



## Unterkunftsrichtlinie des Saale-Orla-Kreises

Sechste Änderung der Verwaltungsvorschrift des Landkreises Saale-Orla-Kreis zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung bei der Grundsicherung für Arbeitsuchende, der Hilfe zum Lebensunterhalt und bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung

- Unterkunftsrichtlinie –

## Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines
2. Angemessene Wohnfläche
3. Angemessene Unterkunftskosten
  - 3.1. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen
  - 3.2. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum
  - 3.3. Besonderheiten der Unterkunftskosten
    - 3.3.1. Erhaltungsaufwand
    - 3.3.2. Renovierungskosten/Beschädigung der Mietsache
  - 3.4. Unterkunftskosten für Leistungsempfänger nach dem 4. Kapitel SGB XII und der Blindenhilfe in Einrichtungen
  - 3.5. Höhe der angemessenen Bruttokaltmieten nach Vergleichsräumen
  - 3.6. Vorübergehende Unterbringung
4. Heizkosten
  - 4.1. Angemessene Heizkosten bei Zentralheizungen von Mietwohnungen
  - 4.2. Angemessene Heizkosten bei Einzelheizungen und Wohneigentum
5. Warmwasserbereitung und Kochenergie
6. Kosten für Unterkunft und Heizung bei Bedarfs-, Haushalts- und Wohngemeinschaften
7. Überschreiten der Angemessenheit
  - 7.1. Überschreiten der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft
  - 7.2. Überschreiten der Richtwerte für die Heizkosten
8. Betriebskostennachzahlungen und Guthaben
9. Umzug und Wohnungswechsel
10. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution
  - 10.1. Wohnungsbeschaffungskosten
  - 10.2. Umzugskosten
  - 10.3. Mietkaution
11. Leistungen bei kurzfristiger Inhaftierung
12. Zuschuss an Auszubildende
13. Mietschuldner
14. Direktzahlung an den Vermieter
15. Gültigkeit, Bestandsschutz

## 1. Allgemeines

Die Bedarfe für Unterkunft und Heizung sind Teil des Existenzminimums. Die Höhe der angemessenen Bedarfe müssen den verfassungsrechtlichen Ansprüchen an Transparenz und Nachvollziehbarkeit entsprechen (Urteil BVerfG v. 09.02.2010).

Die „Angemessenheit“ der Unterkunftskosten (= Bruttokaltmiete) ist ein gerichtlich in vollem Umfang überprüfbarer unbestimmter Rechtsbegriff.

Die Ermittlung der regional angemessenen Unterkunftskosten muss auf der Grundlage eines überprüfbaren, schlüssigen Konzepts zur Datenerhebung und –auswertung erfolgen.

Dieses muss eine hinreichende Gewähr bieten, dass es die aktuellen Verhältnisse des gesamten örtlichen einfachen Wohnungsmarktes im unteren Mietpreinsniveau realistisch wiedergibt.

Ein schlüssiges Konzept liegt nach Auffassung des Bundessozialgerichtes (Urteil v. 20.08.2009 B 14 AS 65/08 R, B 14 AS 41/08 R) vor, wenn der Grundsicherungsträger planmäßig, d.h. im Sinne einer systematischen Ermittlung und Bewertung sämtlicher Anwendungsfälle im Vergleichsraum und nicht nur im Einzelfall vorgegangen ist und die Voraussetzungen des BSG erfüllt sind.

Um den Anforderungen des Gesetzgebers und der Sozialgerichtsbarkeit gerecht zu werden, wurde das Institut Analyse und Konzepte mit der Erstellung eines schlüssigen Konzeptes für den Saale-Orla-Kreis beauftragt.

Die Ergebnisse dieses Konzeptes und dessen Fortschreibung sind die in dieser Richtlinie festgelegten angemessenen Bruttokaltmieten.

Die Richtlinie dient ausschließlich zur internen Anwendung zur Sicherung einer rechtskonformen Leistungsgewährung.

## 2. Angemessene Wohnfläche

Eine allgemeingültige gesetzliche Regelung zur Bestimmung der abstrakt angemessenen Wohnfläche ist nicht vorhanden.

Das SG Altenburg orientiert sich bei der Bewertung der Angemessenheit der Wohnfläche an den Werten aus dem jeweils geltenden Innenstadtstabilisierungsprogramm.

Anzahl der Bewohner	Angemessene Wohnfläche Mietwohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigentumswohnungen in m <sup>2</sup>	Angemessene Wohnfläche Eigenheim in m <sup>2</sup>
1	48	80	90
2	60	80	110
3	75	100	110
4	90	120	130
Jede weitere Person	15		

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

Die Vorgabe der angemessenen Wohnfläche für Eigentumswohnungen und Eigenheime dient der Ermittlung, bis zu welcher Größe das Wohneigentum dem geschützten Vermögen zu zurechnen ist (BVerwG – B 7b AS 2/05 R).

Bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk „aG“ (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind, kann behinderungsbedingt ein Mehrbedarf gerechtfertigt sein (z. B. Rollstuhlfahrer und Benutzer eines Rollators). Allerdings ist ein pauschaler Zuschlag von 15 qm nicht generell zu berücksichtigen, es bedarf der Prüfung im Einzelfall (BSG, Urteil von 22.08.2012, B 14AS 13/12 R). In begründeten Einzelfällen und offensichtlicher Gehbehinderung sind abweichende Ermessensentscheidungen möglich, auch wenn das Merkzeichen „aG“ nicht vergeben wurde. Die Zusicherung sollte max. auf 15 qm Wohnfläche begrenzt sein.

Darüber hinaus ist es zumutbar, dass sich Kinder bis zur Vollendung des ersten Lebensjahres mit den Eltern oder einem Elternteil einen Schlafräum teilen (SG Dresden, S 10 AS 1957/07).

Soweit Personen mit Leistungsberechtigten lediglich in einer Haushalts- oder Wohngemeinschaft leben, bleiben sie bei der Angemessenheitsprüfung außer Betracht (BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b AS 61/06bR, Rd.nr. 21 ff.; BSG Urteil vom 18.02.2010, B 14 AS 73/08 Rdnr. 23 f.).

Hieraus folgt:

Wird eine Wohnung von zwei Personen genutzt, die eine Bedarfsgemeinschaft bilden, so orientiert sich die angemessene Wohnungsgröße an dem Wert für einen Zwei-Personen-Haushalt. Entsprechendes gilt, wenn drei, vier und mehr Personen der Bedarfsgemeinschaft angehören.

Leben Leistungsberechtigte nach dem SGB II/XII in einer Haushaltsgemeinschaft mit Verwandten und Verschwägerten, so ist bei der Bestimmung der angemessenen Wohnungsgröße nicht auf die Zahl der Familienmitglieder abzustellen, die eine Wohnung gemeinsam nutzen, sondern allein auf die Zahl der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (BSG, Urteil v. 18.02.2010, B 14 AS 73/08 R, Rd.nr. 23).

Leben sie in einer Wohngemeinschaft, ohne mit den mitwohnenden Personen eine Bedarfsgemeinschaft bilden, so ist für die Beurteilung der angemessenen Größe auf die leistungsberechtigte Person als Einzelperson abzustellen und der Wert für einen Ein-Personen-Haushalt zugrunde zu legen. Das Bundessozialgericht hat klargestellt, dass bei Wohngemeinschaften auch die gemeinsame Nutzung von Räumen keinen Abschlag von der angemessenen Quadratmeterzahl rechtfertigt (BSG, Urteil v. 18.06.2008, B 14/11b R, Rd.nr. 22).

### 3. Angemessene Unterkunftskosten

Die Kosten für die Unterkunft und Heizung werden auf Dauer nur übernommen, soweit sie angemessen sind. Die Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft muss mit Blick auf die allgemeinen Grundsätze des Leistungsrechtes unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles erfolgen (BSG, Urteil v. 15.04.2008, B 14/7b AS 58/06).

Zur Bewertung der Angemessenheit sind grundsätzlich zwei Faktoren zu berücksichtigen, nämlich die Wohnfläche und der Quadratmeterpreis.

Entscheidend für die Angemessenheit sind letztlich die gesamten Kosten der Unterkunft, nicht die Angemessenheit der einzelnen Faktoren. Daher hat der Hilfebedürftige einen Spielraum, er kann z.B. eine Wohnung anmieten, die kleiner ist, als ihm zugestanden wird, aber einen höheren Quadratmeterpreis aufweist; umgekehrt kann er auch eine größere Wohnung mit geringerem Quadratmeterpreis wählen.

Die Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft und die Heizung ist getrennt zu prüfen. Demzufolge sind bei der Überschreitung der KdU oder der Heizkosten die Leistungsempfänger auf die Angemessenheit hinzuweisen. Sofern es unwirtschaftlich ist, einseitig auf die KdU oder Heizkosten abzustellen und im Einzelfall die Gesamtkosten innerhalb der Angemessenheit liegen, ist von einer Kappung abzusehen. Diese Entscheidungen sind zu dokumentieren.

Um ein gleichmäßiges Verwaltungshandeln innerhalb eines Vergleichsraumes und der verschiedenen Sozialleistungsträger zu gewährleisten, erfolgte die Ermittlung der regionalen Angemessenheitsgrenzen auf der Grundlage des fortgeschriebenen „schlüssigen Konzeptes“ des Instituts Analyse & Konzepte in Form der Mietwerterhebung für den Saale-Orla-Kreis. Die rechtlichen Vorgaben durch die BSG – Rechtsprechung wurden dabei eingehalten (ausführliche Darstellung im BSG-Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 18/09 R).

#### 3.1. Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen

Zu den berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft gehören u.a. bei Mietverhältnissen alle Zahlungsverpflichtungen, die sich aus dem Mietvertrag für die Unterkunft ergeben (BSG, Urteil vom 19.10.2010, B 14 AS 2/10 R, Rd.nr. 15):

- Nettokaltmiete
- Die mietvertraglich wirksam vereinbarten umlagefähigen Betriebskosten gemäß der Betriebskostenverordnung:  
Wasserversorgung einschließlich Abwasser,  
Abfallentsorgungsgebühren:  
Mit Wirkung vom 01.01.2016 wurden entsprechend der Satzung des Zweckverbandes Saale-Orla die Gebühren wie folgt angepasst:

ab 1.1.2016:

Haushaltsgröße	Monatsgebühr		in Summe €
	verbrauchsunabhängig	Gebühr verbrauchsabhängig	
1 Person	3,79	2,42	6,21
2 Personen	6,55	2,42	8,97
3 Personen	9,31	3,33	12,64
4 Personen	12,07	3,33	15,40
5 Personen	14,84	6,33	21,17
mehr als 5 Personen, jede weitere Person	2,76		

Die Grundgebühr wird in jedem Fall erhoben. Die aufkommensabhängige Gebühr kann auch in den Mietnebenkosten enthalten sein.

- gemeinschaftliche Treppenbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Gemeinschaftsantennen/ Breitbandkabel:  
Entscheidend ist der Mietvertrag; sind dort auch Nebenkosten zwingend vereinbart, die ansonsten nicht dem notwendigen Lebensunterhalt zuzurechnen wären, wie z.B. Kosten aus der Nutzung des Kabelanschlusses, so müssen sie übernommen werden (SG Hannover, Urteil vom 18.08.2005 – S 47 AS 264/05).  
Monatliche Grundgebühren für die Nutzung eines Breitbandkabelanschlusses sind ihrer Art nach erstattungsfähige Kosten der Unterkunft, wenn der Hilfebedürftige sie kraft Mietvertrages zu tragen hat und es sich um angemessene Aufwendungen handelt, nicht jedoch, wenn das Fernsehen anderweitig technisch gewährleistet ist (BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08).
- Müllschlucker,
- Fahrstuhl,
- Straßenreinigungsgebühren, soweit vertraglich vereinbart und der Mieter nicht selbst in der Lage ist, diese Reinigung zu übernehmen.  
Sofern die Kostenübernahme für die Hausreinigung im Mietvertrag vereinbart ist, sind diese Kosten auch als KdU – Bedarf im Rahmen der Angemessenheit anzuerkennen unabhängig vom Verursacherprinzip.  
Zu den Kosten der Hausreinigung gehören die Kosten für die Säuberung der von den Bewohnern gemeinsam benutzten Gebäudeteile.  
Ist die Übernahme der Kosten nicht im Mietvertrag vereinbart bzw. wird im Mietvertrag auf die Einhaltung der Hausordnung verwiesen, die Regelungen zur Hausreinigung durch die Mieter enthält, dann erfolgt keine Anerkennung durch den Sozialleistungsträger.
- Kosten des Verschönerungsaufwandes: siehe 3.3.2.
- Sollte der Vermieter nur an Personen vermieten, wenn zeitgleich eine

Betreuungspauschale mit zu übernehmen ist (z.B. Hausnotruf), ist die Betreuungspauschale im Rahmen der KdU zu übernehmen (BSG, Urteil v. 14.04.2011- B 8SO 19/99 R), wenn es sich um sozialhilferechtlich relevanten Bedarf handelt, der durch vorrangige Träger nicht zu übernehmen ist. Insbesondere in diesen Fällen ist hinsichtlich der Kappung der KdU immer eine Einzelfallentscheidung zu treffen.

- Das BSG hat am 07.05.2009 (Az.: B 14 AS/08 R) eine Entscheidung im Bereich des SGB II getroffen, wonach eine Entschädigung oder Vergütung an den Vermieter für die Nutzung der von ihm bereitgestellten Wohnungseinrichtung (im entschiedenen Fall handelte es sich um eine Kücheneinrichtung) als Teil des vereinbarten Mietzinses eine Aufwendung für die KdU gem. § 22 SGB II ist. Für den Grundsicherungsträger im SGB II ist es demnach unerheblich, ob in den Kosten der Unterkunft nur die Miete für den Wohnraum an sich oder auch Miete für Mobiliar enthalten ist. Eine Aufspaltung der durch Gesetz festgelegten einheitlichen Regelleistung in eine Vielzahl von Einzelbedarfen hat der Gesetzgeber des SGB II nicht gewollt.

Mit der Entscheidung des BSG vom 20.09.2012 (Az.: B 8 SO 4/11 R) wurde nunmehr auch für den Bereich des SGB XII entschieden, dass der Abzug einer Möbelpauschale vom RS schon deshalb nicht gerechtfertigt ist, weil insoweit die vom Sozialhilfeträger angenommenen Ersparnisse des Klägers rein hypothetisch und von der individuellen Lebensgestaltung des Klägers abhängig sind.

Das Nutzungsentgelt für eine möblierte Wohnung ist als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen, wenn die Wohnung nur mit einem solchen Möbelzuschlag anmietbar ist und der Mietpreis einschließlich dieses Zuschlages sich noch innerhalb des Rahmens der Angemessenheit hält. Eine anteilige Kürzung des RS ist nicht gerechtfertigt.

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft sind abschließend in der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung geregelt.

Zu den Kosten der Unterkunft gehören nicht Kosten für Verköstigung, Wohnraumbeleuchtung, Kabelaeranschluss, Bedienung, Wäsche, sowie Leistungen, die mit den Regelleistungen bzw. – Sätzen bereits abgegolten sind. Die Bewertung von Sachbezügen richtet sich nach den für die Sozialversicherung zuletzt festgesetzten Werten.

### 3.2. Kosten der Unterkunft bei Wohneigentum

Bei Eigenheimbesitzern, Inhabern von Wohnungseigentum usw. zählen zu den Kosten der Unterkunft die tatsächlich entstehenden angemessenen Ausgaben bzw. Belastungen, soweit sie den Rahmen der ortsüblichen Miete nicht übersteigen. Sind die monatlichen Aufwendungen für ein/e Eigenheim/Eigentumswohnung unangemessen hoch, darf der Leistungsträger eine Kostenübernahme nicht völlig ablehnen, sondern hat die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 21.03.1996, FEVS 47,23).

Zur Ermittlung welche Belastungen bei Wohneigentum zu berücksichtigen sind, kann auf die Regelungen des fachlichen Hinweises der BA zu §§ 11, 11a, 11b Pkt. 4.3 bzw. 7 Abs. 2 Satz 1 bzw. der VO zur Durchführung des § 82 SGB XII zurückgegriffen werden.

Nachfolgende Kosten sind als Kosten der Unterkunft zu berücksichtigen:

- Abfallentsorgungsgebühren (Zur Höhe siehe Nr. 3.1.)
- Schornsteinfegergebühren
- Kosten für Fäkalienabfuhr
- Wasser und Abwassergebühren
- Steuern für den Grundbesitz
- Versicherungsbeiträge, z. B. Gebäudeversicherung
- Schuldzinsen, soweit sie mit dem Gebäude oder der Eigentumswohnung in unmittelbarem Zusammenhang stehen (Als Nachweis der Zinshöhe ist auf den Zins- und Tilgungsplan zurückgegriffen werden. Einzelne Kreditinstitute erheben entsprechend ihres Leistungskataloges Kosten für die Erstellung des Zins- und Tilgungsplanes. Sofern die Behörde bei Empfängern lfd. Hilfe diesen Nachweis verlangt, können diese Kosten im Einzelfall übernommen werden.)

Schuldzinsen für ein Darlehen (häufig in Form eines Hypothekendarlehens) zur Finanzierung des Erwerbs oder der Errichtung von Wohneigentum sind als Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 1 SGB II bzw. § 35 Abs. 1 SGB XII berücksichtigungsfähig. Gleiches gilt für die Zahlung eines Erbbauzinses als wiederkehrende Leistung für die Nutzung eines Erbbaurechts.

Diese Positionen treten an die Stelle der Nettokaltmiete bei Mietwohnungen. Sie werden als Unterkunftsbedarf anerkannt, soweit sie zusammen mit den weiteren berücksichtigungsfähigen Kosten angemessen sind, also im Rahmen der Bruttokaltmiete für eine individuell angemessene Mietwohnung liegen.

Zinsen, die durch Kündigung des Kreditvertrages entstanden sind (Verzugszinsen), dienen nicht dem Wohnen. Sie sind nicht den Kosten der Unterkunft zuzurechnen (LSG Baden-Württemberg 22.05.2012, L 13 AS 3213/11).

- Wartungskosten für die Betreuung einer vollbiologische Kläranlage in Verbindung mit der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik für die jeweilige Kläranlage

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der Unterkunft sind abschließend in der jeweils gültigen Betriebskostenverordnung geregelt.

Nicht zu übernehmen sind:

- Tilgungsbeträge für Darlehen, die zum Bau oder Erwerb und Erhalt eines Eigenheimes oder einer Eigentumswohnung aufgenommen wurden. (LSG Mecklenburg-Vorpommern, Beschluss vom 03.01.2006 – L 8 B 53/05 AS)

In den Fällen der Gefährdung der Unterkunft können Tilgungsraten in begründeten Einzelfällen kurzzeitig als Darlehen erbracht werden.



- Leibrenten als Gegenleistung für den Erwerb eines Hausgrundstückes sind keine Kosten der Unterkunft
- Beiträge für Lebensversicherungen zur Finanzierung des Immobilienwertes

Alle Aufwendungen sind nachzuweisen. Davon ausgenommen sind Kosten für die Abfallentsorgung. Diese Kosten werden pauschal berücksichtigt.

Die Angemessenheit der mit der Nutzung von Eigentum verbundenen Kosten ist nach der Rechtsprechung des Bundessozialgerichts zu messen an den Kosten für eine im örtlichen Vergleichsraum abstrakt angemessene Bruttokaltmiete.

Der Vergleich ist anhand der im Kalenderjahr anfallenden Kosten vorzunehmen, da insbesondere die Betriebskosten für Eigenheime (z.B. Grundsteuern, Versicherungsbeiträge, Wasser- und Abwassergebühren) jährlich, halbjährlich oder vierteljährlich anfallen und eine monatliche Betrachtungsweise daher nicht zweckdienlich ist (BSG, Urteil vom 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R, Rdnr. 20).

Für die Feststellung der Angemessenheit sind demnach 1/12 der übernahmefähigen jährlichen Ausgaben für das Wohneigentum zugrunde zu legen. Bei eigengenutztem Wohneigentum in einem Zwei- oder Mehrfamilienhaus sind nur die Belastungen einzubeziehen, die auf den von den Leistungsberechtigten selbst genutzten Teil entfallen.

Die Prüfung der Angemessenheit von Gesamtkosten bezogen auf ein Jahr bedeutet allerdings nicht, dass tatsächlich einmalig anfallende Kosten vom Leistungsträger über längere Zeiträume verteilt zu gewähren wären.

Kosten, die in einer Summe fällig werden, sind als tatsächlicher, aktueller Bedarf im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit zu berücksichtigen. Ausgenommen davon sind vorläufige Gewährungen z.B. bei ständigem Wechsel der wirtschaftlichen Verhältnisse und damit verbundenem Wechsel der Sozialleistungsträger.

3.3. Besonderheiten der Unterkunftskosten
---

#### 3.3.1. Erhaltungsaufwand

Tatsächliche Aufwendungen für notwendige Instandhaltungen und Reparaturen sind berücksichtigungsfähig, soweit sie nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und angemessen sind. Eine monatliche Instandhaltungspauschale, der keine nachgewiesenen Kosten gegenüberstehen, kann grundsätzlich nicht berücksichtigt werden (Ausnahme bei der einer Wohnungseigentümergeinschaft, BSG, Urteil vom 3. März 2009, B 4 AS 38/08 R Rdnr. 15 ff.).

Umfang und Angemessenheit der berücksichtigungsfähigen Erhaltungsaufwendungen regelt seit dem 1. Januar 2011 der § 22 Abs. 2 SGB II. Hiernach müssen Aufwendungen zur Instandhaltung und Reparatur unabweisbar sein. Als unabweisbar sieht der

Gesetzgeber nur solche Aufwendungen an, die zeitlich besonders dringlich und absolut unerlässlich sind (BSG, Urteil v. 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R (Rdnr. 20); BSG, Urteil v. 29.11.2012, B14 AS 36/12 R, Rdnr. 14 ). Es muss sich also um eine Maßnahme handeln, die der Erhaltung oder Wiederherstellung des Wohneigentums in seiner bisherigen Substanz dient (keine wertsteigernde Erneuerungsmaßnahmen) und seine Bewohnbarkeit sichert. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit der Ersetzung einer defekten Anlage (z.B. Heizung) durch eine neue Anlage, die dem aktuellen Stand der Technik entspricht, zwangsläufig eine gewisse Verbesserung einhergeht, die nicht als wertsteigernde Maßnahme einzuordnen ist.

Als Zuschuss werden nur die angemessenen Aufwendungen übernommen. Dabei begrenzt § 22 Abs. 2 SGB II den Zuschuss auf den Differenzbetrag zwischen den tatsächlichen laufenden Unterkunftskosten und den maximal angemessenen Aufwendungen beschränkt auf ein Jahr. Zur Feststellung, wie hoch die benötigten Aufwendungen für die Instandhaltung oder Reparatur sind, sind Kostenvoranschläge anzufordern. Übersteigen die unabweisbaren Aufwendungen den ermittelten Zuschussbetrag, steht es im Ermessen des Leistungsträgers, zur Deckung der darüber hinausgehenden Kosten ein Darlehen zu erbringen, das dinglich gesichert werden soll (§ 22 Abs. 2 Satz 2 SGB II).

Der § 35 SGB XII enthält keine dem § 22 Abs. 2 SGB II entsprechende Regelung zur Übernahme der Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur. Unabweisbare Aufwendungen sind analog der Regelung im SGB II als Bedarf anzuerkennen.

Zur Bewertung der Unabweisbarkeit, Notwendigkeit, Angemessenheit und Wirtschaftlichkeit ist der FD Bauordnung in die Entscheidung mit einzubeziehen.

Die monatliche Pauschale, die als Erhaltungsaufwand durch den Eigentümer einer Eigentumswohnung geltend gemacht wird, ist im Rahmen der angemessenen Unterkunftskosten als Bedarf anzurechnen.

Darüber hinaus gehender Bedarf ist nicht zu übernehmen.

### 3.3.2. Renovierungskosten/Beschädigung der Mietsache

Bei der Bewertung von Renovierungskosten ist zwischen Einzugskosten, Auszugskosten und Schönheitsreparaturen zu differenzieren.

Ist eine Einzugsrenovierung mietvertraglich vereinbart, handelt es sich um Nebenkosten, welche vom kommunalen Träger im angemessenen Umfang zu übernehmen sind.

Auszugsrenovierungen sind grundsätzlich nicht zu erbringen, da sie nicht dem Erhalt der Wohnung des Leistungsberechtigten dient. Nur wenn eine Auszugsrenovierung mietvertraglich wirksam vereinbart wurde, kann eine Übernahme erfolgen.

Einzugsrenovierung und Auszugsrenovierung schließen einander aus.

Renovierungskosten während der laufenden Mietzeit (Schönheitsreparaturen) sind nur zu

übernehmen, wenn sie mietvertraglich wirksam vereinbart wurden. Diese müssen dem Erhaltungsaufwand und der Instandhaltung dienen.

Die Kosten für kleinere Schönheitsreparaturen (u.a. Farbe, Kleister) sind hingegen schon im Regelsatz enthalten (§ 2 Abs. 1 Nr. 3 Regelsatzverordnung – Abteilung 4: Wohnen, Energie, Wohnungsinstandhaltung) und sind im Rahmen der Unterkunftskosten nicht zu übernehmen. Große Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten, die mit einer Wertverbesserung einhergehen, werden nicht übernommen.

Die Schlussrenovierung nach dem Tod stellt eine Nachlassschuld dar (§ 1967 BGB), für die der Erbe haftet. Ein Anspruch des Erben gegen den Leistungsträger besteht nicht.

Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters.

#### 3.4. Unterkunftskosten für Leistungsempfänger nach dem 4. Kapitel SGB XII in Einrichtungen und der Blindenhilfe in Einrichtungen

Bei stationärer Unterbringung hat der Sozialhilfeträger die Unterkunftskosten nach dem SGB XII, die als fiktiver Betrag berücksichtigt werden, festzulegen. Dieser Betrag orientiert sich an den durchschnittlichen, angemessenen und tatsächlichen Aufwendungen für die Warmmiete eines Einpersonenhaushaltes und werden für den Saale-Orla-Kreis wie folgt festgelegt:

273,00 € monatlich Bruttokaltmiete

55,00 € monatlich Heizkosten

#### 3.5. Höhe der angemessenen Bruttokaltmieten nach Vergleichsräumen

Im Rahmen der Erstellung des schlüssigen Konzeptes wurde der Saale-Orla-Kreis in 2 Vergleichsräume eingeteilt:

##### Wohnungsmarkttyp I:

Stadt Bad Lobenstein,  
Stadt Neustadt an der Orla,  
Stadt Pößneck,  
Stadt Schleiz

##### Wohnungsmarkttyp II:

Stadt Gefell,  
Stadt Hirschberg,  
VG Oppurg,  
VG Ranis-Ziegenrück,

Remptendorf,  
 Stadt Saalburg-Ebersdorf,  
 VG Saale-Rennsteig,  
 VG Seenplatte,  
 Stadt Tanna,  
 VG Triptis,  
 Stadt Wurzbach

Für die Vergleichsräume wurden auf der Basis der Ergebnisse des grundsicherungsrelevanten Mietspiegels die nachfolgend angemessenen Bruttokaltmieten nach Region und Anzahl der Personen ermittelt:

<b>Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)</b>						
<b>Bedarfsge- mein- schaften mit ..... Personen</b>	<b>1 Person</b>	<b>2 Perso- nen</b>	<b>3 Perso- nen</b>	<b>4 Perso- nen</b>	<b>5 Perso- nen</b>	<b>Jede weitere Person</b>
<b>Wohnfläche</b>	$\geq 30$ bis $\leq 48 \text{ m}^2$	$\geq 48$ bis $\leq 60 \text{ m}^2$	$\geq 60$ bis $\leq 75 \text{ m}^2$	$\geq 75$ bis $\leq 90 \text{ m}^2$	$\geq 90$ bis $\leq 105 \text{ m}^2$	+ 15 m <sup>2</sup>
<b>Wohnungs- markttyp I</b>	288,48 €	342,60 €	426,75 €	509,40 €	541,80 €€	77,40 €
<b>Wohnungs- markttyp II</b>	260,64 €	326,40 €	387,00 €	459,90 €	500,85 €	71,55 €

### 3.6. Vorübergehende Unterbringung

Bei Frauenhäusern, Notunterkünften, Übergangwohnheimen, Gemeinschaftsunterkünften für Asylbewerber u. ä. sind die Nutzungsentgelte grundsätzlich als Unterkunftsbedarf, unter Abzug der bereits mit den Regelsätzen abgegoltenen Kosten (z. B. Haushaltsenergie), anzuerkennen.

### 4. Heizkosten

Laufende und einmalige Leistungen für Heizkosten werden in tatsächlicher Höhe erbracht, solange sie angemessen sind. Die Prüfung der Angemessenheit von Heizkosten ist eine Einzelfallentscheidung und erfolgt unabhängig von der Angemessenheitsbewertung der Kosten der Unterkunft. Pauschalierungen sind nicht möglich, so dass bei der Prüfung der Angemessenheit die Umstände

des Einzelfalles berücksichtigt werden müssen (BSG, Urteil v. 02.07.2009, B 14 AS 33/08 R).

Im Folgenden wird daher im Rahmen der Wirtschaftlichkeit des Verwaltungshandelns eine Nichtprüfungsgrenze eingeführt, unterhalb derer die Angemessenheit im Einzelfall nicht geprüft werden muss.

#### 4.1. Angemessene Heizkosten bei Zentralheizungen von Mietwohnungen

Müssen laufende Vorauszahlungen für die Heizung z.B. monatlich an den Vermieter oder Energieversorgungsunternehmen gezahlt werden, sind diese in tatsächlicher Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind.

Als angemessen gelten Heizkosten, soweit die Werte des jeweils aktuellen Heizkostenspiegels nicht überschreiten (BSG Urt. V. 02.07.2009, Az. B 14 AS 36/08 R).

Hierbei ist zu beachten, dass der Höchstwert aus der letzten Spalte für zu hohe Kosten - der Art der Wärmeerzeugung und der Größe des Gesamtobjektes - in der sich die einzelne Wohnung befindet, resultiert. Das Produkt aus angemessener Wohnungsgröße und dem Höchstwert ergibt die angemessenen Heizkosten incl. des Warmwasseranteils bei zentraler Warmwasserbereitung.

Übersteigen die Heizkosten diese sogenannte Nichtprüfungsgrenze, ist für die Prüfung der angemessenen Heizkosten der bundesweite Heizspiegel heranzuziehen

#### 4.2. Angemessene Heizkosten bei Einzelheizungen und Wohneigentum

Die Prüfung der Angemessenheit von Heizenergie bei Einzelheizungen, orientiert sich an der sich aus der VDI-Richtlinie ergebenden folgenden Formel:

Stündl. Wärmebedarf x Jahresvollbenutzungsstunden x beheizbare Wohnfläche

Unterer Heizwert x Wirkungsgrad der Heizungsanlage

Einmalige Kosten für Heizmaterial sind im Monat der Beschaffung als Bedarf zu berücksichtigen. Die nachfolgend genannten Verbrauchsmengen gelten für einen Zwölfmonatszeitraum als angemessen für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sowie Wohnungen, die sich bevorraten müssen.

Für die einzelnen Brennstoffarten ergeben sich somit folgende angemessene jährliche Verbrauchswerte pro m<sup>2</sup> beheizbarer Wohnfläche:

26 m <sup>3</sup>	Erdgas H (jetzt Erdgas E)
40 l	Flüssiggas
21 kg	Flüssiggas
27 l	Heizöl
69 kg	Fichtenholz (zu beachten sind die Umrechnungsfaktoren entsprechend der verschiedenen Holzarten, z. B. 1 rm Buche = ca. 484 kg, 1 rm Fichte/lufttrocken = 349 kg)
61 kg	Holzpellets
54 kg	Braunkohlebriketts
35 kg	Steinkohlebriketts
Der Bezug von Kohlebriketts erfolgt grundsätzlich in loser Form. Ausnahmen sind nur in begründeten Einzelfällen möglich (z.B. gesundheitliche Beeinträchtigung).	
40 kg	Koks

..	Personen:	1	2	3	4	5	6
	m <sup>2</sup> :	48	60	75	90	105	120
Erdgas H / E m <sup>3</sup>	26	1248	1560	1950	2340	2730	3120
Flüssiggas Liter	40	1920	2400	3000	3600	4200	4800
Flüssiggas kg	21	1008	1260	1575	1890	2205	2520
Heizöl Liter	27	1296	1620	2025	2430	2835	3240
Holz kg	69	3312	4140	5175	6210	7245	8280
Holzpellets kg	61	2928	3660	4575	5490	6405	7320
Braunkohlebriketts kg	54	2592	3240	4050	4860	5670	6480
Steinkohlebriketts kg	35	1680	2100	2625	3150	3675	4200
Koks kg	40	1920	2400	3000	3600	4200	4800
Strom kwh	223	10704	13380	16725	20070	23415	26760

223  
kWh  
S  
trom

Ab einer Haushaltsgröße von 5 Personen wird berücksichtigt, dass nicht alle Räume eine Wohnung in gleichem Umfang beheizt werden müssen.

Bei der Bewilligung der Leistung sind die prognostische Dauer des Leistungsanspruches als auch der Heizbedarf in Abhängigkeit der Jahreszeit (Gradzahltag) zu berücksichtigen.

In laufenden Fällen, bei denen mit einer durchgehenden Leistungsdürftigkeit zu rechnen ist, kann die einmalige Leistung für Heizkosten in einer Summe unabhängig von der Heizperiode im Bedarfsfall gewährt werden, ansonsten ist der Bewilligungszeitraum maßgebend. In Fällen, in denen mit Änderungen zu rechnen ist, sind die Zahlungen in angemessenen Teilbeträgen vorzunehmen. Teilbeträge werden nach Monaten vorgenommen.

Leistungsempfänger sind gesetzlich verpflichtet, alle Möglichkeiten zu nutzen, die Hilfebedürftigkeit zu verringern bzw. die Leistungen so niedrig wie möglich zu halten. Hinsichtlich der Bevorratung mit Brennstoffen sind durch den Leistungsempfänger mehrere Angebote zu vergleichen und

das kostengünstigste Angebot in Anspruch zu nehmen. Der Leistungserbringer ist berechtigt, sich nachweisen zu lassen, dass die Brennstoffe unter den Gesichtspunkten der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit beschafft wurden.

#### 5. Warmwasserversorgung und Kochenergie

Nach der Rechtsprechung des BSG (BSG, Urteil v. 19.10.2010, B14 AS 50/10 R) hat ein Abzug des Energieanteils für das Kochen aus Heizkosten zu unterbleiben, wenn sich ein Bezugspunkt für dessen realistische Schätzung nicht finden lässt.

Mit der Änderung des Sozialgesetzbuches zum 01.04.2011 wird nunmehr zwischen zentraler Warmwasserversorgung und dezentraler Warmwassererzeugung unterschieden. Leistungen für die zentrale Warmwasserversorgung sind nicht mehr aus dem Regelbedarf zu begleichen, sondern werden als Leistungen der KdU/Heizung erbracht, soweit sie angemessen sind.

Nach § 21 Abs. 7 SGB II/§ 30 Abs. 7 SGB XII wird für dezentral in der Unterkunft erzeugtes Wasser ein Mehrbedarf für jede im Haushalt lebende leistungsberechtigte Person erbracht.

#### 6. Kosten für Unterkunft und Heizung bei Bedarfs-, Haushalts- und Wohngemeinschaften

Wird eine Unterkunft von mehreren Personen gemeinschaftlich genutzt, sind die Kosten regelmäßig nach Kopfbzahl aufzuteilen. Dies gilt insbesondere dann, wenn auch nicht leistungsberechtigte Personen die Unterkunft nutzen (BSG, Urteil v. 24.02.2011, B 14 AS 61/10 R Rdnr. 18).

Das sogenannte Kopfteilprinzip ist ebenfalls anzuwenden, wenn Leistungsberechtigte in einer Bedarfsgemeinschaft oder in einer Haushaltsgemeinschaft mit anderen Leistungsberechtigten zusammenleben. Die Aufteilung nach Kopfbzahl erfolgt aus Praktikabilitätsgründen und ist unabhängig vom Alter, vom konkreten Wohnflächenbedarf oder der Nutzungsintensität. Sie erfolgt nicht, wenn wirksame Untermietverhältnisse oder andere rechtlich verbindliche Regelungen bestehen – dann sind diese maßgeblich. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen Personen in einer Wohnung zusammenleben, ohne eine Bedarfsgemeinschaft zu bilden. Hier haben wirksame vertragliche Abreden über die Kostenaufteilung Vorrang (BSG, Urteil v. 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R, Rdnr. 24).

Aus dem Grundsatz, dass nur tatsächliche Unterkunftskosten berücksichtigt werden, resultiert die Frage, ob eine Pro-Kopf-Aufteilung der Unterkunftskosten im Rahmen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (4. Kapitel SGB XII) erfolgen kann, wenn volljährige Leistungsberechtigte, die dauerhaft voll erwerbsgemindert sind, in Haushaltsgemeinschaft mit ihren nicht hilfebedürftigen Eltern oder Kindern leben und tatsächlich keine eigenen finanziellen Mittel für die Unterkunft aufwenden.

Das Bundessozialgericht hat in zwei Entscheidungen (BSG, Urteile vom 14.04.2011, B 8 SO 18/09 R und vom 25.08.2011, B 8 SO 29/10 R) einen Anspruch auf Leistungen für Unterkunft und Heizung verneint.

Bei reinen Wohngemeinschaften ist jede Person als alleinstehend i.S.d. § 20 Abs. 2 SGB II anzusehen und somit auch für die Bestimmung der angemessenen Unterkunfts-kosten jeweils auf die Einzelperson abzustellen. Bestehen keine vertraglichen Abreden über die zu tragenden Mietanteile, ist die Aufteilung der Wohnkosten grundsätzlich kopfteilig vorzunehmen. ( BSG, Urteil vom 18.06.2008 – B 14/11b AS 61/06 R) Im Sinne der Gleichbehandlung findet diese Verfahrensweise auch bei SGB XII Leistungsempfängern Anwendung.

Probleme bereitet das Kopfteilprinzip bei Abwesenheit eines Familienangehörigen, für den noch Wohnraum vorgehalten wird und der weder für diesen Anteil des Mitwohnens noch an seinem gegenwärtigen Aufenthalt Anspruch auf Alg II geltend machen kann.

In vielen Fällen hilft hier das Wohngeldrecht.

Ist dies nicht der Fall und ist es für Auszubildende unmöglich, auf Dauer außerhalb der elterlichen Wohnung zu wohnen, sind diese bei der Prüfung der Angemessenheit der Unterkunft mit zu berücksichtigen. Hierbei kann es sich nur um Einzelfälle handeln, deren Prüfung entsprechend zu dokumentieren ist. Diese von der Rechtsprechung abweichende Entscheidung bezieht sich nur auf die Dauer der Ausbildung.

## 7. Überschreiten der Angemessenheit

Die ermittelten Richtwerte stellen zunächst die sogenannten Nichtprüfungsgrenzen dar. Sie treffen noch keine Aussage über die konkrete Angemessenheit.

Daher ist bei der Überschreitung der Richtwerte eine Prüfung in jedem Einzelfall erforderlich, die schriftlich zu dokumentieren ist. Die Prüfung der Kosten der Unterkunft und der Kosten für die Heizung ist getrennt vorzunehmen.

Um im Einzelfall die Angemessenheit einschätzen zu können, ist auf die Verbräuche der Vorjahre insbesondere auf Zeiträume, während deren keine Leistungsansprüche bestanden, zurückzugreifen.

### 7.1. Überschreiten der Richtwerte für die Kosten der Unterkunft

Gemäß der Produkttheorie bestimmt sich der Richtwert aus dem Produkt von abstrakt angemessener Quadratmeterzahl und dem abstrakt angemessenen Quadratmeterpreis.

Im Auftrag des Saale-Orla-Kreises hat das Institut Analyse und Konzepte diese Werte, die sich in der Bruttokaltmiete (Nr.3.5.) für die beiden Wohnungsmarkttypen widerspiegeln, ermittelt.

Die Frage, ob die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft im Einzelfall angemessen sind, erfordert folgende Prüfschritte:



## I. Überprüfung der tatsächlichen Miete:

Im ersten Schritt ist zu prüfen, ob die tatsächlichen Aufwendungen im konkreten Fall, die Richtwerte überschreiten. Ist dies nicht der Fall, ist die Prüfung beendet.

## II. Besonderheiten des Einzelfalles

Werden sowohl bei Wohneigentum als auch bei Mietwohnungen die Richtwerte überschritten, ist im Rahmen der Einzelfallprüfung festzustellen, inwieweit der darüber hinausgehend geltend gemachte Bedarf begründet ist.

Besonderheiten des Einzelfalles, die eine Überschreitung des Richtwertes rechtfertigen, können beispielsweise sein:

- lange Wohndauer bei älteren Menschen,
- schwere chronische Erkrankung,
- Erkrankungen, die die Mobilität einschränken,
- Familien mit Kindern (z. B. Kinder, denen ein mit dem Umzug verbundener Schulwechsel nicht zumutbar ist),
- Kurzfristige (max. 6 Monate) Hilfebedürftigkeit (z. B. durch die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt)
- Menschen, die auf bestimmte soziale Bezüge und Kontakte in ihrem Wohnumfeld angewiesen sind,
- Umstände die die Annahme rechtfertigen, dass eine Eingliederung vom Erhalt des Wohnraumes abhängig ist

Die Aufzählung soll der Orientierung dienen und ist nicht abschließend.

Sind Besonderheiten im Einzelfall zu berücksichtigen, sind die tatsächlichen Kosten als angemessen zu betrachten, die Prüfung ist beendet.

Andernfalls ist die Prüfung fortzusetzen.

## III: Überprüfung des aktuellen Wohnungsmarktes

Zur abschließenden Beurteilung, ob die Kosten für die Unterkunft angemessen sind, muss geprüft werden, ob tatsächlich anderer Wohnraum verfügbar ist. Es muss tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestehen, im Vergleichsraum (Wohnungsmarkttyp) eine angemessene Wohnung auf dem Wohnungsmarkt anmieten zu können (BSG, Urteil v. 7.11.2006, B 7b AS 18/06 R; 20.08.2009, B 14 AS 65/08 R)

#### IV. Wirtschaftlichkeitsprüfung

Ist kein kostengünstigerer Wohnraum vorhanden, sind die tatsächlichen Aufwendungen für die Unterkunft, die den Richtwert unberechtigt übersteigen, zumindest zeitlich befristet angemessen. Die Prüfung ist beendet.

Ist kostengünstigerer Wohnraum vorhanden, sind die erhöhten Aufwendungen für die Unterkunft unangemessen. Das Kostensenkungsverfahren ist einzuleiten, sofern es wirtschaftlich ist. Hierbei ist zu beachten, dass mit einem Umzug teilweise erhebliche vom Leistungsträger zu übernehmende Kosten entstehen können. Diese sind ins Verhältnis zu setzen mit den Kosten für den Leistungsträger, die ohne Umzug zu erbringen wären. Dabei sind folgende Kosten zu berücksichtigen:

- Wohnungsbeschaffungskosten,
- Umzugskosten,
- ggf. doppelte Mietzahlungen für Übergangszeiten.

Grundsätzlich kann bei einem Überschreiten der Angemessenheit von bis zu 10% von einer Unwirtschaftlichkeit i S. d. § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II bzw. bei analoger Anwendung im SGB XII ausgegangen werden.

In diese abschließende Prüfung sind die Heizkosten mit einzubeziehen. Übersteigen z. B die Unterkunftskosten den Richtwert, gleichzeitig unterschreiten die Heizkosten die Nichtprüfungsgrenze, dann können sich diese Bedarfe gegenseitig ausgleichen.

#### 7.2. Überschreiten der Richtwerte für die Heizkosten

Es ist davon auszugehen, dass tatsächlich entstehende Heizkosten dann nicht in voller Höhe zu übernehmen sind, wenn sie bei sachgerechter und wirtschaftlicher Beheizung als nicht erforderlich erscheinen. Dies setzt eine konkrete Prüfung im Einzelfall voraus. Das Überschreiten der Richtwerte kann insoweit lediglich als Indiz für unangemessene Heizkosten angesehen werden. Bei der in jedem Einzelfall durchzuführenden konkreten Prüfung müssen ggf. auch die besonderen individuellen Gegebenheiten mit einbezogen werden (BSG, Urteil v. 22.09.2009, B 4 AS 70/08 R).

Ob Heizkosten angemessen sind, hängt in jedem Einzelfall von unterschiedlichen Kriterien ab. Diese lassen sich in bauliche und subjektive bzw. persönliche Kriterien unterteilen. Die nachstehende Aufzählung ist nicht abschließend und benennt lediglich Beispiele.

Bauliche Kriterien:

- Art und Qualität der Isolierung der Fenster,
- Qualität der Wärmedämmung,
- Zustand und Alter der Heizungsanlage,
- Lage der Wohnung im Haus,
- Raumhöhe,
- geografisch ungünstiger Wohnlage,

- Berücksichtigung bei Wohneigentum, dass zur Erhaltung der Bausubstanz ggf. eine Mindestbeheizung aller Räumlichkeiten erfolgen muss, selbst wenn nur ein Teil davon als angemessener Wohnraum genutzt wird. Auch ist zu beachten, dass insbesondere freistehende Häuser selbst bei guter Wärmedämmung typischerweise mehr Heizenergie als eine Mietwohnung benötigen  
Hilfreich kann dabei die Vorlage eines Energiepasses sein.

Subjektive Kriterien:

Ebenso können in der Person liegende Umstände den Heizbedarf erhöhen. Dazu zählen beispielsweise:

- der gesundheitliche Zustand der Bewohner, der einen erhöhten Heizbedarf erforderlich macht,
- spezielle Bedürfnisse der Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft (Kleinkinder, Behinderungen u. ä.)
- ein längerer Aufenthalt nicht erwerbstätiger in der Wohnung im Vergleich zu Erwerbstätigen

Ein kommunaler Heizkostenspiegel ist für den Saale-Orla-Kreis nicht vorhanden. Daher greifen die Sozialleistungsträger im Rahmen der Einzelfallprüfung bei Heizkosten auf die Werte aus Nr. 4.1. und 4.2. als Nichtprüfungsgrenze zurück.

Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist vom Sozialleistungsträger nicht zu finanzieren. Als Orientierungswerte für begründete abweichende Entscheidungen ist der jeweils aktuelle „Bundesweite Heizkostenspiegel“, die jeweils rechte Spalte „zu hoch“ heranzuzuziehen. Leistungen darüber hinaus sind zu dokumentieren.

### 7.3. Aufforderung zur Senkung der Kosten

Liegen keine Besonderheiten des Einzelfalles vor, nach denen über dem Richtwert liegende Kosten angemessen sind und ist ein Wohnungswechsel grundsätzlich zumutbar und wirtschaftlich, werden Leistungsberechtigte aufgefordert, ihre Kosten zu senken.).

Der Leistungsberechtigte muss die Möglichkeit haben, durch z. B. Untervermietung oder Änderung seines Verbrauchsverhaltens die Kosten zu senken. Daher ist er über die Kostensenkung auf die Angemessenheit im Verwaltungsakt (i. d. R. Bewilligungsbescheid) zu informieren.

Gemäß § 22 Abs. 1 S. 3 SGB II/ § 35 Abs. 2 Satz 2 SGB XII besteht nach der Feststellung der Unangemessenheit eine begrenzte Bestandsschutzregel von i.d.R. sechs Monaten. Nach dieser dieser Frist sind Abweichungen nach unten möglich.

Der Leistungsberechtigte hat nachzuweisen, dass er sich während der gesamten Frist zur Kostensenkung um angemessenen Wohnraum bemüht hat. Nur im Falle der Unmöglichkeit einer Kostensenkung können die unangemessenen Unterkunftskosten weiter übernommen werden. Ergibt die behördliche Prüfung, dass während der festgesetzten Frist für den Leistungsberechtigten tatsächlich eine konkrete Möglichkeit bestand, im Vergleichsgebiet eine angemessene Wohnung anmieten zu können, werden zukünftig nur noch die angemessenen Kosten der Unterkunft als Bedarf anerkannt. Der Hilfeempfänger ist vor der Absenkung anzuhören.

## 8. Betriebskostennachzahlungen und Guthaben

Zuständig ist der Träger, der dem Hilfebedürftigen zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderungen Leistungen erbringt (BVerwG, Urteil vom 04.02.1988).

Fällt eine Nachzahlung erst nach dem Wegzug des Leistungsberechtigten in den Bereich eines anderen Sozialleistungsträgers, dann ist letzterer örtlich zuständig.

Bei Vorlage der Abrechnung ist grundsätzlich zu prüfen, ob die Vorauszahlungen für das Jahr vollständig geleistet wurden. Sind Schuldbeträge in den Nebenkosten enthalten, sind diese von der Nachzahlung abzusetzen.

Nachzahlungen gehören zu den Kosten der Unterkunft und sind nur in angemessener Höhe zu übernehmen, wenn zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung (Fälligkeit) ein Leistungsanspruch nach dem SGB II/SGB XII besteht bzw. infolge der angemessenen Nachzahlung entsteht. Forderungen aus Betriebskostenabrechnungen sind grundsätzlich keine Schulden; sie sind erst mit Vorliegen der Mahnung des Gläubigers bzw. bei drohendem Wohnungsverlust als Schulden anzusehen und entsprechend zu behandeln.

Erfolgte durch den Leistungsträger keine Belehrung zu den unangemessenen Kosten, sind die tatsächlich angefallenen Kosten zu übernehmen.

Die Betriebskostenabrechnung ist vom Vermieter binnen eines Jahres zu erstellen und dem Mieter zuzustellen. Erfolgt die Abrechnung erst nach der 12-Monatsfrist, hat der Vermieter keinen Anspruch auf die Erstattung von Nachforderungen

Für die nicht mehr bewohnte Wohnung sind Nachzahlungen von Heiz- und Betriebskosten zu übernehmen, wenn aktuelle Hilfebedürftigkeit vorliegt und während des Abrechnungszeitraumes Hilfebedürftigkeit bestanden hat und die Rechnung nicht darauf beruht, dass Vorauszahlungen auf vom Vermieter geforderten Abschlägen nicht gezahlt wurden. Dann handelt es sich um Schulden – BSG v. 24.11.2011 – b 14 AS 121/10 R.

Ausnahmen: Die Aufgabe der Wohnung erfolgte in Erfüllung eines Kostensenkungsverfahrens BSG v. 25.06.2015 – B 14 AS 40/41) bzw. es liegen anzuerkennende Gründe vor und der Leistungsträger hat im Vorfeld dem Umzug zugestimmt. Anzuerkennende Gründe können dabei sein: der Umzug in eine betreute Wohnform, die Aufnahme in einem Pflegeheim, der Umzug in kostengünstigere Wohnung).

Nachforderungen von Heiz- und Betriebskosten, die außerhalb des Leistungsbezugs entstanden sind und die fällig geworden sind, als die Wohnung nicht mehr bewohnt wurde, sind nicht zu übernehmen.

Gemäß § 22 Abs. 3 SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf der Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die Aufwendungen, die nach dem Monat der Rückzahlung/Gutschrift entstehen.

Das SGB XII enthält hierzu keine vergleichbare Regelung.

Hier finden die Regelungen in § 3 Abs. 3 der VO zu § 82 SGB XII Anwendung.

## 9. Umzug und Wohnungswechsel

Grundsätzlich ist dem Leistungsberechtigten eine freie Wohnortwahl zu ermöglichen (BSG, Urteil v. 7.11.2008, B 7b AS 10/06). Die Sozialleistungsträger können Leistungsberechtigte nur zur Kostensenkung, nicht aber zum Umzug auffordern.

Vor Abschluss eines neuen Mietvertrages soll (Obliegenheit) der Leistungsberechtigte die Zusicherung des kommunalen Trägers zu den Aufwendungen für die neue Unterkunft einholen. Die Zusicherung ist keine Voraussetzung der weiteren Leistungsgewährung für Unterkunft und Heizung. Sie hat vielmehr Aufklärungsfunktion.

Wenn die Zusicherung nach § 22 Abs.4 SGB II (= VA i. S. d. § 34 SGB X) erteilt wird, dann hat dies für eine konkrete Unterkunft in konkreter Höhe zu erfolgen.

Die Gewährung von Kosten im Zusammenhang mit einem Wohnungswechsel liegt im Ermessen des Leistungsträgers und verlangt die Erteilung einer vorherigen Zusicherung.

Das Zusicherungsermessen ist gemäß § 22 Abs. 6 S. 2 SGB II/ § 35 Abs. 2 Satz 3 und 6 SGB XII eingeschränkt, wenn:

- der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst ist oder
- der Umzug erforderlich ist.

Ein Umzug ist erforderlich:

- wenn die bisherige Wohnung unangemessen ist,
- bei Veränderung des Wohnbedarfs durch veränderte Familienverhältnisse,
- nach einem Frauenhausaufenthalt,
- nach dem Aufenthalt in einer stationären Einrichtung (Absolvierung Haftstrafe, Beendigung dauerhafter vollstationärer Aufenthalt),
- wenn ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt,
- wenn die derzeitige Wohnung gesundheitsgefährdende oder bauordnungsrechtliche Mängel (u.a. Feuchtigkeit oder starker Schimmelbefall) aufweist (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).
- wenn für Eingliederung in Arbeit oder Ausbildung erforderlich,
- bei Auszug junger Erwachsener aufgrund schwerer familiärer Konflikte oder sonstigen schwerwiegenden Gründen.

Wenn der Umzug nicht erforderlich war, werden gemäß § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II die Leistungen weiterhin nur in Höhe der bis dahin zu tragenden Aufwendungen erbracht. Die analoge Anwendung gilt für den Rechtskreis SGB XII.

Entsprechend § 22 Abs. 5 SGB II ist für Leistungsberechtigte, die das 25. Lebensjahr noch

nicht vollendet haben, die Zusicherung Anspruchsvoraussetzung für zu übernehmende Unterkunft- und Heizkosten. Die Zusicherung muss vor Abschluss des neuen Vertrages eingeholt werden.

Gemäß § 22 Abs. 5 Nr. 1-3 SGB II hat der Leistungsberechtigte einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Zusicherung wenn:

- Nr.1: der Betroffene kann aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden (z.B. aufgrund von Gewalt in der Familie)
- Nr.2: der Bezug der Unterkunft ist zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich
- Nr.3: es liegt ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vor

## 10. Wohnungsbeschaffungskosten, Umzugskosten, Mietkaution

Hinsichtlich der Entscheidung zu den vorgenannten Hilfen handelt es sich immer um Ermessensentscheidungen. Bei den zu treffenden Ermessensentscheidungen ist zu prüfen, ob die einzelnen geltend gemachten Kostenpositionen dem Grunde und der Höhe nach erforderlich sind, um einen an sich notwendigen Wohnungswechsel durchzuführen. Dabei handelt es sich um eine regelmäßig eingeschränkte Form der Ermessensentscheidung, wenn auf der Tatbestandsseite bereits die Notwendigkeit des Umzuges und der damit verbundenen Kosten geprüft wurde.

Die Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten kann nur erfolgen, wenn eine vorherige Zustimmung des Leistungserbringers erfolgt ist.

### 10.1. Wohnungsbeschaffungskosten

Der Begriff Wohnungsbeschaffungskosten ist weit, denn unter diesen Begriff fallen alle Kosten, die aus Anlass der Beschaffung einer Wohnung notwendig sein könnten.

Das können Zeitungsanzeigen, Fahrtkosten, Besichtigungskosten, doppelte Mietzahlungen sein.

Entscheidend ist in jedem Einzelfall, ob auch ohne diese Kosten eine Wohnung auf dem Wohnungsmarkt verfügbar ist. Daher ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Wohnungsbeschaffungskosten zu übernehmen sind. In der Rechtsprechung ist entschieden worden, dass die Maklercourtage regelmäßig nicht notwendig sind (BSG Urteil; v. 18.02.20109, B 4 AS 28/09 R).

Die Wohnungsbeschaffungskosten können bei vorheriger Zusicherung durch den bis zum Umzug zuständigen Träger übernommen werden.

### 10.2. Umzugskosten

Die Zusicherung erfolgt durch den bis zum Umzug zuständigen Leistungsträger. Umzugskosten umfassen alle im Zusammenhang mit dem Umzug anfallenden notwendigen Kosten.

Der Umzug soll vorrangig durch den Leistungsberechtigten in Eigenleistung oder durch Organisation von Selbsthilfe (auch Hilfe von Verwandten, Bekannten oder Freunden) erfolgen.

In diesem Fall sind nur die für die Selbsthilfe erforderlichen Kosten zu übernehmen (z. B. Mietwagen).

Ist es dem Leistungsempfänger nicht möglich den Umzug selbst durchzuführen, sind die unabdingbar notwendigen Aufwendungen für ein Umzugsunternehmen als Bedarf anzuerkennen. Der Leistungsempfänger hat hierzu drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen einzureichen. Der Grundsicherungsträger hat auf kostengünstige, dem Grundsicherungsträger bekannte Angebote hinzuweisen und auf die vordergründige Inanspruchnahme einzuwirken.

Unzumutbar ist eine Eigenleistung/Selbsthilfe insbesondere dann, wenn

- der Leistungsberechtigte körperlich oder geistig nicht in der Lage ist, die im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten zu verrichten und
- die familiäre Konstellation eine Verrichtung von im Zusammenhang mit dem Umzug stehenden Tätigkeiten nicht zulässt.

### 10.3. Mietkaution

Häufig verlangt der Vermieter bei Abschluss eines Mietvertrages die Bereitstellung einer Sicherheit gemäß § 551 BGB.

Wird die Sicherheitsleistung (Mietkaution) nach vorheriger Zusicherung vom Jobcenter bzw. Sozialamt übernommen, so soll sie nach § 22 Abs. 6 Satz 3 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 Satz 5 SGB XII als Darlehen erbracht werden. Zuständig für die Darlehensgewährung ist der Träger am Ort der neuen Unterkunft (§ 22 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 SGB II).

Es besteht im Regelfall die Verpflichtung, eine Mietkaution als Darlehen zu erbringen.

Die Vergabe als Darlehen steht im SGB II unter den zwingenden Voraussetzungen des § 42a SGB II (vorrangiger Vermögenseinsatz, Soforttilgung mit einer festen Rate in Höhe von zehn Prozent der laufenden Regelleistungen).

Gemäß § 42a Abs. 2 Satz 1 SGB II ist das gewährte Kautionsdarlehen ab dem Monat, der auf die Auszahlung folgt, durch eine monatliche Aufrechnung in Höhe von zehn Prozent des laufenden Regelbedarfs zu tilgen. Nach Beendigung des Leistungsbezuges ist der noch nicht getilgte Darlehensbetrag sofort fällig (§ 42a Abs. 4 Satz 1 SGB II).

Im SGB XII ist im Regelfall zwar auch nur ein Kautionsdarlehen vorgesehen, jedoch enthält das SGB XII keine Regelung zur Darlehenstilgung. Die Tilgung steht im Ermessen des Sozialleistungsträgers nach dem SGB XII.

Der Leistungsträger hat sich zur Darlehenssicherung den Kautionsrückzahlungsanspruch der Leistungsberechtigten gegenüber dem Vermieter abtreten lassen.

### 11. Leistungen bei kurzfristiger Inhaftierung

Nach § 7 Abs. 4 SGB II führen U-Haft oder Strafhaft zum Ausschluss der SGB II-Leistungen. Die eventuelle Erhaltung von Wohnraum für Inhaftierte ist somit Aufgabe des Sozialhilfeträgers.

Ist die Wohnung schon gekündigt, so dass die Mietübernahme nur noch dazu dient, Schulden gegenüber dem Vermieter abzuwehren, kommt keine Leistungsgewährung in Betracht.

Problematisch ist der Leistungsausschluss bei kurzer Haftdauer, vor allem bei U-Haft, für die Angehörigen der trotz Inhaftierung fortbestehenden Bedarfsgemeinschaft. Deshalb wird bei kurzfristigem Freiheitsentzug die Angemessenheit der Unterkunft unter Einbeziehung des Inhaftierten geprüft. Das macht auch unter Betrachtung der Wirtschaftlichkeit einen Sinn, denn die Kosten für einen Umzug in eine kleinere Wohnung, der erneute Umzug in eine größere Wohnung und eventuell teilweise Erstausrüstung nach der Entlassung sind teurer als die Übernahme der Kosten für Unterkunft und Heizung. Bei der Dauer eines kurzzeitigen Freiheitsentzugs wird auf maximal 6 Monate orientiert. Inwieweit wegen schuldhaften Verhaltens eine Kostenersatzforderung erfolgt, liegt im Ermessen des Sozialhilfeträgers.

Sofern ein Familienmitglied einer Bedarfsgemeinschaft, die Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II bezieht, inhaftiert ist, ist der Bedarf an Unterkunft und Heizung nach den Bestimmungen des SGB XII sicher zu stellen, weil der Inhaftierte vom Leistungsbezug nach dem SGB II ausgeschlossen ist. In jedem Einzelfall erfolgt durch den Landkreis die Rücksprache mit dem Jobcenter. Der Mietanteil des Inhaftierten wird direkt an den Vermieter überwiesen, sofern die Anspruchsvoraussetzungen der Leistungsgewährung nach dem SGB XII erfüllt sind.

## 12. Zuschuss an Auszubildende

Gemäß § 27 SGB II können Auszubildende und Studenten einen Zuschuss zu den nicht gedeckten Unterkunftskosten erhalten. Der Zuschuss wird nur gewährt, wenn ein tatsächlicher angemessener Bedarf vorhanden ist und gilt als Ausnahme zum grundsätzlichen Leistungsausschluss nach § 7 Abs. 5 SGB II.

Leistungen an Auszubildende sollen nur erbracht werden, soweit der Bedarf nicht durch zu berücksichtigendes Einkommen oder Vermögen (§§ 11 bis 12 SGB II) gedeckt werden können. (§ 27 Abs. 2 SGB II). Die Leistungen werden in Höhe der Mehrbedarfe nach § 21 Abs. 2, 3, 5 und 6 SGB II und in Höhe der Leistungen nach § 24 Abs. 3 Nr. 2 SGB II erbracht.

## 13. Mietschuldner

Die Übernahme von Mietschulden wird geprüft auf der Grundlage des § 22 Abs. 8 SGB II für Mietschuldner, für die Unterkunftskosten nach dem SGB II erbracht werden. Für Nicht-ALG-II-Bezieher ist das Sozialamt nach § 36 SGB XII zuständig.

Mietschulden sollen übernommen werden, wenn dies

- gerechtfertigt und
- notwendig ist und



- sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Die Leistung soll grundsätzlich darlehensweise gewährt werden.

Ein Anspruch auf die Übernahme erfolgt nicht, wenn die Wohnung nicht dauerhaft erhalten werden kann. Die Übernahme der Mietrückstände ist regelmäßig nicht gerechtfertigt:

- für eine überteuerte Wohnung,
- bei unverhältnismäßig hohen Mietschulden oder
- wenn angemessener Wohnraum anderweitig angemietet werden kann.
- Gleiches gilt im Missbrauchsfalle, z.B. wenn der die Leistung Nachfragende, die Miete offensichtlich im Vertrauen auf Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII nicht gezahlt hat.

Notwendig ist die Leistungsgewährung dann nicht, wenn wiederholt Mietschulden entstehen oder aus anderen Gründen eine erneute Kündigung der Unterkunft zu erwarten ist.

#### 14. Direktzahlung an den Vermieter

Leistungen für den Bedarf für Unterkunft und Heizung sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder Empfänger zu zahlen (nach § 22 Abs. 7 SGB II/§ 35 Abs. 1 Satz 1 SGB XII). Es soll direkt an den Empfänger gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn:

1. Mietrückstände bestehen, die zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 3 BGB berechtigen,
2. Energiekostenrückstände bestehen, die zu einer Unterbrechung der Energieversorgung berechtigen,
3. Konkrete Anhaltspunkte für ein krankheits- oder suchtbedingtes Unvermögen der leistungsberechtigten Person bestehen, die Mittel zweckentsprechend zu verwenden.
4. Konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die im Schuldverzeichnis eingetragene leistungsberechtigte Person (§ 915 ZPO) die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet. Der Träger hat die leistungsberechtigte Person über eine Zahlung von Leistungen für die Unterkunft und Heizung an den Empfangsberechtigten schriftlich zu unterrichten. Die Regelung begründet lediglich eine Empfangsberechtigung für die genannten Dritten. Durch die Zahlungsbestimmungen werden keine Rechte und Pflichten von Vermietern oder anderen Empfangsberechtigten gegenüber dem Leistungsträger begründet.

## 15. Gültigkeit, Bestandsschutz

Die Verwaltungsvorschrift tritt mit Wirkung vom 01.05.2016 in Kraft, bzw. bei laufenden Fällen ab dem Beginn des neuen Bewilligungszeitraumes.

Der Bestandsschutz bleibt bei den Fällen bestehen, deren Unterkunftskosten vor dem 01.01.2015 der Angemessenheit entsprachen und der Leistungsbezug nicht länger als 6 Monate unterbrochen war.

Die Verwaltungsvorschrift vom 10.12.2014 tritt ab dem 01.05.2016 außer Kraft.

Schleiz, den 26.04.2016

gez. Thomas Fügmann  
Landrat