz 4 Satz 2 SGB III ist einem Pendler eine Dauer von täglich 2 ½ Stunden für die Hin- und Rückfahrt zumutbar. Dies sollte bei der Bestimmung des Vergleichsraumes berücksichtigt werden.

Energiesaniertes Wohnraum

Ein erhöhter Mietpreis für eine energiesanierte Wohnung kann grundsätzlich angemessen sein. Durch eine Energiesanierung steigt zwar in der Regel die Grundmiete (ohne Betriebskosten), gleichzeitig sinken jedoch die anfallenden Nebenkosten (insbesondere die Heizkosten). Eine Abweichung von den maßgeblichen angemessenen Höchstmieten eines Grundsicherungsträgers kann von daher akzeptabel sein.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Durch die Vorlage eines Energieausweises (siehe Abschnitt III. „Heizkosten“, 7. „Energieausweis“) kann eine tatsächlich durchgeführte energetische Sanierung durch den Vermieter nachgewiesen werden.

5. Mieterhöhung

Mieterhöhungen bisher anerkannter KdU im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sind zu akzeptieren, solange die Angemessenheit weiterhin gegeben ist.

Ist die erhöhte Miete nicht mehr angemessen, ist grundsätzlich das unter Punkt „IV. *Nicht angemessene Kosten der Unterkunft (Überschreitung der Mietobergrenze)*“ beschriebene Verfahren anzuwenden. Dabei ist aber unbedingt der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die aufgrund eines Umzugs entstehenden Kosten können womöglich höher sein als eine geringfügige Überschreitung der Mietobergrenze. Nach § 22 Absatz 1 Satz 4 SGB II muss eine Absenkung der Unterkunftskosten nicht gefordert werden, wenn dies unter Berücksichtigung der anfallenden Umzugskosten unwirtschaftlich wäre. Auch kann der betroffene Leistungsberechtigte zu Verhandlungen mit seinem Vermieter zu Senkung der Miete aufgefordert werden. Im Rechtskreis SGB XII ist analog zu verfahren.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

5.1. Staffelmietverträge

Staffelmietverträge sehen in bestimmten zeitlichen Abschnitten Steigerungen der monatlichen Miete vor. Solange für den gesamten Zeitraum die Unterkunftskosten angemessen bleiben kann einem Staffelmietvertrag zugestimmt werden. Sind die Kosten der Unterkunft bereits im ersten Jahr nicht angemessen kann eine Anerkennung nicht erfolgen.

Übersteigt die Miete erst im Laufe der Mietzeit (z.B. ab dem vierten Jahr) die angemessenen Unterkunftskosten können die Kosten zunächst übernommen werden. Der Leistungsberechtigte ist aber darauf hinzuweisen, dass Miete und Nebenkosten nur im angemessenen Umfang anerkannt werden. Sobald die Kosten der Unterkunft den angemessenen Rahmen übersteigen kann eine vollständige Anerkennung nicht mehr erfolgen.

Im Falle einer möglicherweise unwirksamen Staffelmietvereinbarung können die Unterkunftskosten nicht ohne weiteres durch den Grundsicherungsträger abgesenkt werden. Der Leistungsberechtigte muss auch in Fällen einer zivilrechtlich unwirksamen Mietzinsvereinbarung in der Lage sein, seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen. Der Träger kann jedoch ein Verfahren zur Kostensenkung einleiten (BSG Urteil vom 22.09.2009, B 4 AS 8/09 R). Auf die Ausführungen im Abschnitt „V. *Nicht angemessene Kosten der Unterkunft (Überschreitung der Mietobergrenze)*“ in dieser Praktischen Arbeitshilfe wird verwiesen.

Hinweis:	Der SGB II- bzw. SGB XII-Träger ist nicht Mietvertragspartner! Vertragsparteien sind nur der Mieter (Leistungsberechtigte) und
-----------------	---

	<p>der Vermieter. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen den Vermietern grundsätzlich keine Auskünfte erteilt werden (<u>Ausnahme</u>: Direktzahlung der Miete wegen der Unzuverlässigkeit eines Leistungsberechtigten). Allerdings ist das Jobcenter (Sozialamt) auch bei einer Direktüberweisung der Miete an den Vermieter nicht der Erfüllungsgehilfe des Mieters (BGH vom 21.10.2009, Az. VIII ZR 64/09)</p>
--	---

6. Sonstige Unterkunftskosten

Einlagerung von persönlicher Habe

Ist der Wohnraum eines Leistungsberechtigten derart klein und beengt, dass die für ein Leben und Wohnen in bescheidenen Verhältnissen erforderlichen Möbel (z.B. Bett, Schrank) und persönlichen Gegenstände (z.B. Kleidung, Geschirr) nicht vollständig untergebracht werden können, umfasst der Anspruch auf Grundsicherungsleistungen auch die angemessenen Kosten für die vorübergehende Unterbringung oder Einlagerung dieser persönlichen Habe. Dies kann in der Regel bei einer Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft der Fall sein. Eine vorübergehende Einlagerung ist wirtschaftlicher als von einem Leistungsberechtigten zu verlangen sich von seinem bescheidenen Hausrat zu trennen. Allerdings müssen die anfallenden Einlagerungskosten gemessen an den eingelagerten Gegenständen wirtschaftlich und angemessen sein. Die Gesamtkosten (Unterkunftskosten und Einlagerungskosten) dürfen die Höhe der angemessenen Kosten der Unterkunft nach den Richtlinien des jeweiligen Trägers nicht übersteigen (BSG Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 1/08 R).

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

7. Kosten der Unterkunft in stationären Einrichtungen

Bzgl. der Kosten der Unterkunft in stationären Einrichtungen bestehen unterschiedliche Rechtsauffassungen in Bezug auf die Abgrenzung zum SGB II.

Gemäß § 7 Abs. 4 SGB II erhält Leistungen nach dem SGB II nicht, wer in einer stationären Einrichtung untergebracht ist. In Ausnahme von dem grundsätzlichen Leistungsausschluss des § 7 Abs. 4 S 1 erhält Leistungen nach dem SGB II, wer voraussichtlich für weniger als sechs Monate in einem Krankenhaus (§ 107 des Fünften Buches) untergebracht ist oder wer in einer stationären Einrichtung untergebracht und unter den üblichen Bedingungen des allgemeinen Arbeitsmarktes mindestens 15 Stunden wöchentlich erwerbstätig ist. Diese Auffassung resultierte aus einer Entscheidung des Bundessozialgerichtes vom 05. Juni 2014 (B 4 AS 32/13 R) und wurde vom LWV im Rundschreiben 201 Nr. 2/2014 zunächst angenommen. Das HMSI hat diese Rechtsauffassung in seinem Schreiben vom 30. Oktober 2014 in Frage gestellt, so dass der LWV Hessen seine bisher vertretene Rechtsauffassung mit Rundschreiben 201 Nr. 10/2014 vom 17. Dezember 2014 korrigiert hat.

8. Personen in Untersuchungshaft

Für alleinstehende Personen in Untersuchungshaft sind die SGB II-Leistungen einzustellen. Eine Untersuchungshaft ist jedoch keine Strafhaft und so ist die weitere Entwicklung längstens bis zum Abschluss eines Gerichtsverfahrens unklar. Entweder kehrt die betroffene Person während der Untersuchungshaft oder nach einem Urteil in die Wohnung zurück oder muss anschließend eine Strafhaft antreten. Die Kosten der Unterkunft können daher während der Untersuchungshaft im Rahmen des SGB XII für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten übernommen werden. Je nach Einzelfall kommen als Rechtsgrundlage hierfür die §§ 35, 36 und 67 ff. SGB XII in Betracht.

Kommt ein Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft in Untersuchungshaft, sind die Unterkunftskosten ebenfalls für einen Zeitraum von bis zu 6 Monaten in voller Höhe ohne Anrechnung eines Mietanteiles zu übernehmen. Die SGB II Leistungen für die Bedarfsgemeinschaft können in dieser Zeit grundsätzlich weiterhin gewährt werden. Erst nach Abschluss des Verfahrens (Gerichtsurteil) kann endgültig geklärt werden, ob die Unterkunftskosten für die restliche Bedarfsgemeinschaft noch angemessen sind. Ist dies nicht der Fall, so ist das übliche Verfahren zur Kostensenkung einzuleiten (siehe Abschnitt V. „Nicht angemessene Kosten der Unterkunft (Überschreitung der Mietobergrenze)“).

Die festgelegten Mietobergrenzen für Leistungsbezieher nach dem SGB II und SGB XII im Landkreis Limburg-Weilburg können der Anlage Mietobergrenzen entnommen werden.

Regelungen bzgl. der sogenannten Altfälle sind in der Anlage Bestandsschutz Schlüssiges Konzept niedergeschrieben.

II. Nebenkosten (Betriebskosten)

1. Umlagefähige Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstückes laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden. Der Mieter muss Betriebskosten tragen, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Betriebskosten müssen konkret benannt werden.

Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören laut § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV):

- Grundsteuer, öffentliche Lasten
- Kosten der Wasserversorgung, Entwässerung (Wasser, Abwasser, Kanal)
- Heizkosten (siehe Abschnitt „III. Heizkosten“)
- Warmwasserkosten
- Kosten für Heizung und Warmwasserbereitungsanlage
- Kosten für Personen-/Lastenaufzug
- Kosten für Straßenreinigung und Müllbeseitigung
- Kosten für Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
- Kosten für Gartenpflege
- Kosten für Allgemeinbeleuchtung
- Kosten für Schornsteinreinigung
- Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherung
- Kosten für Hauswart
- Kosten für Gemeinschafts-Antenne/-Kabelanschluss/-Sat-Anlage (siehe Abschnitt „II.3.1. Kabelanschlussgebühren“)
- Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (Gemeinschaftswaschmaschine, -trockner)
- Sonstige Betriebskosten (konkret im Mietvertrag auszuweisen, z.B. Wartung von Rauchwarnmeldern)

Hinweis:

Kosten für Reparaturen sind nicht umlagefähig! Oft sind diese in den Aufstellungen über die Höhe der Kosten zum Betrieb eines Personen- und Lastenaufzuges versteckt. Dagegen sind die Kosten für Wartungsverträge (Heizungsanlage, Aufzug, etc.) umlagefähig.

Pauschalierungen im Rahmen der Regelleistung sind rechtlich unzulässig. Zu übernehmen sind die tatsächlichen anfallenden angemessenen Kosten. Pauschalen für Unterkunftskosten können nur unter bestimmten Voraussetzungen (Satzung) gewährt werden (siehe Abschnitt IV. Satzungsermächtigung – Satzung zur Pauschalie-

zung von Kosten der Unterkunft und Heizung). Unangemessen sind Kosten, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vorliegen (Hinweis: der Begriff „Pauschalierungen“ bezieht sich nicht auf die monatlichen Vorauszahlungen).

Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Leistungsberechtigte keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat.

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Grundsicherungsträger den Leistungsberechtigten schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt bei den Nebenkosten (Betriebskosten) eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt. Es empfiehlt sich, den Leistungsberechtigten regelmäßig zu informieren.

Auskünfte über den aktuellen durchschnittlichen Wasserverbrauch von Privathaushalten können über die Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt unter www.rp-darmstadt.hessen.de eingeholt werden. Dort kann man über den Reiter „Umwelt & Verbraucher / Gewässer und Bodenschutz / Grundwasser/Wasserversorgung“ unter dem Button auf der rechten Seite „Downloads“ ein Dokument „Wasserbilanz“ herunterladen. Die Regierungspräsidien Gießen und Kassel unterhalten ähnliche Angebote. Von den Durchschnittswerten ausgehend kann ein angemessener bzw. unangemessener Verbrauch festgestellt werden.

2. Nicht umlagefähige Betriebskosten

Folgende Kostenarten dürfen nicht auf einen Mieter umgelegt werden:

- Hausverwaltung
- Kontogebühren
- Kosten der Instandhaltung
- Reparaturen (Sanierungen)

Diese Aufzählung ist nicht abschließend.

2.1. Hausverwaltung und Kontogebühren

Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für Geschäftsführung (Verwaltungskosten), können nicht abgerechnet werden, sowie die anfallenden Kontoführungsgebühren.

2.2. Instandhaltung und Reparaturen (Renovierungspauschale)

Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen und sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten). Hierunter fallen

Reparaturkosten (Sanierungen) und die Instandhaltungsrücklage (bei Vermietung einer Eigentumswohnung). Diese können daher nicht abgerechnet werden.

Einzelne Wohnungsgesellschaften fordern von ihren Mietern die Zahlung einer Renovierungspauschale. Dies führt aber nicht dazu, dass eine Renovierungspauschale zusätzlich zur Nettomiete erhoben werden kann. Hier muss man zwischen öffentlich gefördertem und frei finanziertem Wohnraum unterscheiden.

Bei öffentlich gefördertem Wohnraum findet die Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz Anwendung. § 28 Abs. 1 dieser Verordnung regelt, was unter die Instandhaltungskosten fällt und welche Instandhaltungskosten angesetzt werden dürfen. Es wird davon ausgegangen, dass die von Vermietern von preisgebundenem Wohnraum erhobene „Renovierungspauschale“ unter diese Vorschrift fällt. In der gleichen Vorschrift sind in Abs. 4 auch die Kosten für Schönheitsreparaturen geregelt. Diese sind entsprechend der BSG-Entscheidung vom 19.03.2008 (Az. B 11b AS 31/06 R) als Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Forderung der Pauschale für Instandhaltung gem. § 28 der Verordnung mietrechtlich nicht zu beanstanden ist, d. h. der Vermieter das Recht hat, diese Kosten gegenüber dem Mieter zu erheben. Es handelt sich lediglich um einen Bestandteil, wie Vermieter, die eine öffentliche Förderung erhalten, ihre Miete zu ermitteln haben bzw. welche Kosten sie hierbei berücksichtigen können. Einzige Begrenzung ist, dass hierdurch der Betrag der Angemessenheit der Unterkunftskosten nicht mehr erfüllt ist und die Kosten der Unterkunft insgesamt somit nur zeitlich begrenzt (gem. § 22 Abs. 1 SGB II) berücksichtigt werden können.

Bei nicht preisgebundenem Wohnraum ist in der Betriebskostenverordnung geregelt, welche Kosten zusätzlich zur Kaltmiete erhoben werden können. Instandhaltungskosten zählen nicht hierzu. Eine Renovierungspauschale kann hier nicht im Rahmen der Kosten der Unterkunft berücksichtigt werden.

Ansonsten wird auf die Ausführungen im Abschnitt „VIII. Wohnungsbeschaffungskosten, Wohnungserstausstattung und Sonderfall: Renovierung – 3. Sonderfall: Renovierung“ in dieser Praktischen Arbeitshilfe verwiesen.

2.3. Rauchwarnmelder

Bis zum 31. Dezember 2014 müssen alle vorhandenen Wohnungen in Hessen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden. Zum Einbau sind die Eigentümer verpflichtet, die Installationskosten können durch eine anteilige Erhöhung der Miete umgelegt werden. Der Bewohner bzw. Mieter ist zuständig für die Wartung der installierten Melder (z.B. regelmäßiger Batteriewechsel). Diese Verpflichtung entfällt nur dann, wenn der Eigentümer die Wartung ausdrücklich übernimmt (vgl. § 13 Abs. 5 Hessische Bauordnung).

3. Umlagefähige Nebenkosten gem. Regelung im Mietvertrag

Mieter und Vermieter können im Mietvertrag weitere Nebenkosten vereinbaren. Diese sind grundsätzlich umlagefähig und können als Teil der Unterkunftskosten übernommen werden. In den folgenden Abschnitten 3.1. bis 3.4. werden Beispiele von zusätzlichen Nebenkosten dargestellt.

3.1. Kabelanschlussgebühren

Kabelanschlussgebühren (Kabelfernsehen) sind nur dann als Nebenkosten zu berücksichtigen, wenn sie fester Bestandteil des Mietvertrages sind und **nicht** zur Disposition des Leistungsberechtigten stehen.

3.2. PKW-Stellplätze (Garage)

Kosten für Stellplätze (und Garagen) sind in der Regel der Bedarfsgruppe der persönlichen Bedarfe zuzuordnen und damit nicht den Kosten der Unterkunft (Ausnahme: Behinderte, die auf die Nutzung des Fahrzeuges angewiesen sind).

Bestehende mietvertragliche Vereinbarungen, bei denen der Stellplatz Bestandteil des Mietvertrages ist, sind zu akzeptieren, wenn der Mietzins dafür innerhalb der geltenden Mietobergrenze liegt. Sollte die Wohnung aufgrund des Stellplatzes zu teuer sein, dann soll der Mieter - sofern möglich - den Platz untervermieten.

3.3. Möblierung

Die Kosten einer Möblierung von Wohnraum (Voll- und Teilmöblierung) können im Einzelfall übernommen werden. Voraussetzung dafür ist, dass die Anmietung nur mit der Übernahme der Möbel durch den Mieter erfolgen kann. Die Kosten und der Umfang der Möblierung sind im Mietvertrag ausdrücklich aufzuführen. Der angemessene Rahmen für Unterkunftskosten darf nicht überschritten werden.

Ist die Anmietung von Möbeln disponibel, kann eine Übernahme gerade im Hinblick auf eine Erstausrüstung wirtschaftlich sein. Dabei ist auch der Zustand der angebotenen Möbel entscheidend.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

3.4. Sicherheitsdienst

Die Eigentümergemeinschaft eines Mehrfamilienhauses kann die Beauftragung eines Sicherheitsdienstes zum Schutz des Objektes beschließen, wenn dies aufgrund der konkreten Verhältnisse vor Ort notwendig ist. Die anfallenden Kosten sind dann anteilig von den einzelnen Wohnungseigentümern zu übernehmen und können auf die Mieter umgelegt werden (sonstige Betriebskosten). Voraussetzung hierfür ist, dass der Einsatz eines Sicherheitsdienstes und die anteilige Kostenübernahme im Mietvertrag ausdrücklich geregelt sind. Jeder Vermieter kann daher im Rahmen eines

Mietverhältnisses die anfallenden Kosten für einen Sicherheitsdienst auf die Mieter umlegen.

4. Nebenkosten außerhalb der Unterkunftskosten

Nebenkosten die von der Regelleistung abgedeckt sind, sind zur Vermeidung einer doppelten Bedarfsdeckung aus den Unterkunftskosten herauszurechnen. Die KdU sind entsprechend zu kürzen.

4.1. Strom als Bestandteil der Kosten der Unterkunft

Die Kosten für die Stromversorgung/Haushaltsenergie (nicht Heizung) zählen nicht zu den nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII als Bedarf zu berücksichtigenden Unterkunftskosten. Sie gehören zum hauswirtschaftlichen Bedarf und sind in den Regelbedarfen nach § 20 SGB II bzw. § 27 a SGB XII enthalten.

Für die Bemessung der im Regelbedarf enthaltenen Energiekosten kann auf das Regelbedarfs-Ermittlungsgesetz (RBEG) zurückgegriffen werden.

Das BSG hat zu § 22 SGB II entschieden, dass bei einer Inklusivmiete, in der auch Stromkosten enthalten sind, die Leistungen für die Unterkunft nicht um einen aus der Regelleistung ermittelten Anteil für Haushaltsenergie zu kürzen sind (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R). Der Regelbedarf ist grundsätzlich eine in seiner Höhe unveränderte Pauschale und lässt eine individuelle Bedarfsermittlung bei den in der Regelleistung enthaltenen Bedarfen grundsätzlich nicht zu. Diese Rechtsprechung ist auch auf § 35 SGB XII übertragbar.

Dies trifft insbesondere bei der Unterbringung in einer Gemeinschaftsunterkunft, Pension, betreutem Wohnen, Notunterkünften oder Frauenhaus zu.

Rechtlich entscheidend im Fall einer vereinbarten Pauschal- bzw. Inklusivmiete ist, ob die einzelnen Mietbestandteile im Mietvertrag (pauschal) beziffert worden sind. Ist im Mietvertrag geregelt, dass sich eine Inklusivmiete von insgesamt 390,- € aus

250,- € Grundmiete,
50,- € Betriebskostenpauschale,
60,- € Heizkostenpauschale,
20,- € Stromkostenpauschale und
10,- € pauschaler Telefonkostenbeteiligung
390,- €

zusammensetzt, sind für die Unterkunft nur 300,- € (Grundmiete und Betriebskostenpauschale) sowie 60,- € für die Heizkostenpauschale anzuerkennen. Wird im Mietvertrag eine solche Differenzierung nicht vorgenommen, also insgesamt eine Inklusivmiete i. H. v. 390,- € vereinbart, ist nach der Rechtsprechung des BSG die gesamte Miete zu übernehmen.

Als Nachweis genügt die Vorlage des abgeschlossenen Mietvertrages und/oder der Mietbescheinigung. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass ein abgeschlossener Inklusivmietvertrag nachträglich nicht zu spezifizieren ist.

Sollten die Aufwendungen für die Unterkunft und Heizung bei einer Inklusivmiete nicht angemessen sein, so kann ein Kostensenkungsverfahren eingeleitet werden (BSG vom 24.11.2011 – B 14 AS 151/10 R, RZ 27).

4.2. Kochfeuerung

Die Kosten der Kochfeuerung (Gas, Strom und Holz) sind vom Regelbedarf abgedeckt. Eine gesonderte Übernahme im Rahmen der Unterkunftskosten ist nicht möglich.

Die Zeitschrift für das Fürsorgewesen hat in seiner Ausgabe 5/2011 zum Thema folgende Ausführungen gemacht:

„Problematisch sind bei den Energiekostenanteilen die für Kochfeuerung anzusetzenden Beträge. Aus den statistischen Grundlagen können insoweit keine nachvollziehbaren Ableitungen gefunden werden. Bis auf Weiteres geht der Verfasser davon aus, dass es vertretbar ist, weiterhin 1/6 der Gesamtenergiekostenanteile für Kochfeuerung anzusetzen.“

Dagegen hat das BMAS in seinem Schreiben vom 05. Januar 2012 mitgeteilt, dass es davon ausgehe, dass für eine Kochfeuerung kein Abzug vom Regelbedarf erfolgt.

Hinweis:	<u>Reparaturen aufgrund Beschädigung der Mietsache</u> gehören grundsätzlich nicht zum Unterkunftsbedarf, da die Ersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter nur aus Anlass des Mietverhältnisses aber nicht für die Unterkunft entstehen. Bei unabweisbarem Bedarf können Kosten auf Basis des § 24 SGB II bzw. § 37 SGB XII als Darlehen übernommen werden.
-----------------	---

5. Betriebs- und Nebenkostenabrechnung

Eine Betriebskostenabrechnung ist vom Vermieter binnen eines Jahres zu erstellen und dem Mieter zuzustellen (Beispiel: Die Abrechnung 2012 ist bis zum 31.12.2013 zu erstellen).

Erfolgt eine Nebenkostenabrechnung erst nach der 12monatigen Abrechnungsfrist, hat der Vermieter keinen Anspruch auf die Erstattung einer evtl. Nachforderung. Ob der Vermieter die Verspätung zu vertreten hat, ist eine Frage des Einzelfalls. Der Vermieter muss die objektiven Gründe für die Verspätung darlegen (z.B. der Grundsteuerbescheid wurde von der Kommune nicht rechtzeitig erstellt). Grundsätzlich muss er sich darum bemühen, die notwendigen Unterlagen rechtzeitig zu erhalten um die Abrechnung zu erstellen.

Der Einzelfall ist zu würdigen und die Entscheidungsgründe in der Akte zu dokumentieren!

Hinweis:

Grundsätzlich ist eine Betriebs- und Nebenkostenabrechnung vom Mieter zu prüfen. In der Praxis hat sich aber eine Prüfung durch die Sachbearbeitung als empfehlenswert erwiesen. Viele Mieter verfügen nur über wenige oder keine Kenntnisse im Mietrecht. Zu beachten ist, dass vom Vermieter eine nachvollziehbare Abrechnung nebst den Abrechnungsunterlagen vorgelegt wird.

Durch die Einführung des Schlüssigen Konzeptes im August 2014 wird erstmals die Bruttokaltmiete in den Fokus gestellt. Die Leistungsempfänger sollten daher frühzeitig und intensiv von Ihrem zuständigen Sachbearbeiter darüber beraten werden, dass (etwaige) Nachzahlungen aufgrund von (kalten) Betriebskostenabrechnungen nicht mehr durch den Landkreis Limburg-Weilburg ausgeglichen werden, sofern die jährlich angemessene Bruttokaltmiete bereits unterjährig anerkannt wurde.

5.1. Nachzahlungen

Betriebskostennachzahlungen sind zu übernehmen, wenn die Voraussetzungen für die Gewährung der Hilfe im Zeitpunkt der Nachforderung vorliegen, d.h. wenn zum Zeitpunkt der Nachzahlung noch Hilfebedürftigkeit vorliegt. Maßgeblich ist dabei der Zeitpunkt der Fälligkeit der Betriebskostennachzahlung. Bei Nachforderungen größeren Umfangs ist die künftige Höhe der Vorauszahlung zu überprüfen.

Die Nachforderung aus einer Betriebs- oder Nebenkostenabrechnung ist Bestandteil der Kosten der Unterkunft und stellt keine Mietschuld dar. Leistungsberechtigte im laufenden Leistungsbezug müssen zur Übernahme keinen gesonderten Antrag stellen (siehe BSG-Urteil vom 22. März 2010, Az. B 4 AS 62/09 R).

Zuständig ist der SGB II-Träger, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachzahlung Leistungen gewährt.

5.2. Guthaben und Rückzahlungen

SGB II:

Guthaben

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung im Monat nach der Rückzahlung oder der Gutschrift (Guthaben/Rückzahlungen für Haushaltsenergie bleiben hingegen außer Betracht und dürfen auch nicht als Einkommen angerechnet werden). Neben Betriebskostenguthaben können dies auch überzahlte Mietbeträge nach erfolgreicher Mietminderung oder sonstigen den Kosten der Unterkunft zuzuordnenden Beträge sein.

Verfügbarmöglichkeit über das Guthaben

Ausreichend ist, dass der Leistungsberechtigte die Möglichkeit hat über das Guthaben zu verfügen (u.a. LSG Sachsen vom 16.02.2012, L 3 AS 189/11). Ein tatsächlicher Zufluss auf dem Konto ist hierfür nicht immer erforderlich (beispielsweise, wenn der Mieter sich mit dem Vermieter über eine einvernehmliche Verrechnung verständigt). Dies gilt jedoch nicht, wenn der Vermieter einseitig wirksam aufgrund einer rechtmäßigen Forderung aufrechnet, z.B. aufgrund einer Schadensersatzforderung oder wegen Mietschulden (vergleiche zu diesem Themenkomplex BSG vom 16.05.2012, B 4 AS 132/11 R).

Verteilung auf mehrere Monate

Ein Guthaben ist gegebenenfalls auf mehrere Monate zu verteilen, wenn dieses die gewährten monatlichen Aufwendungen für Kosten der Unterkunft betraglich übersteigt (Berlit in LPK-SGB II, 4. Auflage 2011, § 22 Rz 114).

Herkunft des Guthabens / Gegenwärtigkeitsgrundsatz

In diesem Zusammenhang ist unbeachtlich, ob das Guthaben aus vergangenen Zeiträumen (außerhalb des Leistungsbezuges) stammt, aus welchen Quellen die Abschläge entrichtet wurden oder aus welchem Grund es entstanden ist (u.a. Urteil des LSG Berlin-Brandenburg vom 07.11.2012, L 20 AS 861/12). Entscheidend ist der Zufluss bzw. die Verfügungsmöglichkeit des Guthabens und nicht der Erwirtschaftungszeitraum. Nach dem „Gegenwärtigkeitsprinzip“ ist zudem alleine entscheidend, ob zum Zeitpunkt des Zuflusses des Guthabens Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II besteht.

Abzug von den tatsächlichen Aufwendungen für Kosten der Unterkunft

Bei der Berechnung des „zu berücksichtigenden“ Guthabens sind jedoch die tatsächlichen Aufwendungen des Leistungsberechtigten anzusetzen. Wenn also beispielsweise während des Abrechnungszeitraums die Kosten für Unterkunft und Heizung abgesenkt worden sind, muss dies auch Auswirkungen auf die Berechnung haben. Das Guthaben ist von den tatsächlichen Aufwendungen, nicht hingegen von den bereits abgesenkten Unterkunfts-kosten in Abzug zu bringen. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter einen Teil seines Regelbedarfes aufgewendet hat, um die (vom Jobcenter abgesenkte) Miete im Abrechnungszeitraum weiterhin in voller Höhe zu zahlen (Urteil SG Potsdam vom 14.06.2013, S 42 AS 1322/10 unter Bezugnahme auf BSG zu Stromkostenguthaben vom 23.08.2011, B 14 AS 185/10 R und SG Chemnitz vom 11.04.2013, S 14 AS 4157/12. Bestätigt durch BSG vom 13.12.2013, B 14 AS 83/12 R).

Beispiel:

Der Familie K und F werden die Kosten der Unterkunft zum 01.07.2013 von 300,00 Euro auf 220,00 Euro abgesenkt. Betriebskosten und Heizkosten werden weiterhin in Höhe von jeweils 50,00 Euro berücksichtigt.

Im Zeitraum vom 01.01.2013 bis zum 30.06.2013 wurden daher gezahlt:

<i>Nettomietzins:</i>	<i>300,00 Euro</i>
<i>Betriebskosten:</i>	<i>50,00 Euro</i>
<i>Heizkosten:</i>	<i>50,00 Euro</i>
<i>Gesamtbetrag:</i>	<i>400,00 Euro</i>

Im Zeitraum vom 01.07.2013 bis zum 31.12.2013 werden gezahlt:

Nettomietzins:	220,00 Euro
Betriebskosten:	50,00 Euro
Heizkosten:	50,00 Euro
Gesamtbetrag:	320,00 Euro

Falls die Leistungsberechtigten im Dezember 2013 ein Guthaben in Höhe von 200,00 Euro erlangen, mindern sich deren tatsächliche Aufwendungen von 300,00 Euro (nicht 220 Euro!) auf 100,00 Euro.

Anteilige Anrechnung

Sind einzelne Bewohner der Wohnung nicht bedürftig, erfolgt eine nur anteilige Anrechnung des Guthabens (i.d.R. nach Köpfen). Leben Personen, die das Guthaben „mit erwirtschaftet“ haben nicht mehr in der Wohnung profitieren diese nicht (mehr) von einem Guthaben. Das Guthaben wird vollumfänglich den Kosten der Unterkunft der zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Wohnung verbleibenden Personen zugeordnet.

Verfahren

Technisch ist eine Aufhebung nach § 48 Abs. 1 Satz 3 SGB X i.V.m. § 40 Abs. 2 Nr. 2 SGB II und § 330 Abs. 3 S. 1 SGB III im Folgemonat des Zuflusses zu verfügen. Einen anderen Anrechnungszeitpunkt als den Folgemonat /die Folgemonate kann die Behörde nicht bestimmen (LSG Berlin-Brandenburg vom 25.02.2010 – L 25 B 1474/08 AS).

SGB XII:

Gemäß § 82 Absatz 1 SGB XII sind Einkünfte aus Rückerstattungen, die auf Vorauszahlungen beruhen, die Leistungsberechtigte aus dem Regelbedarf erbracht haben, kein Einkommen.

In beiden Rechtskreisen sind Guthaben nicht als Einkommen zu berücksichtigen, wenn ein Guthaben mit bestehenden Mietschulden verrechnet wird.

Der Grundsicherungsträger kann Guthaben/Rückzahlungen direkt mit dem Vermieter abrechnen, wenn eine Abtretungserklärung vorliegt. Der Grundsicherungsträger soll den Leistungsberechtigten bei erkennbarer Überschuldungssituation entsprechend beraten, um zu verhindern, dass sein Guthabenkonto beim Vermieter gepfändet wird.

6. Warmwasser

Die rechtlichen Bestimmungen zur Berücksichtigung der Kosten zur Warmwasserbereitung haben sich zum 01. Januar 2011 geändert. Bis zum 31. Dezember 2010 waren diese in der Regelleistung enthalten.

Seit dem 01. Januar 2011 sind die Kosten der Warmwasserbereitung nicht mehr im Regelbedarf enthalten, sondern sind im Rahmen des § 22 SGB II bzw. § 30 Absatz 7 SGB XII zu übernehmen.

III. Heizkosten

1. Angemessene Heizkosten

Bei Heizkosten ist zu beachten, dass ein Anspruch auf angemessene Beheizung der gesamten Wohnung besteht – also nicht nur eines Teiles der Wohn-/Nutzfläche. Die Höhe der laufenden Kosten für die Heizung ergibt sich aus dem Mietvertrag bzw. aus den Vorauszahlungsfestsetzungen des Vermieters/Energieversorgers.

Der Anspruch nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 4 SGB XII kann nicht auf eine Pauschale beschränkt werden, er besteht in Höhe der tatsächlichen Kosten, soweit diese angemessen sind. (Hinweis: der Begriff „Pauschale“ bezieht sich nicht auf eine monatliche Vorauszahlungen).

Nach sich festigender Rechtsprechung der Sozialgerichte (z.B. Hessisches LSG vom 21.03.2006 – L 9 AS 124/05 ER, 05.10.2006 – L 7 AS 126/06 ER) wird eine Heizkostenpauschalierung und pauschalierte Deckelung ohne konkreten Nachweis einer verschwenderischen Nutzung von Heizenergie als nicht zulässig angesehen; quadratmeterbezogene Richtlinien können nur Anhaltspunkte für eine Angemessenheit der Heizkosten bilden, die aber immer den Besonderheiten des Einzelfalles anzupassen seien. Ebenfalls seien Bausubstanz und energetische Verhältnisse zu berücksichtigen.

Bei der Angemessenheit von Heizkosten sind zu berücksichtigen:

- der individuelle Bedarf, also die persönlichen und familiären Verhältnisse (z.B. Kleinkinder, behinderte, alte/krank Menschen, Erwerbstätigkeit),
- die Größe und Beschaffenheit der Wohnung (Lage, Bauzustand, Wärmedämmung, Dichtigkeit der Fenster, Raumhöhen),
- die vorhandenen Heizmöglichkeiten (Art, Alter, Zustand und Betriebsart der Heizanlage),
- die regionalen und örtlichen Gegebenheiten (Klima, Brennstoffpreise)

Unangemessen sind Heizkosten, wenn konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches, unangemessenes Heizverhalten vorliegen. Vergleichsmaßstab kann bei Mehrfamilienhäusern der durchschnittliche Verbrauch der Wohneinheiten im Gebäude sein. Ein unwirtschaftliches Verhalten liegt nicht vor, wenn der Leistungsberechtigte keinen Einfluss auf die Höhe der Kosten hat.

Mit Hilfe von verschiedenen Modellen können Richtwerte über die Höhe von angemessenen Heizkosten ermittelt werden. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben jeweils um Richtwerte handelt. Die Umstände des Einzelfalles und der örtlichen Gegebenheiten sind stets zu berücksichtigen.

1.1. Bundesweiter Heizspiegel

In einer Entscheidung vom 22. Juli 2009 bezieht sich das BSG auf einen bundesweiten Heizspiegel. Für die Energiearten Erdöl, Erdgas und Fernwärme können in Ta-

bellen gestaffelt nach der Größe der beheizbaren Wohnfläche Richtwerte für angemessene bzw. nicht angemessene Heizkosten abgelesen werden

Der bundesweite Heizspiegel berücksichtigt jedoch lediglich die Energieträger Erdöl, Erdgas und Fernwärme. Er stützt sich auf bundesweite Durchschnittsheizkosten, deren aktuellste Daten sich auf Vorjahreswerte beziehen. Es wird weder auf Preisschwankungen im Bedarfszeitraum noch auf individuelle energetische Verhältnisse aufgrund des jeweiligen bautechnischen Zustandes reagiert. Im Gegensatz zu einer individuellen Ermittlung der Heizwärmebedarfe in kWh/m²/Jahr und einer Ermittlung des Energieverbrauches hiernach ist mit dem Heizspiegel ein unwirtschaftliches Verhalten nicht exakt nachzuweisen. Die Heranziehung des oberen Grenzwertes des bundesweiten Heizspiegels zur Prüfung angemessener Heizkosten verwundert um so mehr vor dem Hintergrund der Entscheidung des BSG vom 22.09.2009 (B 4 AS 18/09 R), wonach es zur Ermittlung der abstrakten Angemessenheit der Unterkunftskosten ein „Schlüssiges Konzept“ nach anerkannten mathematischen und statistischen Standards für erforderlich hält während bei den Heizkosten auf bundesweite Durchschnittswerte im oberen Verbrauchsbereich abgestellt werden kann. Weiterhin ergeben sich bei Anwendung des bundesweiten Heizspiegels auch bei der Sachbearbeitung in der Umsetzung Probleme. Die Ergebnisse aus der Nebenkostenabrechnung 2009 werden regelmäßig Anfang 2010 als Bedarf beim Grundsicherungsträger geltend gemacht, zu einem Zeitpunkt, wo der Heizspiegel 2009 offensichtlich noch nicht vorliegt.

Der bundesweite Heizspiegel wurde von co2online gemeinnützige GmbH erstellt. co2 selbst sieht den Heizspiegel zur Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten als nicht geeignet an. In einem Schreiben vom 16. März 2010 an die Teilnehmer der Bund-Länder-Konferenz der Sozialministerien führt co2 aus:

„Das Bundessozialgericht hat am 22.7.2009 unsere kommunalen bzw. bundesweiten Heizspiegel zur Richtschnur zur Bewertung der Angemessenheit von Heizkosten erklärt.

Wir haben Heizspiegel und die zugehörigen Heizgutachten entwickelt, um Hauseigentümer zu Energiesparinvestitionen zu motivieren. Zur Beurteilung der Angemessenheit von Heizkosten von ALG-II-Empfängern (Mieter wie Eigenheimbesitzer) sind sie in der aktuellen Fassung nicht geeignet. Das haben wir bisher auch den ARGEN oder Sozialgerichten erklärt, die bei uns nachfragten oder Heizgutachten beauftragten. Das BSG-Urteil kam ohne Kontakt zu uns zustande.“

co2 prüft derzeit die Entwicklung eines Online-Werkzeuges für die Grundsicherungsträger und die Sozialgerichte. Die Adresse von co2 ist im Abschnitt „Anhang“ hinterlegt. Im neuen „Heizspiegel bundesweit 2010“ betont co2 auf Seite 10 nochmals: „Der Heizspiegel stellt kein geeignetes Instrument für Einzelfallentscheidungen nach SGB II dar.“

Der „Heizspiegel bundesweit“ für die Jahre 2010, 2011, 2012 und 2013 kann im Internet unter www.heizspiegel.de heruntergeladen werden.

Lesehinweis: Die Rechtsprechung orientiert sich selbstverständlich an der Entscheidung des BSG zum „Bundesweiten Heizkostenspiegel“. Zur Erläuterung der

Komplexität der Thematik folgen in den Abschnitt 1.2. bis 1.4. drei Beispiele zur Bemessung von angemessenen Heizkosten.

1.2. Richtwerte des Deutschen Vereins

In seinen neuen Empfehlungen zu den Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (12. März 2014) definiert der Deutsche Verein für öffentliche und private Fürsorge keine Richtwerte mehr für einen angemessenen Verbrauch. Vielmehr wird nun ein mehrstufiges Verfahren zur Bestimmung der angemessenen Heizkosten beschrieben. Zwar werden keine konkreten Zahlen zur Angemessenheit von Heizkosten genannt, dennoch sind die Ausführungen zur Vertiefung der Thematik empfehlenswert.

1.3. Richtwerte des Landkreises Fulda

Auf der Grundlage der ab 01. Februar 2002 geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) durch die die bis dahin geltende Wärmeschutzverordnung (WSchV) ersetzt wurde, werden Energiestandards an Wohngebäuden vorgegeben, auf deren Grundlage entsprechend dem Baujahr des Hauses bzw. nach dessen baulicher Erneuerung ein durchschnittlicher Heizwärmeenergiebedarf pro m² beheizter Wohnfläche und Jahr – ohne Berücksichtigung von Warmwasser – festgelegt werden kann.

Hiernach ergeben sich folgende durchschnittliche Heizenergiekennwerte zur Ermittlung des Heizwärmebedarfes pro m² und Jahr (m²a) ausgedrückt in Kilowattstunden (kWh):

Baujahr	Kilowattstunden
Gebäude bis 1977	250 kWh/m ² a
Gebäude von 1978 bis 1983	200 kWh/m ² a
Gebäude von 1984 bis 1994	150 kWh/m ² a
Gebäude von 1995 bis 2008	110 kWh/m ² a
Gebäude ab 2009/ Niedrigenergiehaus	70 kWh/m ² a

Nunmehr ist zu ermitteln, welche Jahresverbrauchsmenge des jeweiligen Energieträgers zur Erreichung des jeweiligen Heizwärmebedarfes erforderlich ist. Je nach Beheizungsart ergeben sich somit folgende Heizwerte:

Beheizungsart	Einheit	Heizwert
Heizöl	1 l	10 kWh
Erdgas	1 m ³	10 kWh
Flüssiggas	1 m ³	28 kWh
Strom	1 kWh	1 kWh
Kohle	1 kg	5,6 kWh
Holz	1 rm	1700 kWh
Holzpellets	1 kg	5 kWh
Hackschnitzel	1 t	4300 kWh

Zur Ermittlung der angemessenen Heizkosten ist nunmehr der jeweilige Bezugspreis je Beheizungsart zu ermitteln. Unter Berücksichtigung von Heizwärmebedarf des Wohngebäudes, Heizwert des jeweiligen Energieträgers je nach Beheizungsart sowie der jeweilige Bezugspreis des Energieträgers, kann nunmehr eine Aussage zu den durchschnittlichen angemessenen Heizkosten der jeweiligen Wohneinheit, bezogen auf die angemessene Heizfläche, getroffen werden. Als angemessene Heizfläche gilt die angemessene Wohnfläche (vergleiche Abschnitt „1.3. Wohnungsgröße“).

Der Landkreis Fulda hat seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im kreiseigenen Intranet einen Heizkostenrechner zur Verfügung gestellt. In diesem werden auch aktuelle Preisentwicklungen berücksichtigt.

1.4. Richtwerte des Vereins Deutscher Ingenieure (VDI)

Die Berechnung von angemessenen Heizkosten ist auch nach einer vom Verein Deutscher Ingenieure (VDI) erstellten Formel möglich.

1.5. Alternative Heizarten (Wärmepumpen)

Immer häufiger werden Häuser mit „Wärmepumpen“ ausgestattet. Zu dieser neuen Heizvariante liegen noch sehr wenige Erkenntnisse vor, so dass in dieser Auflage der Praktischen Arbeitshilfe noch keine Ausführungen zur Angemessenheit abgegeben werden können.

Bei Bedarf empfiehlt es sich, mit den örtlichen Energieberatungsstellen Kontakt aufzunehmen.

2. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage

Nach einer Entscheidung des BSG gehören die Kosten des Betriebes einer zentralen Heizungsanlage zu den Heizkosten, da diese untrennbar mit dem Betrieb der Heizung als solcher verbunden sind (Az. B 14 AS 51/10 R vom 07. Juli 2011). Dazu gehören gemäß § 2 Nr. 4 Buchst. a BetrKV auch die Kosten des Betriebsstroms der Heizungsanlage. In der Regel sind bei Mietern die Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage in den Vorauszahlungen für die Beheizung der Wohnung enthalten. Im Hinblick auf die Gleichbehandlung zwischen den Bewohnern einer selbst genutzten Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses und leistungsberechtigten Mietern sind die Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage zu übernehmen.

Sollte bei Eigentümern für den Heizungsstrom kein separater Zähler bzw. Zwischenzähler existieren, so dass die Stromkosten nicht konkret ausgewiesen werden können, käme auch eine Schätzung in Betracht. Hier erscheint eine Faustformel von rund 5% der Heizkosten angemessen.

3. Einmalig anfallende Heizkosten

Erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Vorauszahlung an den Vermieter oder an ein Versorgungsunternehmen (z.B. Gasheizung) sind die monatlichen Abschlagszahlungen zu übernehmen. Sind für die Beheizung der Wohnung keine Vorauszahlungen zu entrichten (z.B. Ofenheizung) sind im Bedarfsfall (z.B. Kauf der notwendigen Heizkohle) und bei vorliegender Leistungsberechtigung die anfallenden Kosten als einmalige Unterkunftskosten zu übernehmen. Maßgeblich ist der aktuelle Bedarf zum Zeitpunkt der Antragstellung. Über den Antrag ist zukunftsgerichtet zu entscheiden. Der zu übernehmende Betrag kann daher an die Dauer eines Bewilligungszeitraumes ausgerichtet werden. Eine weiter gehende Bevorratung mit Heizmaterial kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Bezug über den Bewilligungszeitraum hinaus wahrscheinlich ist.

In diesem Zusammenhang wird auf die Anlage Hausbrandbeihilfe verwiesen.

4. Guthaben und Rückzahlungen

Hier sind die gleichen Regelungen zu beachten wie bei den Nebenkosten (Betriebskosten) (siehe Abschnitt II. „Nebenkosten (Betriebskosten)“ 5.2. „Guthaben und Rückzahlungen“).

5. Unwirtschaftliches Verhalten

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Grundsicherungsträger den Leistungsberechtigten schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt. Es empfiehlt sich, die Leistungsberechtigten regelmäßig zu informieren.

6. Übernahme von nicht angemessenen Heizkosten

Nach dem Urteil des BSG vom 2.7.2009 (Az.: B 14 AS 36/08 R), ist die Angemessenheit der Höhe der Heizkosten, unabhängig von der Angemessenheit der Kosten der Unterkunft zu beurteilen. Der Anspruch auf Heizkosten besteht in Höhe der konkret-individuell geltend gemachten Aufwendungen. Eine Pauschalierung ist unzulässig.

Grundsätzlich sind die tatsächlichen Heizkosten als angemessen zu Grunde zu legen. Eine pauschale Kürzung der Heizkosten in dem Verhältnis der abstrakt angemessenen zur tatsächlichen Wohnungsfläche (sog "Flächenüberhangprinzip"), ist mit der Funktion der Angemessenheitsgrenze, lediglich die Übernahme unverhältnismäßig hoher Heizkosten auszuschließen, nicht zu vereinbaren. Aus der Größe der Wohnung allein lässt sich nicht der Schluss ziehen, dass die für die Wohnung aufgewandten Heizkosten unangemessen hoch sind.

Nach der Produkttheorie ist es grundsätzlich möglich, dass eine unangemessen große Wohnung, aufgrund eines niedrigen Quadratmeterpreises der Angemessenheit entspricht.

Durch ein sparsames Heizverhalten oder auf Grund der überdurchschnittlichen Energieeffizienz einer Wohnung, kann eine unangemessen große Wohnung dennoch zu angemessenen Kosten beheizt werden.

Bei der Angemessenheitsprüfung der Heizkosten kommt es nicht darauf an, ob für die Bestimmung angemessener Unterkunftskosten relevante Faktoren wie die Wohnungsgröße abstrakt unangemessen hoch sind.

Zur Kürzung von Heizkosten bedarf es konkreter Hinweise auf ein unangemessenes Heizverhalten. Diesbezüglich wird vom BSG der Bezug zu dem sich aus dem bundesweiten oder kommunalen Heizspiegel zu ermittelnden Grenzbetrag hergestellt (siehe III 1.4). Erst bei Überschreitung eines solchen Grenzbetrages, sind die Heizkosten im Regelfall nicht mehr als angemessen zu betrachten und eine Prüfung der Heizkosten auf die Angemessenheit vorzunehmen.

Dies gilt sowohl für die Prüfung von laufenden Abschlagszahlungen als auch von Endabrechnungen. Zudem sind bei dieser Prüfung weitere Faktoren im Einzelfall zu beachten, die eine Übernahme von über dem Grenzbetrag liegenden Heizkosten rechtfertigen. Hierzu kann der SGB II bzw. SGB XII Bezieher entsprechende Argumente vortragen.

Als mögliche Gründe für einen angemessenen Mehrbedarf kommen in Betracht:

a) Persönliche Gründe

- Krankheit / Behinderung (ggf. ist ein ärztliches Attest zu verlangen),
- Familiengröße,
- Kleinkinder,
- Ggf. pflegebedürftige Personen.

b) Bauliche / sonstige Gründe (soweit nicht bereits bei der Bemessung der Nichtprüfungsgrenze berücksichtigt)

- Außergewöhnliche Umstände (Lage der Wohnung im Gebäude, unbeheizte Nachbarwohnungen o.ä.),
- Außergewöhnliche, unvorhersehbare Preisausschläge bei Energiekosten,
- Besondere Witterungsumstände.

Bei Überschreitung kann aus solchen Gründen eine Erhöhung gerechtfertigt sein, dies bleibt der Einzelfallentscheidung vorbehalten.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Ein Schaubild zum Kostensenkungsverfahren ist der Praktischen Arbeitshilfe im Anhang beigelegt.

Hinweis:	Im Ergebnis der aktuellen Rechtsprechung des BSG sind innerhalb der „Schonfrist“ (6 Monate) die <u>unangemessenen Heizkosten in tatsächlicher Höhe</u> zu übernehmen. Allerdings ist eine Feststellung der angemessenen bzw. unangemessenen Heizkosten erst nach Vorlage der Jahresverbrauchsabrechnung (12 Mo-
-----------------	---

	nate) möglich. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt daher eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt. Es empfiehlt sich, den Leistungsberechtigten regelmäßig zu informieren.
--	---

7. Energieausweis

Zum 01.07.2008 wurde der Energieausweis für Wohngebäude eingeführt. Bei einer Neuvermietung von Wohnraum kann ein Mieter die Vorlage des Energieausweises verlangen. Liegen mehrere Mietangebote zur Auswahl vor kann der Ausweis ein guter Anhaltspunkt bei der Entscheidung sein. Der Energieausweis ist ein wichtiger Hinweis auf eine kostengünstige Beheizung einer Wohnung oder auch im umgekehrten Fall. Leider ist der Ausweis für Laien schwer nachzuvollziehen. Hilfestellung können die Energieberatungen der Kreise, Städte und Gemeinden bieten.

Auch bei hohen Heizkostennachzahlungen kann der Energieausweis ein wichtiges Hilfsmittel sein. Anhand des Ausweises kann zum Beispiel die schlechte Dämmung einer Wohnung nachgewiesen werden.

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises sind jedoch nicht umlagefähig. Der Ausweis dient lediglich der Entscheidungsfindung für potenzielle Miet- oder Kaufinteressenten. Daher ist eine Übernahme im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II bzw. SGB XII nicht möglich.

Im Zuge des Mietrechts-Änderungsgesetzes ist die Einführung einer Energieausweispflicht vorgesehen. Bei Verkauf und Vermietung müssen Eigentümer dann ab dem Jahr 2013 jedem Interessenten ungefragt den Energieausweis des Gebäudes vorlegen. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Weitere Informationen zum Energieausweis finden sich im Abschnitt „XIII. Anhang“.

IV. Nicht angemessene Kosten der Unterkunft (Überschreitung der Mietobergrenze)

1. Überschreitung der Mietobergrenze

Überschreiten die Unterkunftskosten die Mietobergrenze, ist zu prüfen, ob im Bedarfszeitraum eine andere bedarfsgerechte und kostengünstigere Wohnung konkret verfügbar ist. Dies muss im Zweifel durch den Grundsicherungsträger auch für zurückliegende Zeiträume (ab Beginn des Absenkungsverfahrens) belegt werden. Weitere Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft (z.B. durch Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter) sind zu prüfen.

Hinweis:	Referenzmiete! In seiner aktuellsten Rechtsprechung verwendet das BSG statt „angemessenen Unterkunftskosten“ oder „Mietobergrenzen“ den Begriff der „Referenzmiete“. Einzelne Grundsicherungsträger verwenden auch die Bezeichnung „Richtwerte“.
-----------------	--

1.1. Nachweis- und Mitwirkungspflichten

Der Leistungsberechtigte muss glaubhaft machen, dass er sich intensiv um eine bedarfsgerechte Wohnung bemüht. Dabei darf sich die Suche nicht auf begehrte Wohnlagen beschränken, sondern muss auch Wohnungen in preiswerten Stadtgebieten und geförderten Wohnraum einschließen. Die bisherige Wohnlage und soziale Bindungen (pflegebedürftige Angehörige, Schulkinder, Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe, etc.) sind zu berücksichtigen.

Als Nachweis für ein ausreichendes Bemühen können Telefonnotizen, schriftliche Bewerbungen, Anfragen bei Wohnungsgesellschaften, Wartelisten, etc. anerkannt werden. Maßstab ist das allgemein übliche kostenfreie Vorgehen bei der Wohnungssuche.

2. Unmöglichkeit der Kostensenkung

Eine Senkung der Unterkunftskosten ist z.B. dann unmöglich, wenn der Leistungsberechtigte aus rechtlichen Gründen die Wohnung nicht wechseln kann und andere Möglichkeiten der Kostensenkung (z.B. Untervermietung) nicht bestehen.

Ein zwischen Mieter und Vermieter vereinbarter **Kündigungsausschluss** muss vom Grundsicherungsträger jedoch nicht akzeptiert werden. Das LSG Hessen hat hierzu bereits am 28. März 2006 entschieden (Az. L 7 AS 122/05), dass eine Aufforderung zur Senkung der Unterkunftskosten durch ein Jobcenter bzw. ein Sozialamt als ein besonderer Kündigungsgrund (wie z.B. auch Trennung, Umzug, Tod) gilt.

Eine Unmöglichkeit der Kostensenkung liegt auch vor, wenn aufgrund einer angespannten Wohnungsmarktsituation auf dem örtlichen Wohnungsmarkt kein Wohnraum innerhalb der Mietobergrenze verfügbar ist oder Vermieter nicht zu einer Vermietung an den Leistungsberechtigten bereit sind und eine Untervermietung auf-

grund des Zuschnitts der Wohnung oder mangels Untermietinteressenten nicht möglich ist. Die tatsächlichen KdU sind dann weiterhin zu übernehmen. **Die Nachweispflicht liegt beim Leistungsberechtigten.**

Hinweis:	<u>Sämtliche Mietverträge über Wohnraum können seit dem 01.06.2005 vom Mieter mit einer Frist von lediglich drei Monaten gekündigt werden</u> , selbst wenn die alten Mietverträge anderes vorgesehen haben. Dies gilt nicht für Zeitmietverträge und auch nicht für Mietverträge für Gewerbeobjekte. Für den Vermieter beträgt die Kündigungsfrist grundsätzlich ebenfalls drei Monate. Diese kann sich jedoch nach Dauer des Mietverhältnisses auf bis zu maximal neun Monate verlängern.
-----------------	---

3. Zumutbarkeit der Kostensenkung

Wenn eine Kostensenkung objektiv möglich ist, muss zunächst geprüft werden, ob sie zumutbar ist. Eine Unzumutbarkeit kann zeitlich befristet (z.B. während der Therapie einer akuten und schweren Krankheit oder vor oder nach schweren operativen Eingriffen) oder unbefristet vorliegen. Eine Überschreitung der Mietobergrenze kann auch akzeptiert werden, wenn und solange ein Mieter aufgrund seiner Erkrankung oder Behinderung auf seinen an die individuelle Einschränkung angepassten Wohnraum oder auf die Unterstützung des bestehenden Umfeldes bei der Verrichtung alltäglicher Dinge angewiesen ist.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit sind das Maß der Überschreitung der Angemessenheitsgrenze sowie die Folgekosten des Umzuges zu berücksichtigen. So muss eine Absenkung der Unterkunfts-kosten nicht gefordert werden, wenn dies unter Berücksichtigung der bei einem Umzug anfallenden Kosten unwirtschaftlich wäre (§ 22 Absatz 1 SGB II). Ein Umzug ist z.B. auch dann nicht zumutbar, wenn absehbar der Unterstützungsbedarf alsbald nicht mehr bestehen wird (sechs Monate ab schriftlicher Feststellung unangemessener KdU – im Einzelfall länger).

4. Zeitlich befristete Übernahme unangemessener Unterkunfts-kosten

Nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden unangemessene KdU bei Fehlen einer preiswerten Unterkunfts-alternative in der Regel (zunächst) längstens für sechs Monate übernommen.

Die Regelfrist kann im Einzelfall überschritten werden. ***Ermessen ist insbesondere auszuüben***, wenn

- zum Bedarfszeitpunkt kein angemessener Wohnraum verfügbar ist,
- Saisonarbeitskräfte voraussichtlich für mindestens sechs Monate im Kalender-jahr nicht auf Leistungen nach dem SGB II angewiesen sind,
- Wohnraum für Rollstuhlfahrer aufgrund besonderer Vorrichtungen und not-wendiger Bewegungsflächen i.d.R. größer und teurer ist,
- für pflegebedürftige Angehörige zur Wohnraumanpassung nach SGB XI oder SGB XII finanzielle Leistungen gewährt wurden,

- Leistungsberechtigte absehbar eine Erwerbstätigkeit aufnehmen, so dass der Unterstützungsbedarf entfällt,
- absehbar der Unterstützungsbedarf entfällt,
- **in einer Familie Säuglinge bzw. Kleinstkinder leben,**
- angemessene KdU nur geringfügig überschritten werden oder ein Umzug im Hinblick auf die Kosten (Wohnungsbeschaffungskosten, Renovierungs- und Umzugskosten) unwirtschaftlich wäre,
- sonstige besondere Ausnahmetatbestände es rechtfertigen, die Interessen der Allgemeinheit hinter persönliche Interessen zu stellen.

Diese Aufzählung ist nicht abschließend!

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Hinweis:	<u>Ist ein Umzug möglich, sind die Kündigungsfristen zu berücksichtigen</u> , so dass ein vertragsgerechter Wohnungswechsel stattfinden kann. Anderenfalls drohen Mietschulden.
-----------------	---

5. Verhinderung der Wohnungslosigkeit

In besonderen Einzelfällen kann der Anmietung einer neuen Wohnung trotz Überschreitung angemessener KdU zugestimmt werden. Zum Beispiel bei Wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Personen, wenn sonst die Unterbringung im Rahmen einer ordnungsbehördlichen Maßnahme erforderlich wäre. Gleiches gilt, wenn es zu Bedrohung oder Tötlichkeit durch den Partner kommt.

Grundsätzlich sind alle Maßnahmen zu ergreifen, die geeignet sind, Obdachlosigkeit zu verhindern oder zu beseitigen. Die Versagung von Hilfen mit dem Argument, der Leistungsberechtigte habe die Notlage selbstverschuldet, scheidet aus. Hilfen werden nicht gewährt, wenn es dem Hilfesuchenden zuzumuten ist, sein Schonvermögen in Anspruch zu nehmen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

6. Absenkungsverfahren

Überschreitet die Miete die Mietobergrenze und liegen keine Gründe vor, die diese Überschreitung rechtfertigen, ist das Verfahren nach § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 SGB XII einzuleiten. Der Leistungsberechtigte ist aufzuklären und zu beraten. Er erhält ein gesondertes Informationsschreiben (**kein Bescheid!**), im dem er aufgefordert wird, die Unterkunftskosten zu senken und in dem er über das Absenkungsverfahren informiert wird. Das Schreiben beinhaltet Informationen über die konkrete Höhe der maximal zu beanspruchenden KdU, die Mitwirkungspflichten und Rechtsfolgen wie z.B. das Entfallen der Privilegierung des § 22 Abs. 1 Satz 3 SGB II bzw. § 35 SGB XII, wenn eine Mitwirkung nicht erfolgt. Die Absenkung der KdU kann frühestens sechs Monate nach der Kenntnisnahme durch den Leistungsberechtigten erfolgen.

Bei einer Unterbrechung des Leistungsbezuges beginnt die sechsmonatige Frist von neuem. Als Unterbrechung können hier nur Zeiträume anerkannt werden, in denen der Leistungsberechtigte seinen Lebensunterhalt unabhängig von öffentlichen Sozialleistungen bestreiten und von einem erneuten Leistungsbezug nicht ausgehen konnte. Bei einem Unterbrechungszeitraum von 12 Monaten und länger ist generell eine neue sechsmonatige Frist zu setzen. Bei kürzeren Unterbrechungen ist der Einzelfall zu prüfen.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Der Leistungsberechtigte hat nach § 24 SGB X ein Anhörungsrecht, auf das im Schreiben hinzuweisen ist. Es ist darüber aufzuklären, dass besondere Gründe, die die Überschreitung der Mietobergrenze rechtfertigen – z.B. erhöhter Wohnraumbedarf wegen Behinderung, Pflege von Angehörigen, Betreuungssituation der Kinder etc. – dargelegt werden können.

Mit dem Leistungsberechtigten kann ein Beratungstermin vereinbart werden, in dem über das weitere Vorgehen im Verfahren durch den Fallmanager informiert werden kann (z.B. wie können die Unterkunftskosten gesenkt werden, was ist durch den Leistungsempfänger zu veranlassen).

Ermessensspielraum: Eine Aufforderung zu einem Umzug ist entbehrlich, wenn

- die Überschreitung geringfügig über der maßgeblichen Mietobergrenze liegt und/oder die aus dem Umzug resultierenden Folgekosten in keinem vernünftigen Verhältnis zur möglichen Kosteneinsparung stehen
- der Umzug eine besondere Härte bedeuten würde (schwere Krankheit, intensive soziale Bindungen, erhöhter Wohnraumbedarf aufgrund von Behinderung etc.), so dass die höhere Miete nach den Gegebenheiten des Einzelfalles angemessen ist.

Der jeweilige Grund ist in der Akte zu dokumentieren!

Alle weiteren Möglichkeiten die Kosten der Unterkunft zu senken (z.B. Untervermietung, Verhandlung mit dem Vermieter) sind auszuschöpfen.

V. Wohnungswechsel und Erforderlichkeit eines Umzuges

1. Erforderlichkeit

Ein Umzug ist erforderlich:

- Wenn sich der Wohnbedarf wegen veränderter Familienverhältnisse geändert hat
- Nach einem Frauenhausaufenthalt
- Nach Aufenthalt in stationären Einrichtungen (z.B. nach § 19 SGB VIII, Suchttherapie, etc.)
- Wenn wichtige Gründe vorliegen (z.B. Familienzusammenführung, Betreuung von Angehörigen, schwerwiegende Konflikte in der Hausgemeinschaft)
- Wenn die vorhandene Wohnung aus gesundheits- oder bauordnungsrechtlicher Sicht ungeeignet ist (bzw. die Wohnung nachweislich nicht den gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter innerhalb einer angemessenen Frist besteht)
- Bei Auszug junger Erwachsener aus der überbelegten elterlichen Wohnung, schwerwiegenden innerfamiliären Konflikten, Gründung einer eigenen Familie
- Wenn für die Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung notwendig (bei Vorliegen eines konkreten Arbeits- bzw. Qualifizierungsangebots)
- Sonstigen schwerwiegenden Gründen

Die Entscheidung über die Erforderlichkeit eines Umzugs ist durch den Grundsicherungsträger bzw. Sozialhilfeträger zeitnah nach der Antragstellung auf Zusicherung zu treffen.

1.1. Nicht erforderlicher Umzug

Ein Umzug ist als erforderlich anzusehen, wenn er durch einen vernünftigen Grund gerechtfertigt ist. Nicht ausreichend ist es, wenn der Umzug lediglich sinnvoll oder wünschenswert ist. Aus dem Begriff der Erforderlichkeit folgt aber auch, dass ein vernünftiger Grund für den Umzug erst dann anerkannt werden kann, wenn das durch den vorgetragenen Grund definierte Ziel des Umzugs zumutbar nicht auf andere Weise als durch einen Umzug erreicht werden kann.

1.2. Gewünschter Umzug wegen Schimmelbefalls der Wohnung

Der Schimmelbefall einer Wohnung ist zunächst noch kein Grund für den Umzug in eine andere Wohnung. Dem Leistungsberechtigten ist es zumutbar, sich zur Geltendmachung seiner Rechte an den Vermieter zu wenden. Soweit dies möglich und zumutbar ist, können die Mängel auch in Eigenleistung beseitigt werden. Ein Umzug könnte nur dann erforderlich werden, wenn der Vermieter die Mängelbeseitigung ablehnt, oder ihm dies aus tatsächlichen bzw. rechtlichen Gründen unmöglich ist. Die Zustimmung zu einem Umzug könnte auch dann erteilt werden, falls die Dauer oder der Umfang der notwendigen Beseitigungsmaßnahmen dem Leistungsberechtigten nicht zugemutet werden kann (Beschluss des Sächsischen Landessozialgerichts, Az. L 3 B 136/08 AS-ER vom 16.04.2008).

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Sofern ein Vermieter eine Beseitigung der Mängel ablehnt, ist der Leistungsberechtigte aufzufordern, sich an die zuständige kommunale Wohnungsaufsicht (Ordnungsamt) zu wenden. Diese wird nach den Bestimmungen des Hessischen Wohnungsaufsichtsgesetzes tätig, damit die betroffene Wohnung als Wohnraum erhalten bleibt.

Hinweis:	Zur <u>Verhinderung von Schimmelbildung</u> ist ein regelmäßiger Luftaustausch zwingend notwendig. Hierzu müssen alle Fenster und sämtliche Innentüren gleichzeitig für ca. 3-6 Minuten geöffnet werden (auch im Winter!). Der Verlust an Heizenergie ist hierbei minimal. Die durchschnittliche Luftfeuchtigkeit sollte in einer Wohnung um die 50% liegen. Dauerhafte Werte über 60% führen meist zwangsläufig zu Schimmelbildung. Die Kontrolle der Luftfeuchtigkeit kann mit einem preiswerten Hygrometer erfolgen. Die Raumtemperatur in einer Wohnung sollte nicht unter 16 Grad Celsius liegen. Ferner ist empfehlenswert, Möbel mindestens 5 cm von den Außenwänden abzurücken.
-----------------	---

1.3. Nicht erforderlicher Umzug in eine angemessene aber teurere Wohnung

Wenn nach pflichtgemäßem Ermessen erkennbar ist, dass der Umzug nicht erforderlich ist oder war, werden nach § 22 Abs. 1 Satz 2 SGB II die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Gemäß § 35 SGB XII werden nur die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt. Wurde vor dem Umzug keine Zustimmung eingeholt, ist die Erforderlichkeit des Umzuges nachträglich nach den oben genannten Kriterien zu prüfen.

§ 22 Absatz 1 Satz 2 SGB II findet jedoch auf Einzelfälle, bei denen ein Umzug über die Grenzen des Zuständigkeitsbereiches erfolgt, nach einer Entscheidung des BSG keine Anwendung (BSG, Az. B 4 AS 60/09 R vom 01. Juni 2010). In solchen Fällen sind die maximal angemessenen Kosten der Unterkunft des neuen Trägers zu zahlen, auch wenn diese höher sind als die Unterkunftskosten beim bisherigen Träger.

Beispiel:

Ein Leistungsberechtigter verzieht von A nach B. Der Umzug wurde als nicht erforderlich eingestuft. Die Unterkunftskosten in B sind höher als in A, aber für den Zuständigkeitsbereich von B angemessen. Somit sind die angemessenen Kosten der Unterkunft in B zu übernehmen.

Die Entscheidung ist in der Akte zu dokumentieren!

2. Wohnungswechsel (Verfahren)

Vorherige Zustimmung des Grundsicherungsträgers / Sozialhilfeträgers

Vor einem Wohnungswechsel muss die Zusicherung des Grundsicherungsträgers zur Übernahme der künftigen KdU eingeholt werden. Der Leistungsberechtigte muss einen entsprechenden Antrag stellen. Bereits vor dem Umzug sollen die Leistungsberechtigten Klarheit über die Angemessenheit der neuen Unterkunft erhalten. Streitigkeiten soll so vorgebeugt werden. Die Zusicherung nach § 22 Absatz 4 SGB II bzw. § 35 SGB XII dient ferner dazu, auch die Erforderlichkeit des Umzuges festzustellen.

Die Entscheidung ist in der Akte zu dokumentieren!

2.1. Nicht angemessenes Wohnungsangebot

Legt ein Leistungsberechtigter ein nicht angemessenes Wohnungsangebot vor, ist dieser in einem entsprechenden Schreiben darauf hinzuweisen.

Die Entscheidung ist in der Akte zu dokumentieren!

Sollte die Wohnung dennoch ohne Zusicherung des zuständigen Trägers angemietet werden, können lediglich die maximal angemessenen Kosten der Unterkunft und Heizung anerkannt werden. Der Unterschiedsbetrag ist vom Leistungsberechtigten selbst zu tragen. Zudem können keine Wohnungsbeschaffungskosten (Kautions-, Umzugskosten, etc.) übernommen werden.

2.2. Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Grundsicherungsträgers bzw. Sozialhilfeträgers

Die Entscheidung über einen Umzug in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Grundsicherungsträgers / Sozialhilfeträgers ist von den beiden beteiligten SGB II-Trägern bzw. SGB XII-Trägern gemeinsam zu treffen. Der aufnehmende Träger ist über Umzugspläne rechtzeitig zu informieren und entsprechend zu beteiligen. So ist vom aufnehmenden Träger die Angemessenheit der neuen Wohnung schriftlich per E-Mail oder Brief zu bestätigen.

Im Falle eines Umzuges ist an den aufnehmenden Träger der Antrag auf Umzug des Leistungsberechtigten eine Bescheinigung über die Erforderlichkeit des Umzuges und der letzte Leistungsbescheid weiterzuleiten. Der Leistungsberechtigte muss beim aufnehmenden Träger einen neuen Leistungsantrag stellen. Zwischen den beiden Trägern sind evtl. anfallende Kosten zur Renovierung und Ausstattung der neuen Wohnung abzusprechen.

Hinweis:	<u>Ist ein Umzug möglich, sind die Kündigungsfristen zu berücksichtigen</u> , so dass ein vertragsgerechter Wohnungswechsel stattfinden kann. Anderenfalls drohen Mietschulden.
-----------------	---

2.3. Umzug ohne vorherige Zusicherung des Grundsicherungsträgers bzw. Sozialhilfeträgers

Erfolgt ein Umzug ohne vorherige Zustimmung des Grundsicherungsträgers werden regelmäßig nur die maximal bis dahin vom Grundsicherungsträger zu tragenden Aufwendungen erbracht. Bei fehlender vorheriger Zustimmung des Sozialhilfeträgers werden lediglich die angemessenen Aufwendungen berücksichtigt. Ggf. anfallende Wohnungsbeschaffungskosten müssen nicht übernommen werden.

3. Umzug von Personen unter 25 Jahren in eine eigene Wohnung im Bereich des SGB II

Es wird auf die zwischen dem Jobcenter Limburg-Weilburg und dem Amt für Jugend, Schule und Familie bestehende Arbeitshilfe vom 08.02.2007 verwiesen.

4. Umzug in das Ausland

Aufgrund einer Arbeitsaufnahme kann auch einem Umzug in das Ausland zugestimmt werden. In diesem Fall können die anfallenden Fahrt- und Umzugskosten für den die Arbeitstelle aufnehmenden erwerbsfähigen Leistungsberechtigten aus dem Vermittlungsbudget nach § 44 Sozialgesetzbuch III übernommen werden. Die Übernahme der anfallenden Kosten für die restlichen Familienmitglieder erfolgt nach § 22 Absatz 6 SGB II. Im Bereich des SGB XII ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Kostenübernahme erfolgen kann (z.B. aufgrund einer Familienzusammenführung) (vergleiche Abschnitt VII.1.2. „Umzugskosten“).

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

VI. Leistungen für Auszubildende – Zuschuss zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft

1. Grundsätzliches

Auszubildende, die keine Leistungen der Ausbildungsförderung (BAföG, BAB oder Ausbildungsgeld) wegen der Anrechnung von Einkommen oder Vermögen erhalten, sind anspruchsberechtigt für den Zuschuss gem. § 27 Abs. 3 SGB II.

Erhält der Auszubildende BAföG, BAB oder Ausbildungsgeld ist zu prüfen, ob aufgrund von § 7 Absatz 6 SGB II Leistungen nach dem SGB II regulär gewährt werden können.

Die Regelung nach § 27 Absatz 3 SGB II gilt nicht für

- Studierende, die im eigenen Haushalt wohnen (§ 13 Abs. 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 2 BAföG - haben keinen Anspruch auf Leistungen nach dem SGB II - nur Prüfung Härtefall nach § 7 Abs.5 SGB II möglich),
- Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung, die im Haushalt der Eltern wohnen (haben nach § 7 Absatz 6 Nr. 1, 2. Alternative SGB II Anspruch auf Leistungen zum Lebensunterhalt),
- Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme, die im Haushalt der Eltern wohnen (haben nach § 7 Absatz 6 Nr. 2, 2. Alternative SGB II Anspruch),
- Schüler von Berufsfachschulen und Fachschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt und behinderte Schüler mit Anspruch auf Ausbildungsgeld nach § 106 Abs.1 Nr.1 SGB III, jeweils wohnhaft im Haushalt der Eltern (haben nach § 7 Absatz 6 Nr. 2, 1. Alternative SGB II Anspruch),
- Schüler von weiterführenden allgemein bildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, die in einem eigenen Haushalt untergebracht sind, bei denen die Voraussetzungen des § 2 Absatz 1a Satz 1 BAföG nicht erfüllt sind (zum Beispiel Ausbildungsstätte vom Haushalt der Eltern erreichbar oder nicht verheiratet oder kein Kind) – in diesen Fällen ist ein Anspruch nach § 7 Absatz 6 Nr.1, 1. Alternative SGB II gegeben.
- Schüler von Abendhauptschulen, Abendrealschulen oder Abendgymnasien, sofern sie aufgrund von § 10 Abs.3 BAföG keinen Anspruch auf Ausbildungsförderung haben (über 30 Jahre alt sind). Diese haben Anspruch nach § 7 Absatz 6 Nr.3 SGB II.

Greift § 7 Absatz 6 Nr. 2 SGB II nicht, ist im nächsten Schritt zu prüfen, ob die Voraussetzungen des § 27 Absatz 3 SGB II für einen Zuschuss zu den angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung vorliegen.

2. Personenkreis des § 27 Absatz 3 SGB II

Ein Anspruch auf den Zuschuss nach § 27 Absatz 3 SGB II besteht, wenn tatsächlich Leistungen der Ausbildungsförderung bewilligt wurden und diese sich nach den in §

27 Absatz 3 SGB II genannten Vorschriften bemessen. Es ist also immer anhand des vom Auszubildenden / Antragstellers vorzulegenden letzten Bescheides über BAB / BAföG / Ausbildungsgeld und ggf. durch Rückfrage bei der Agentur für Arbeit oder der BAföG-Stelle zu prüfen, aufgrund welcher Vorschriften die Leistungen bewilligt wurden.

Anspruch auf den Zuschuss nach § 27 Absatz 3 SGB II haben

- Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung, die im eigenen Haushalt leben (Bedarfssatz nach § 61 Absatz 1 SGB III),
- Teilnehmer an einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme, die im eigenen Haushalt leben (Bedarfssatz nach § 62 Absatz 2 SGB III),
- Behinderte Auszubildende in einer beruflichen Ausbildung, die auch im Haushalt der Eltern einen Anspruch auf Berufsausbildungsbeihilfe haben (§ 116 Absatz 3 SGB III),
- Behinderte Menschen mit Anspruch auf Ausbildungsgeld - bei einer beruflichen Ausbildung, die im Haushalt der Eltern oder in einem eigenen Haushalt leben (§ 123 Absatz 1 Nr. 1 bzw. Nr. 4 SGB III), - in einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme, die in einem eigenen Haushalt leben (§ 124 Absatz 1 Nr. 2 SGB III),
- Schüler von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt, die im Haushalt der Eltern leben (§ 12 Absatz 1 Nr. 2 BAföG),
- Schüler von weiterführenden allgemein bildenden Schulen und Berufsfachschulen sowie von Fach- und Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung nicht voraussetzt, die in einem eigenen Haushalt leben, wenn die Voraussetzungen des § 2 Abs.1a Satz 1 BAföG erfüllt sind (zumutbare Ausbildungsstätte ist von der Wohnung der Eltern aus nicht erreichbar und der Auszubildende ist oder war verheiratet oder lebt mit mindestens einem Kind zusammen) (§ 12 Absatz 2 Nr. 1 BAföG),
- Schüler von Abendhauptschulen, Berufsaufbauschulen, Abendrealschulen und von Fachoberschulklassen, deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt (dieser Einschub bezieht sich nur auf Fachoberschulklassen), die in einem eigenen Haushalt leben (§ 12 Absatz 2 Nr.2 BAföG) sowie
- Schüler von Fachschulklassen (deren Besuch eine abgeschlossene Berufsausbildung voraussetzt), Abendgymnasien und Kollegs, wenn sie bei ihren Eltern leben (§ 13 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 BAföG),
- Studierende an höheren Fachschulen, Akademien und Hochschulen, wenn sie bei ihren Eltern leben (§ 13 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Nr. 1 BAföG).
- Auszubildende, die die genannten Leistungen der Ausbildungsförderung nicht erhalten, da Einkommen oder Vermögen angerechnet werden.

Bemessen sich BAB / BAföG/Ausbildungsgeld im Einzelfall nach einer dieser Vorschriften, kommt ein Zuschuss nach § 27 Absatz 3 SGB II bis zur Höhe der ungedeckten angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung in Betracht.

3. Prüfung vorrangiger Leistungen

Wohngeld kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn der Auszubildende mit weiteren Personen im Haushalt lebt. Da die Berechnung des Zuschusses zu den ungedeckten Kosten der Unterkunft nach Maßgabe der Bestimmungen des SGB II vorzunehmen ist, kann sich durchaus ein Anspruch errechnen, welcher unter der Höhe des Wohngeldanspruches liegt. Insofern sollte zuvor eine Prüfung der Wohngeldansprüche erfolgen.

Wohnt ein Auszubildender bis 24 Jahre bei seinen Eltern bilden diese eine Bedarfsgemeinschaft, so dass das Einkommen und Vermögen der Eltern auf einen möglichen Zuschuss anzurechnen wäre.

Wohnt ein Auszubildender in einem eigenen Haushalt, kann ein Zuschuss gemäß § 27 Absatz 3 SGB II nicht gewährt werden, wenn die Übernahme der Leistungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Absatz 5 SGB II ausgeschlossen ist.

4. Berechnung des Zuschusses

Es ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung angemessen sind. Sind die tatsächlichen Kosten der Unterkunft und Heizung nicht angemessen, wird der angemessene Betrag ermittelt und zugrunde gelegt. Die Leistungen nach § 27 Absatz 3 SGB II sind analog eines Antrages auf laufende Leistungen nach dem SGB II zu berechnen:

- Es sind der Regelbedarf und die angemessenen Unterkunftskosten zu berücksichtigen.
- Als Einkommen zählen die Ausbildungsvergütung, Kindergeld, Unterhalt, Renten, BAföG, BAB oder Ausbildungsgeld jeweils bereinigt um die einzelnen Bereinigungstatbestände.

Achtung: Es muss immer eine Deckelung erfolgen! Hierzu ist die Differenz zwischen den anerkannten KdU und dem Unterkunftsanteil in der Ausbildungsförderung dem vorher errechneten Anspruch nach § 27 Absatz 3 SGB II gegenüberzustellen.

Ergibt sich aus dem Leistungsbescheid über Ausbildungsförderung, Berufsausbildungsbeihilfe oder Ausbildungsgeld, dass wegen anzurechnendem Einkommen der Eltern / eines Elternteils (Unterhaltsbetrag) nicht der volle Förderungsbetrag bewilligt wird, ist neben dem bewilligten Förderungsbetrag der Unterhaltsbetrag der Eltern als sonstiges Einkommen anzurechnen.

Gibt der Auszubildende / Studierende an, diese Zahlung nicht von seinen Eltern zu erhalten, ist er auf die Möglichkeit der Vorausleistung nach dem SGB III bzw. nach dem BAföG zu verweisen. Die Anrechnungsbeträge (Unterhaltsbeträge) werden nach Prüfung von der Agentur für Arbeit bzw. vom Amt für Ausbildungsförderung vorausgeleistet.

Der Antrag auf Vorausleistung wird jedoch vermutlich abgelehnt, wenn

- der Unterhaltsbeitrag geringer/gleich hoch oder geringfügig höher ist als das dem Azubi zustehende Kindergeld

und

- die Eltern das Kindergeld an den Azubi zahlen oder der Azubi die Zahlung des Kindergeldes durch Abzweigungsantrag an sich bewirken könnte.

Sollte der Unterhaltsbeitrag, der sich aus dem Einkommen der Eltern vor 2 Jahren berechnet, nicht geleistet werden, weil die Eltern dieses Einkommen aktuell nicht mehr erzielen, ist es möglich, dass ein Antrag gestellt wird und mit den aktuellen Unterlagen eine Neuberechnung des Unterhaltsbeitrages erfolgt. Weigern sich die Unterhaltsverpflichteten (in der Regel Eltern) den festgesetzten Unterhalt zu zahlen und scheitert dadurch die Bewilligung/Auszahlung der Leistungen nach BAföG oder SGB III, kann der erwerbsfähige Leistungsberechtigte nur durch Klage für eine Realisierung der Leistungen Sorge tragen. Während des Verfahrens bzw. bis zur Bewilligung von Leistungen kommt nur die darlehensweise Hilfe gem. § 27 Abs. 4 I SGB II in Betracht.

Nur wenn die Voraussetzungen des § 7 Absatz 6 SGB II oder des § 27 Absatz 3 SGB II nicht erfüllt sind, ist zu prüfen, ob ein Darlehen nach § 27 Absatz 4 SGB II aufgrund eines Härtefalles gewährt werden könnte.

VII. Wohnungsbeschaffungskosten, Wohnungserstausstattung und Sonderfall Renovierung

1. Wohnungsbeschaffungskosten

Unter den Begriff der Wohnungsbeschaffungskosten fallen:

1. Mietkautionen
2. **Genossenschaftsanteile**
3. Umzugskosten
4. Doppelte Mietzahlung
5. Maklerprovision

Wohnungsbeschaffungskosten sind Aufwendungen, die mit dem Finden oder Anmieten einer Wohnung verbunden sind. Diese können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug örtlich zuständigen kommunalen Träger übernommen werden (Ausnahme: Mietkautionen sind vom aufnehmenden Träger zu zahlen). Sie sollen übernommen werden, wenn der Umzug durch den kommunalen Träger veranlasst ist und wenn ohne die Zusicherung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann. Eine Mietkaution soll als Darlehen erbracht werden.

Die Übernahme einzelner Kosten steht nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 SGB XII im pflichtgemäßen Ermessen des Grundsicherungsträgers bzw. Sozialhilfeträgers. Der Begriff „vorherige Zusicherung“ im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 SGB XII, von der die Übernahme der Wohnungsbeschaffungs-, der Umzugskosten sowie der Mietkaution abhängt, bedeutet, dass die Zusicherung vor Abschluss des jeweiligen Vertrages (mit einem Umzugsunternehmen, Makler, Vermieter) erfolgen muss.

1.1. Mietkautionen

Mietkautionen können nur übernommen werden, wenn die KdU der neu zu beziehenden Wohnung angemessen sind. Angemessen sind höchstens drei Nettokaltmieten.

Eine Mietkaution ist nach § 22 Absatz 6 SGB II bzw. § 35 SGB XII als Darlehen zu gewähren. Für die Übernahme ist der aufnehmende Träger zuständig. Das genaue Verfahren ist zwischen dem abgebenden und dem aufnehmenden Träger abzusprechen.

1.1.1. Aufrechnung im Bereich des SGB II

Die ratenweise Aufrechnung mit zukünftigen Leistungsansprüchen zur Tilgung eines Kautionsdarlehens erfolgt nach § 42a Absatz 2 SGB II in monatlichen Raten von 10% des maßgeblichen Regelbedarfs eines jeden Darlehensnehmers. Die Aufrechnung beginnt mit dem Monat der auf die Auszahlung des Darlehens folgt. Bei mehreren Darlehen ergibt sich eine Gesamtbegrenzung der Aufrechnung auf 30% des maßgeblichen Regelbedarfs eines jeden Darlehensnehmers.

1.1.2. Aufrechnung im Bereich des SGB XII

Die ratenweise Aufrechnung mit zukünftigen Leistungsansprüchen zur Tilgung eines Kautionsdarlehens ist nicht möglich. Eine Rückzahlung ist nur auf freiwilliger Basis in Höhe eines angemessenen Betrages im Sinne des § 26 SGB XII möglich und vom Leistungsberechtigten jederzeit in der Zukunft widerrufbar.

1.2. Genossenschaftsanteile

Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um eine Kaution im Sinne des BGB. Der Erwerb ist jedoch Voraussetzung für die Anmietung einer Genossenschaftswohnung, so dass die Übernahme der Genossenschaftsanteile neben einer Kaution als Darlehen nach § 22 Absatz 6 SGB II bzw. § 35 Absatz 2 SGB XII grundsätzlich erfolgen kann. Es sind lediglich die nach der Satzung der jeweiligen Wohnungsbaugenossenschaft zu zeichnenden Mindestgenossenschaftsanteile in angemessener Höhe zu übernehmen.

Nach Beendigung der Mitgliedschaft (Auszug aus der Wohnung) sind die Genossenschaftsanteile zuzüglich fälliger Dividenden an den Grundsicherungsträger zu erstatten.

Von einigen Wohnungsbaugenossenschaften wird darüber hinaus die Zahlung eines „Eintrittsgeldes“ gefordert. Dieses kann im Rahmen der Wohnungsbeschaffungskosten nach § 22 Absatz 6 SGB II bzw. § 35 Absatz 2 SGB XII als Beihilfe übernommen werden.

1.3. Umzugskosten

Der Anspruch auf Übernahme der Umzugskosten nach § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 SGB XII beschränkt sich auf die notwendigen angemessenen Kosten. Der Umzug ist grundsätzlich selbst durchzuführen (Hilfe zur Selbsthilfe).

Ist Selbsthilfe z.B. aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung nicht möglich oder nicht zumutbar, können Kosten, die durch eine Beauftragung einer Umzugsfirma entstehen, übernommen werden. Vor dem Umzug sind in der Regel drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Umzugsfirmen einzuholen.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe in der Akte zu dokumentieren!

Werden Umzugskosten gewährt, sind alle im Zusammenhang mit dem Umzug notwendigen Kosten zu erstatten. Dabei sind üblicherweise anfallende Kosten wie z.B. Aufwandsentschädigungen, Verköstigung der Helfenden, Reisekosten von Kindern und Begleitpersonen, Kaution bzw. Ausfallbürgschaft in Höhe der Kaution für einen angemieteten Umzugswagen neben den Kosten für Packen / Transport / Versicherung / Benzin in angemessener Höhe zu übernehmen. Ist die Anmietung eines Autos für die Durchführung des Umzuges notwendig, sind mindestens drei Kostenvoranschläge (Angebote) vorzulegen. Helfer können im Einzelfall auch über die Jobvermittlung der BA oder studentische Hilfskräfte engagiert werden.

1.4. Doppelte Mietzahlung

Doppelmieten sollen vermieden werden. Das Absenkungsverfahren und die Beratung beim Umzug sind unter Beachtung der bestehenden Kündigungsfristen zu gestalten. Können trotz dieser Vorgabe bei einem notwendigen Wohnungswechsel die Mietzeiträume wegen Kündigungsfristen oder notwendiger Renovierungsarbeiten nicht aufeinander abgestimmt werden, ist die Übernahme doppelter Mietaufwendungen („Überschneidungskosten“) nach vorheriger Zusicherung als Wohnungsbeschaffungskosten geboten.

Die Übernahme einer doppelten Mietzahlung ist daher im Einzelfall möglich. Allerdings muss der Leistungsberechtigte alles ihm Mögliche und zumutbare getan haben, die Aufwendungen für die frühere Wohnung so gering wie möglich zu halten.

Die Übernahme von Doppelmieten ist auch geboten bei einem durch auswärtige Arbeitsaufnahme bedingten notwendigen Wohnungswechsel

Die Entscheidungsgründe für eine Übernahme sind in der Akte zu dokumentieren!

1.5. Maklerprovision

Vermittlungsgebühren/Maklerprovisionen sind Wohnungsbeschaffungskosten im Sinne des § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII. Diese können in begründeten Einzelfällen übernommen werden, wenn eine geeignete Wohnung durch Eigenbemühungen in einer zumutbaren Zeitspanne nicht gefunden werden kann oder wenn auf Grund persönlicher Verhältnisse Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche zu erwarten sind.

Die Entscheidungsgründe für eine Übernahme sind in der Akte zu dokumentieren!

Die Höhe einer Maklerprovision ist auf höchstens zwei Grundmieten (ohne Nebenkosten/Betriebskosten) zuzüglich Mehrwertsteuer begrenzt. Die Zahlung der Provision kann von einem Makler nur verlangt werden, wenn eine Wohnung vermittelt wurde und tatsächlich ein Mietvertrag zustande gekommen ist.

Eine Vermittlungsprovision darf nicht verlangt werden,

- für öffentlich geförderte Wohnungen,
- wenn der Makler selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist,
- wenn dem Ehepartner die Maklerfirma gehört und der andere in erheblichem Umfang wirtschaftlich an der Verwalterfirma beteiligt ist

Die Maklerprovision ist im Falle eines Umzuges außerhalb des Zuständigkeitsbereiches des bisherigen Trägers dennoch von diesem zu übernehmen, da die Provision zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages fällig wird.

2. Wohnungserstausstattung

Bezüglich der Erstausstattung für Wohnung und Haushaltsgeräte wird auf die gesonderten Regelungen verwiesen.

3. Sonderfall: Renovierung

Im Zusammenhang mit der Renovierung von Wohnraum werden oftmals verschiedene Begriffe verwendet. Diese können wie folgt definiert werden:

- **Instandsetzung** ist die Wiederherstellung des vertrags- oder ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache durch Reparatur oder Erneuerung.
- **Instandhaltung** ist die Erhaltung des vertrags- oder ordnungsgemäßen Zustands.
- **Instandhaltungsreparaturen** sind Maßnahmen zur Beseitigung der durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstehenden Mängel.
- **Schönheitsreparaturen** sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch vertragsgemäßen Gebrauch entstanden sind, also die Beseitigung von sichtbaren Spuren, die der Lauf der Zeit innerhalb gemieteter Räume an deren Oberfläche hinterlassen hat.

Hinweis:	<u>Bedarfsprüfung durch den Außendienst!</u> Es empfiehlt sich zur Überprüfung der Notwendigkeit und des Umfangs von Renovierungsarbeiten den Außendienst mit der Durchführung eines Hausbesuches zu beauftragen.
-----------------	---

3.1. Schönheitsreparaturen

Die Übernahme kommt in Betracht, wenn es sich um Kosten für **Schönheitsreparaturen** handelt, die **vom Mieter einzugsbedingt, turnusmäßig oder auszugsbedingt zu übernehmen sind** und die **dem Grunde und der Höhe nach erforderlich und angemessen** sind.

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die durch Abnutzung aufgrund vertragsgemäßen Gebrauchs (= normales Wohnen) entstanden sind. Eine (Teil-) Renovierung ist grundsätzlich notwendig, wenn Wände, Decken oder der Lackanstrich der Wohnung **stark abgenutzt** sind (Nutzungsspuren von Kindern, Flecken, deutliche Ränder von Möbeln und Bildern). Selbst starkes Rauchen stellt in der Regel noch einen vertragsgemäßen Gebrauch dar, sofern die Abnutzungen durch Schönheitsreparaturen entfernt werden können.

Unter Schönheitsreparaturen fallen ausschließlich Malerarbeiten innerhalb der Wohnung, wie zum Beispiel:

- das Streichen und Tapezieren von Wänden und Decken,
- das Lackieren von Heizkörpern einschließlich Heizungsrohren, Innentüren, Scheuerleisten und über Putz verlegten Versorgungs- und Abflussleitungen sowie Fenster und Außentüren von innen,

- Arbeiten zur Beseitigung von Untergrundschäden, diese gehören nur dann zu den Schönheitsreparaturen, wenn es sich um übliche und kleinere Vorarbeiten vor dem Anstreichen und Tapezieren handelt.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört:

- Austausch von Fensterscheiben, Reparatur von Türschlössern, Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, größere Putzarbeiten am Mauerwerk, das Abschleifen und Versiegeln von Holzböden und der Austausch von mit vermieteten Teppichböden. Es handelt sich hierbei um Leistungen für die Erhaltung des vertrags- und ordnungsgemäßen Zustands der Mietsache, also Beseitigung von durch Abnutzung, Alter und Witterungseinfluss entstehende bauliche und sonstige Mängel. Die normale Abnutzung ist bereits mit der Nettomiete abgegolten.
- Kosten für Schönheitsreparaturen außerhalb der Wohnung wie z. B. das Streichen der Fenster und Wohnungstür von außen, das Streichen der Kellerräume die Renovierung der Kellerräume oder Renovierungsarbeiten in Treppenhaus und Waschküche.
- Schäden, die aufgrund nicht vertragsgemäßen Gebrauchs durch den Mieter verursacht worden sind muss der Mieter aus eigenen Mitteln - in der Regel beim Auszug- beseitigen.

Der Vermieter hat die Verpflichtung, die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Die Anforderungen hieran sind aber sehr niedrig: Die Wohnung muss nicht in renoviertem Zustand übergeben werden und auch nicht mit einem Fußbodenbelag ausgestattet sein.

3.2. Einzugsrenovierung

Es können nur die **angemessenen Kosten** einer Einzugsrenovierung übernommen werden. Sie sind nach der Rechtsprechung des BSG Unterkunftskosten gem. § 22 Abs. 1 SGB II und als angemessen anzusehen, wenn die Einzugsrenovierung **ortsüblich** und **erforderlich** zur Herstellung des Wohnstandards im unteren Wohnsegment ist (B 4 AS 49/07 R).

Es ist dabei zu beachten, dass der Vermieter keine Verpflichtung zur Vornahme der Einzugsrenovierung übernimmt und dies in dieser Region ortsüblich ist. Ortsüblich ist eine Einzugsrenovierung wenn im räumlichen Vergleichsbereich es üblich ist, Wohnungen im unteren Wohnungssegment in unrenoviertem Zustand zu übergeben. Hieran fehlt es, wenn in nennenswertem Umfang renovierte Wohnungen vorhanden sind. Ist das der Fall, ist der Leistungsberechtigte auf eine renovierte und auch ansonsten angemessene Wohnung zu verweisen.

Zudem muss die Einzugsrenovierung im konkreten Einzelfall „**erforderlich**“ sein, um die „Bewohnbarkeit“ der Wohnung herzustellen.

Ausreichend ist eine Herstellung der Wohnung entsprechend des Standards einer Wohnung im unteren Wohnsegment, also mit einem einfachen Wand und Bodenbelag (Raufaser/PVC, einfacher Teppichboden).

Sind bei dem Bezug der Wohnung Renovierungsmaßnahmen erforderlich, die über das übliche Maß von Schönheitsreparaturen hinausgehen, so kann von einer Angemessenheit der Kosten regelmäßig nicht ausgegangen werden (z. B. großflächiges Verputzen von Wänden, Sanierung eines Badezimmers etc.).

Soweit sich der Zustand der Wohnung nicht aus dem Mietvertrag ergibt, ist die Notwendigkeit einer Einzugsrenovierung schlüssig, z. B. durch Vorlage eines Wohnungsübergabe - Protokolls, darzulegen oder in Einzelfällen durch eine Besichtigung des Außendienstes festzustellen.

3.3. Die turnusmäßige Schönheitsreparatur und Auszugsrenovierung

Die Gewährung von Leistungen für eine turnusmäßige Schönheitsreparatur und einer Auszugsrenovierung kommt nur dann in Betracht, wenn der Leistungsberechtigte dazu **vertraglich wirksam verpflichtet** ist, **Schönheitsreparaturen zu übernehmen** und **die Renovierung notwendig** ist.

Der vertraglichen Abwälzung von Renovierungspflichten auf den Mieter sind enge Grenzen gesetzt. Im Allgemeinen ist eine Renovierung in Küche, Bad und Dusche alle drei Jahre, in den Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre und in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre erforderlich. Sind einzelne Räume nach Ablauf der Fristen noch nicht renovierungsbedürftig, weil der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig nutzt, etwa im Fall einer längeren Abwesenheit, oder wenn besonders "langlebige" Tapeten und Farben verwendet wurden, können sich die Renovierungsfristen verlängern. Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf mindestens alle drei und fünf Jahre eine Renovierung durchzuführen ist unwirksam. Unzulässig ist auch die Kombination einer Renovierung nach Fristenplan und einer Auszugsrenovierung. Dies ergibt sich aus den hierzu ergangenen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs. Zur rechtlichen Bewertung sind die jeweiligen „Mieter“ auf die Rechtsprechung des BGH, die möglichen Rechtsbeistände (Rechtsanwalt, Mieterschutzverein usw.) zu verweisen.

Ein laufender Renovierungsbedarf ist mit einem schlüssigen und nachvollziehbaren Vortrag des Leistungsberechtigten darzulegen.

Im Falle einer **Auszugrenovierung** muss auch der Umzug des Leistungsberechtigten **erforderlich / notwendig** sein.

- Bei einem Auszug ist die **Verjährungsfrist** zu beachten. Die auszugsbedingten Schönheitsreparaturen können vom Vermieter nur innerhalb einer kurzen Frist geltend gemacht werden. Die Ansprüche des Vermieters verjähren gem. § 548 BGB nach 6 Monaten. Die Verjährungsfrist beginnt mit Rückgabe der Mietsache.
- Der Abschluss einer **nachträglichen Individualvereinbarung** ist nicht ausreichend. **War die im Mietvertrag vorgesehene Vereinbarung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen unwirksam, so werden Schönheitsreparaturen auch dann nicht übernommen, wenn der Leistungsberechtigte nachträglich eine entsprechende Individualvereinbarung mit dem Vermieter geschlossen hat.**

- Die Verpflichtung zur Durchführung einer Schönheitsreparatur muss sich aus dem Mietvertrag ergeben und ist z. B. durch die Vorlage eines Wohnungsübergabe - Protokolls darzulegen.

Auch hier ist von einem einfachen Standard auszugehen, der sich am Ausstattungsstandard im unteren Wohnungssegment orientiert.

Sonstige Hinweise:

Es sind regelmäßig nur die **Kosten für eine einfache Renovierung** zu übernehmen. Berücksichtigt werden Kosten für Raufaser-Tapeten und den Farbanstrich. Ist die zu renovierende Wohnung bereits mit Raufaser ausgestattet und noch in einem ordnungsgemäßen Zustand, werden nur die Kosten für den Anstrich übernommen. Regelmäßig kann davon ausgegangen werden, dass eine Raufasertapete 3 Renovierungsmaßnahmen überdauert.

Werden Leistungen für eine Teil- oder Komplettrenovierung gewährt, so ist der Umfang der Leistungsgewährung unter Beifügung der Belege in der Akte zu dokumentieren.

Bei Beachtung der dargestellten Grundsätze kann es vorkommen, dass sowohl die Kosten für die Auszugsrenovierung aus der alten Wohnung, als auch die Kosten für die Einzugsrenovierung in die neue Wohnung übernommen werden müssen. Dabei ist zu beachten, dass die Malerutensilien nicht zweimal bewilligt werden.

Zudem wird auf die weitere Rechtsprechung des BSG verwiesen:

- Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII zu übernehmenden Kosten der Unterkunft; insoweit ist kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für "Instandhaltung und Reparatur" in Abzug zu bringen. (B 11 AS 31/06b R)
- Kostenübernahme bei zwischenzeitlicher Zahlung durch einen Dritten (B 14 AS 66/11 R)

3.4. Kosten für Bodenbelag

Viele Vermieter sind in den letzten Jahren dazu übergegangen Wohnungen nur noch mit einem versiegelten Estrich zu versehen. Ein solcher Boden ist nach den rechtlichen Bestimmungen des BGB zwar ausreichend, aber nach der allgemeinen Lebensweise unüblich. Nach dem bereits erwähnten Urteil des BSG vom 16.12.2008 sind die Kosten für einen Teppichboden (Bodenbelag) nicht mit der Regelleistung nach § 20 Abs. 1 SGB II abgegolten (Az. B 4 AS 49/07 R, Ziffer 17). Die Kosten für einen Bodenbelag (z.B. Teppich, PVC) sind von daher im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen. Ein Richtwert von 5,00 € pro m² ist dabei als ausreichend anzusehen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

3.5. Renovierung durch Dritte

Die notwendigen Renovierungsarbeiten sind von den Leistungsberechtigten grundsätzlich in Eigenleistung selbst durchzuführen (Hilfe zur Selbsthilfe). Der Anspruch auf Übernahme von Renovierungskosten im Rahmen der Kosten der Unterkunft bezieht sich nur auf die anfallenden Materialkosten (Tapeten, Farbe, etc.).

Ist eine Selbsthilfe ganz oder teilweise aus gesundheitlichen Gründen, wegen Alters oder Behinderung oder aus sonstigen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar, können die Kosten, die durch eine Beauftragung einer Fachfirma entstehen, übernommen werden. Vor der Durchführung der Arbeiten sind drei Kostenvoranschläge von verschiedenen Fachfirmen einzuholen.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe in der Akte zu dokumentieren!

3.6. Entrümpelung und Sanierung einer Wohnung (Messie)

Grundsätzlich gehört die aufgrund eines Fehlgebrauchs (Messie) notwendige Entrümpelung und Sanierung (Renovierung) einer Wohnung nicht zum Bedarf für Unterkunft und Heizung.

Im Rechtskreis SGB II ist zunächst auf die Selbsthilfemöglichkeit der Betroffenen zu verweisen bzw. diese sind zu klären. Sind evtl. Kinder von der Verwahrlosung einer Wohnung betroffen, kann evtl. ein Darlehen gewährt werden.

Ermessen ist auszuüben und die Entscheidungsgründe in der Akte zu dokumentieren!

Falls der Betroffenen aus eigener Kraft nicht in der Lage ist die notwendigen Arbeiten selbst durchzuführen, kommt als Anspruchsgrundlage für das Aufräumen einer Messie-Wohnung § 67 SGB XII i.V.m. § 4 der Verordnung zu § 69 SGB XII in Betracht, wobei die Entscheidung über die Art und Maß der Hilfeleistung im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers steht (LSG Niedersachsen-Bremen, Az. L 13 AS 22/12 B ER vom 08. März 2012). Dies gilt jedoch nur im Falle einer tatsächlichen Verwahrlosung einer Wohnung. Nicht bei gewöhnlichen Verschmutzungen.

Bei einem Auszug aus einer verwahrlosten Wohnung besteht für den Vermieter die privatrechtliche Möglichkeit nach dem Mietrecht gegen seinen ehemaligen Mieter vorzugehen. Eine Übernahme von Kosten aus Mitteln des SGB II bzw. SGB XII ist in diesen Fällen nicht möglich.

Renovierungen nach § 22 Absatz 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII:

	Bewilligung	Zuständigkeit
Einzugsrenovierung	Soweit erforderlich, um die Wohnbarkeit der Wohnung herzustellen	Aufnehmender Träger

Auszugsrenovierung	Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde.	Abgebender Träger
Renovierung (Schönheitsreparaturen) während der lfd. Mietzeit	Nur wenn Schönheitsreparaturen mietvertraglich wirksam vereinbart wurden.	Zuständiger Träger zum Zeitpunkt der Entstehung des Bedarfs.

VIII. Direktzahlung an den Vermieter

Grundsätzlich sollen im Rahmen der Selbsthilfe die Leistungsberechtigten die Weiterleitung der Kosten der Unterkunft und Heizung an den Vermieter selbst sicherstellen. Wenn die zweckentsprechende Verwendung von KdU durch den Leistungsempfänger nicht sichergestellt ist (z.B. bei Entstehung von Mietschulden, wirtschaftlichen Problemen des Leistungsberechtigten) soll nach § 22 Abs. 7 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 Satz 4 SGB XII auf Direktzahlung umgestellt werden (Zwecksicherung/Sicherung der Unterkunft).

Es können jedoch lediglich die angemessenen KdU an den Vermieter direkt gezahlt werden. Eine Direktzahlung erfolgt nicht aufgrund eines einseitigen Wunsches des Vermieters.

Auf ausdrücklichen Wunsch eines Leistungsberechtigten können auch die tatsächlichen Unterkunfts-kosten an den Vermieter überwiesen werden. Jedoch nur aufgrund einer schriftlichen und unterschriebenen Erklärung des Mieters, welche auch jederzeit widerrufen werden kann.

Hinweis:

Der SGB II- bzw. SGB XII-Träger ist nicht Mietvertragspartner! Vertragsparteien sind nur der Mieter (Leistungsberechtigten) und der Vermieter. Aus Gründen des Datenschutzes dürfen den Vermietern grundsätzlich keine Auskünfte erteilt werden (Ausnahme: Direktzahlung der Miete wegen der Unzuverlässigkeit eines Leistungsberechtigten). Allerdings ist das Jobcenter (das Sozialamt) auch bei einer Direktüberweisung der Miete an den Vermieter nicht der Erfüllungsgehilfe des Mieters (BGH vom 21.10.2009, Az. VIII ZR 64/09)

IX. Übernahme von Schulden

Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. **Vermögen nach § 12 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 SGB II ist vorrangig einzusetzen.** Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Das Ermessen des Grundsicherungsträgers wird hier eingeschränkt. Liegen die entsprechenden Voraussetzungen vor, besteht im Regelfall ein Rechtsanspruch auf Hilfe. Unter § 22 Abs. 8 SGB II fallen auch die Schulden, die vor Inkrafttreten der geänderten Vorschrift am 01. April 2006 entstanden sind.

Eine entsprechende Regelung für den Bereich des SGB XII findet sich in § 36 SGB XII. Ein Rückgriff auf das Schonvermögen ist hier nicht ausdrücklich vorgesehen.

§ 22 Abs. 8 Satz 2 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII soll – zur Vermeidung von Obdachlosigkeit – sicherstellen, dass die Kosten zur Sicherung der Unterkunft so lange übernommen werden, bis ein Umzug in eine angemessene Wohnung möglich ist. Da alle Maßnahmen zur Sicherung der Unterkunft grundsätzlich günstiger sind als die Behebung von Obdachlosigkeit, scheidet eine Versagung einer derartigen Hilfe, mit dem Argument der Leistungsberechtigten habe die Notlage selbst verschuldet aus.

Allerdings können Mietschulden nicht übernommen werden, wenn im Einzelfall eine Heilung der Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ausscheidet. Eine Heilung der Kündigung scheidet aus, wenn der aktuellen Kündigung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine außerordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges vorausging und diese durch Ausgleich des Rückstandes geheilt wurde.

Wichtig ist auch, dass die Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB innerhalb von zwei Monaten getroffen wird.

X. Wohneigentum (Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen)

1. Angemessenheit (Vermögensprüfung)

Für selbstgenutztes und somit geschütztes Wohneigentum sind im Sinne der Vermögensprüfung nach § 12 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II bzw. § 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 SGB XII folgende Wohnflächen als angemessen anzusehen:

Personenzahl	Einfamilienhaus	Eigentumswohnung
1 und 2 Personen	80 m ²	80 m ²
3 Personen	110 m ²	100 m ²
4 Personen	130 m ²	120 m ²

Für selbst genutztes Wohneigentum sind für Familienheime mit nur einer Wohnung bis zu 130 m² Wohnfläche angemessen, für eigengenutzte Eigentumswohnungen bis zu 120 m² für Haushalte mit bis zu vier Personen. Überschreitungen von 20 m² pro Person sind möglich, soweit die Mehrfläche zu einer angemessenen Unterbringung eines Haushalts mit mehr als vier Personen erforderlich ist.

Entsprechend der in § 82 Abs. 3 Satz 1 II. WoBauG (in der bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung) in Bezug genommenen Größe von 20 m² hält das BSG eine Reduzierung von jeweils 20 m² pro Person ausgehend von 130 m² bzw. 120 m² - bei einem Haushalt von vier Personen – für sachgerecht. Bei einer Belegung mit bis zu zwei Personen ist die Grenze allerdings typisierend auf 80 m² festzusetzen, d.h. eine weitere Reduzierung um 20 m² bei Belegung mit nur einer Person kommt im Regelfall nicht in Betracht. Die angenommenen Werte orientieren sich am „Durchschnittsfall“ und bedürfen beim Vorliegen besonderer Umstände einer Anpassung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten (BSG Urteil vom 07. November 2006 Az. B 7b AS 2/05 R)

Bei Abweichungen von diesen Werten ist unter Berücksichtigung eines gewissen Ermessensspielraumes über die Angemessenheit zu entscheiden.

§ 12 Absatz 3 Satz 1 Nr. 4 SGB II ist eine rein vermögensrechtliche Schutzvorschrift gegenüber dem Verwertungsbegehren eines Grundsicherungsträgers. Die zu übernehmenden angemessenen Unterkunftskosten für Wohneigentum können von dieser Vorschrift nicht abgeleitet werden. Die Vermögensprüfung wirkt sich nicht auf die Höhe der nach § 22 SGB II zu übernehmenden Unterkunftskosten aus (vergleiche BSG Urteil vom 18. Juni 2008, Az. B 14/11b AS 67/06 R und BSG Urteil vom 15. April 2008, Az B 14/7b AS 34/06 R). Die analoge Schutzvorschrift im Bereich des SGB XII ist § 90 Abs. 2 Satz 1 Nr. 8 SGB XII. Zur Übernahme von Unterkunftskosten wird auf den folgenden Abschnitt XI.2 verwiesen.

2. Übernahme von Hauslasten für eine angemessene Wohnfläche

Nach § 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II bzw. § 35 SGB XII werden Leistungen für Unterkunft und Heizung in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht, soweit diese

angemessen sind. Als angemessen sind die Aufwendungen für eine Wohnung anzusehen, die nach Ausstattung, Lage und Bausubstanz einfachen und grundlegenden Bedürfnissen genügt und keinen gehobenen Wohnstandard aufweist. Diese für Mietwohnungen entwickelten Grundsätze gelten auch für selbstgenutztes Wohneigentum von angemessener Größe im Sinne der Vermögensprüfung (vergleiche vorhergehenden Abschnitt XI.1)

Die Angemessenheit der Unterkunftskosten richtet sich für Mieter und Wohnungseigentümer nach einheitlichen Kriterien. Ansonsten ergäbe sich eine im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot des Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes eine nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern. Unterkunftskosten sind nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII Mietern wie Wohneigentümern nur im Rahmen der Angemessenheit zu gewähren.

Aus diesem Grund sind die Wohnflächengrenzen für Mietwohnungen bei der Bemessung der angemessenen Unterkunftskosten nach § 22 SGB II bzw. § 35 SGB XII auch für selbstgenutztes Wohneigentum zu berücksichtigen.

Haushalt	Wohnungsgröße
Alleinstehend	45 m ² (LK LM bis 50 m ²)
2 Personen	60 m ²
Jede weitere Person	Jeweils 12 m ²

Ein Eigentümer ist ebenso wenig wie ein Mieter davor geschützt, dass sich wegen unangemessener hoher Unterkunftskosten die Notwendigkeit eines Wohnungswechsels ergeben kann. Dies steht nicht im Widerspruch zum Verwertungsausschluss nach § 12 SGB II. Zweck der Regelung des § 22 SGB II ist nicht der Schutz der Immobilie als Vermögensgegenstand, sondern allein der Schutz der Wohnung zur Deckung des Grundbedürfnisses „Wohnen“ (vergleiche BSG Urteil vom 18. Juni 2008, Az. B 14/11b AS 67/06 R und BSG Urteil vom 15. April 2008, Az B 14/7b AS 34/06 R). Gleiches gilt für den Verwertungsausschluss nach § 90 SGB XII und der Höhe der angemessenen Unterkunftskosten nach § 35 SGB XII.

3. Hauslasten

Bei der Prüfung der Angemessenheit der Hauslasten ist in die Positionen „analog Grundmiete“ und „analog Nebenkosten“ zu unterscheiden. Folgende Hauslasten können bei der Berechnung der Kosten der Unterkunft für Eigentümer von selbstgenutzten Eigenheimen berücksichtigt werden:

Art der Hauslast	Nachweisart	Analog Grundmiete (Nettomiete)	Analog Nebenkosten
Hypothekenzinsen	Bescheinigung der Bank	X	
Grundsteuer	Bescheid der Stadt-		X

	bzw. Gemeindeverwaltung		
Wasser (Wasserverbrauch)	Bescheid der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung oder des Versorgers		X
Kanal (Entwässerung)	Bescheid der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung oder des Versorgers		X
Heizkosten	<i>siehe Punkt 6</i>		X
Müll (Abfall)	Bescheid der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung oder des Versorgers		X
Schornsteinfeger	Jahresrechnung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers		X
Wohngebäudeversicherung	Jahresrechnung der jeweiligen Versicherung		X
Öltank-, Kessel- und Brennerreinigung	Rechnung des durchführenden Unternehmens		X
Sicherheitsdienst (<i>nur bei Eigentumswohnungen</i>)	Beschluss der Eigentümergemeinschaft und Umlagenachweis der Hausverwaltung		X
Instandhaltungsrücklage (<i>nur bei Eigentumswohnungen</i>)	Umlagenachweis der Hausverwaltung	X	
Verwaltergebühren (<i>nur bei Eigentumswohnungen</i>)	Umlagenachweis der Hausverwaltung	X	
Kontoführungsgebühren (<i>nur bei Eigentumswohnungen</i>)	Umlagenachweis der Hausverwaltung	X	

Diese Auflistung ist nicht abschließend. Grundsätzlich sind alle Aufwendungen berücksichtigungsfähig, die bei der Berechnung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen sind.

4. Nicht umlagefähige Hauslasten

Grundsätzlich können nur Verbrauchskosten berücksichtigt werden. Demnach sind folgende Hauslasten innerhalb der Unterkunftskosten bei Wohneigentum nicht umzulegen:

- Tilgung von Hypotheken (Ausnahme, siehe Unterabschnitt „4.1. Tilgung von Hypotheken“)
- Leibrentenleistungen für den Erwerb der Unterkunft
- Beiträge zu einer Lebensversicherung zur Finanzierung der Immobilie
- Erschließungs- und Anliegerbeiträge (Ausnahme, siehe Unterabschnitt „4.2. Erschließungs- und Anliegerbeiträge“)
- Ausgaben zur Verbesserung des Wohnkomforts

4.1. Tilgung von Hypotheken

Die Belastungen zur Tilgung von Hypotheken sind nicht zu berücksichtigen, da sie dem Aufbau von Vermögen dienen.

Laut einem Urteil des Bundessozialgerichts vom 18. Juni 2008 (Az. B 14/11b AS 67/06 R) können Tilgungslasten ausnahmsweise dann übernommen werden, wenn bei einer relativ geringen Belastung durch Darlehenszinsen und einer vergleichsweise hohen Tilgungslast das selbst genutzte Wohneigentum bereits weitgehend finanziert ist. Es handelt sich hier nicht um einen Aufbau von Vermögen, sondern um den Erhalt bereits bestehender Vermögenswerte. Dabei darf die Tilgungshöhe die Höhe der vergleichbaren angemessenen Kaltmiete nicht übersteigen.

In einem Urteil vom 08. Juli 2011 hat aber das BSG betont, dass ein Ausnahmefall nicht schon dann vorliegt, wenn die Finanzierungskosten des Eigentümers insgesamt die Höhe der Gesamtkosten für eine angemessene Mietwohnung nicht übersteigen (Az. B 14 AS 79/10 R).

Ermessen ist auszuüben! Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

4.2. Erschließungs- und Anliegerbeiträge

Unter Erschließungs- und Anliegerbeiträge versteht man die Umlage von Kosten für Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen durch die Städte und Gemeinden (z.B. Kanalanschluss, Sanierung einer Straße). Diese Beiträge werden den Hauseigentümern von den Kommunen in Rechnung gestellt. Die Eigentümer sind zur Zahlung verpflichtet. Es handelt sich aber um keine Verbrauchskosten.

Nach einer Entscheidung des BSG sind berücksichtigungsfähige Kosten für Unterkunft bei selbst genutzten Hausgrundstücken auch solche einmaligen Aufwendungen, die tatsächlich und untrennbar mit der Nutzung des Hausgrundstücks verbunden sind (z.B. Kanalanschlusskosten). Bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunftskosten für ein selbst genutztes Hausgrundstück sind die im Kalenderjahr anfallenden, berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten mit der im örtlichen Vergleichsraum angemessenen Jahresnettokaltmiete zu vergleichen (BSG vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R).

Betroffene leistungsberechtigte Hauseigentümer können jedoch auch zur Beantragung einer Stundung des Anliegerbeitrages an die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde verwiesen werden. Dies ist für den öffentlichen Teil der Erneuerungs- bzw. Erweiterungs-

rungsmaßnahme bis zum Haus bzw. zur Grundstücksgrenze möglich. Für den privaten Teil kann der Eigentümer auf die vorrangige Möglichkeit einer Darlehensaufnahme (Grundschuld) hingewiesen werden, insbesondere auf die zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Wenn der angemessene Höchstbetrag der Unterkunftskosten bereits überschritten ist, könnte aber auch die Gewährung eines Darlehens nach § 22 SGB II in Betracht kommen. Im Rechtskreis des SGB XII könnte evtl. im Rahmen einer Einzelfallentscheidung nach § 35 SGB XII ein Darlehen gewährt werden. Weitere Informationen können Sie auch dem Abschnitt „7. Erhaltungsaufwand“ entnehmen.

Ermessen ist auszuüben! Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Die Städte und Gemeinden können aber auch Ansprüche aus der Beitragserhebung ganz oder teilweise erlassen, wenn deren Einziehung nach Lage des Einzelfalles unbillig wäre. Auch können die Kommunen Ansprüche aus der Beitragserhebung niederschlagen, wenn feststeht, dass die Einziehung außer Verhältnis zur Höhe der offenen Beitragsforderung steht. Eine Niederschlagung wird allerdings in der Regel nicht in Frage kommen, weil der Beitrag als öffentliche Last auf dem betroffenen Grundstück oder Erbbaurecht ruht und somit direkt in das Grundstück oder Erbbaurecht vollstreckt werden kann. Die Städte und Gemeinden können die offene Forderung in das Grundbuch als Schuld eintragen lassen.

5. Eigenheimzulage

Eine von staatlicher Seite genehmigte Eigenheimzulage (Bescheid des Finanzamtes) ist nicht auf die Leistungen nach dem SGB II anzurechnen, falls diese nachweislich zur Finanzierung der Immobilie dient. Dies ist beispielsweise bei Sondertilgungen der Fall.

Eine Verwendung der Eigenheimzulage zur Begleichung von Steuern, Gebühren, usw. dient jedoch der Finanzierung laufender Aufwendungen und nicht der Immobilie. In diesen Fällen ist die Eigenheimzulage als Einkommen zu berücksichtigen (Entscheidung des BSG vom 18. Februar 2010, Az. B 14 AS 74/08 R).

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

6. Heizkosten

Die Eigentümer von selbstgenutzten Wohneigentum haben grundsätzlich Anspruch auf eine Beheizung der **angemessenen Wohn/Nutzfläche**. Wohneigentümer und Mieter sind auch in diesem Punkt gleichgestellt (BSG Urteil vom 19.09.2007, Az. B 14 AS 54/07 R). Ansonsten ergäbe sich im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot in Art 3 Abs. 1 Grundgesetz eine nicht gerechtfertigte Privilegierung von Haus- und Wohnungseigentümern gegenüber Mietern.

Haushalt	Wohnungsgröße
Alleinstehend	45 m ² (im LK LM bis 50 m ²)

2 Personen	60 m ²
Jede weitere Person	Jeweils 12 m ²

Erfolgt die Wärmeversorgung durch ein Versorgungsunternehmen (z.B. Gasheizung) sind die monatlichen Abschlagszahlungen zu übernehmen.

Sind für die Beheizung des Eigenheims keine Abschlagszahlungen zu entrichten (z.B. Ölheizung) sind im Bedarfsfall (z.B. notwendige Betankung des Heizöltanks) und bei vorliegender Leistungsberechtigung die anfallenden Kosten als einmalige Unterkunftskosten zu übernehmen. Maßgeblich ist der aktuelle Bedarf zum Zeitpunkt der Antragstellung. Über den Antrag ist zukunftsgerichtet zu entscheiden. Der zu übernehmende Betrag kann daher an die Dauer eines Bewilligungszeitraumes ausgerichtet werden. Eine weiter gehende Bevorratung mit Heizmaterial kann sinnvoll sein, wenn ein weiterer SGB II-Bezug über den Bewilligungszeitraum hinaus wahrscheinlich ist.

Bezüglich der angemessenen Höhe von Heizkosten sind die gleichen Maßstäbe wie bei Mietern anzuwenden. Weitere Informationen können hierzu dem Abschnitt „III. Heizkosten“ entnommen werden. Insbesondere wird auf den Unterabschnitt „2. Stromkosten für den Betrieb der Heizungsanlage“ verwiesen.

6.1. Energieausweis

Zum 01.07.2008 wurde der Energieausweis für Wohngebäude eingeführt. Der Energieausweis ist ein wichtiger Hinweis auf eine kostengünstige Beheizung von Wohnraum oder auch im umgekehrten Fall. Leider ist der Ausweis für Laien schwer nachzuvollziehen. Hilfestellung können die Energieberatungen der Kreise, Städte und Gemeinden bieten.

Bei der Ermittlung von angemessenen Heizkosten für Wohneigentümer kann der Energieausweis ein wichtiges Hilfsmittel sein. Anhand des Ausweises kann zum Beispiel die schlechte Dämmung des Eigenheimes nachgewiesen werden.

Die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises sind jedoch nicht umlagefähig. Der Ausweis dient lediglich der Entscheidungsfindung für potenzielle Miet- oder Kaufinteressenten. Daher ist eine Übernahme im Rahmen der Kosten der Unterkunft und Heizung nach dem SGB II bzw. SGB XII nicht möglich.

6.2 Unwirtschaftliches Verhalten

Liegen konkrete Anhaltspunkte für ein unwirtschaftliches Verhalten vor, muss der Grundsicherungsträger bzw. Sozialhilfeträger den Leistungsberechtigten schriftlich darüber in Kenntnis setzen. Als angemessene Frist zur Verhaltenskorrektur gilt eine Jahresfrist, in die eine volle Abrechnungsperiode fällt. Es empfiehlt sich, den Leistungsberechtigten regelmäßig zu informieren.

7. Erhaltungsaufwand

Nach § 22 Absatz 2 SGB II können auch die unabweisbaren Aufwendungen für Instandhaltung und Reparaturen übernommen werden. Dagegen existiert im SGB XII keine entsprechende gesetzliche Regelung. Nach einer Einzelfallprüfung wäre aber eine Übernahme im Rahmen des § 35 SGB XII denkbar.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Zum Erhaltungsaufwand zählt derjenige Aufwand, der periodisch regelmäßig anfällt und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten bezieht. Vom Leistungsberechtigten sind entsprechende Kostenvoranschläge als Entscheidungsgrundlage vorzulegen. Instandhaltungs- und Reparaturkosten für nicht angemessene Eigenheime sind jedoch nicht zu übernehmen.

Nicht dazu gehören allerdings größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, insbesondere die mit einer Wertverbesserung bzw. Kapitalbildung einhergehen. Dennoch ist es auch in diesen Fällen nicht automatisch angebracht, die Kostenübernahme abzulehnen, da es aufgrund von vertraglichen Verpflichtungen (z.B. Beschlüsse der Eigentümerversammlung, Verträge mit Hausverwaltern, Höhe des Hausgeldes) oftmals gar nicht möglich ist, dass sich einzelne Eigentümer gegen Mehrheitsbeschlüsse wehren können.

Wenn eine solche Maßnahme zu einer Wertverbesserung des Anwesens führt, ist in solchen Fällen eine schiere Ablehnung derartiger Kosten pauschal schon deshalb nicht sinnvoll, da der Leistungsberechtigte ja die Kosten tatsächlich zahlen muss. Alternativ wäre hier die Gewährung eines Darlehens zu prüfen.

Im Einzelfall kann es auch erforderlich sein, sich Grundbuchauszüge, Beschlüsse und Protokolle von Eigentümerversammlungen u.ä. vorlegen zu lassen. Auch kann die Einschaltung von Schiedsmännern, Energieberatern und Gutachtern sinnvoll sein, wenn nämlich Leistungsberechtigte behaupten, aufgrund der Lage und den Gegebenheiten vor Ort bestimmte bauliche Maßnahmen tätigen zu müssen (z.B. der Einbau bestimmter Art von Türen) und beispielsweise preisgünstigere Alternativen dadurch nicht in Betracht kommen. Die unabweisbaren Kosten für die Einschaltung eines Gutachters sind vom Grundsicherungsträger zu übernehmen.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

Falls die Bewilligung eines Darlehens nach § 22 Absatz 2 Satz 2 SGB II nicht möglich ist, sollte der Antragsteller auf die Möglichkeit einer Darlehensaufnahme (Grundschuld) hingewiesen werden. Insbesondere auf die zinsgünstigen Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Gleiches gilt für den Bereich des SGB XII. Ein Darlehen wäre hier nach § 36 Absatz 1 SGB XII zu gewähren.

Ferner besteht die Möglichkeit, bei einer deutlichen Unterschreitung der analogen Höchstbeträge für eine gleichwertige Mietwohnung durch die anerkannten monatlichen Hauslasten den Erhaltungsaufwand im Rahmen der Kosten der Unterkunft zu übernehmen.

Beispiel:

Hilfegewährung SGB II vom 01.01.2006 – lfd.: Antrag im Juni 2008 auf Übernahme der Kosten für Erhaltungsaufwand i.H.v. 1.500,00 €.

*Angemessene Kosten der Unterkunft = monatlich 400,00 €,
Aktuelle Zinsbelastung = monatlich 150,00 €*

Differenz zwischen angemessener Kosten der Unterkunft und tatsächlicher Zinsbelastung = monatlich 250,00 €. Bereits nach 6 Monaten (1.500,00 € / 250,00 €) wären die Kosten des Erhaltungsaufwandes abgedeckt, so dass die Übernahme im Rahmen des § 22 SGB II als einmalige Unterkunftskosten gerechtfertigt wäre.

Dagegen sollte keine Übernahme durch die Gewährung einer monatlichen Pauschale erfolgen. Eine solche könnte im Bedarfsfall nicht ausreichend sein und die erforderliche Rücklagenbildung ist unsicher.

Bei einer Übernahme aus Mitteln des SGB II bzw. SGB XII ist darauf zu achten, dass es zu keiner Wertsteigerung der Immobilie (Vermögensbildung bzw. Vermögenssteigerung) kommt.

Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

8. Schönheitsreparaturen

Die Übernahme von Kosten für Schönheitsreparaturen (Renovierungskosten) kann nur erfolgen, wenn eine Renovierung nach objektiven Gesichtspunkten gerechtfertigt ist. Eine Überprüfung durch den Außendienst hat vor der Entscheidung zu erfolgen.

Ermessen ist auszuüben! Die Entscheidungsgründe sind in der Akte zu dokumentieren!

XII. „Schwellen“-Haushalte (Mieter und Eigentümer)

Leistungen für Wohnungsbeschaffungskosten und Nachzahlungen aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen können auch Personen bewilligt werden, die nicht im laufenden Bezug von Leistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII stehen. Diese können zwar beispielsweise durch Erwerbseinkünfte ihren Lebensunterhalt bestreiten, nicht jedoch ganz oder teilweise die Aufwendungen für einen zusätzlichen Bedarf. Diese „einmaligen“ Unterkunftskosten erhöhen den Bedarf an Kosten der Unterkunft in dem Monat, in welchem der Bedarf entsteht. In diesem Monat kann sich daher ein Anspruch auf SGB II bzw. SGB XII-Leistungen ergeben.

Es ist aber durchaus rechtmäßig bei Personen, die keine laufenden Leistungen beziehen, die einmal anfallenden Aufwendungen auf einen Zeitraum von 12 Monaten aufzuteilen. Das LSG Baden-Württemberg hat in seinem Urteil vom 24. April 2009 (AZ. L 12 AS 4195/08) folgenden Leitsatz formuliert: „Einmalige Kosten für die Beschaffung von Heizmaterial sind im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende als tatsächliche Aufwendungen für Unterkunft und Heizung anzusehen. Werden wegen erzielten Einkommens keine laufende Leistungen bezogen, ist die Leistungsberechtigung nicht allein zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Heizkostenforderung zu ermitteln, sondern fiktiv eine Aufteilung der Kosten auf den Zeitraum vorzunehmen, für den das Heizmaterial vorgesehen ist. Nur wenn bei der Berechnung der monatlich umgelegten Heizkosten Leistungsberechtigung besteht, können die Kosten für das Heizmaterial vom Grundsicherungsträger übernommen werden.“

Bei einmaligen Leistungen, die lediglich für einen Monat zur Bewilligung von Transferleistungen nach dem SGB II bzw. SGB XII führen, bleibt eine bereits erfolgte Bewilligung von Wohngeld in diesem Monat bestehen. Es erfolgt keine Unterbrechung der Wohngeldbewilligung. Die Wohngeldstelle muss nicht informiert werden. Allerdings mindert das zur Verfügung stehende Wohngeld im betreffenden Monat die Kosten der Unterkunft.

Für die Anträge von „Schwellen“-Haushalten ist der Träger zuständig, der grundsätzlich auch für die Gewährung von laufenden Leistungen zuständig wäre. Anträge von „Schwellen“-Haushalten die grundsätzlich unter den Rechtskreis des SGB II fallen („erwerbsfähige Leistungsberechtigte“) sind nach § 24 Absatz 3 SGB II und/oder § 22 Absatz 1 SGB II von den Trägern der Grundsicherung für Arbeitsuchende zu bearbeiten. Zuständig für die Anträge von Personen, die unter den Rechtskreis des SGB XII fallen sind gemäß § 31 Absatz 2 SGB XII und/oder § 35 Absatz 1 SGB XII die Sozialhilfeträger.

Ein Verweis auf den Sozialhilfeträger nach dem SGB XII durch die Jobcenter und umgekehrt ist nicht zulässig.