



Landkreis Cuxhaven
Der Landrat

Handbuch
**Kosten der
Unterkunft**

Stand: April 2018

Impressum

Landkreis Cuxhaven
Amt Soziale Leistungen
Fachgebiet Grundsatzangelegenheiten

Hausanschrift:
Vincent-Lübeck-Str. 2
27474 Cuxhaven

Postanschrift:
27470 Cuxhaven

Telefon: 04721/66-0
e-Mail: info@landkreis-cuxhaven.de

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES	5
1.1 Geltungsbereich	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
2. ERMITTLUNG DER NOTWENDIGEN KOSTEN	9
2.1 Mietwohnungen	9
2.1.1 Grundmiete	10
2.1.2 Mieterhöhungen	10
2.1.3 Mietminderung	11
2.1.4 Nebenkosten	12
2.1.4.1 Nicht umlagefähige Nebenkosten	12
2.1.4.3 Umlagefähige, aber leistungsrechtlich nicht anerkennungsfähige Nebenkosten	13
2.1.4.4 Höhe und Verteilung der Nebenkosten und Heizkosten.....	14
2.1.4.5 Heizkostenabzug bei Pauschalmietten	14
2.1.5 Mieterberatung.....	15
2.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen	15
2.2.1 Kapitalkosten.....	16
2.2.2 Betriebskosten	17
2.2.3 Heizkosten.....	18
2.2.4 Sonstige mit Wohn- und Grundeigentum verbundene Kosten	18
2.2.4.1 Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand	18
2.2.4.2a Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge	19
2.2.4.2b Versetzung der Hauskläranlage in einen ordnungsgemäßen Zustand	20
3. SONSTIGE WOHNFORMEN	23
3.1 Wohnrechte des Leistungsempfängers/Antragstellers.....	23
3.2 Obdachlosenunterkünfte und Wohnwagen	24
4. VORRANGIGE EINNAHMEN UND KOSTENVERTEILUNG	25
4.1 Vorrangige Einnahmen	25
4.1.1 Wohngeld.....	25
4.1.2 Eigenheimzulage und Aufwendungsdarlehen	25
4.1.3 Mieteinnahmen.....	26
4.2 Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf die Haushaltsangehörigen	26
4.3 Antragsteller im Haushalt der Eltern	27
4.4 Teilweise gewerblich genutzter Wohnraum.....	30
5. FESTSTELLUNG DER ANGEMESSENHEIT VON KOSTEN DER UNTERKUNFT	31
6. UNANGEMESSENE KOSTEN DER UNTERKUNFT	33

6.1 Unangemessen hohe Kosten bereits vor Eintritt der Hilfsbedürftigkeit	33
6.2 Umzug während des laufenden Leistungsbezuges	34
6.3 Eintritt der Bedürftigkeit durch Umzug in eine (unangemessene) andere Unterkunft	35
6.4 Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft	37
6.5 Kostenübernahme ausgeschlossen	37
7. EINMALIGE KOSTEN DER UNTERKUNFT	39
7.1 Nebenkostenabrechnung	39
7.2 Übernahme von rückständigen Kosten der Unterkunft und Energiekosten	40
7.2.1 Allgemeines	40
7.2.2 Mietrückstände	41
7.2.3 Beibehaltung von Mietwohnungen für Insassen von Justizvollzugsanstalten	42
7.2.4 Übernahme rückständiger Raten und sonstiger Forderungen bei Eigenheimbesitzern	43
7.2.5 Übernahme rückständiger Energiekosten (insb. Strom oder Gas)	45
7.2.6 Vergleichbare Notlagen	46
7.2.7 Aufrechnung und Einschränkung der Leistungen	47
7.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Renovierungskosten	47
7.3.1 Mietkaution	48
7.3.2 Bearbeitungsgebühren	48
7.3.3 Abstandszahlungen	49
7.3.4 Umzugskosten/ Renovierungskosten / Kosten der Wohnungseinrichtung	49
7.4 Aus- und Umbau von Wohnraum	51
7.5 Schadensersatz	51
ANLAGE 1: MERKBLATT WOHNUNGSGELD	52
STICHWORTVERZEICHNIS	56

Anmerkung

Besonders wichtige Passagen wurden mit einem Balken auf der linken Seite des jeweiligen Absatzes kenntlich gemacht.

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Dieses Handbuch enthält wichtige Hinweise und Hilfestellungen für die Bearbeitung des umfangreichen und komplexen Themenbereichs der Unterkunftskosten bei Sozialleistungsbeziehern. Die Hinweise sind bei der Gewährung von Kosten der Unterkunft für Leistungsempfänger nach dem Zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II), dem Zwölften Sozialgesetzbuch (SGB XII) sowie den analog Leistungsberechtigten nach § 2 des Asylbewerberleistungsgesetzes (AsylbLG) anzuwenden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Maßgebend für die Übernahme der Kosten der Unterkunft sind in der **Sozialhilfe § 35, 42a SGB XII** und in der **Grundsicherung für Arbeitsuchende § 22 SGB II**. Demnach sind grundsätzlich die laufenden Kosten in **tatsächlicher** Höhe zu übernehmen, soweit sie **angemessen** sind. Bei Unangemessenheit sind gemeinsam mit dem Leistungsempfänger sämtliche Möglichkeiten auszuschöpfen, möglichst kostengünstigen Wohnraum zu erhalten

22 SGB II Bedarfe für Unterkunft und Heizung

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

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

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

(3) Rückzahlungen und Guthaben, die dem Bedarf für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, mindern die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift; Rückzahlungen, die sich auf die Kosten für Haushaltsenergie oder nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung beziehen, bleiben außer Betracht.

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

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

1. die oder der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann,

2. der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder
3. ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 35 SGB XII Unterkunft und Heizung

(1) Leistungen für die Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen erbracht. Leistungen für die Unterkunft sind auf Antrag der leistungsberechtigten Person an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte zu zahlen. Sie sollen an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch die leistungsberechtigte Person nicht sichergestellt ist. Das ist insbesondere der Fall, wenn

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

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

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

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

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

(5) Leben Leistungsberechtigte in einer sonstigen Unterkunft nach § 42a Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 sind Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 42a Absatz 5 anzuerkennen.

§ 42a SGB XII Bedarfe für Unterkunft und Heizung

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

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

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

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

(3) Lebt eine leistungsberechtigte Person

1. zusammen mit mindestens einem Elternteil, mit mindestens einem volljährigen Geschwisterkind oder einem volljährigen Kind in einer Wohnung im Sinne von Absatz 2 Satz 2 und sind diese Mieter oder Eigentümer der gesamten Wohnung (Mehrpersonenhaushalt) und

2. ist sie vertraglich zur Tragung von Unterkunftskosten verpflichtet,

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

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

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

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

2. Ermittlung der notwendigen Kosten

2.1 Mietwohnungen

Anerkennungsfähig ist nur die Miete für selbstgenutzten Wohnraum.

Folgende Mieten oder Mietanteile sind daher nicht zu übernehmen:

--**Garagen und Stellplätze** (Evtl. Ausnahme bei Behinderten, die auf ein Fahrzeug angewiesen sind; Eingliederungshilfe ist aber vorrangig). Sofern die Wohnung nicht ohne Garage/Stellplatz gemietet werden konnte, wird eine Untervermietung zu prüfen sein. Will der LE die Garage/den Stellplatz selber nutzen, kann der entsprechende Wert, ggf. pauschal mit mtl. 20 €, von der Grundmiete abgesetzt werden.

--**Garten** da dieser nicht zum eigentlichen Wohnbedarf gehört (s. aber Nebenkosten für Mietwohnungen)

--**Geschäfts- und Gewerberäume** die Kosten können nur von entsprechenden Einkünften abgesetzt werden.

--**Untervermietungszuschläge** sind nur anzuerkennen, wenn auch Einnahmen aus Untervermietung vorhanden sind

Hilfeempfänger müssen ihre Angaben zu den Kosten der Unterkunft in ausreichender Weise nachweisen. Vorgelegt werden muss in jedem Fall der **Mietvertrag**. Daneben können weitere Unterlagen gefordert werden, sofern diese zur Aufklärung der Unterkunftskosten erforderlich sind.

Seiner Vorlagepflicht kann der Hilfeempfänger auch mithilfe anderer geeigneter Unterlagen (z. B. Kontoauszüge, Nebenkostenabrechnungen, Versicherungspolicen etc.) nachkommen, die er ggf. auch von seinem Vermieter verlangen kann. Er hat gegenüber seinem Vermieter nach den Vorschriften des §§ 249,535 BGB einen Anspruch auf Einsicht in sämtliche mietrelevante Unterlagen und auch die Anfertigung von Kopien, die dann als geeigneter Nachweis beim Sozialhilfeträger vorgelegt werden können.

Eine sowohl für den Hilfeempfänger als auch für den Leistungsträger vereinfachende Nachweismöglichkeit ist die Vorlage der **Mietbescheinigung**. Die Pflicht zur Vorlage besteht für den Hilfeempfänger im Rahmen seiner Mitwirkung jedoch nicht. Solange er die erforderlichen Angaben durch andere geeignete Unterlagen (s.o.) nachweisen kann, ist es unzulässig auf der Vorlage der Mietbescheinigung zu bestehen.

2.1.1 Grundmiete

Grundsätzlich kann die Miete frei vereinbart werden; sofern die ortsübliche Vergleichsmiete aber um mindestens 20% überschritten wird, kann eine Mietpreisüberhöhung (Ordnungswidrigkeit nach § 5 WiStG 1954) oder sogar Wucher (strafbar nach § 291 StGB) vorliegen. In diesen Fällen ist der Mieter berechtigt, nur die ortsübliche Vergleichsmiete (zu ermitteln nach örtlichem Mietspiegel) zu entrichten.

Für **öffentlich geförderte bzw. preisgebundene Wohnungen** ist die Miete nach den Vorschriften **der NeubaumietenVO** 1970 i. V. m. der **II. BerechnungsVO** zu ermitteln. Preisgebundener Wohnraum wird grundsätzlich nur an Inhaber von Berechtigungsscheinen vergeben. Die Eigenschaft als „öffentlich geförderter“ Wohnraum endet i. d. R. nach vollständiger Rückzahlung der Darlehen, kann aber bei vorzeitiger Tilgung noch bis zu 12 Jahren weitergelten. Grundlegende Vorschrift ist hier das **Wohnungsbindungsgesetz** i. d. F. d. Bekanntmachung v. 13.09.2001 (BGBl. I S. 2404).

Zu achten ist auch auf eine korrekte Berechnung der der Mietpreisberechnung zugrundeliegenden Wohnfläche (zu ermitteln lt. Bauzeichnung, ansonsten gem. §§ 42 ff. der II. BerechnVO), d. h. insb. keine Berücksichtigung von Zubehör- oder Wirtschaftsräumen, nur hälftige Anrechnung der Grundfläche von Raumteilen mit lichter Höhe von mind. 1m und weniger als 2m, keine Berücksichtigung von Raumteilen unter 1m Höhe etc.

Für **geförderten Wohnraum, dessen Förderzusage erst nach dem 31.12.2001 erteilt** wurde, gilt dagegen das **Wohnraumförderungsgesetz** (WoFG) vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376). Hier richten sich Belegungsrechte sowie Art, Höhe und Dauer von Mietbindungen nach der Förderzusage der zuständigen Stelle (und können ggf. dort erfragt werden) – s. §§ 13 u. 25 – 33 WoFG. Die Wohnflächen- und Betriebskostenermittlung richtet sich nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346).

2.1.2 Mieterhöhungen

Mieterhöhungen richten sich seit dem 01.09.2001 grundsätzlich nach den §§ 557 ff. BGB (das Mietrecht wurde durch das Mietrechtsreformgesetz v. 19.06.2001 – BGBl. I S. 1149 – neu gefasst).

1. Eine **Kündigung** zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen (§ 573 Abs. 1 S. 2 BGB); Erhöhungen sind ebenfalls unzulässig, wenn dies dem Mietvertrag widerspricht. Änderungen des Mietvertrages (auch Erhöhungen) bedürfen der Zustimmung aller Vertragsparteien; einseitige Änderungen durch den Vermieter oder eine durch Nötigung erzwungene Zustimmung zum Abschluss eines neuen oder geänderten Vertrages sind unzulässig; derart erzwungene Vereinbarungen sind nichtig. Auch bei einem Verkauf des vermieteten Objekts tritt der Erwerber in vollem Umfang in Rechte und Pflichten des vorherigen Vermieters ein und kann daher keine höheren Forderungen geltend machen.
2. **Verfahren und Höchstbeträge** bei Mieterhöhungen sind ausführlich geregelt in den §§ 557 ff. BGB; bei Erhöhungen aufgrund baulicher Veränderungen / Modernisierungen (normale Instandsetzungen sind dabei nicht zu berücksichtigen) gilt § 559 BGB. Wegen erhöhter Kapitalkosten ist eine Erhöhung nicht mehr möglich.
3. Die Miete kann auch für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe vereinbart werden (**Staffelmiete**, § 557a BGB). Die Miete muss dabei für mindestens 1 Jahr unverändert bleiben, die jeweilige Erhöhung muss betragsmäßig ausgewiesen sein. Erhöhungen nach den §§ 558 – 559b BGB sind während der Laufzeit einer Staffelmiete ausgeschlossen.

Leistungsrechtlich ist darauf zu achten, dass bei neu abgeschlossenen Staffelmietverträgen, bei denen die Mieten zukünftig aufgrund der vereinbarten Erhöhungen die Grenze der Angemessenheit überschreiten, **nur die Kosten bis zur angemessenen Höhe** übernommen werden können. Die Leistungsempfänger sind entsprechend zu informieren und - soweit möglich - vom Abschluss derartiger Verträge abzuhalten. Bei bereits laufenden Verträgen sind die Leistungsempfänger rechtzeitig zu einer Senkung der Kosten der Unterkunft auf das angemessene Maß aufzufordern.

4. Ebenfalls möglich sind Vereinbarungen, nach denen sich die Miete dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten privater Haushalte anpasst (**Indexmiete, § 557b BGB**). Mieterhöhungen nach § 558 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) sind dann ausgeschlossen, Erhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierungen) nur in Ausnahmefällen möglich.
5. Bei **preisgebundenem Wohnraum** bestimmt sich die Miethöhe grundsätzlich nach der Kostenmiete, die nach den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes und den dazu ergangenen Verordnungen festgelegt wird. Bei Erhöhung der maßgebenden Kosten kann sie angepasst werden, bei Verminderung ist sie herabzusetzen. Ausnahmen gelten ggf. für einzelvertraglich geförderten Wohnraum. Der Vermieter hat auf Verlangen Auskunft über die Berechnung der Miete zu geben und ggf. die Genehmigung der Bewilligungsstelle vorzulegen; bei unzureichender Auskunft kann sich der Mieter direkt an die Genehmigungsbehörde wenden (im Regelfall die Wohnungsbauförderstelle der Kreisverwaltung). **Leistungsrechtlich** kann aber auch für „Sozialwohnungen“ die Miete nur bis zur Grenze der Angemessenheit übernommen werden.

2.1.3 Mietminderung

Bei erheblichen Mängeln der Mietsache kann der Mieter eine angemessene Minderung der Miete vornehmen (§ 536 BGB); er wird dadurch ganz oder teilweise von seiner Zahlungspflicht befreit. Eine Frist zur Mängelbeseitigung ist nicht erforderlich, es kommt auch nicht auf ein Verschulden des Vermieters an.

Dem Mieter steht aufgrund der Mängel ein Schadensersatzanspruch zu. Beseitigt er die Mängel selbst, kann er Aufwendungsersatz verlangen, wenn der Vermieter mit der Mängelbeseitigung in Verzug war oder die Beseitigung keinen Aufschub duldete.

Bei einer Mietminderung ist leistungsrechtlich nur der tatsächlich vom Mieter gezahlte Betrag berücksichtigungsfähig. War die Minderung unberechtigt oder zu umfangreich, ist der Mieter zur Nachzahlung verpflichtet. Diese kann - sofern eine Leistungsberechtigung besteht - übernommen werden.

2.1.4 Nebenkosten

Gem. § 535 Abs. 1 S. 3 BGB hat grundsätzlich der Vermieter die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten zu tragen (z. B. Grundsteuern, Gebühren für Müllabfuhr, Abwasser oder Schornsteinreinigung, Feuerversicherungsbeiträge, Anliegerbeiträge etc.). Eine vertragliche Übertragung der lfd. Lasten auf den Mieter ist aber möglich. Allerdings ist eine pauschale Abwälzung aller Lasten auf den Mieter durch Formularvertrag unwirksam gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 AGB-Gesetz (Verstoß gegen Treu und Glauben). Die Betriebskosten im Sinne des § 19 Abs. 2 des Wohnraumförderungsgesetzes (konkretisiert durch die Betriebskostenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2347)) dürfen jedoch gem. § 556 Abs. 1 BGB umgelegt werden; das bedeutet jedoch nicht, dass auch alle umlagefähigen Kosten leistungsrechtlich zu berücksichtigen sind; s. hierzu die folgenden Hinweise:

2.1.4.1 Nicht umlagefähige Nebenkosten

- Verwaltungskosten
- Kosten für Reparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen an der vermieteten Sache.

Schönheits- oder Kleinreparaturen können unter bestimmten Bedingungen vertraglich dem Mieter übertragen werden; dies stellt aber keine Umlage dar. Leistungsrechtlich handelt es sich um anzuspärende Bedarfe, die bereits in den Regelleistungen nach SGB II / SGB XII enthalten sind. Hierfür kommen allenfalls Darlehen nach § 24 Abs. 1 SGB II bzw. § 37 SGB XII in Betracht. Weitere Ausführungen s. Tz 7.3.5

- Rechtsschutzversicherung des Vermieters
- Nutzungsgebühren für Treppenhaus oder Nebenräume
- Kapitalkosten
- Abschreibungen
- Erbbauzinsen
- persönliche Steuern (Einkommens-/Vermögenssteuer) des Vermieters sowie Gewerbesteuer

2.1.4.2 Umlagefähige und leistungsrechtlich als Kosten der Unterkunft anererkennungsfähige Nebenkosten und Heizkosten

- Grundsteuer
- Wasserversorgung (jedoch z. B. nicht Reparatur- und Mehrverbrauchskosten bei Wasserrohrbruch)
- Entwässerung (Kanalgebühr oder Betrieb einer Kläranlage)
- Heizkosten (für Abrechnung und Kostenverteilung gilt die VO über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten - **HeizkostenVO** – i. d. F. v. 5. Oktober 2009, BGBl. I S. 3250. Evtl. Ausnahmen s. § 11 HeizkostenVO).
- regelmäßige Reinigung der öffentlichen Straßen (incl. Streupflicht)
- regelmäßige Müllabfuhr (ggf. prüfen, ob Kostensenkung durch kleinere Mülltonnen oder weniger Abfahren möglich)
- Kosten maschineller Aufzüge
- Kosten der regelmäßigen Reinigung von Gemeinschaftsräumen im Haus mit haushaltsüblichen Maßnahmen (soweit nicht vom Mieter selbst durchführbar). Besondere Reinigungsmaßnahmen oder die Beseitigung unüblicher Verschmutzungen gehören nicht dazu, ebenso Maler- oder Tapezierarbeiten oder z. B. Sandstrahlreinigungen, auch wenn sie ggf. aufgrund von Verschmutzungen notwendig werden.
- Kosten der Ungezieferbeseitigung, wenn sie aus bestimmten Gründen laufend anfallen
- Beleuchtung von Gemeinschaftsräumen und Außenbeleuchtung (nur reine Stromkosten)
- Kosten der Schornsteinreinigung und dazugehörige Messungen, soweit nicht bereits in den Heizkosten enthalten.
- Kosten von Sach- und Haftpflichtversicherungen, soweit sie gebäudebezogen sind
- Kosten für einen Hauswart. Tätigkeiten, die dem Hauswart übertragen sind, dürfen nicht zusätzlich gesondert abgerechnet werden (z. B. Gartenpflege, Straßen- oder Gebäudereinigung); Verwaltungstätigkeiten eines Hausmeisters sind nicht umlagefähig und müssen herausgerechnet werden.
- Sonstige Betriebskosten, soweit sie mit der Bewirtschaftung des Hauses zusammenhängen (und leistungsrechtlich zum notwendigen Lebensunterhalt gehören und nicht bereits mit den Regelsätzen abgedeckt sind), z. B. auch regelmäßige Pflege der bei Wohnanlagen üblichen Grünflächen.
- Kosten für die zentrale Warmwasserversorgung gehören zu den Kosten der Unterkunft und Heizung. Sofern das Warmwasser nicht über die Heizung, sondern dezentral z.B. durch Elektroboiler bereitgestellt wird, ist zu prüfen, inwieweit ein Mehrbedarf nach § 21 Abs. 7 SGB II / § 30 Abs. 7 SGB XII zu gewähren ist. Weitere Erläuterungen finden sich im **Handbuch Heizkosten**.

2.1.4.3 Umlagefähige, aber leistungsrechtlich nicht anererkennungsfähige Nebenkosten

- Gartenpflege

Ausnahme:

Bei regelmäßiger Pflege der bei Wohnanlagen üblichen Grünflächen, wenn diese Kosten nicht in den Hausmeisterkosten enthalten sind.

- Kosten für Kabel- oder Satellitenanschlüsse oder Gemeinschaftsantennenanlagen, sind als persönliches Bedürfnis mit den Regelsätzen abgedeckt und dürfen daher i. d. R. leistungsrechtlich nicht als Nebenkosten berücksichtigt werden.

Ausnahme:

Sofern Umlagen für Kabel- oder Satellitenanschlüsse oder Gemeinschaftsantennenanlage im Mietvertrag vereinbart sind und eine Abklemmung/Sperrung des Anschlusses aufgrund einer rechtmäßigen Verweigerung durch den Vermieter nicht möglich ist, können die hierfür ausgewiesenen Beträge als leistungsrechtliche Nebenkosten anerkannt werden.

2.1.4.4 Höhe und Verteilung der Nebenkosten und Heizkosten

Zur Zahlung einiger oder aller Nebenkosten kann gem. § 556 Abs. 2 BGB eine **Pauschale** vereinbart werden. In diesem Fall ist der vereinbarte Betrag vom Mieter ohne Rücksicht auf die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters zu entrichten. Eine Abrechnung erfolgt nicht, Nachforderungen des Vermieters sind damit ausgeschlossen, auch wenn seine tatsächlichen Aufwendungen nicht gedeckt werden.

- ! Ansonsten dürfen für Betriebskosten gem. § 556 BGB **Vorauszahlungen** in angemessener Höhe vereinbart werden, die jährlich abzurechnen sind. Eine Nachforderung durch den Vermieter ist ausgeschlossen, wenn die Abrechnung nicht **binnen 12 Monaten** nach Ende des Abrechnungszeitraums ergeht. Die Ausschlussfrist gilt nicht für Forderungen des Mieters gegen den Vermieter.

In der Abrechnung müssen die einzelnen Nebenkostenforderungen dargelegt und genau bezeichnet werden. Der Vermieter muss die Angaben nicht in der Abrechnung belegen, der Mieter hat aber das Recht, Einsicht in die Unterlagen zu verlangen.

Bei Erhöhung der Betriebskosten kann die Umlage erhöht, bei Ermäßigung muss sie herabgesetzt werden.

Verteilungsschlüssel für umlagefähige Neben- und Heizkosten :

- **Für andere Kosten** als Heiz- und Warmwasserkosten kann ein **Umlageschlüssel** vereinbart oder anderenfalls vom Vermieter nach billigem Ermessen einheitlich für alle Wohnungen eines Objektes festgelegt werden. Der Umlageschlüssel muss in der Abrechnung angegeben und erläutert werden. Ist ein Umlageschlüssel nicht vereinbart, gilt § 556a BGB.
- **Heiz- und Warmwasserkosten** sind nach den Vorschriften der HeizkostenVO zwingend mit einer geeigneten Ausstattung zur Verbrauchserfassung festzustellen und nach den Vorschriften der VO abzurechnen; anderenfalls besteht ein Kürzungsrecht um 15% (Ausnahmen s. § 11 HeizkostenVO). Ein Teil von mindestens 50%, maximal 70% der Heizkosten ist nach dem Wärmeverbrauch des Nutzers zu verteilen. Der restliche Anteil wird nach Wohnfläche oder dem umbauten Raum abgerechnet (§ 7 HeizkostenVO). Weitere Ausführungen enthält das Handbuch Heizkosten.

2.1.4.5 Heizkostenabzug bei Pauschalmietten

Detaillierte Ausführungen zu Heizkostenpauschalen enthält das Handbuch Heizkosten.

2.1.5 Mieterberatung

Kostenfreie - vorrangig in Anspruch zu nehmende - Beratungsmöglichkeiten für bedürftige Mieter bieten Rechtsanwälte und die öffentliche Rechtsberatung der Amtsgerichte i. R. des Beratungshilfegesetzes sowie - für ihre Mitglieder - die Arbeitnehmerkammer Bremen und die Mietervereine in Bremerhaven und Cuxhaven.

Leistungsempfänger können bei mietrechtlichen Problemen an die o. g. Einrichtungen verwiesen werden. Sofern es im Einzelfall zur Problemlösung sinnvoll und geboten erscheint, können ggf. Beratungskosten (auch in Form eines Mitgliedsbeitrages) für einen Mieterverein i. R. der §§ 16a SGB II / 11 Abs. 5 SGB XII übernommen werden.

Die Mietervereine wirken auch bei der Erstellung und regelmäßigen Aktualisierung der örtlichen Mietspiegel mit, die - gegen Gebühr - an jedermann abgegeben werden; außerdem bieten sie auch für Nichtmitglieder günstige Literatur zu mietrechtlichen Fragen an.

2.2 Eigenheime und Eigentumswohnungen

Zur Ermittlung der maßgeblichen Belastung ist der Zusatzfragebogen zu Grundbesitz / Wohneigentum zu verwenden (als Anlage zum SGB II – oder Sozialhilfeantrag). Aus dem Zusatzfragebogen ergeben sich auch Anhaltspunkte für die Prüfung, ob das Objekt verwertbares Vermögen darstellt. Auch wenn die Immobilie von der Verwertung ausgenommen ist, folgt daraus kein Anspruch darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das geschützte Vermögen auch in seiner Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer sicherzustellen. Die Höhe der angemessenen Aufwendungen ist vielmehr nach den gleichen Kriterien wie bei Mietwohnungen zu beurteilen. Eine leistungsrechtliche Besserstellung von Haus-/Wohnungseigentümern gegenüber Mietern ist sachlich nicht gerechtfertigt und von Gesetzes wegen auch nicht beabsichtigt.

Als geschütztes Vermögen kann selbstgenutztes Wohneigentum angesehen werden, welches die nachstehenden Größen nicht überschreitet:

Haushaltsgrösse	Wohnflächenobergrenzen für selbstgenutztes Wohneigentum	
	Eigentumswohnung	Einfamilienhaus
1 Person	80 m ²	90 m ²
2 Personen	80 m ²	90 m ²
3 Personen	100 m ²	110 m ²
4 Personen	120 m ²	130 m ²
je weitere Person	+ 20 m ²	+ 20 m ²

Das Bundessozialgericht geht davon aus, dass bei Wohneigentum, welches nur von einer Person bewohnt wird, in der Regel der Wohnflächenwert für 2 Personen zu berücksichtigen ist, weil andernfalls stets eingehend zu prüfen wäre, ob sich der Betroffene in einer Lebensphase befindet, in der eine Änderung der Zahl der Wohnungsnutzer zu erwarten ist oder jedenfalls nicht ausgeschlossen werden kann¹. Bei Vorliegen besonderer Umstände ist eine Abweichung nach oben, unter Umständen aber auch nach unten möglich. Bei Kranken und Behinderten, bei denen nach den Umständen des Einzelfalles ein **erhöhter Wohnflächenbedarf** tatsächlich besteht, kann - soweit es im jeweiligen Einzelfall notwendig ist - eine Wohnfläche für eine gegenüber der tatsächlichen Bewohnerzahl um 1 Person erhöhte Personenzahl als angemessen anerkannt werden. Insbesondere gilt dieses für Rollstuhlfahrer.

¹ BSG-Urteil vom 07.11.2006, B 7b AS 2/05 R, FEVS 58,241

2.2.1 Kapitalkosten

Bei den Kosten der Unterkunft können nur tatsächlich **wohnungswirtschaftlich verwendete** Darlehen anerkannt werden; dabei sind regelmäßig nur die zum jeweiligen Zeitpunkt tatsächlich zu zahlenden Zinsen (Verminderung durch Tilgung bei Annuitätendarlehen!) zu berücksichtigen; das Auslaufen der Zinsbindungsfristen ist wegen der notwendigen Neuberechnungen zu beachten. Notwendige Verwaltungsgebühren sind monatlich mit 1/12 des Jahresbetrages anzusetzen. Hinsichtlich etwaiger Kontoführungsgebühren ist darauf hinzuweisen, dass nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes² Kontoführungsgebühren für die Führung von Darlehenskonten nicht mit geltendem Recht zu vereinbaren sind, wenn die Bank, die diese Gebühren in Rechnung stellt, lediglich ihrer Rechnungslegungspflicht gerecht wird und darüber hinaus keine Sonderleistung mit entsprechendem Nutzen für den Kunden erbringt. Folglich scheidet eine entsprechende Berücksichtigung im Rahmen der Unterkunftskosten aus.

Als **Nachweise** für die Kapitalkosten sind erforderlich: soweit vorhanden ein **Zins- und Tilgungsplan**, zumindest aber der letzte **Kontoauszug über das Darlehenskonto** (bei jeder Weiterbewilligung ist ein aktueller Nachweis zu fordern), der **Darlehensvertrag**, ein **Verwendungsnachweis** (Kaufvertrag, Rechnungen etc.) und ein **Grundbuchauszug** (der ggf. auch vom Amts wegen kostenfrei - § 64 SGB X – eingeholt werden kann). Sind die Darlehen höher als die nachgewiesenen – zumindest glaubhaft gemachten – Aufwendungen, können die Zinsbelastungen nur anteilig berücksichtigt werden.

Beispiel: Ein Hauseigentümer nimmt für die Neueindeckung seines Daches ein Darlehen von 20.000 € auf. Er führt die Arbeiten selbst bzw. mit Hilfe von Nachbarn durch, so dass die tatsächlichen Kosten nur 10.000 € betragen. Vom Restbetrag hat er sich ein Auto gekauft. In diesem Fall kann nur die Hälfte der Zinsbelastung als KdU berücksichtigt werden.

Tilgungsleistungen dienen der Vermögensbildung und stehen daher im Widerspruch zu den Zielen der Sozialhilfe. Eine Übernahme bis zur Angemessenheitsgrenze kann nur in Ausnahmefällen in Betracht kommen³: Hierfür müssen folgende Voraussetzungen nebeneinander erfüllt sein:

- die Finanzierung des Eigenheims ist weitestgehend abgeschlossen,
- ohne Übernahme der Tilgungsleistungen droht der Verlust der Wohnung,
- die Kosten der Unterkunft sind insgesamt noch angemessen und
- eine Aussetzung oder Senkung der Tilgung ist nicht möglich (Bescheinigung d. Kreditgebers).

Hierbei ist ein strenger Maßstab anzusetzen. Insbesondere sind zunächst alle Selbsthilfeverpflichtungen vom Antragsteller auszuschöpfen. Hierzu zählen vor allem Verhandlungen mit dem Kreditunternehmen, die Tilgung für einen begrenzten Zeitraum auszusetzen oder die Tilgungsdauer zu strecken. Bei kurzzeitiger Bedürftigkeit wird eine Tilgungsaussetzung möglich sein. „Großfamilien“ dürften aufgrund der Höhe der Gesamteinkünfte eher in der Lage sein, in gewissem Umfang Tilgungsbeträge selbst aufzubringen. Auch anrechnungsfreies Einkommen bzw. der Freibetrag für Erwerbstätige können für die Tilgung eingesetzt werden. Die Finanzierung der Darlehenssumme kann als weitestgehend abgeschlossen betrachtet werden, wenn bereits mindestens 95% der Darlehenssumme getilgt wurden.

Die Tilgungsleistungen sind insbesondere dann nicht zu übernehmen, wenn unter Berücksichtigung der Angemessenheit nur ein Teil der monatlichen Tilgungsverpflichtung gezahlt werden kann, da trotz Übernahme der anteiligen Beträge die Zahlungsverpflichtungen nicht dauerhaft bedient werden

² BGH, Urteil vom 07.06.2011; XI ZR 388/10

³ BSG, Urteil vom 18.06.2008, B 14/11b AS 67/06 R

können. Bei langfristiger Bedürftigkeit wird angesichts der bei Annuitätendarlehen steigenden Tilgungsleistungen und der mit zunehmendem Alter des Gebäudes notwendigen Reparaturen ein Verkauf des Hauses zu erwägen sein.

Zahlungen für **Leibrenten** oder vom Hauseigentümer zu gewährende **Wohnrechte** sind, da sie eine Gegenleistung für den Erwerb des Objektes darstellen, wie Tilgungsleistungen zu behandeln, sofern hierbei nicht ein entsprechender Zinsanteil einkalkuliert worden ist. Beiträge zu **Kapitallebensversicherungen**, die zur Tilgung der aufgenommenen Darlehen dienen, können nicht übernommen werden. Kosten einer zur Absicherung der Finanzierung vom Darlehensgeber zwingend geforderten **Risikolebensversicherung** können dagegen anerkannt werden.

Erbbauzinsen sind zu übernehmen.

2.2.2 Betriebskosten

Nachstehende Betriebskosten können übernommen werden:

- Grundsteuern, soweit sie auf das Wohngrundstück entfallen. Grundsteuer A wird daher grundsätzlich nicht übernommen.
- Müllabfuhr (ggf. prüfen, ob Kostensenkung durch kleinere Mülltonnen oder weniger Abfahren möglich)
- Kanalgebühren oder Leerung und regelmäßige Wartung der Klärgrube (Kanalbaubeiträge und Herstellungskosten einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigungsanlage gehören **nicht** zu den laufenden Kosten der Unterkunft, siehe hierzu 2.2.4.2 a + b).
- Wassergeld (bei übermäßigem Verbrauch, der sich nicht erklären lässt, sind die Gründe zu erforschen - z. B. Tierhaltung, undichte Leitungen, Rasenbewässerung etc.; ggf. ist auf eine Kostensenkung hinzuwirken. Nach Angabe der Wasserversorgungsunternehmen wird von dort - soweit keine Messwerte vorliegen - zunächst von einem **Durchschnittsverbrauch je Person von 3,5 m³ monatlich** ausgegangen. Ergibt sich im Einzelfall ein wesentlich höherer Verbrauch aus sozialhilferechtlich nicht zu billigenden Gründen, so sind die Mehrkosten nicht zu übernehmen; das gilt dann auch für die hieraus resultierenden Abwassergebühren)
- Schornsteinfeger oder Feuerstättenchauggebühren (Kehrgebühren, Immissionsschutzmessung)
- Gebäudeversicherung (gegen Feuer, Sturm, Wasser; ohne Glasbruch). Hausratversicherungen gehören nicht zu den Kosten der Unterkunft, die Kosten hierfür können nur nach § 11 Abs. 2 Nr. 3 SGB II (Pauschbetrag) bzw. § 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII vom Einkommen abgesetzt werden.
- Gebäudehaftpflicht (bei selbstbewohnten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen durch die Privathaftpflicht abgedeckt, deren Beiträge in diesen Fällen übernommen werden können)
- Straßenreinigungsgebühren (soweit örtlich vorgeschrieben oder aufgrund Alter oder Behinderung nicht mehr durch den Leistungsempfänger selbst möglich; vorrangig Möglichkeit der Nachbarschaftshilfe prüfen)

Die Nebenkosten sind monatlich zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass Kosten, die nur einmal jährlich oder vierteljährlich in Rechnung gestellt werden (z.B. Schornsteinfeger, Gebäudeversicherung etc.) nicht im Monat der Fälligkeit als einmaliger Bedarf berücksichtigt werden, sondern auf 12 Monate aufgeteilt werden müssen. Die Gewährung erfolgt dann als monatlicher Pauschalbetrag.

2.2.3 Heizkosten

Wegen der laufenden oder einmaligen Heizkosten wird auf das Handbuch Heizkosten hingewiesen.

2.2.4 Sonstige mit Wohn- und Grundeigentum verbundene Kosten

2.2.4.1 Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand

Eine Pauschale für den Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand ist für Eigenheimbesitzer nicht vorgesehen, die notwendigen Kosten können nur als einmaliger Bedarf berücksichtigt werden. Bei Wohnungseigentum wird allerdings in der Regel für die im Gemeinschaftseigentum stehenden Gebäudeteile eine Instandhaltungsrücklage gefordert. Diese Rücklage ist als laufender Bedarf anzusehen.

Die unabweisbaren Aufwendungen für Reparatur und Instandhaltung zählen bei selbstgenutztem Wohneigentum zu den Kosten der Unterkunft (§ 22 Abs.2 SGB II/ § 35 Abs. 1 SGB XII). Diese Maßnahmen dürfen aber nicht zu einer Verbesserung des Standards des selbstgenutzten Eigenheims führen und müssen notwendig und angemessen sein. Zum Instandsetzungs- und Reparaturaufwand zählen nur Maßnahmen, die periodisch regelmäßig anfallen und sich auf notwendige Kleinreparaturen, regelmäßig anfallende Wartungsarbeiten sowie kleinere Schönheitsreparaturen und Ausbesserungsarbeiten beziehen. Größere Reparatur-, Erneuerungs- und Modernisierungsarbeiten gehören nicht dazu⁴.

Zum Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand zählen daher Schönheitsreparaturen aller Art bzw. alle Maßnahmen, die im Wesentlichen die Wiederherstellung eines früheren Zustandes zum Ziel haben, ohne qualitativ über diesen hinaus zu gehen.

Instandhaltungsaufwand kann z. B. sein:

- Austausch einer zerbrochenen Fensterscheibe
- Ersatz eines defekten Ölbrenners,
- Instandsetzung/ Wartung von Heizungsanlagen,
- Ersatz witterungsbedingt fehlender oder defekter Dachsteine,
- Reparatur defekter Rohrleitungen,
- Reparatur einer ausgefallenen Elektroinstallationsanlage,
- Abdichtung von Rohrleitungen, Kleinkläranlagen.

Die Instandhaltungsaufwendungen müssen zudem unabweisbar sein, das heißt diese sind dringend erforderlich, und eine Selbsthilfe ist nicht möglich. In der Regel ist davon auszugehen, dass kleinere unkomplizierte Reparaturmaßnahmen von erwerbsfähigen Hilfeempfängern in Eigenregie vorgenommen werden können und hierfür keine Fachfirma benötigt wird.

Instandhaltungsaufwendungen können grundsätzlich nur übernommen werden wenn der **Höchstbetrag der KdU nicht überschritten** wird (Kostenberechnung entsprechend Nutzungsdauer und Dauer des Leistungsbezuges). Hierüber hinausgehende Aufwendungen können nicht bzw. - soweit unabweisbar – nur im Ausnahmefall als Darlehen gegen dingliche Sicherung übernommen werden.

Größere Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, die zudem i. d. R. einen wertsteigernden Charakter haben, sind kein Instandhaltungs- und Reparaturaufwand und können daher grundsätzlich nicht vom Sozialleistungsträger übernommen werden (s. 2.4.4.2 b).

⁴ LSG Niedersachsen, Beschluss vom 31.03.2006, L 7 AS 343/05

Ggf. ist hier zu prüfen, ob Leistungen (Darlehen) zur Sicherung der Unterkunft nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII in Betracht kommen. Nach dem Wortlaut dieser Vorschriften können zwar nur Schulden übernommen werden. Um als Leistungsträger die Kosten beeinflussen zu können, ist jedoch eine frühzeitige Antragstellung und Entscheidung – nach Möglichkeit vor der Erteilung entsprechender Aufträge – sinnvoll.

Voraussetzung für eine Kostenübernahme ist in jedem Fall, dass die Erhaltungsmaßnahme wirtschaftlich sinnvoll ist und dauerhaft ihren Zweck erreicht; das wäre z. B. nicht der Fall, wenn in absehbarer Zeit weitere Reparaturen anstünden, die zum Wert des Objektes in keinem Verhältnis mehr stehen oder wenn aufgrund eines baurechtswidrigen Zustandes eine weitere Nutzung über kurz oder lang nicht mehr möglich wäre. Bei größeren Maßnahmen, die üblicherweise auch von nicht bedürftigen Personen über Darlehen finanziert werden, ist dem Leistungsempfänger regelmäßig eine Fremdfinanzierung (Kreditinstitute, ggf. Förderprogramme der KfW, öffentliche Wohnbauförderung) zuzumuten. Die dadurch entstehenden Kreditzinsen können im Rahmen der angemessenen KdU berücksichtigt werden. Eigenleistungen sowie der Einsatz des Vermögens sind zu prüfen.

Ist bei größeren Maßnahmen eine Fremdfinanzierung nicht möglich, werden zunächst die Gründe hierfür festzustellen sein. Ist der Leistungsempfänger überschuldet, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Objekt dauerhaft gehalten werden kann, ist eine Leistungsgewährung nicht möglich. Dem Leistungsempfänger wird dann ein Verkauf des Hauses und Umzug in eine Mietwohnung zuzumuten sein. Auch die Familiengröße und eventuelle Probleme bei der Suche nach einer anderen geeigneten Wohnung sind zu berücksichtigen (z. B. wird einem alleinstehenden LE die Anmietung einer angemessenen Wohnung leichter fallen als einer kinderreichen Familie mit schwerstbehindertem Kind mit erhöhtem Wohnbedarf).

Beispiele: keine Leistungen für die Erneuerung von Gäste-WC/Zweitbad bei Alleinstehenden oder Kleinfamilien; keine Leistungen für zusätzliche Öfen, wenn mit den vorhandenen Öfen eine für den Wohnbedarf ausreichende Fläche beheizt werden kann.

Für Personen, die nur einen eingeschränkten Leistungsanspruch haben (§ 31 SGB II, § 26 SGB XII) wird eine Leistungsgewährung für größere Maßnahmen nicht in Betracht kommen. Auch andere Umstände können zur Ablehnung führen (Beispiel: Hauseigentümer wird seit mehreren Jahren von seinem Schornsteinfeger aufgefordert, den Heizkessel auszutauschen. Er macht dieses nicht, obwohl er ein ausreichendes Einkommen hat und beantragt eine entsprechende Leistung, nachdem er aufgrund von Arbeitslosigkeit Leistungen nach dem SGB II erhält).

2.2.4.2a Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge

Grundsätzlich besteht nach dem NKAG die Möglichkeit, die Stundung der Beiträge zu beantragen, die entstehenden Stundungszinsen sind als laufender Unterkuftsbedarf anzusehen. Nur wenn eine Stundung rechtsfehlerfrei abgelehnt wird, kommt eine Übernahme der Kosten als Darlehen in Betracht.

Sofern ein Anschluss- und Benutzungszwang satzungsmäßig festgelegt wurde, können **Baukosten** für die Verlegung des Kanals auf dem Grundstück darlehensweise übernommen werden, sofern anderenfalls der Verlust der (angemessenen) Unterkunft bzw. deren Unbewohnbarkeit droht. Im Rahmen ihrer Möglichkeiten sind die Leistungsempfänger verpflichtet, Eigenleistungen (z. B. Ausschachten) zu erbringen.

2.2.4.2b Versetzung der Hauskläranlage in einen ordnungsgemäßen Zustand

- ! ■ Bevor eine Kostenzusage für eine umfangreiche Sanierung einer Klärgrube gegeben wird, ist unter Vorlage geeigneter Unterlagen die Zustimmung des Landkreises Cuxhaven – Fachgebiet 58.1 Grundsatzangelegenheiten – einzuholen.

Sofern von Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft festgestellt wird, dass eine Kleinkläranlage nach den abwasserrechtlichen Vorschriften veraltet ist, werden die Eigentümer nach Ablauf des Bestandsschutzes (i. d. R. 15 Jahre) aufgefordert, ihre Anlagen entweder durch Nachrüstung oder Neubau dem technischen Stand anzupassen.

Die hierdurch entstehenden Kosten gehören nicht zu den Instandhaltungsaufwendungen, da es sich um größere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen handelt (s. 2.2.4.1).

Diese Kosten können daher höchstens darlehensweise nach § 22 Abs. 8 SGB II/ § 36 SGB XII übernommen werden, soweit sie in Ausnahmefällen wirtschaftlich vertretbar und unabweisbar notwendig sind, um die Bewohnbarkeit des Hauses zu erhalten. Allgemein kann eine Kostenübernahme nur für die in Absprache mit der Wasserbehörde zu ermittelnde wirtschaftlichste und kostengünstigste Lösung erfolgen. Alle vorrangigen Möglichkeiten, insb. eine Kreditfinanzierung und zumutbare Eigenleistungen sind auf jeden Fall zu prüfen.

Nicht ordnungsgemäße Kläranlagen, welche vom Eigentümer nicht saniert werden, können im Rahmen der Ersatzvornahme vom Bauamt in abflusslose Sammelgruben umgewandelt werden. Hierdurch entstehen – insbesondere bei größerer Bewohnerzahl – erhebliche Abfuhrkosten, welche im Rahmen der angemessenen KdU bei laufendem Leistungsbezug zu übernehmen wären. Bei Personen, die keine Leistungen beziehen, hätte zunächst die abfuhrpflichtige Gemeinde die Kosten zu tragen.

Mit dem Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft wurde daher vereinbart, dass bei Empfängern von Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld II die Anträge entsprechend obiger Vorgaben vom jeweiligen Leistungsträger geprüft werden. Bei Personen, die keine laufenden Leistungen erhalten, versucht das Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft eine Sanierung unter Kostenbeteiligung der abfuhrpflichtigen Gemeinde zu erreichen.

Beispiele für beantragte Klärgrubensanierungen (Kosten ca. 5.000 – 6.000 €):

Alleinstehender Leistungsempfänger mit geringem Wasserverbrauch beantragt die Sanierungskosten für eine veraltete Klärgrube. Wegen der verhältnismäßig geringen Folgekosten kommt eine Umwandlung in eine abflusslose Sammelgrube in Betracht, und zwar durch Eigenleistung des Eigentümers, Auftragsvergabe an Dritte oder – wenn der Leistungsempfänger untätig bleibt - durch Ersatzvornahme durch das Bauamt.

Alleinstehende schwerbehinderte Leistungsempfängerin lebt in einem überschuldeten Haus, behinderungsbedingt sind Haus und Grundstück verwahrlost. Die Kostenübernahme für die Klärgrube würde die Probleme der Leistungsempfängerin nicht lösen. Adäquate Hilfe wäre hier der Nachweis einer behindertengerechten Wohnung und ein Verkauf des Hauses. Sofern eine Teilvermietung des Hauses möglich ist (Kostensenkung durch Mieteinnahme, Gartenpflege durch Mieter) käme die Berücksichtigung von Sanierungskosten – bei teilweiser Absetzung von den Mieteinnahmen – in Betracht.

Ehepaar mit mehreren Kindern kauft ein Haus. Eigenkapital ist nicht vorhanden. Die aufgenommenen Darlehen liegen erheblich über dem Kaufpreis des Hauses. Im Kaufvertrag wurde bereits auf die notwendige Sanierung der Klärgrube hingewiesen. Eine weitere Darlehensgewährung durch die Hausbank der LE wird abgelehnt, da die LE nach dem Hauskauf ein Universaldarlehen bei einer anderen Bank aufgenommen haben und sie außerdem ein neues Auto auf Raten erworben haben.

Da den Eheleuten bereits bei Erwerb des Hauses die Sanierungsbedürftigkeit bekannt war, handelt es sich nicht um Kosten zur Erhaltung oder Sicherung der Unterkunft sondern um nicht zu übernehmende Kosten des Erwerbs einer Unterkunft. Im Übrigen verhält sich die Familie unwirtschaftlich, so dass die Leistungsgewährung durch ein aufgrund der Überschuldung ungesichertes Darlehen nicht gerechtfertigt ist.

Prüfungsschema Kleinkläranlagen

1) Sachverhaltsermittlung:

Welcher Leistungskreis? SGB II/SGB XII

Dauer des Bezugs

Wohnumstände (Personen im Haushalt/ KdU angemessen/ Alter des Hauses)

Verfahrensstand Amt 66

Bei komplexem Sachverhalt kann auch eine Ortsbesichtigung erforderlich sein

2) Rechtsgrundlage (§ 22 Abs. 8 SGB II / § 36 Abs. 1 SGB XII)

3) Anspruchsvoraussetzungen

a) Droht Wohnungslosigkeit

aa) Es muss eine Notsituation vorliegen, die zur drohenden Obdachlosigkeit des Antragstellers führt (mit hoher Wahrscheinlichkeit) oder die Bewohnbarkeit der Wohnung gefährdet (z.B.: Räumungsklage vor dem Amtsgericht)

ab) oder eine vergleichbare Notlage?

- Lebensführung des Antragstellers muss in erheblicher Weise beeinträchtigt sein bzw.

- Interventionspunkt der Sozialhilfe muss erreicht sein (FEVS 51,89, 91)

(z.B.: Versorgungseinstellung Strom, Wärme oder Wasser (OVG Lüneburg, FEVS 42, 92))

aber: Unmittelbarkeit muss gegeben sein!

Anhörung/ Aufforderung von Amt 66 reicht i. d. R. nicht aus! (Konsequenz zunächst abflusslose Sammelgrube, später Nutzungsuntersagung durch Amt 63)
ausreichender anderweitiger Wohnraum ist i.d.R. vorhanden

b) Ist die Übernahme durch Sozialhilfemittel notwendig (unabweisbar) ? (Selbsthilfeverpflichtung des Antragstellers)

ba) Können Arbeiten selbst oder durch Angehörige/Bekannte ausgeführt werden?

bb) Kann ein Teil der Kosten selbst (durch Ansparung) getragen werden?

- Grundsätzlich sind Instandsetzungs-/Reparaturkosten aus der Regelleistung anzusparen (§ 2 SGB II/ § 2 SGB XI)

- Seit wann war die Sanierungspflicht bekannt?

- Weiteres Einkommen neben ALGII/Grusi (Freibeträge sind ggf. auszuschöpfen)?

bc) Wurden alle Kreditaufnahmemöglichkeiten ausgenutzt?

- Wurde eine umfassende Kreditprüfung durch die kontoführende Bank vorgenommen?

(begründetes Ablehnungsschreiben ist vorzulegen, nur formloses Schreiben reicht nicht aus)

- weitere Banken?

- Ist die Eintragung einer Grundschuld durch Bank möglich? Haus lastenfrei?

c) Ist die Übernahme durch Sozialhilfemittel gerechtfertigt?

ca) Ist die Unterkunft grundsätzlich erhaltenswürdig?

- nur bei angemessener KdU

- Alter und Zustand des Hauses

- Lebensumstände z.B. Alter des Antragstellers/Haushaltsgemeinschaft

cb) Ist die beantragte Hilfe geeignet, die Notsituation langfristig zu beseitigen und die Unterkunft zu sichern?

cc) Lässt das Verhalten des Antragstellers in der Vergangenheit auf langfristige Sicherung schließen? Hat der Antragssteller durch sein Verhalten zur Verschlimmerung der Notlage beigetragen? Waren Bemühungen erkennbar z.B. Ansparungen?

cd) Außenwirkung der Sozialhilfeleistung (Sparsame / wirtschaftl. Verwendung v. Steuergeldern)

4) Ergebnis

Aktenvermerk

Bescheid Antragsteller

3. Sonstige Wohnformen

3.1 Wohnrechte des Leistungsempfängers/Antragstellers

Bei bedürftigen Inhabern von Wohnrechten ist zu prüfen, ob Vermögen (auch teilweise) unentgeltlich übertragen wurde, um es dem Zugriff des Leistungsträgers zu entziehen; in diesen Fällen kann Sittenwidrigkeit vorliegen, die zur Nichtigkeit des Vertrages führen würde. Auch eventuelle Rückforderungsansprüche (§ 528 BGB) sind unter Beachtung der 10jährigen Frist zu prüfen.

Beispiel 1: Ein seit Jahren arbeitsloser 58jähriger Antragsteller hat vor 5 Jahren sein unbelastetes Mehrfamilienhaus im Wert von 300.000 € seinem Sohn überschrieben und erhält als Gegenleistung das Wohnrecht an einer der in diesem Haus befindlichen Wohnungen, der Wert des Wohnrechtes wurde mit mtl. 250 € vereinbart. Es handelt sich also offensichtlich um eine Schenkung. Da die Bedürftigkeit des Schenkers innerhalb der 10-Jahresfrist eingetreten ist, können Rückforderungsansprüche gem. § 528 BGB geltend gemacht werden. Da eine vollständige Rückabwicklung des Schenkungsvertrages nicht erforderlich (und evtl., wenn der Sohn den Grundbesitz belastet hat, auch nicht möglich) ist, besteht ein Anspruch entsprechend § 528 Abs. 1 S. 2 BGB auf Zahlung des zum Unterhalt erforderlichen Betrages. Der Übernehmer hat also monatliche Zahlungen mindestens in dem Umfang zu leisten, dass Leistungen der Grundsicherung für Arbeitssuchende oder der Sozialhilfe nach dem 3. oder 4. Kapitel des SGB XII entbehrlich sind. Die Zahlungspflicht besteht, bis der Wert des Geschenkes verbraucht ist.

Beispiel 2: Die Schenkung (wie Beispiel 1) liegt 10 Jahre und 2 Monate zurück. Der Schenker war bei Antragstellung bereits seit 4 Monate ohne eigenes Einkommen, in dieser Zeit hat der beschenkte Sohn den Lebensunterhalt des Vaters sichergestellt. Da die Bedürftigkeit bereits vor Ablauf der Frist (vgl. § 529 Abs. 1 BGB) eingetreten ist, bestehen Rückforderungsansprüche wie im Beispiel 1.

- Altenteile:

Richten sich nach den §§ 5 - 17 Nds. AGBGB. Gem. §§ 11 und 12 Nds. AGBGB hat der Schuldner die mit dem Grundstück verbundenen Lasten und den Erhaltungsaufwand zu tragen. Kosten der Unterkunft sind daher nicht zu berücksichtigen.

- Bei **sonstigen vertraglichen Wohnrechten** kann auch eine Entgeltlichkeit vereinbart werden. Kosten der Unterkunft sind dann wie bei Mietwohnungen anzusetzen. Für als beschränkte persönliche Dienstbarkeiten eingetragene Wohnungsrechte gelten teilweise die Vorschriften für den Nießbrauch (vgl. § 1093 BGB).

- Nießbrauch:

(§ 1030 ff. BGB). Der Nießbraucher ist berechtigt, die Nutzungen aus der Sache zu ziehen. Für die Dauer des Nießbrauchs hat er die auf der Sache ruhenden öffentlichen Lasten sowie diejenigen privatrechtlichen Lasten zu tragen, die schon bei Bestellung des Nießbrauches auf der Sache ruhen, insb. Zinsen aufgrund von Hypotheken und Grundschulden sowie Rentenschulden (§ 1047 BGB).

Der Nießbraucher hat für die Erhaltung der Sache zu sorgen; Ausbesserungen und Erneuerungen hat er nur insoweit vorzunehmen, als sie zur gewöhnlichen Unterhaltung gehören (§ 1041 BGB). Die Kosten der Unterkunft sind daher wie bei Hauseigentümern zu ermitteln. Die Verträge sind allerdings sorgfältig zu prüfen, da Nießbrauchrechte regelmäßig nach Vermögensübertragungen bestellt werden.

3.2 Obdachlosenunterkünfte und Wohnwagen

Für Leistungsempfänger in **gemeindeeigenen** oder **von den Gemeinden angemieteten Wohnungen** oder **Obdachlosenunterkünften** können Kosten der Unterkunft - sofern kein Mietvertrag besteht - in Form von Nutzungsentschädigungen bzw. Gebühren nur übernommen werden, wenn eine ordnungsbehördliche Einweisung vorliegt und die Forderung gegen den Leistungsempfänger - z. B. aufgrund einer Satzung - geltend gemacht wurde. Das gilt auch für Asylbewerber und Flüchtlinge, die nach dem Nds. AufnahmeG unterzubringen sind!

Ggf. ist zu beachten, dass Leistungen für die Nutzungsentschädigung / Gebühr nur insoweit erbracht werden können, als hierin keine Kosten enthalten sind, die bereits durch die Regelleistungen abgedeckt sind (z. B. Strom, Warmwasser).

Bei Wiedereinweisung bedürftiger Obdachloser in die vorherige Wohnung sind die notwendigen angemessenen Nutzungsentschädigungen vorübergehend zu übernehmen.

Für Personen, die – als einzige Unterkunft – rechtmäßig in **Wohnwagen** leben, kann das Standgeld als Unterkunftsbedarf anerkannt werden.

4. Vorrangige Einnahmen und Kostenverteilung

4.1 Vorrangige Einnahmen

Angemessene Kosten der Unterkunft sind nur zu übernehmen, soweit sie auf den Leistungsempfänger entfallen und nicht durch vorrangige Einnahmen gedeckt werden können. Als solche kommen in Betracht:

4.1.1 Wohngeld

Ab dem 01.01.2005 erhalten Empfänger von Transferleistungen (nach SGB II / XII, AsylbLG etc.) kein Wohngeld mehr (§ 1 Abs. 2 WoGG. Ausnahmen: nicht bedürftige Haushaltsangehörige, bei Darlehensgewährung oder bei nur einmaligen Leistungen. Sofern nur relativ geringe Leistungen erbracht werden würden, ist der Antragsteller ggf. auf die Möglichkeit hinzuweisen, stattdessen einen Wohngeldantrag zu stellen. Bei Leistungsempfängern, die über den Bezug von ALG II krankenversichert sind, sind allerdings auch die Kosten der dann notwendigen freiwilligen Krankenversicherung zu berücksichtigen. Hauseigentümer und Personen mit sonstigen Vermögenswerten sollten darauf hingewiesen werden, dass das Wohngeld nicht zurückgezahlt werden muss, während nach § 35 SGB II bzw. § 102 SGB XII ein Ersatzanspruch gegen die Erben besteht.

Im Übrigen wird zum Verhältnis von Wohngeld und ALG II auf das als Anlage 1 beigefügte Merkblatt des BMVBS vom 29. 6. 2006 hingewiesen.

4.1.2 Eigenheimzulage und Aufwendungsdarlehen

(**EigenheimzulagenG** i. d. F. der Bekanntmachung v. 26.03.1997, BGBl. I S. 734)
(Aufwendungsdarlehen gem. § 88 ff. **II. WohnungsbauG** i. d. F. v. 19.08.1994, BGBl. I S. 2137 oder entsprechende Förderleistungen nach dem ab 01.01.2002 geltenden Wohnraumförderungsgesetz vom 13.09.2001, BGBl. I, S. 2376)

Die **Eigenheimzulage** wird i. d. R. jährlich zum 15.03. ausgezahlt. Sie ist **Einkommen** i. S. der §§ 11 SGB II / 82 SGB XII und ist im Rahmen der **Sozialhilfe** mit mtl. 1/12 des Jahresbetrages anzurechnen (§ 8 VO zu § 82 SGB XII). Im Rahmen des **SGB II** bleibt die Eigenheimzulage anrechnungsfrei, wenn sie nachweislich zur Finanzierung einer nach § 12 Abs. 3 S. 1 Nr. 4 SGB II geschützten Immobilie verwendet wird (§ 1 Abs. 1 Nr. 7 AlgIV). Der Nachweis über die Verwendung erfolgt in der Regel über eine Abtretungserklärung, es ist allerdings auch ein anderer Nachweis wie z. B. eine Vereinbarung mit der Bank zusammen mit einem Nachweis über die tatsächliche Zahlung möglich. Hierbei ist folgendes zu beachten:

- a) Erfolgt die Zahlung als Tilgung auf ein Darlehen, vermindert sich ab dem nächsten Fälligkeitstermin die Zinsbelastung, so dass die Kosten der Unterkunft – sofern nicht bereits eine entsprechende Kürzung wegen Unangemessenheit erfolgt ist – neu festzustellen sind.
- b) Fließt die Eigenheimzulage auf einen vor- oder zwischenfinanzierten Bausparvertrag, ist jährlich die Höhe des Bausparguthabens in Hinblick auf die Zuteilung des Vertrages und die sich dann erheblich vermindern Zinsen zu überprüfen.
- c) Wird die Eigenheimzulage auf einen Bausparvertrag gezahlt, der nicht der Finanzierung der Immobilie dient oder wird sie auf ein sonstiges Sparkonto gezahlt, steht die Eigenheimzulage zur Sicherung des Lebensunterhalts zur Verfügung und ist als Einkommen anzurechnen.

Aufwendungsdarlehen und entsprechende andere Förderleistungen sind von den Kosten der Unterkunft abzusetzen.

4.1.3 Mieteinnahmen

Sofern Mieteinnahmenvorhanden sind, sind zunächst die Mietverträge und der Steuerbescheid anzufordern, ggf. sind auch noch die Steuererklärung und die hierzu erstellten Anlagen und Belege erforderlich. Außerdem ist bei vermietetem Eigentum zu prüfen, ob ein Vermögenseinsatz zu fordern ist.

Mieteinnahmen sind gem. § 7 der VO zu § 82 SGB XII als laufendes Einkommen anzurechnen (entsprechend auch im Rahmen des SGB II). Die auf den vermieteten Wohnraum entfallenden Kosten sind von den Mieteinnahmen abzusetzen, die Kosten können nicht als Unterkuftsbedarf des Leistungsempfängers berücksichtigt werden. Übersteigen die Kosten die Mieteinnahmen, kann der Verlust weder auf der Bedarfsseite angesetzt noch mit anderweitigen positiven Einkünften verrechnet werden.

Erhaltungsaufwand nach § 7 Abs. 2 der o. g. VO kann, soweit er nicht ausschließlich dem vermieteten Wohnraum, sondern auch dem Wohnraum des Leistungsempfängers zuzurechnen ist, für den vermieteten Wohnraum nur anteilig berücksichtigt werden und dies auch nur dann, wenn er nicht bereits im Rahmen der Betriebskosten für den Wohnraum des Leistungsempfängers anerkannt wurde.

Beispiel: Der Leistungsempfänger hat ein Haus, in dem er mit seiner Familie das Erdgeschoss mit einer Wohnfläche von 80 m² bewohnt. Er nimmt ein Darlehen in Höhe von 45.000 € zu einem Zinssatz von 4,5 % auf. Hiervon verwendet er 30.000 € für den Ausbau einer Einliegerwohnung zur Größe von 40 m² sowie 15.000 € für die Erneuerung der Heizungsanlage. Die anfänglichen Zinsen betragen monatlich 168,75 €. Auf die für das gesamte Haus betriebene Heizungsanlage entfallen also Zinsen in Höhe von 56,25 €. Hiervon sind entsprechend der Wohnfläche 37,50 € (56,25 : 120 x 80) als Kosten der Unterkunft anzuerkennen. Von den Mieteinnahmen für die Einliegerwohnung sind Zinsen in Höhe von 131,25 € abzusetzen.

Untermieteinnahmen sind direkt von den Kosten der Unterkunft abzusetzen.

4.2 Aufteilung der Kosten der Unterkunft auf die Haushaltsangehörigen

Die auf die nicht bedürftigen Mitglieder des Haushaltes entfallenden Kosten der Unterkunft sind kopfanteilig vom Gesamtbetrag der KdU abzusetzen. Für diese Personen gezahltes Wohngeld bleibt unberücksichtigt.

Auch für Pflegekinder ist der Kopfanteil abzusetzen.

Auszubildende ohne Leistungsanspruch nach dem SGB II oder dem SGB XII erhalten mit der Ausbildungsförderung, wenn sie bei den Eltern leben, in der Regel nur geringe Anteile zur Deckung von Unterkunftskosten. Sie können allerdings Wohngeld erhalten. Auch von diesen Personen ist der Kopfanteil abzusetzen, da ansonsten eine nicht gewollte indirekte Förderung des ausgeschlossenen Personenkreises erfolgen würde. Ggf. können Auszubildende einen Zuschuss nach § 27 SGB II erhalten.

Sofern es bei einem Mitglied der Bedarfsgemeinschaft aufgrund einer wiederholten Pflichtverletzung oder einer ungenehmigten Ortsabwesenheit zu einer Kürzung bei den anteiligen Unterkunftskosten kommt, kann der weggefallene Anteil den übrigen Mitgliedern als zusätzlicher Bedarf gewährt werden, wenn eine Übernahme im Einzelfall geboten ist.

Der gekürzte Bedarf ist insbesondere dann zu übernehmen, wenn es sich um eine angemessene Unterkunft handelt und eine Nichtübernahme zu Mietrückständen führen würde. Vorhandenes Einkommen und Schonvermögen der von der Kürzung betroffenen Person sind vorrangig zu berücksichtigen. Ein zusätzlicher Bedarf für die Mitglieder einer Wohngemeinschaft kommt nicht in Betracht.

4.3 gemeinsame Wohnformen

4.3.1 Antragsteller im Haushalt der Eltern/ anderer Verwandter

Personen, die **das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet** haben, haben im Rahmen des SGB II in der Regel keinen Anspruch auf Leistungen für eine eigene Wohnung. Kosten hierfür können nur übernommen werden, wenn eine Zusicherung nach § 22 Abs. 5 SGB II erteilt wurde (s. Ziffer 6.3).

Die Berücksichtigung von Kosten der Unterkunft bei **Antragstellern, die im Haushalt ihrer Eltern leben**, scheidet grundsätzlich aus - sofern die Eltern nicht ebenfalls bedürftig sind – da bei verwandten und verschwägerten Personen mit entsprechendem Einkommen bzw. Vermögen erwartet werden kann, dass die im Haushalt lebenden Angehörigen kostenfrei dort wohnen können (§ 9 Abs. 5 SGB II/ 39 SGB XII).

Werden dennoch Unterkunftskosten geltend gemacht, ist durch Vorlage glaubwürdiger und nachvollziehbarer Unterlagen (z.B. Untermietvertrag) nachzuweisen, dass die behaupteten Kosten tatsächlich entstehen und können dann bis zur maximalen Höhe eines Einpersonenhaushaltes übernommen werden, wenn die Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Unterkunft stehen.

Leben hingegen Grundsicherungsempfänger nach dem Vierten Kapitel SGB XII mit ihren nichtbedürftigen Eltern, volljährigen Geschwistern oder Kindern in einer gemeinsamen Wohnung und die Angehörigen tragen die Unterkunftskosten, besteht ein Anspruch auf die sog. **Pauschalmiete** (§ 42a Abs. 3 SGB XII). Diese ergibt sich aus der Differenz zwischen den angemessenen Unterkunftskosten der jeweiligen Haushaltsgröße und den um eine Größenkategorie darunter liegenden Unterkunftskosten (z.B. bei einem Dreipersonenhaushalt: 480 € - 405 € = 75 €). Die Pauschalmiete wird ohne Nachweis der tatsächlich zu zahlenden Unterkunftskosten gewährt. Weisen Grundsicherungsempfänger in Einzelfall durch geeignete Unterlagen (z.B. Untermietvertrag) höhere Kosten nach, sind diese bis maximal zur Höchstgrenze eines Einpersonenhaushaltes zu übernehmen. Es ist jedoch darauf zu achten, dass die geltend gemachten Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Haushaltsgemeinschaft stehen müssen.

Erhalten die Eltern ebenfalls Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II oder dem SGB XII ist ein KdU-Anteil kopfanteilig zu berücksichtigen, unabhängig davon, wer in der Bedarfsgemeinschaft die Unterkunftskosten tatsächlich trägt (z.B. lt. Mietvertrag) oder wer welchen Teil der Wohnung nutzt⁵.

Bei **behinderten Menschen**, die unter gesetzlicher Betreuung eines Elternteils stehen, ist ein Mietvertrag, auch wenn dieser mit dem anderen Elternteil abgeschlossen wird, gem. § 177 BGB schwebend unwirksam. Genehmigt ein Ergänzungsbetreuer diesen Mietvertrag nachträglich, liegt auch insoweit für die Vergangenheit ein wirksamer Mietvertrag vor. Vertragliche Verpflichtungen können jedoch nur insoweit anerkannt werden, wenn diese ernsthaft geschlossen sind und ein Bindungswille erkennbar ist. Insofern können nur die Kosten der Unterkunft als Bedarf berücksichtigt werden, denen der behinderte Mensch tatsächlich laufend ausgesetzt wird⁶.

⁵ BSG Urteil vom 22.08.2013, B 14 AS 85/12 R

⁶ BSG Urteil vom 25.08.2011, B SO 8 29/10 R

4.3.2 Wohngemeinschaften

Leben nichtverwandte Personen in einer gemeinsamen Wohnung) und erklären sich zur gemeinschaftlichen Tragung der gesamten Unterkunftskosten bereit (Wohngemeinschaften), werden die Unterkunftskosten kopfanteilig übernommen. Als Höchstgrenze gilt hier der für die Gesamtzahl der Bewohner maßgebliche Richtwert (z.B. bei einem Dreipersonenhaushalt: 480 € : 3 Personen = 160 €).

Werden von den Bewohnern separate Miet- oder Untermietverträge abgeschlossen, können die danach tatsächlich entstehenden Unterkunftskosten bis zur angemessenen Obergrenze eines Einpersonenhaushaltes übernommen werden. Auch hier gilt jedoch, dass die geltend gemachten Kosten in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten der Haushaltsgemeinschaft stehen müssen.

Sofern es bei Wohngemeinschaften von Einzelpersonen zu erheblich überhöhten Kosten für das Gesamtobjekt führt, muss ggf. eine Überprüfung nach mietrechtlichen Vorschriften (angemessener m²-Preis) erfolgen. Mieten, die mit mehr als 20% oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete des privatrechtlichen Mietspiegels liegen, können als sog. Wuchermieten angesehen werden (§ 5 WiStrG bzw. § 291 StGB). Da das Verlangen einer entsprechenden Miete unter Ausnutzung der Notlage von Hilfeempfängern u.U. eine Straftat, zumindest aber eine Ordnungswidrigkeit darstellt, dürfen diese Kosten nicht vom Sozialhilfeträger finanziert werden.

Ein Anhaltspunkt für Wuchermieten wäre die Überschreitung eines Mietpreises von **8,80 €** pro Quadratmeter. Dieser Betrag ergibt sich aus der höchsten Basismiete (Tabelle A) des privatrechtlichen Mietspiegels für den Landkreis Cuxhaven von 7,00 € + 0,30 € einfacher Modernisierungszuschlag zzgl. 20 %. Je nach Modernisierungsgrad und Ausstattung der Wohnung sind weitere Zu- oder Abschläge möglich. Entsprechende Mietangebote von Hilfeempfängern **in Wohngemeinschaften** sind im Regelfall abzulehnen, wenn aufgrund der Angaben des Vermieters nicht von einem überdurchschnittlich hochwertigen Standard auszugehen ist. (s. Beispiel 2c).

Höhere Quadratmetermieten können anerkannt werden, wenn mit der Vermietung der Wohnung ein wiederholter, erhöhter Instandhaltungs- und Renovierungsaufwand verbunden ist, den der Vermieter nicht zu vertreten hat. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn Wohnraum regelmäßig an Personen vermietet wird, die aufgrund ihrer besonderen sozialen Lage auf dem freien Wohnungsmarkt nur schwer Wohnungen finden können und daher von Obdachlosigkeit bedroht sind (z.B. Menschen mit Suchterfahrung, ehemalige Strafgefangene).

Die Vereinbarung muss zudem wirksam sein d.h. es darf sich nicht um einen sog. Scheinvertrag i. S. d. § 117 Abs. 1, § 133 BGB handeln .

Hierbei ist folgendes zu beachten:

- Der Mietvertrag muss formell wirksam geschlossen worden sein d.h. eine zweiseitige Vereinbarung. Hierüber sind schriftliche Nachweise vorzulegen. In Ausnahmefällen können auch mündliche Vereinbarungen anerkannt werden, sofern von beiden Vertragsparteien die Wirksamkeit bestätigt wurde (wichtig: Aktenvermerk fertigen!)
- Der Mietvertrag muss tatsächlich im Alltag vollzogen werden d.h., dass der vereinbarte Wohnraum dem Mieter tatsächlich zur Nutzung überlassen wird und von diesem eine entsprechende Mietzahlungen geleistet wird. Es empfiehlt sich, die räumliche Situation durch einen Außendienstbesuch prüfen zu lassen. Als Nachweis für die Zahlungen sind aussagekräftige Unterlagen vorzulegen (z .B. Kontoauszüge oder Quittungen).
- Die Miethöhe muss in einem angemessenen Verhältnis zum genutzten Wohnraum stehen. Auch von Elternteilen mit geringem Einkommen kann im Rahmen der familiären Hilfe nach den § 9 Abs. 5 SGB II/ § 39 SGB XII erwartet werden, dass sie ihr Kind durch das Bereitstellen einer gegenüber dem freien Wohnmarkt günstigeren Unterkunft unterstützen. Eine angemessene Beteiligung an den gesamten Unterkunftskosten der Familie ist aber als üblich und verhältnismäßig

anzusehen. Hierüber hinausgehende Forderungen sind als sittenwidrig anzusehen, mit der Folge, dass die Vereinbarung nichtig wäre (§ 138 BGB).

Beispiel 1a (Familie)

Der 26-jährige SGB II-Empfänger A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) seiner berufstätigen Eltern. Es liegt eine schriftliche Vereinbarung vor, wonach A. monatlich 50 € für Wasser und Heizung zahlen soll. Weitere Kosten werden nicht geltend gemacht. Die Kosten können übernommen werden, da sich diese im Rahmen der unter Verwandten üblichen Gepflogenheiten bewegen und zu den Gesamtkosten des Hauses angemessen erscheinen.

Beispiel 1b (Familie)

Der 26-jährige SGB II-Empfänger A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) seiner berufstätigen Eltern. Laut Mietvertrag soll A. monatlich 345 Euro und einen Heizkostenabschlag von 40 € an seine Eltern zahlen

Da die geforderten Mietzahlungen nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu den Gesamtkosten des Hauses angesehen werden können, wäre der vorgelegte Untermietvertrag sittenwidrig und nach § 138 BGB nichtig. Es können keine Unterkunftskosten übernommen werden.

Beispiel 1c (Familie)

Der 26-jährige behinderte Grundsicherungsempfänger A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) seiner berufstätigen Eltern. Unterkunftskosten werden nicht geltend gemacht. Es werden als Pauschalmiete nach § 42a SGB XII monatlich 75 € anerkannt (480 € - 405 €). Weitere Nachweise sind nicht erforderlich.

Beispiel 1c (Familie)

Der 26-jährige behinderte Grundsicherungsempfänger A. bewohnt ein 15 m² großes Zimmer mit Küchen und Badbenutzung im bereits getilgten Eigenheim (4 Zimmer, 110 m² Wohnfläche und 230 € Nebenkosten monatlich) seiner Eltern, die ebenfalls Grundsicherung im Alter beziehen. Unterkunftskosten werden nicht geltend gemacht.

Es können kopfanteilig 76,67 € monatlich für jeden Haushaltsangehörigen übernommen werden (230 € Nebenkosten : 3 Personen).

Beispiel 2a (Wohngemeinschaft)

Ein SGB II-Empfänger A. bewohnt unangemessenen Wohnraum. Nach Aufforderung durch das Jobcenter und erfolgloser Suche einer angemessenen Wohnung mietet er mit seinem Bekannten B. eine 70 m²-große Dreizimmer Wohnung zum Preis von 400 € inkl. Nebenkosten an. A. und B. schließen den Mietvertrag gemeinsam mit dem Vermieter ab. Es ist der Höchstwert von 405 € für zwei Personen anzusetzen, die Miete ist damit angemessen. Somit wird ein Kopfanteil für A. in Höhe von 200 € übernommen

Beispiel 2b (Wohngemeinschaft)

Ein Leistungsempfänger bewohnt unangemessenen Wohnraum. Nach Aufforderung durch das Jobcenter und erfolgloser Suche einer angemessenen Wohnung mietet er zusammen mit einem Bekannten eine 80 m²-große 4 Zimmer Wohnung zum Preis von 500 € inkl. Nebenkosten an, die er hälftig bewohnt. Es werden mit dem Vermieter zwei separate Mietverträge über jeweils 2 Zimmer abgeschlossen. Da es sich um eine reine Zweckgemeinschaft handelt, ist der Höchstwert für Einzelpersonen anzusetzen, die Miete ist damit angemessen. (Alternativ: Der LE mietet die Wohnung allein an und vermietet die Hälfte für 250 €, auch in diesem Fall wäre die Miete angemessen).

Beispiel 2c (Wohngemeinschaft)

Sechs Leistungsempfänger möchten ein 120 m² großes Einfamilienhaus (Baujahr 1970) mit vier Zimmern im Rahmen einer Wohngemeinschaft anmieten. Der Vermieter bietet an, für jeden Bewoh-

ner einen separaten Mietvertrag über 345 € abzuschließen. Somit ergibt sich eine Quadratmetermiete von 17,25 € (345 € Bruttokaltmiete bei 20 m² Wohnfläche pro Person)! Da ein auffälliges Missverhältnis zwischen angebotenen Wohnraum und verlangter Miete vorliegt, wäre die Kostenübernahme aus Sozialhilfemitteln abzulehnen.

4.4 Teilweise gewerblich genutzter Wohnraum

Bei selbständig tätigen Leistungsempfängern, die ihre Wohnung bzw. Teile davon auch zu Erwerbszwecken nutzen, sind die entsprechenden Aufwendungen bereits bei der Ermittlung der Einkünfte nach § 4 der VO zu § 82 SGB XII / § 2a AlgIV berücksichtigt worden und können daher insoweit nicht mehr bei den Kosten der Unterkunft angerechnet werden. Zum Nachweis der Hilfebedürftigkeit und zur Berechnung der KdU sind neben dem Steuerbescheid die zur Einkommensermittlung erforderlichen Unterlagen (Einnahmeüberschussrechnung, GuV-Rechnung) vorzulegen. Hieraus ergibt sich, in welchem Umfang die auf die gewerbliche Nutzung entfallenden Kosten bereits berücksichtigt worden sind. Im Zweifelsfall sind noch weitere Angaben und Unterlagen (Bauzeichnungen, Flächenberechnungen etc.) zu fordern.

Beispiel: Der Leistungsempfänger nimmt ein Darlehen in Höhe von 80.000 € auf. Hiervon verwendet er 50.000 €, um die im Erdgeschoss befindliche Wohnung in Gewerberäume umzubauen. Den Restbetrag von 30.000 € verwendet er zum Ausbau des Dachgeschosses, welches er selbst bewohnt. Zinsen können somit nur auf den Darlehensanteil von 30.000 € als KdU berücksichtigt werden. Ergibt sich bei Prüfung der einkommenssteuerrechtlichen Unterlagen jedoch, dass der Leistungsempfänger bei seiner Einkommensermittlung höhere oder sogar die gesamten Darlehenszinsen geltend gemacht hat, können KdU insoweit nicht mehr berücksichtigt werden.

5. Feststellung der Angemessenheit von Kosten der Unterkunft

Ab dem 01.01.2017 gelten als angemessene Unterkunftskosten folgende Richtwerte:

Landkreis Cuxhaven

Personenzahl	Größe	angemessene Miete
1	50 m ²	345,00 €
2	60 m ²	405,00 €
3	75 m ²	480,00 €
4	85 m ²	560,00 €
5	95 m ²	620,00 €
jede weitere Person	+10 m ²	+60,00 €

Die o. g. Beträge verstehen sich **einschließlich Nebenkosten** aber **ohne Heizkosten**. Die Werte gelten sowohl für Leistungen nach dem SGB II als auch nach dem SGB XII. Bei „Mischhaushalten“, in denen Leistungen nach beiden vorstehenden Gesetzen gewährt werden, ist eine Abstimmung zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger vorzunehmen, um eine einheitliche Entscheidung zu sichern.

Die Richtwerte gelten für Neuanträge und Umzüge sowie bei Änderungen in den Unterkunftskosten. Bereits abgesenkte Unterkunftskosten werden zum 01.01.2017 auf die o.g. Richtwerte angepasst.

Weitere Informationen zur Ermittlung der o.g. Werte können dem **grundsicherungsrelevanten Mietspiegel** entnommen werden.

Die **angemessene Größe** einer Wohnung ergibt sich in Abhängigkeit von der Personenzahl aus dem RdErl. des Nds. MS zum Wohnungsbindungsg v. 31.01.1979.

1. Bei der Ermittlung der für den jeweiligen Höchstbetrag **maßgeblichen Personenzahl** ist Folgendes zu beachten:

- a) Längerfristig **abwesende Personen** (z. B. Studenten, Soldaten) und **Kinder, die sich nur zeitweilig i. R. der Ausübung des Umgangsrechts beim Leistungsempfänger aufhalten**, sind nicht zu berücksichtigen. Bei Kindern, die im Rahmen der Jugendhilfe außerhalb der Familie untergebracht sind, kann ein Wohnbedarf nur nach Absprache mit dem Jugendamt anerkannt werden, wenn sich das Kind häufig (in der Regel wöchentlich) im elterlichen Haushalt befindet oder eine kurzfristige Rückführung des Kindes in die Familie wahrscheinlich erscheint. Bei nur kurzzeitigen Aufenthalten von – auch erwachsenen – Kindern wird es dem Leistungsempfänger zuzumuten sein, sich vorübergehend einzuschränken, da die Vorhaltung von Wohnraum nicht zu den notwendigen Unterkunftskosten gehört.
- b) Leben in einem **Haushalt bedürftige und nicht-bedürftige Familienangehörige** zusammen, beurteilt sich der maßgebliche Höchstbetrag für den Gesamthaushalt in der Regel nach der

Anzahl **aller** Haushaltsmitglieder, insbesondere, wenn volljährige Kinder noch keine Ausbildung abgeschlossen haben und dementsprechend auch keine wirtschaftliche Selbständigkeit erreicht haben. Die Kosten der Unterkunft sind kopfanteilig zu berücksichtigen.

- c) Bei reinen Wohngemeinschaften ist als Obergrenze der Wert der jeweiligen Bedarfsgemeinschaft anzusetzen, wenn für die Nutzung der angemieteten Räume separate Mietverträge bzw. Untermietverträge abgeschlossen wurden. Ansonsten gilt die Obergrenze nach der Personenzahl aller Bewohner (z.B. Dreipersonenhaushalt siehe 4.3.2)

2. Bei den **Flächenangaben** handelt es sich um **Höchstgrenzen**, die im Regelfall nicht überschritten werden sollten. Bei entsprechendem Zuschnitt bzw. entsprechender Zahl der Räume sind auch kleinere Wohnungen ohne Weiteres ausreichend. Ein Anspruch darauf, die Obergrenzen in vollem Umfang auszuschöpfen, besteht nicht. Z. B. hält das LSG NRW den Umzug einer 66-jährigen Witwe von einer 3-Zimmer-Wohnung in eine 1-Zimmer-Wohnung zur Größe von 35 – 40 m² für zumutbar (Beschl. V. 26.2.07, L 20 B 1/07 SO ER). Nach Auffassung des LSG Berlin-Brandenburg soll es sogar einem allein erziehenden Elternteil in den ersten ein bis zwei Lebensjahren des Kindes zumutbar sein, eine Einzimmerwohnung zu bewohnen (Beschl. V. 5.4.2007, L 5 B 110/07 AS ER).

Überschreitungen der Wohnfläche sind unschädlich, sofern der hierdurch entstehende Mehraufwand bei den Heiz- und Nebenkosten durch eine geringere Grundmiete ausgeglichen wird, so dass die Gesamtkosten noch als angemessen gelten können.

Bedürftigen **Haftentlassenen**, die ihre Wohnung während der Inhaftierung nicht beibehalten konnten, wird es regelmäßig zuzumuten sein, bis zu ihrer Integration in den Arbeitsmarkt ein preiswertes möbliertes Zimmer anzumieten.

Bei Kranken und Behinderten, bei denen nach den Umständen des Einzelfalles ein **erhöhter Wohnflächenbedarf** tatsächlich besteht, kann - soweit es im jeweiligen Einzelfall notwendig ist - eine Wohnfläche bis zur Höchstgrenze für eine um 1 Person größere Haushaltsgemeinschaft als angemessen anerkannt werden. Insbesondere gilt dieses für Rollstuhlfahrer.

3. Die neuen **Höchstbeträge** gelten einheitlich für das gesamte Gebiet des Landkreises Cuxhaven. Hinsichtlich der Ermittlung der Werte und weiterer Details wird auf den jeweiligen grundsicherungsrelevanten Mietspiegel verwiesen.

Die Höchstbeträge sind auch auf im **sozialen Wohnungsbau** erstellte Unterkünfte anzuwenden.

Die obigen Höchstwerte gelten sowohl für Mietwohnungen als auch für Wohneigentum. Die vermögensrechtliche Schonung auch größerer Wohnflächen führt nicht zur Anerkennung höherer Wohnkosten. Lediglich die erhöhten Heizkosten können übernommen werden, insbesondere wenn die KdU den jeweiligen Höchstwert unterschreiten (s. auch Handbuch Heizkosten).

6. Unangemessene Kosten der Unterkunft

Entsprechen die Kosten der Unterkunft nicht den o. a. Kriterien müssen sie im Regelfall als unangemessen hoch betrachtet werden. Gleichwohl ist zu prüfen, ob nicht nach den Umständen des Einzelfalles - insb. in der Person des Leistungsempfängers - Besonderheiten vorliegen, die eine Abweichung von den o. g. Kriterien und damit eine Kostenübernahme trotzdem rechtfertigen.

Bei unangemessen hohen Kosten der Unterkunft ist je nach Einzelfall wie nachstehend erläutert zu verfahren. Bei „Mischhaushalten“ mit Beziehern von Leistungen nach dem SGB II und dem SGB XII ist immer eine Abstimmung zwischen den Leistungsträgern erforderlich, damit widersprüchliche Entscheidungen oder unterschiedliche Fristen vermieden werden.

6.1 Unangemessen hohe Kosten bereits vor Eintritt der Hilfsbedürftigkeit

! Bewohnt der Leistungsempfänger bereits vor Eintritt der Bedürftigkeit eine unangemessen teure Wohnung, so ist gem. **§ 22 Abs. 1 S. 3 SGB II** bzw. **§ 35 Abs. 3 S. 1 und 2 SGB XII** zu verfahren. Die überhöhten Kosten können hiernach in der Regel längstens für 6 Monate berücksichtigt werden.

Zunächst ist allerdings zu prüfen, ob und ggf. aus welchen Mitteln der Antragsteller die überhöhten Kosten tragen konnte. Sofern ein grobes Missverhältnis zwischen den Kosten der Unterkunft und den vor Antragstellung erzielten Einnahmen besteht, hat der Antragsteller dieses aufzuklären und z. B. durch Vorlage von Kontoauszügen glaubhaft zu machen, wovon die Kosten getragen wurden. Bestehen danach **Zweifel an der Leistungsberechtigung**, kann dieses zur vollständigen Ablehnung des Antrages führen.

Soweit in Fällen mit überhöhten Kosten der Hilfebedarf mit ausreichender Wahrscheinlichkeit nur kurzfristig sein wird, besteht grundsätzlich keine Notwendigkeit zum Wohnungswechsel. Im Rahmen der **Sozialhilfe (§ 38 SGB XII)** kann die Hilfe für die Dauer des Bedarfs als Darlehen übernommen werden, z. B. bei Antragstellern für Witwen- oder Waisenrenten, über deren Rente noch nicht entschieden wurde, die aber voraussichtlich bei Rentengewährung nicht mehr sozialhilfebedürftig sein werden. Das SGB II kennt keine entsprechende Vorschrift.

In den übrigen Fällen ist der Leistungsempfänger auf die Unangemessenheit hinzuweisen und aufzufordern, innerhalb angemessener Frist die Kosten auf ein angemessenes Niveau zu senken (z. B. durch Gespräche mit dem Vermieter, Untervermietung oder Anmieten einer angemessenen Wohnung; bei Eigentum auch Verhandlungen mit der Bank über eine Zinssenkung; s. hierzu auch Tz. 6.4). Dabei ist anzugeben, welche Wohnfläche und Kostenhöhe noch als angemessen angesehen wird; der Leistungsträger sollte dabei auch auf ihm bekannten preisgünstigen Wohnraum hinweisen. Die Länge der Frist richtet sich auch nach den unterschiedlichen Möglichkeiten zur Kostensenkung. In der Regel reicht zunächst ein Zeitraum von 3 Monaten, der bei nachgewiesenen erfolglosen Bemühungen um weitere 3 Monate verlängert werden kann. Diese Aufforderung ist noch kein Verwaltungsakt und daher auch nicht als solcher auszugestalten (keine Rechtsbehelfsbelehrung!). Sofern die Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII für mehrere Monate bewilligt wird, ist diese Bewilligung für den Zeitraum bis zum Ende der zur Kostensenkung gesetzten Frist zu beschränken.

Beispiel:

Dem Leistungsempfänger wird Grundsicherung für 12 Monate bewilligt, gleichzeitig wird ihm mit gesondertem Schreiben eine Frist von 3 Monaten zum Nachweis seiner Bemühungen zur Kostensenkung gesetzt. Weist der Leistungsempfänger innerhalb der Frist keine Bemühungen nach, ist dieses für ihn folgenlos, da es sich um einen Bescheid mit Dauerwirkung für ein Jahr handelt und die Voraussetzungen nach § 48 SGB X für die Aufhebung des Bescheides nicht vorliegen. Richtigerweise hätte die Bewilligung daher nur für 3 Monate erfolgen dürfen.

Der Leistungsempfänger hat **regelmäßig (mindestens monatlich) Nachweise** über seine Kostensenkungsbemühungen zu erbringen. Dies muss in nachvollziehbarer Form geschehen, d. h. bei Wohnungssuche im Wesentlichen Angabe der Wohnung, des Vermieters / Ansprechpartners, wie dieser erreichbar ist, das Ergebnis der Bewerbung und der Gründe für Erfolglosigkeit. Schriftliche Bestätigungen können nicht verlangt werden, wenn die Angaben klar und vollständig sind; im Rahmen der Mitwirkungspflicht hat der Leistungsempfänger aber zuzustimmen, dass der Leistungsträger ggf. schriftlich oder telefonisch beim Wohnungsanbieter Rückfrage hält.

Gibt der Wohnungssuchende selbst eine Anzeige auf bzw. bemüht sich auf diesem Wege um Untermieter, kann die Vorlage der Anzeige (bzw. der Rechnung als Bestätigung, dass die Anzeige tatsächlich vom Leistungsempfänger stammt, insb. bei Chiffreannoncen), Angaben über Interessen und zu Gründen eines Scheiterns der Vermietung verlangt werden. Weitergehende Forderungen sind allenfalls mit Zustimmung des Leistungsempfängers möglich oder wenn nachgewiesen ist, dass bisherige Angaben falsch oder vorgeschoben waren, ohne dass tatsächlich ernsthafte Bemühungen stattfanden.

Werden keine oder ungenügende Nachweise darüber erbracht, dass sich der Leistungsempfänger um eine Kostensenkung bemüht, entfällt auch der Anspruch auf volle Kostenübernahme. In diesem Fall sind die Unterkunftskosten auf den angemessenen Richtwert abzusenken. Die Kürzung ist bei der Grundmiete vorzunehmen.

Andererseits können die vollen Kosten auch über die gesetzte Frist hinaus übernommen werden, solange glaubhaft nachgewiesen wird, dass eine Kostensenkung trotz ausreichender Bemühungen nicht möglich war.

Trägt der Leistungsempfänger den unangemessenen Teil der Unterkunftskosten selbst, ist zu prüfen, woher die Mittel dafür stammen (z. B. anrechnungsfreies Erziehungsgeld, gewährte Mehrbedarfe oder Schonvermögen). Trägt ein Dritter (Verwandter, Bekannter etc.) die Differenz, handelt es sich um anzurechnendes Einkommen. Ist auf Grund der Höhe des selbst getragenen Anteils die Bedürftigkeit zweifelhaft und kann der Leistungsempfänger diese Zweifel nicht ausräumen, kann die Leistungsgewährung u. U. vollständig versagt werden.

6.2 Umzug während des laufenden Leistungsbezuges



Bei **jedem** Umzug hat der Leistungsempfänger **vor** Vertragsabschluss den zuständigen Leistungsträger zu informieren (§ 22 Abs. 4 SGB II bzw. § 35 Abs. 2 S. 3 SGB XII)

1. Zieht der Leistungsempfänger von einer angemessenen in eine ebenfalls noch angemessene, aber trotzdem teurere Unterkunft um, kann dies anerkannt werden, soweit es aus nachvollziehbaren Gründen geschieht und nicht mit unverhältnismäßigen Mehrkosten verbunden ist. I. R. des SGB XII (§ 9 Abs. 2) wird sogar ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, angemessenen Wünschen des Leistungsempfängers zu entsprechen. Solch ein Wunsch kann z. B. ein Umzug in eine Wohnung mit Zentral- statt Ofenheizung sein, insbesondere, wenn der Leistungsempfänger behindert ist oder kleine Kinder hat. Im Bereich des SGB II können nach einem nicht erforderlichen Umzug, welcher zu erhöhten Kosten führt, nur die bisherigen Aufwendungen berücksichtigt werden (§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II). Bei berechtigten Wünschen wird jedoch eine Zusicherung zur erhöhten Kostenübernahme zu erteilen sein, da eine Schlechterstellung von Leistungsempfängern nach dem SGB II gegenüber denen nach dem SGB XII sachlich nicht gerechtfertigt werden kann.

Im Rahmen des Wunschrechtes können auch Gründe von geringerem Gewicht als solche, die einen Umzug **leistungsrechtlich** notwendig machen, ausreichend sein, um Mehrkosten zu akzeptieren. Die Mehrkosten sind durch Kostenvergleich festzustellen; unverhältnismäßig sind sie dann,

wenn die Mehrbelastung zum Gewicht der Gründe für den Wohnungswechsel nicht mehr im Verhältnis steht (nicht nur rein rechnerisch, sondern auch von der Bewertung der Beweggründe).

Ein angemessener Wunsch begründet für sich allein allerdings noch keine **leistungsrechtliche** Notwendigkeit in dem Sinne, dass auch die Umzugskosten und weitere Folgekosten zu übernehmen wären. Die Umsetzung eines angemessenen Wunsches muss zwar gestattet werden, der Leistungsträger muss aber nicht zusätzlich noch die Voraussetzungen schaffen, dass der Empfänger seinen Wunsch auch verwirklichen kann; dies muss aus eigenen Kräften erreicht werden. Hierbei kann auch auf das Schonvermögen verwiesen werden.

2. Zieht ein Sozialleistungsempfänger dagegen während des laufenden Leistungsbezuges **ohne ausdrückliche Zustimmung** des Sozialhilfeträgers um, so gelten folgende Regelungen:

- Im Bereich des SGB XII ist der Sozialleistungsträger nur zur Übernahme der angemessenen Kosten bis zur jeweiligen Höchstgrenze verpflichtet (§ 35 Abs. 2 S. 4 SGB XII).
- Für den Bereich des SGB II sind nach der Spezialvorschrift des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II weiterhin die bisherigen Kosten zu übernehmen, wenn der Leistungsempfänger innerhalb des Kreisgebietes aus einer angemessenen Wohnung in eine teurere Wohnung umzieht. Dies gilt bei Umzügen auch, wenn die Kosten der neu angemieteten Wohnung noch unterhalb der jeweiligen Höchstgrenze liegen.
Bei Zuzügen von außerhalb des Landkreisgebietes sind nach § 22 Abs. 4 SGB II auch höhere Kosten als am vorherigen Wohnort zu übernehmen, wenn die Kosten der neuen Wohnung angemessen sind.
- Bei Umzügen von „Mischhaushalten“ sind auch bei den betroffenen Leistungsbeziehern nach dem SGB II abweichend von § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II die angemessenen höheren Kosten zu übernehmen. Hier ist eine Abstimmung zwischen den Leistungsträgern durchzuführen, um die gleichartige Leistungsgewährung innerhalb der Bedarfsgemeinschaft sicherzustellen und das Entstehen von partiellen Mietrückständen zu verhindern

Eine **vollständige Verweigerung** der Kostenübernahme bei Umzug in eine unangemessene Wohnung ist nicht zulässig (Ausnahme: § 22 Abs. 5 SGB II für Personen unter 25 Jahren). Es kommt nicht darauf an, ob der Leistungsempfänger bereit und in der Lage ist, die Differenz zwischen angemessenen und tatsächlichen Kosten dauerhaft aus eigenen Mitteln zu tragen. Wenn der Leistungsempfänger in derartigen Fällen aber hohe Differenzbeträge selber trägt, ohne dass hierfür z. B. Mehrbedarfzuschläge oder anrechnungsfreies Einkommen zur Verfügung stehen, wird regelmäßig zu prüfen sein, **ob Bedürftigkeit überhaupt ausreichend nachgewiesen ist**; das Ergebnis dieser Prüfung ist aktenkundig zu machen.

6.3 Eintritt der Bedürftigkeit durch Umzug in eine (unangemessene) andere Unterkunft

1. Zieht eine bisher nicht bedürftige Person aus einer angemessenen in eine **unangemessen** teure Unterkunft und würde durch diese Mehrkosten theoretisch ein Leistungsanspruch entstehen, so können diese Kosten nur im Ausnahmefall übernommen werden.

Dies ergibt sich einerseits aus der vorrangigen Selbsthilfeverpflichtung der §§ 2 Abs. 1 SGB II / SGB XII, andererseits aus den auch hier anzuwendenden Grundsätzen der §§ 22 SGB II und 35 SGB XII, da sich auch nach bisheriger Rechtsprechung das Sozialamt nicht vor vollendete Tatsachen stellen lassen musste. Wer ohne Notwendigkeit eine angemessene Wohnung aufgibt, kann nicht erwarten, dass darauf beruhende Mehrkosten übernommen werden. Es obliegt dem Betroffenen, sich ggf. so rechtzeitig zu erkundigen, dass ausreichend Gelegenheit zur Überprüfung besteht. Wer sich nicht daran hält, trägt das Risiko selbst.

Ausnahmen sind ggf. in Einzelfällen möglich, sofern dem Betroffenen trotz Beachtung der nötigen Sorgfalt nicht bewusst sein konnte, dass er die Kosten ohne Inanspruchnahme öffentlicher Hilfen nicht würde tragen können oder wenn es aus anderen aner kennenswerten Gründen unvermeidlich war, in eine unangemessene Wohnung zu wechseln. Beispiel: Eine Frau, deren Einkommen bisher zur Bestreitung des Lebensunterhalts ausreichte, mietet eine Wohnung an, in die sie absprache gemäß mit ihrem Freund ziehen will. Dieser überlegt es sich anders, so dass sie wegen der Kündigung ihrer alten Wohnung gezwungen ist, die für 2 Personen angemessene Wohnung zu beziehen. Die überhöhte Miete kann – mit der üblichen Aufforderung zur Kostensenkung - vorübergehend berücksichtigt werden.

2. Trennen sich Eheleute und ist die bisherige Wohnung für den daraufhin Sozialleistungen begehrenden Partner – ggf. einschl. bei ihm / ihr verbleibender Kinder – angemessen, so ist zu prüfen bzw. darauf hinzuwirken, dass diese Person in der bisherigen Wohnung verbleibt, anstatt in eine ggf. sogar unangemessene andere Wohnung umziehen zu müssen. Können sich Ehegatten nicht darüber einigen, wer die Wohnung - ggf. auch den Hausrat - künftig nutzen soll, kann das zuständige Familiengericht auf Antrag die Wohnung einem Ehegatten zuweisen und die Verteilung des Hausrates regeln (s. §§ 1; 2 und 18a der „**Verordnung über die Behandlung der Ehwohnung und des Hausrates**“ sowie § 1361b BGB). Antragsteller in solchen Situationen sind entsprechend zu beraten und ggf. aufzufordern, von der o. g. Möglichkeit Gebrauch zu machen. Mieten sie trotzdem ohne ausreichenden Grund eine nicht angemessene Unterkunft an, kommt ein Kostenübernahme nur bis zur Grenze des angemessenen Betrages in Betracht.

3. Bei jungen Volljährigen und Auszubildenden, die bisher im Elternhaus wohnten und ohne leistungsrechtlich aner kennenswerte Notwendigkeit eine eigene Wohnung anmieten, kann ein entsprechender Bedarf grundsätzlich nicht anerkannt werden. Im Bereich der Grundsicherung für Arbeitssuchende haben Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, gem. § 22 Abs. 5 SGB II nur in den im Gesetz genannten Gründen Anspruch auf eine eigene Wohnung. Bis zum Abschluss einer Ausbildung besteht grundsätzlich ein Unterhaltsanspruch, der von den Eltern auch durch Sachleistungen, also Stellung einer Unterkunft, erfüllt werden kann (s. auch § 1612 Abs. 2 BGB). Dieser ist vorrangig, so dass im Rahmen der Sozialhilfe hierauf verwiesen werden kann.

Nur wenn ein Verbleiben im Elternhaus aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht möglich ist, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt, kann ein eigener Unterkunftsbedarf akzeptiert werden. Ziehen junge Volljährigen bzw. Auszubildenden nach bereits erteilter Auszugsgenehmigung nicht nur vorübergehend wieder in den elterlichen Haushalt ein, erlischt die Genehmigung. Ob es sich nur um einen vorübergehenden Aufenthalt im Elternhaushalt handelt ist nach den besonderen Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Hierbei müssen nachvollziehbare Gründe (z.B. kurzfristiger Wohnungsverlust) vorliegen, aus denen hervorgeht, dass keine anderweitige Unterkunft als der elterliche Haushalt gefunden werden konnte. Als vorübergehend gilt i.d.R ein Zeitraum von maximal drei Monaten.

Bei Umzügen aus einem anderen Jobcenterbezirk trifft die Feststellung, ob ein schwerwiegender sozialer Grund i.S.d. § 22 Abs. 5 S. 2 SGB II vorliegt, das am bisherigen Wohnsitz örtlich zuständige Jobcenter.

Die Leistungen nach dem BAFöG oder die Berufsausbildungsbeihilfe nach den §§ 65 u. 66 SGB III enthalten auch pauschalisierte Kosten der Unterkunft, die im Regelfall allerdings nur ausreichen werden, um den Unterkunftsbedarf in möblierten Zimmern, Wohngemeinschaften, Wohnheimen etc. sicherzustellen. Derartige Unterkünfte werden daher bei jungen Leuten während der Ausbildung regelmäßig als ausreichend und angemessen angesehen werden können. . Ggf. können Auszubildende einen Zuschuss nach § 27 SGB II erhalten (s. hierzu Tz. 8. Sonderregelung für Auszubildende).

Bei schwangeren Antragstellerinnen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, kann die Notwendigkeit einer eigenen Wohnung frühestens ab Beginn der 13. Schwangerschaftswoche anerkannt werden.

6.4 Möglichkeiten zur Senkung der Kosten der Unterkunft

- Überprüfung der **Rechtmäßigkeit der Miethöhe** (z. B. Vorliegen von Mietpreisüberhöhung / Wucher, Überprüfung der relevanten Wohnfläche, Möglichkeit zur Mietminderung wg. Mängeln) bzw. Möglichkeit der Verhandlung mit dem Vermieter über eine Senkung der Miete
- **Senkung der Nebenkosten**, die von den Bewohnern beeinflusst werden können (z. B. Wasserverbrauch / Abwasser, Überprüfung der Müllgebühren, Möglichkeiten zur Senkung von Versicherungsbeiträgen etc.) Hinsichtlich der **Heizkosten** wird auf das Handbuch Heizkosten hingewiesen.
- **Untervermietung** bzw. Vermietung v. Einliegerwohnungen / (möblierten) Zimmern bei Eigenheimbesitzern.
- Speziell bei Besitzern von **Eigenheimen** können Möglichkeiten zur Senkung der Belastungen durch **Umschuldung, Senkung oder zumindest kurzfristige Aussetzung der Zinsleistungen** in Betracht kommen. Bei Bausparverträgen in der Sparphase kann auch geprüft werden, ob durch eine Herabsetzung der Bausparsumme eine kurzfristige Zuteilung und dadurch eine Senkung der Zinskosten zu erreichen ist. Auch der - ggf. nur teilweise - **Verkauf** wird in Betracht zu ziehen sein, wenn ansonsten eine langfristige Sicherung des Objektes zu angemessenen Kosten nicht möglich ist; dabei kommt es nicht darauf an, ob es sich bei dem Eigenheim ggf. um geschütztes Vermögen i. S. der §§ 12 SGB II / 90 SGB XII handelt.
- **Wohnungswechsel**

Soweit die Kosten der Unterkunft bei Mietwohnungen durch einen Wohnungswechsel gesenkt werden sollen, wird es in der Regel auf gesetzliche bzw. vertragliche **Kündigungsfristen** oder auf Restlaufzeiten bei Zeitmietverträgen nicht ankommen; vergl. hierzu Beschluss des OVG Lüneburg vom 19.09.1997 (4 M 3761/97; FEVS Bd. 48/1998, S. 203). Da in diesen Fällen der Mieter regelmäßig ein schwerwiegendes Interesse an einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hat, kommt jedenfalls dann, wenn er dem Vermieter einen oder mehrere geeignete Nachmieter benennt, eine Verpflichtung des Vermieters zur Entlassung des Mieters aus dem Vertrag in Betracht.

Es ist Sache des Mieters, gegenüber dem Leistungsträger darzulegen, dass es ihm trotz intensiver Bemühungen nicht möglich ist, einen vorzeitigen Wohnungswechsel herbeizuführen. Ggf. sollte ihn der Leistungsträger in geeigneten Fällen unterstützen, z. B. in dem der Vermieter darauf hingewiesen wird, dass eine vollständige Übernahme der Miete für die Zukunft u. U. nicht mehr sichergestellt ist.

Der Leistungsberechtigte darf sich, – sofern nicht besondere Umstände wie z. B. Arbeitsplatz, Kinderbetreuungsmöglichkeiten oder pflegebedürftige Angehörige dem entgegenstehen – bei der Wohnungssuche nicht auf den bisherigen Wohnort bzw. Ortsteil beschränken. Er muss sich in der Regel auf Unterkünfte in einfacher oder mittlerer Wohnlage in einem angemessenen Umkreis von bis zu 20 km verweisen lassen. Der Landkreis Cuxhaven erfasst alle Wohnungsangebote der örtlichen Tageszeitungen in einer Datei. Hierdurch kann überprüft werden, ob geeigneter Wohnraum tatsächlich angeboten wurde. Außerdem werden im Internet zahlreiche Wohnungen angeboten, Leistungsempfänger mit Nutzungsmöglichkeit für das Internet sollten hierauf hingewiesen werden.

6.5 Kostenübernahme ausgeschlossen

Kosten der Unterkunft können allerdings in folgenden Fällen **nicht - auch nicht teilweise** - übernommen werden:

- a) bei **Leistungsberechtigten nach AsylbLG** und **sonstigen Ausländern**, die sich außerhalb des Bereichs einer räumlichen Beschränkung bzw. außerhalb des Landes aufhalten, in dem eine Aufenthaltsbefugnis ausgestellt wurde; diese Personen dürfen nur die unabweisbar gebotene Hilfe erhalten und haben daher i. d. R. keinen Anspruch auf Übernahme von Kosten der Unterkunft.
- b) bei sonstigen **Personen, die sich hier nur vorübergehend aufhalten** und anderenorts über eine Unterkunft verfügen (z. B. Urlauber, Besucher etc.), sowie
- c) bei **allen Personen, die in gemeindeeigenen oder von den Gemeinden angemieteten Unterkünften untergebracht** sind, ohne dass für sie eine rechtliche Verpflichtung besteht (aufgrund eines Mietvertrages oder einer Einweisung und Heranziehung zur Leistung einer Nutzungsent-schädigung aufgrund Obdachlosenrechtes), zu den Kosten ihrer Unterbringung beizutragen (be-trifft **insb. Obdachlose und nach dem Nds. Aufnahmegesetz untergebrachte Ausländer**). Sofern Einweisung und Heranziehung nicht schriftlich erfolgen, sollten hierüber aus Gründen der Rechtssicherheit und Nachweisbarkeit unbedingt Aktenvermerke erfolgen.

7. Einmalige Kosten der Unterkunft

7.1 Nebenkostenabrechnung

Eine Abrechnung der Nebenkosten erfolgt nur, soweit ein im Voraus zu zahlender Abschlag vereinbart worden war, nicht jedoch, soweit eine Pauschale gezahlt wird (s. o., Ziff. 2.1.4.4 „Höhe und Verteilung der Nebenkosten“).

- ! Es ist bei jedem Hilfeempfänger, der Abschläge auf Nebenkosten entrichtet, darauf zu achten, dass die Verbrauchsabrechnung **jährlich** vorgelegt wird. Dies ist durch Wiedervorlage oder andere, geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

Wird eine Nebenkostenabrechnung vom Hilfeempfänger vorgelegt, so ist dies als Antrag zu werten und eine entsprechende Bearbeitung vorzunehmen.

- **Zuständigkeit:** Nach einem Umzug ist örtlich zuständig der zum Zeitpunkt der Abrechnung leistende Leistungsträger, auch wenn sich die Abrechnung auf einen früheren (anderen) Wohnort bezieht.
- Ergibt sich laut Abrechnung eine **Nachzahlungsverpflichtung des Mieters**, so ist diese, sofern noch ein Leistungsanspruch besteht, grundsätzlich zu übernehmen, allerdings nicht für Positionen, die leistungsrechtlich nicht anerkannt werden können. Nebenkostennachzahlungen können zudem nicht - auch nicht teilweise oder darlehensweise - übernommen werden, wenn bereits die laufenden Kosten der Unterkunft wegen Unangemessenheit gekürzt werden. Die auf Zeiträume vor dem Wirksamwerden einer Kürzung entfallenden Anteile der Nachzahlungsbeträge können übernommen werden.

Eine Nachforderung durch den Vermieter ist grundsätzlich ausgeschlossen, wenn die Abrechnung nicht **binnen 12 Monaten** nach Ende des Abrechnungszeitraums ergeht (§ 556 BGB).

- Ergibt die Abrechnung ein Guthaben für den Mieter, so ist der Betrag, soweit möglich, mit der nächsten Mietzahlung zu verrechnen. Ist das Guthaben an den Mieter ausgezahlt worden und zahlt der Leistungsempfänger den Betrag nicht an den Leistungsträger zurück, so ist die Summe als Einkommen anzurechnen. Im Bereich des SGB II mindern Rückzahlungen und Guthaben für Nebenkosten und Heizung die im Folgemonat anfallenden KdU (§ 22 Abs. 3 SGB II). Sofern das Guthaben höher ist als die Aufwendungen des Folgemonats, ist auch eine Anrechnung auf die nachfolgenden Monate möglich. Hat der Mieter einen Teil der Vorauszahlungen aus eigenem Einkommen oder der Regelleistung selbst getragen, ist dies anteilig mit dem Guthaben zu verrechnen. Der danach verbleibende Restbetrag ist nach § 22 Abs. 3 SGB II auf die Mietzahlung anzurechnen bzw. als Einkommen nach § 82 SGB XII zu behandeln.
- Nebenkostenabrechnungen, die nach Wegfall der Bedürftigkeit/Ablauf der Bewilligung ergehen, werden nicht berücksichtigt, auch wenn sie für den Zeitraum der Leistungsgewährung betreffen. Nachzahlungen hat dann der ehemalige Leistungsempfänger selbst zu tragen, Rückzahlungen stehen ihm zu. Eine Ausnahme hiervon liegt dann vor, wenn die Nebenkosten direkt an den Vermieter gezahlt wurden. In diesen Fällen kann die Erstattung der überhöhten Vorauszahlung an den Leistungsträger vereinbart werden. Eine Verpflichtung, nach Beendigung des Leistungsbezuges Nachzahlungen zu leisten, ergibt sich auch nicht in den Fällen nach § 22 Abs. 7 SGB II / § 35 Abs. 1 S. 2 SGB XII (Direktzahlung an Vermieter oder andere Empfangsberechtigte).

7.2 Übernahme von rückständigen Kosten der Unterkunft und Energiekosten

7.2.1 Allgemeines

Maßgebende Vorschriften für die Kostenübernahme sind die §§ **22 Abs. 8 SGB II** und **36 SGB XII**.

- ! Die Hilfe muss **gerechtfertigt und notwendig** sein; das angestrebte Ziel (Erhaltung der Wohnung / Sicherung der Energieversorgung) muss **zumindest für einen absehbaren Zeitraum** erreicht werden können. Hilfsweise kann das unter Tz 2.4.4.2b erläuterte Prüfschema verwendet werden.

SGB II:

Schulden können also (in der Regel als **Darlehen**) übernommen werden, wenn dieses zur Sicherung der Unterkunft oder zur Beseitigung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist, insbesondere, wenn ansonsten Obdachlosigkeit droht. Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind anspruchsberechtigt nur Personen, für die Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden. Für diesen Personenkreis sind Leistungen nach § 36 SGB XII gem. § 21 SGB XII ausgeschlossen. Die Leistungen entsprechen denen nach § 36 SGB XII (s. u.). Vermögen, welches nicht der Alterssicherung dient, ist vorrangig einzusetzen.

In einigen Fällen, z. B. wenn wegen schwankenden Einkommens oder einer Nebenkostennachzahlung nur eine kurzzeitige Anspruchsberechtigung nach dem SGB II besteht, kann die Zuständigkeit von Monat zu Monat zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger wechseln. In diesen Fällen und bei sog. „Mischhaushalten“ mit Leistungsansprüchen nach dem SGB II und dem SGB XII sind immer Absprachen zwischen Jobcenter und Sozialhilfeträger erforderlich, damit sich widersprechende Entscheidungen oder sogar Doppelzahlungen vermieden werden.

SGB XII:

Nach § 36 SGB XII können Schulden übernommen werden zur Sicherung der Unterkunft oder zur Vermeidung einer vergleichbaren Notlage (z. B. Sperrung der Energieversorgung).

Die Leistungen sollen gewährt werden, wenn Wohnungslosigkeit droht.

Hilfe nach § 36 SGB XII wäre z. B. nicht gerechtfertigt bei Mietern in ohnehin unangemessenem Wohnraum, die zudem keinerlei Selbsthilfebemühungen, insb. zur Kostensenkung, erkennen lassen. Ebenso ist eine Kostenübernahme ausgeschlossen, wenn dadurch eine Wohnungskündigung nicht abgewendet werden kann, z. B. bei auch ansonsten vertragswidrigem Verhalten.

Bei alleinstehenden Personen, die relativ leicht neuen Wohnraum finden können, wird § 36 restriktiver anzuwenden sein als z. B. bei Familien mit Kindern.

Die Leistungen können als Darlehen oder Beihilfe gewährt werden. Bei schuldhaftem oder unwirtschaftlichem Verhalten wird die Gewährung als Beihilfe regelmäßig nicht in Betracht kommen.

Sowohl nach dem SGB II (§ 22 Abs. 7) als auch nach SGB XII (§ 35 Abs. 1 S. 2) ist zur Vermeidung weiterer Rückstände und zur Sicherstellung einer zweckentsprechenden Verwendung eine Zahlung der laufenden Kosten direkt an den Empfänger (Vermieter, Energieversorger) möglich.

Als vorrangige Selbsthilfemöglichkeit bei von den Betroffenen selbst verschuldeten Rückständen wird i. d. R. auch ein Einsatz des geschützten Vermögens in Betracht kommen (d. h. z. B. Verkauf

nicht unbedingt notwendiger Hausratgegenstände oder Einsatz des Vermögens auch unter den Schongrenzen).

7.2.2 Mietrückstände

1. Gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3a und b BGB kann ein Mietverhältnis **fristlos gekündigt** werden, wenn

- der Mieter für 2 **aufeinander folgende** Termine mit der Zahlung des Mietzinses oder eines erheblichen Teiles (= insg. mehr als 1 Monatsmiete, s. § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) in Verzug ist.

oder

- für einen Zeitraum über **mehr als 2** Zahlungstermine mit einem Gesamtbetrag von mindestens 2 Monatsmieten in Verzug ist.

Die Kündigung kann abgewendet werden

durch Zahlung des rückständigen Betrages

oder

durch Verpflichtung einer öffentlichen Stelle zur Befriedigung des Vermieters

innerhalb von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches. Das gilt nicht, wenn innerhalb der letzten 2 Jahre bereits einmal eine Kündigung auf diese Weise abgewendet wurde.

2. Neben der fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a und b BGB ist eine **Kündigung von Wohnraum** durch den Vermieter nach folgenden Vorschriften möglich:

- Fristlose Kündigung bei **vertragswidrigem Gebrauch**, § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB.
- Fristlose Kündigung bei **Unzumutbarkeit**, §§ 543 Abs. 1 / 569 Abs. 2 BGB (insb. bei Störung des Hausfriedens).

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann ansonsten fristgemäß nur gekündigt werden, wenn ein berechtigtes Interesse des Vermieters besteht (§ 573 BGB); dies kann der Fall sein bei

- **schuldhafter Vertragsverletzung** durch den Mieter
- **Eigenbedarf** des Vermieters
- Behinderung des Vermieters an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks (bezieht sich nicht auf Mieterhöhungen!)
- **Schaffung neuen Wohnraums** (§ 573b BGB).

Evtl. **Ausnahmen s. § 549 BGB**, Abs. 2 u. 3, z. B. bei Untervermietung bzw. Vermietung v. möblierten Zimmern oder - § 573a BGB - bei 2- oder 3-Familienhäusern, bei denen der Vermieter eine Wohnung selbst nutzt.

- Nach **Zwangsversteigerung** des Mietobjektes kann der Erwerber Mietverträge vorzeitig mit 3-monatiger Frist kündigen (§ 57a Zwangsversteigerungsg), sofern er ein berechtigtes Interessen hat. Erleidet der Mieter hierdurch Nachteile, hat er ggf. Schadensersatzansprüche gegen den

früheren Vermieter. Dieses Kündigungsrecht muss zum ersten zulässigen und möglichen Termin ausgeübt werden, sonst erlischt es.

- Kündigung v. **Dienstwohnungen** nach Beendigung des Dienstverhältnisses s. § 576 BGB.

3. Vereinbarungen, die fristlose Kündigungen aus anderen als den gesetzlich zugelassenen Gründen ermöglichen sollen, sind unwirksam (§ 569 Abs. 5 BGB)!

Der Mieter kann einer Kündigung widersprechen, wenn sie für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde (§ 574 BGB).

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen sowie die Gründe und das Widerspruchsrecht angeben (§ 568 BGB).

4. Nach rechtskräftiger Kündigung ist der Mieter zur **Räumung** verpflichtet; kommt er dem nicht nach, kann der Vermieter Räumungsklage erheben. Das Gericht kann Räumungsfristen festlegen, sie betragen maximal 1 Jahr (s. § 721 ZPO bei Urteilen bzw. § 794a ZPO bei Vergleichen).

Bei Eingang einer **Räumungsklage** hat das Gericht dies gem. § 22 Abs. 9 SGB II dem zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende bzw. gem. § 36 Abs. 2 SGB XII dem zuständigen Sozialhilfeträger bzw. einer beauftragten Stelle unverzüglich mitzuteilen; der Träger hat innerhalb der Frist nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (2 Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage) zu prüfen, ob Leistungen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 Abs. 1 SGB XII gewährt werden können. Dabei sind insb. folgende Punkte zu klären und abzuwägen:

- Angemessenheit der Unterkunft

- persönliche Verhältnisse des Hilfesuchenden und seiner Angehörigen sowie die Umstände, die zum Entstehen der Mietrückstände geführt haben

- ausreichende Selbsthilfebemühungen und ausreichende Wahrscheinlichkeit, dass zukünftig keine weiteren Rückstände auflaufen

- bestehen andere Möglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt und welche Folgen hätte eintretende Obdachlosigkeit?

7.2.3 Beibehaltung von Mietwohnungen für Insassen von Justizvollzugsanstalten

Aufgrund der Änderung des § 7 Abs. 4 SGB II erhalten Personen, die sich in Einrichtungen zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung aufhalten, keine Leistungen. Auch für erwerbsfähige Personen in der JVA oder im Maßregelvollzug sind daher allenfalls Leistungen nach § 36 SGB XII möglich.

Sofern die Unterkunft angemessen ist und die übrigen Umstände eine Gewährung nicht ausschließen, können im Einzelfall Kosten übernommen werden, sofern die Dauer der Inhaftierung 6 Monate nicht übersteigt. In Einzelfällen kann eine Überschreitung der vorgenannten Frist gerechtfertigt sein, z. B. wenn aufgrund einer im Nachhinein unrichtigen Prognose die Mietkosten bereits für mehrere Monate übernommen wurden und die Haftzeit 6 Monate nicht wesentlich überschreitet. Regelmäßig wird eine Beibehaltung nicht erforderlich sein, wenn der Betroffene über keinen eigenen Hausstand verfügt (z. B. bei Bewohnern möblierter Zimmer) und keinesfalls, wenn ohnehin nur eine Obdachlosenunterkunft bewohnt wird. Kostenersatz nach § 103 SGB XII wegen bei Inhaftierung regelmäßig anzunehmenden schuldhaften Verhaltens ist immer zu prüfen.

Lebt die Familie des Inhaftierten weiterhin in der Wohnung, ist der Unterkunftsbedarf ihnen in voller Höhe zuzurechnen. Die laufende Leistung ist vorrangig gegenüber den Leistungen nach § 36 SGB

XII. Drohende Wohnungslosigkeit i. S. d. § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII kann nicht angenommen werden, wenn lediglich ein Mietanteil für eine kurze Zeit nicht gezahlt wird.

7.2.4 Übernahme rückständiger Raten und sonstiger Forderungen bei Eigenheimbesitzern

(Zur Übernahme **laufender** Zinsen und - evtl. - Tilgungen s. o., 2..2.1 „Eigenheime und Eigentumswohnungen“ Kapitalkosten)

In Betracht kommen Leistungen für rückständige Kreditraten oder sonstige Forderungen, wenn ansonsten mit der Zwangsversteigerung des Besitzes zu rechnen ist. Für eine evtl. Hilfestellung gelten dieselben Entscheidungskriterien wie bei Mietrückständen. **Leistungen sind grundsätzlich als Darlehen zu gewähren und dinglich abzusichern** (Verfahren - Auszahlung, Grundbucheintragung etc. - s. u.). Im Rahmen der Selbsthilfeverpflichtung sind vorrangig allerdings auch folgende Möglichkeiten zu nutzen:

- Einsatz des Schonvermögens
- Verkauf von Teilflächen
- Stundung von Forderungen
- Umschuldung
- bei öffentlich geförderten Eigenheimen sind Hilfsmöglichkeiten durch die Landestreuhandstelle zur Abwendung einer Zwangsversteigerung zu prüfen.

Darüber hinaus ist vor der Entscheidung festzustellen, ob die Unterkunft langfristig gesichert werden kann. Es muss ersichtlich werden, dass der Betroffene unter Berücksichtigung des Wohnbedarfs, der persönlichen Situation und der Fähigkeiten der Bewohner sowie aller noch ausstehenden oder zukünftig zu erwartenden Forderungen und der baulichen Notwendigkeiten in der Lage sein wird, sein Heim zukünftig ohne weitere Hilfen nach § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII (nicht nur für rückständige Forderungen, sondern z. B. auch für Reparaturen, unvermeidbare Modernisierungen etc.) zu erhalten. Auch wenn das bewohnte Objekt zum geschützten Vermögen i. S. d. § 12 Abs. 3 Nr. 4 SGB II gehört, rechtfertigt dies noch nicht ohne weiteres die Hilfestellung.

Verfahren für die Leistungsgewährung:

Die Hilfestellung in Darlehensform erfolgt durch **Verwaltungsakt** (Bewilligungsbescheid). In den Bescheid sind aufzunehmen:

1. der **Hinweis**, dass die Hilfestellung darlehensweise erfolgt (mit Begründung)
2. die **Bedingung**, dass die Auszahlung der gewährten Hilfen erst erfolgt, wenn ein Nachweis über die Beantragung der notwendigen dinglichen Sicherung vorliegt.
3. a) **Betrag** des Grundpfandrechtes
b) genaue **Bezeichnung des Grundbesitzes**
c) **Benennung des Gläubigers**
d) die Regelungen zur **Verzinsung** des Darlehens.
4. die **Fälligkeit** des Darlehens.

zu 2.: Dingliche Sicherung:

Zur dinglichen Sicherung eines Darlehens kommen eine **Grundschild oder eine Sicherungshypothek** (Höchstbetragshypothek) in Betracht. Eine Grundschild ist wegen der besseren Durchsetzbarkeit der Forderung einer Hypothek vorzuziehen. Da bei Gewährung laufender Leistungen (z. B. laufende Übernahme der Tilgung) die Höhe der endgültigen Forderung nicht feststeht, kann für diese Leistungen aber nur die Eintragung einer Sicherungshypothek verlangt werden, deren Höhe nach dem voraussichtlichen Hilfebedarf der nächsten 2 bis 3 Jahre zu bemessen ist. Die Gesamthöhe der gewährten Beträge ist zu überwachen; rechtzeitig bevor der Gesamtbetrag die Höhe der eingetragenen Hypothek erreicht, ist eine Grundschild in Höhe der bis dahin aufgelaufenen Zahlungen einzutragen. Die dann nicht mehr zur Absicherung dieser Forderungen benötigte Sicherungshypothek ist zu belassen, da sie nunmehr zur Absicherung der weiterhin zu zahlenden Hilfen dient. Erreichen die dann gewährten Hilfen wiederum den Betrag der Hypothek, ist erneut eine entsprechende Grundschild einzutragen und das geschilderte Verfahren beginnt von vorn. Sofern nur einmalig Leistungen erbracht werden, deren Höhe feststeht, ist eine Grundschild zu bevorzugen.

Der Antrag auf **Eintragung des Grundpfandrechtes** ist bei einem Notar zu stellen. Gerichtskosten und Notargebühren dürfen gem. § 64 SGB X nicht erhoben werden, die Auslagen des Notars sind aber zu ersetzen.

Sofern bereits Grundpfandrechte (Hypothek / Grundschild) zugunsten eines Dritten eingetragen sind, dessen Forderungen nicht mehr bestehen, sollte eine Abtretung dieser Forderungen an den Leistungsträger erfolgen. Hierdurch wird verhindert, dass für den Leistungsempfänger eine Eigentümergrundschild besteht oder das Grundpfandrecht zur Absicherung anderweitiger Forderungen genutzt wird, die dann im Rang der Darlehensforderung des Leistungsträgers vorgehen würden. Sofern ein Grundschild- / Hypothekenbrief ausgestellt wurde, ist dieser dem Leistungsträger zu übergeben.

zu 3.: Verzinsung:

Während der Dauer der Hilfsbedürftigkeit sind in der Regel keine Zinsen zu verlangen. Ab Fälligkeit ist eine Verzinsung von 4 % p. a. zu fordern. Leistungen für wertsteigernde Maßnahmen können ab Gewährung verzinst werden.

zu 4.: Fälligkeit:

Das Darlehen ist regelmäßig fällig zu stellen bei

- **Beendigung** der Hilfe
- **Tod** des Leistungsempfängers
- **Eigentumswechsel**, z. B. durch Verkauf, Übergabe etc.
- **Zwangsvollstreckung** in das belastete Grundstück
- **fehlender Feuerversicherung**

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bewilligungsbescheid aufzunehmen; Fälligkeit und Höhe der Gesamtforderung sind zum gegebenen Zeitpunkt ebenfalls per Verwaltungsakt zu regeln. Bei Tod des Leistungsempfängers sind die Erben zur vollständigen Rückzahlung verpflichtet; Freibeträge entsprechend § 35 SGB II bzw. § 102 SGB XII gibt es dabei nicht. Die Darlehensforderung ist als Nachlassverbindlichkeit vorrangig gegenüber dem Kostenersatz durch Erben i. S. d. vorgenannten Vorschriften.

7.2.5 Übernahme rückständiger Energiekosten (insb. Strom oder Gas)

Eine drohende oder bereits bestehende Sperrung der Energieversorgung kann eine vergleichbare Notlage i. S. des § 22 Abs. 8 SGB II bzw. § 36 SGB XII sein; wird dadurch die Wohnung unbewohnbar, z. B. weil sie im Winter nicht mehr beheizbar ist, steht dies einer drohenden Wohnungslosigkeit gleich.

Das Recht der Energieversorgungsunternehmen zur Einstellung der Lieferungen richtet sich nach den §§ 273 und 320 BGB i. V. m. den jew. §§ 19 ff der Verordnungen über allgemeine Bedingungen für die Grundversorgung von Haushaltskunden und die Ersatzversorgung mit Elektrizität aus dem Niederspannungsnetz bzw. mit Gas aus dem Niederdrucknetz (StromGKV, GasGKV v. 26.10.2006, BGBl. I S. 2391). Danach ist eine fristlose Einstellung bei nicht unerheblichen Verstößen gegen die VO möglich. Bei Zahlungsrückständen kann - nach Mahnung - die Versorgung 4 Wochen nach einer entsprechenden Androhung eingestellt werden, sofern der Kunde nicht darlegen kann, dass die Folgen im Vergleich zu seiner Zuwiderhandlung unverhältnismäßig wären und hinreichende Aussicht besteht, dass die Verpflichtungen doch noch erfüllt werden. Eine Stromsperrung ist erst ab einem Rückstand von 100 € möglich.

Nach Wegfall der Einstellungsgründe und Kostenersatz für Einstellung und Wiederaufnahme der Lieferungen hat das Unternehmen die Versorgung unverzüglich wieder aufzunehmen. Muss das Unternehmen im Einzelfall befürchten, dass der Kunde seinen Zahlungsverpflichtungen nicht oder nicht rechtzeitig nachkommen wird, kann es Vorauszahlungen (§ 14) oder anderenfalls eine Sicherheitsleistung (§ 15) verlangen. Anstatt eine Vorauszahlung zu verlangen, kann auch ein **Bargeld- oder Chipkartenzähler** eingebaut werden (§ 14 Abs. 3).

Die Übernahme von Nachzahlungen oder Rückständen für **Haushaltsenergie** kann auch - „Unabweisbarkeit“ vorausgesetzt – als Darlehen i. R. des **24 Abs. 1 SGB II** erfolgen, da es sich um einen von den Regelleistungen nach dem SGB II umfassten Bedarf handelt. Diese Vorschrift ist gegenüber § 22 SGB II und § 36 SGB XII vorrangig, wenn eine Energiesperre nicht droht bzw. diese nicht zu einer vergleichbaren Notlage i. S. d. vorstehenden Vorschriften führt.

Für die Praxis ergibt sich daraus Folgendes:

1. Überprüfung, ob die (drohende) Versorgungseinstellung rechtmäßig ist

Unzulässig wäre eine Einstellung der Energieversorgung z. B. wenn

- es sich bei den Rückständen um (alte) **Forderungen fremder** Energieversorgungsunternehmen handelt
- es sich um **Forderungen aus anderen Rechtsverhältnissen** handelt (z. B. keine Einstellung der Lieferungen für die Privatwohnung für Schulden aus früherem Gewerbebetrieb; Urteil BGH v. 03.07.1991 - VIII / ZR 190/90)
- **der Kunde alles in seinen Kräften stehende unternimmt**, um Rückstände auszugleichen und die Begleichung der laufenden Zahlungen gewährleistet ist (LG Düsseldorf v. 11.01.1995; - 23 S 286/94). Die Zahlung kann auch dadurch sichergestellt werden, dass mit Einverständnis des Leistungsempfängers ein Teil der Sozialleistung in Höhe der laufenden Abschlagzahlung und angemessener Raten für den Rückstand einbehalten und direkt an den Energieversorger gezahlt wird.

Bei unrechtmäßiger Einstellung der Versorgung kann zivilgerichtliche Hilfe (ggf. als vorläufiger Rechtsschutz) in Anspruch genommen werden.

2. Soweit sich die Versorgungseinstellung als rechtmäßig erweist,

ist anhand folgender Punkte zu klären und abzuwägen, ob eine Sozialhilfegewährung in Betracht kommt:

- Angemessenheit des (bisherigen) Energieverbrauchs

Als Entscheidungshilfe für den durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch im Haushalt nach Haushaltsgrößen kann dabei folgende Tabelle dienen

Anzahl der Haushaltsmitglieder	Durchschnittlicher Jahresverbrauch in kWh
1	ca. 1.600
2	ca. 2.800
3	ca. 3.900
4	ca. 4.500
5 oder mehr	ca. 5.300

- Ermittlung der Ursachen eventuellen Mehrverbrauchs
- Ermittlung, warum Rückstände aufgelaufen sind bzw. aus welchen Gründen der Betroffene keine Zahlungen geleistet hat
- Beurteilung der persönlichen Verhältnisse des Hilfesuchenden sowie seiner Angehörigen und der Folgen einer möglichen Einstellung der Versorgung; Ermitteln der im jeweiligen Einzelfall nutzbaren und zumutbaren alternativen Versorgungsmöglichkeiten (z. B. Gaskocher). Bei Familien wird dabei beispielsweise auch zu beachten sein, dass die Versorgung der Kinder in ausreichendem Maße gewährleistet bleibt.
- Beurteilung, ob zukünftig weitere Rückstände zu befürchten sind bzw. ob und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um dies zu verhindern (z. B. Einbau von Münz- oder Chipkartenzählern für Strom und Gas)
- Sofern die Möglichkeit zum Wechsel des Stromversorgers besteht, ist die vorrangig zu nutzen.

Eine evtl. Schuldenübernahme wird auch zu prüfen sein, wenn Energie zwar nicht laufend bezogen wird, die Rechnungen für einmalige Lieferungen (z. B. Heizöl, Flüssiggas) jedoch nicht beglichen wurden und der Lieferant daraufhin mit der Wegnahme droht.

7.2.6 Vergleichbare Notlagen

Hierzu kann insbesondere gehören:

- die (drohende) Einstellung der Wasserversorgung
- die (drohende) Wegnahme unentbehrlicher Hausrats- und Einrichtungsgegenstände. Hier wird aber vorrangig zu prüfen sein, ob nicht eine ersatzweise Überlassung gebrauchter Gegenstände (Möbellager!) wirtschaftlich günstiger ist als eine Schuldenübernahme.

7.2.7 Aufrechnung und Einschränkung der Leistungen

Bei **Sozialhilfeempfängern**, bei denen Rückstände durch unwirtschaftliches Verhalten entstanden sind, kann (nach Belehrung) die Hilfe auf das zum Lebensunterhalt Unerlässliche eingeschränkt werden (**§ 26 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII**), soweit unterhaltsberechtignte Angehörige nicht unzumutbar mitbetroffen werden.

Sofern Schulden für Verpflichtungen übernommen werden, die durch vorangegangene Sozialhilfeleistungen abgedeckt waren (insb. Kosten der Unterkunft, Heizung, Strom), kann gem. § 26 Abs. 3 SGB XII gegen die laufende Sozialhilfe durch deren Einschränkung auf das zum Lebensunterhalt Unerlässliche aufgerechnet werden.

Im Rahmen der **Hilfe zum Lebensunterhalt** erbrachte Darlehen für Stromrückstände (da nur diese i. S. des § 37 Abs. 1 SGB XII von den Regelleistungen umfasst werden) können mit monatlichen Teilbeträgen von bis zu 5 % des Eckregelsatzes einbehalten werden (§ 37 Abs. 2 SGB XII)

Im Rahmen des **SGB II** ist bei fortgesetztem unwirtschaftlichen Verhalten eine Kürzung um jeweils 30 % des maßgebenden Regelsatzes möglich (auch mehrfach) (**§ 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II**); bei unter 25-jährigen fallen die gesamten Regelleistungen weg (§ 31a Abs. 2). Bei **Darlehen i. R. des § 24 Abs. 1 SGB II** ist eine monatliche Einbehaltung in Höhe von bis zu 10 % der an den Leistungsempfänger und seine Angehörigen gezahlten Regelleistung möglich.

7.3 Wohnraumbeschaffungskosten und Renovierungskosten

Hierzu können zählen:

- Mietkaution
- Genossenschaftsanteile
- Bearbeitungsgebühren
- Abstandszahlungen
- Umzugskosten ggf. auch incl. Kosten f. Renovierung und (Neu)Einrichtung der Wohnung
- doppelte Mietzahlung während des Umzugsmonats
- Wohnungsbesichtigungskosten

! Gem. § 22 Abs. 6 SGB II / § 35 Abs. 2 S. 5 u. 6 SGB XII können diese Kosten ausnahmsweise übernommen werden, wenn

- die Miete der neuen Wohnung angemessen ist,
- der Umzug vom Sozialhilfeträger veranlasst oder als notwendig anerkannt wurde,
- anderenfalls eine Unterkunft nicht in angemessener Zeit gefunden werden kann und
- der Leistungsträger der Kostenübernahme vorher zugestimmt hat.

Notwendige Gründe können sein:

- rechtskräftiges Räumungsurteil (die Kosten einer Zwangsräumung wären zunächst vom Vermieter zu verauslagen; eine Erstattung aus Sozialhilfemitteln ist nicht möglich)
- Zwangsversteigerung eines Eigenheims
- Wohnung genügt nicht den gesundheitlichen Anforderungen (Stellungnahme des Gesundheitsamtes !)
- bisherige Wohnung zu klein
- bisherige Wohnung zu groß / zu teuer
- Ehepaare oder Lebensgefährten trennen sich

--rechtmäßige Kündigung durch den Vermieter

--berufliche Gründe (Arbeitsplatzwechsel / zu weite Entfernung vom Arbeitsplatz; ggf. kommt in solchen Fällen eine Unterstützung durch die Agentur für Arbeit in Betracht, (Mobilitätshilfen gem. §§ 53 und 54 SGB III, ggf. i. V. m. SGB II)

--bauliche Mängel , soweit keine Abhilfe erfolgt (dann ggf. Schadensersatz v. Vermieter)

Hierzu kann u.a. Schimmelbefall gehören. Vom Hilfeempfänger ist im Einzelfall glaubwürdig darzulegen, welche mierechtlichen Schritte unternommen wurden (z.B. durch Vorlage des Schriftverkehrs). Auftretende Mängel sind dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen und dieser ist zur Instandsetzung aufzufordern (§ 536a ff. BGB). In wie weit ein Hilfeempfänger bei Weigerung des Vermieters auf sein Recht auf Selbstvornahme mit anschließendem Ersatzanspruch verwiesen werden kann, ist im Einzelfall insbesondere hinsichtlich der Erfolgsaussichten zu beurteilen. Sofern die Bemühungen des Hilfeberechtigten glaubhaft getätigt wurden, ohne dass eine absehbare Besserung der Wohnsituation durch den Vermieter in Aussicht steht, kann dies unter Umständen ein Umzugsgrund sein

Die Gründe einer evtl. Übernahme sind aktenkundig zu machen.

Bei Erfüllung dieser Kriterien ist eine Kostenübernahme als Beihilfe grundsätzlich möglich, soweit nicht die Voraussetzungen einer Darlehensgewährung nach den §§ 9 Abs. 4 SGB II / 38 oder 91 SGB XII vorliegen.

! Mietkautionen und Genossenschaftsanteile sind allerdings grundsätzlich darlehensweise zu gewähren. Der Rückzahlungsanspruch des Mieters ist bis zur Tilgung des Darlehensbetrages an den Leistungsträger abzutreten.

Eine Kostenübernahme ist allerdings nicht möglich, wenn der Leistungsempfänger „lediglich“ in Ausübung seines Wunsch- und Wahlrechtes ohne zwingende leistungsrechtliche Notwendigkeit umzieht.

Sofern die Voraussetzungen der o. g. Regelungen nicht erfüllt sind, kann **im Ausnahmefall** ggf. eine Hilfe gem. §§ 24 SGB II / 37 SGB XII als Darlehen erfolgen, wenn dies gerechtfertigt ist.

Sofern der Leistungsempfänger aus dem bisherigen Mietverhältnis Ansprüche geltend machen kann (z. B. Auszahlung der Mietkaution, Schadenersatzansprüche, Abstandzahlungen), sind diese vorrangig zur Begleichung der Wohnraumbeschaffungskosten einzusetzen.

7.3.1 Mietkaution

Die Höhe darf **3 Monatsmieten** - ohne Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist - nicht überschreiten (§ 551 BGB). Soweit die Miete vom Leistungsträger direkt an den Vermieter gezahlt wird, sollte versucht werden, diesen zu einem Verzicht auf die Kautionsbewegung zu bewegen.

Eine in Geld bereitzustellende Mietkaution kann in 3 gleichen monatlichen Teilbeträgen ab dem Beginn des Mietverhältnisses geleistet werden.

Bei einem Vermieterwechsel durch Verkauf des Mietobjektes geht die Verpflichtung zur Rückzahlung einer Mietsicherheit auf den Erwerber über; nachrangig besteht auch ein Rückzahlungsanspruch gegen den früheren Vermieter (566a BGB).

7.3.2 Bearbeitungsgebühren

Für frei finanzierten Wohnraum, der nicht von einem Makler vermittelt wurde, kann mit dem Vermieter eine Bearbeitungs- oder Vertragsabschlußgebühr vereinbart werden, die allerdings über die Deckung der notwendigen Kosten nicht hinausgehen darf; anderenfalls läge eine Verstoß gegen das WohnungsvermG vor.

7.3.3 Abstandszahlungen

Sofern durch Abstandszahlungen auch ein leistungsrechtlich notwendiger Bedarf gedeckt wird („**Erstaussstattung**“) ist eine Übernahme angemessener Kosten möglich. Außerdem sind Darlehen gem. § 24 SGB II / § 37 SGB XII möglich. Eine Vereinbarung über eine Abstandszahlung ist allerdings unwirksam, wenn sie in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände steht (§ 4a Abs. 1 WohnungsvermG).

Auch ein Entgelt für die Räumung der Wohnung durch den bisherigen Mieter ist unzulässig, ausgenommen für diesem nachweislich für den Umzug entstandene Kosten (§ 4a Abs. 1 WohnungsvermG).

7.3.4 Umzugskosten/ Renovierungskosten / Kosten der Wohnungseinrichtung

Umzugskosten

Soweit wie möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Betroffenen die Umzüge selbst bzw. unter Mit Hilfe von Angehörigen, Bekannten etc. durchführen. Notwendige Kosten für Mietfahrzeuge, Umzugskartons etc. können übernommen werden. Das gleiche gilt für zusätzliche Aufwendungen bei privaten Helfern (z.B. Verpflegung oder Reisekosten), soweit sich diese in einem üblichen und angemessenen Rahmen bewegen.

Soweit Selbsthilfe im Einzelfall nicht möglich ist (z. B. bei älteren oder behinderten Personen ohne Angehörige), können angemessene Kosten eines Fuhrunternehmens übernommen werden; es empfiehlt sich, Kostenvoranschläge mehrerer preisgünstiger Unternehmen einzuholen. Zahlungen sollten in diesen Fällen direkt an das Umzugsunternehmen erfolgen bzw. an den Leistungsempfänger nur mit quittierter Rechnung.

Renovierung

Mieter haben Renovierungskosten nur dann zu tragen, wenn dieses im Mietvertrag wirksam vereinbart wurde. Enthält der Mietvertrag starre Fristenpläne für Schönheitsreparaturen, ist diese Regelung unwirksam und führt dazu, dass der Vermieter für Schönheitsreparaturen zuständig bleibt⁷. Schönheitsreparaturen umfassen in der Regel nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Aufwendungen für Schönheitsreparaturen sind nicht vom Regelsatz erfasst, so dass eine Übernahme im Rahmen der Kosten der Unterkunft grundsätzlich möglich ist.

Grundsätzlich kann ein Bedarf für Schönheitsreparaturen nach folgenden Fristen anerkannt werden:

- | | |
|---|---------------------|
| - Küche, Bad, Dusche | alle 3 Jahre |
| - Wohn- u. Schlafräume, Kinderzimmer, Flur, Diele, Toilette | alle 5 Jahre |
| - andere Nebenräume | alle 7 Jahre |

Für **Mietwohnungen** gilt dies nur insoweit

- 1. Schönheitsreparaturen lt. Vertrag überhaupt vom Mieter vorzunehmen sind

⁷ BGH-Urteil vom 5. 4. 2006 Az.: VIII ZR 178/05

- 2. im Mietvertrag nicht längere Fristen vorgesehen sind.
- 3. die vertraglichen Vereinbarungen wirksam sind. Nach BGH-Rechtsprechung⁸ sind starre Klauseln (unabhängig vom Renovierungsbedarf) unwirksam mit der Konsequenz, dass der Vermieter notwendige Renovierungsarbeiten selbst durchführen und bezahlen muss⁹.

Renovierungen in kürzeren Abständen können nur bei nachgewiesenem Bedarf erforderlich sein (Hausbesuch!).

Soweit wie möglich ist darauf hinzuwirken, dass die Betroffenen die Renovierungen selbst bzw. unter Mithilfe von Angehörigen, Bekannten etc. durchführen; notwendige Kosten für Material (siehe unter **Materialbedarf**) können übernommen werden.

Soweit Selbsthilfe im Einzelfall nicht möglich ist (z. B. bei älteren oder behinderten Personen ohne Angehörige), können angemessene Kosten einer Fachfirma übernommen werden; es empfiehlt sich, Kostenvoranschläge mehrerer preisgünstiger Unternehmen einzuholen. Zahlungen sollten in diesen Fällen direkt an die Fachfirma erfolgen bzw. an den Leistungsempfänger nur mit quittierter Rechnung.

Einzugsrenovierungen bei Mietwohnungen sind i. d. R. nicht zu übernehmen, da der Vermieter die Wohnung in gebrauchsfähigem Zustand zu überlassen hat (§ 535 Abs. 2 BGB). Für die Einzugsrenovierung können jedoch im Einzelfall einmalige Beihilfen im Rahmen der Kosten der Unterkunft gewährt werden, wenn die Renovierung im konkreten Fall erforderlich war, um die Bewohnbarkeit der Unterkunft herzustellen, diese ortsüblich ist, weil keine renovierten Wohnungen in nennenswerten Umfang zur Verfügung stehen und die Kosten der Höhe nach erforderlich waren. Vergleichsmaßstab ist hier der Ausstattungsstandard einer Wohnung im unteren Wohnungssegment.

Auszugsrenovierungen werden in der Regel nicht zu übernehmen sein, auch soweit eine entsprechende rechtliche Verpflichtung des Mieters besteht. Entsprechende Klauseln, wonach eine Wohnung beim Auszug renoviert werden muss, unabhängig vom tatsächlichen Abnutzungsgrad oder bereits durchgeführten Schönheitsreparaturen während der Wohndauer, sind nach Rechtsprechung des BGH unwirksam¹⁰.

Materialbedarf:

Zur Vereinfachung wurden die Kosten des Tapezierens anhand einer Musterberechnung auf m² Grund- bzw. Wohnfläche der zu renovierenden Räume umgerechnet. Berechnungsbasis war dabei eine fiktive 80 m² - Whg. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, Diele und 2,50 m Deckenhöhe, woraus sich eine Wandfläche von 200 m² ergab.

200 m² Wandfläche x 0,80 € je m² Wandfläche (vorher ermittelte Kosten für Tapeten und Kleister einfacher Qualität) ergibt einen Bedarf von 160,00 € : 80 m² Grundfläche = 2,00 € je m² Grund-/Wohnfläche. Arbeitsmaterial (Pinsel, Rollen, Spachtel etc.) ist hierin bereits enthalten; hinzu kommt ggf. ein Betrag von 0,50 € je m² für den Deckenanstrich.

Es ergeben sich also folgende Beihilfen: (jeweils je m² Grund- / Wohnfläche)

--1. Tapeten incl. Kleister (bei Raufaser auch incl. Anstrich):	2,00€
--2. Wandanstrich (ohne Tapezieren):	1,25€
--3. Deckenanstrich:	0,50€
--4. Tapezieren <u>und</u> Deckenanstrich (Pos. 1. + Pos. 3.):	2,50€

Alle Werte verstehen sich einschließlich der notwendigen Arbeitsgeräte.

⁸ BGH-Urteil vom 28.03.07-VIII ZR 199/06

⁹ vgl. LSG BWB, Urteil vom 19.02.2009, L 7 SO 1131/07

¹⁰ BGH-Urteil vom 12.09.07-VIII ZR 316/06

Alle Werte beziehen sich auf eine Wandhöhe von 2,50 m; bei größeren Abweichungen (z. B. höhere Wände oder - ggf. teilweise - geflieste Wände in Küche oder Bad) sind entsprechende Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Streichen von Türen und Fenstern:

--pro Tür (mit Rahmen, incl. Arbeitsmaterial)	5,00€
--pro Fenster (ggf. incl. Fensterbank, incl. Arbeitsmaterial)	2,50€

Wohnungseinrichtung

Bei erstmaligem Bezug einer eigenen Wohnung oder einem Verlust der bisherigen Wohnungseinrichtung (z. B. durch Brand, längerfristige Inhaftierung) können Beihilfen nach § 24 Abs. 3 SGB II bzw. § 31 SGB XII gewährt werden. Die Leistungen können als Sachleistungen oder als Pauschalen gezahlt werden. In der Regel empfiehlt sich die Ausstellung von Gutscheinen.

7.4 Aus- und Umbau von Wohnraum

Aus- und Umbaumaßnahmen von Wohnräumen sind grundsätzlich nicht i. R. des SGB II / SGB XII zu übernehmen, sondern durch vorrangig in Anspruch zu nehmende Leistungen, insb. aus Mitteln des sozialen Wohnungsbaus, bei Behinderten auch durch Mittel der Pflegekassen oder der Eingliederungshilfe.

Eine Förderung käme in besonderen Ausnahmefällen evtl. bei kleinen, durch die Betroffenen selbst durchführbaren Maßnahmen in Betracht, beispielsweise Dachgeschoßherrichtung oder Unterteilung größerer Räume, um dem Wohnbedarf größerer Familien gerecht zu werden und höhere Kosten durch Umzüge oder kostspielige Baumaßnahmen zu vermeiden.

Förderung bei Eigenheimen grundsätzlich als Darlehen gegen dingliche Absicherung; keine Förderung für Obdachlosenunterkünfte!

7.5 Schadensersatz

Die Beseitigung von durch den Leistungsempfänger verursachten Schäden an fremdem Eigentum ist i. R. des SGB II, SGB XII oder AsylbLG in der Regel ausgeschlossen! Es handelt sich um zivilrechtliche Schadensersatzansprüche gegen den Verursacher aufgrund vertragswidrigen Gebrauchs. Lediglich wenn durch den vom Leistungsempfänger verursachten Schaden ein Verlust der Unterkunft zu erwarten ist und diese Unterkunft auch im Interesse des Leistungsträgers erhaltenswürdig ist, kann eine Schuldübernahme ausnahmsweise in Betracht kommen (§ 22 Abs. 8 SGB II, § 36 SGB XII).

Anlage 1: Merkblatt Wohngeld

BMVBS

29.06.2006

SW 14

Informationen zum Verhältnis Wohngeld nach dem WoGG und Arbeitslosengeld II/ Sozialgeld nach dem SGB II

Dieses Merkblatt soll das Verhältnis von Wohngeld nach dem WoGG und Arbeitslosengeld II/Sozialgeld nach dem SGB II (im Folgenden ALG II/SozG) beschreiben und damit helfen, die **Zusammenarbeit** zwischen den Wohngeldstellen und den für den Vollzug des SGB II zuständigen Stellen **zu verbessern**.

Weiterführende Hinweise zum Wohngeld sind im Internet zu finden unter:

<http://www.bmvbs.de/Staedtebau-und-Wohnungswesen/Wohnraumfoerderung-,1567/Wohngeld.htm>

1. Ausschluss vom Wohngeld bei Empfang oder Beantragung von ALG II/SozG

Vom Wohngeld ausgeschlossen sind Empfänger von **ALG II/SozG**, wenn bei diesen Leistungen die **Kosten der Unterkunft (KdU) berücksichtigt** sind (§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 WoGG). Eine Übernahme der KdU ist nicht erforderlich, es genügt, wenn die KdU in der Bedarfsberechnung berücksichtigt werden. Mit dieser Regelung wird sichergestellt, dass nur ein Sozialleistungsträger die KdU in die Ermittlung der Höhe der Sozialleistung einfließen lässt.

Ausgeschlossen sind auch die Empfänger des **Zuschusses** nach § 22 Abs. 7 SGB II (§ 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1c WoGG). Das nachfolgend zum ALG II/SozG Gesagte gilt entsprechend.

Empfänger von ALG II/SozG sind auch die Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft nach § 7 Abs. 3 SGB II. Da auch für sie die KdU bei der Ermittlung des ALG II/SozG berücksichtigt werden, sind sie ebenfalls vom Wohngeld ausgeschlossen (§ 1 Abs. 2 Satz 2 WoGG).

Auch im Fall von **Sanktionen** nach den §§ 31, 32 SGB II besteht kein Anspruch auf Wohngeld, denn Personen, deren ALG II wegen einer Sanktion weggefallen ist, gelten weiterhin als Empfänger von ALG II und sind somit vom Wohngeld ausgeschlossen (vgl. § 1 Abs. 2 Satz 3 WoGG). Hintergrund der Regelung ist, dass die Sanktionswirkung des SGB II nicht durch Leistungen nach dem WoGG konterkariert werden soll.

Der **Ausschluss vom Wohngeld gilt bereits während des Verwaltungsverfahrens** zur Feststellung von Anspruch und Höhe des ALG II/SozG (§ 1 Abs. 2 Satz 5 WoGG).

Das Verwaltungsverfahren i. S. d. § 1 Abs. 2 Satz 5 WoGG beginnt mit der Antragstellung (vgl. §§ 8, 18 SGB X bzw. § 16 SGB I). Das bedeutet, dass der Antragsteller und die Mitglieder seiner Bedarfsgemeinschaft bereits ab Antragstellung auf ALG II/SozG vom Wohngeld ausgeschlossen sind. Eine bereits laufende Wohngeldebewilligung wird von Gesetzes wegen (d. h. ohne weitere Aufhebung) unwirksam (§ 30 Abs. 4 WoGG).

Das Verwaltungsverfahren i. S. d. § 1 Abs. 2 Satz 5 WoGG endet mit Bestandskraft des Erstbescheides, im Falle eines Widerspruchsverfahrens mit Bekanntgabe des ALG II/SozG-

Widerspruchsbescheids. Der Ausschluss vom Wohngeld dauert daher längstens bis zur Bekanntgabe des Widerspruchsbescheids. Auf dessen Bestandskraft kommt es aber nicht an.

In Fällen der Antragstellung auf ALG II/SozG im unmittelbaren Anschluss an eine **Lohnersatzleistung** oder ein **Beschäftigungsverhältnis** gilt der **Wohngeldausschluss vom Ersten des Monats an**, in dem der Antrag auf ALG II/SozG gestellt wurde, wenn eine Wohngeldbewilligung für den Monat der Antragstellung vorliegt oder ein Wohngeldantrag vor oder im Monat der Antragstellung gestellt und noch nicht beschieden wurde (vgl. BA-Hinweise zu § 37 SGB II, Rz. 37.7 und 37.7a).

Wenn der Bezug oder die Beantragung von Wohngeld der SGB-II-Stelle bekannt ist, ist eine Information der **Wohngeldstelle über die Antragstellung auf ALG II/SozG sinnvoll** (vgl. § 52a Abs. 2 Satz 1 SGB II; siehe auch Nr. 10).

2. Kein Ausschluss vom Wohngeld

Wird ALG II/SozG **ausschließlich als Darlehen** gewährt, besteht kein Ausschluss vom Wohngeld (§ 1 Abs. 2 Satz 4 WoGG). Ein Ausschluss besteht ebenfalls nicht, wenn bei der Bedarfsermittlung für Leistungen des ALG II/SozG die **KdU unberücksichtigt** geblieben sind.

Kein Ausschluss vom Wohngeld besteht auch dann, wenn **grundsätzlich einmalige Leistungen** nach dem SGB II (Wohnungs- und Schwangerschaftserstausstattung, Klassenfahrtenhilfen, Betriebskostennachzahlungen, einmalige Hilfen für eine zukünftige Heizperiode, jeweils ohne Regelleistung und KdU) lediglich für einen Monat zum Ausschluss vom Wohngeld führen würden.

3. Antragsberechtigung für Wohngeld

In bestimmten Konstellationen kann auch ein vom Wohngeld Ausgeschlossener Wohngeld für andere beantragen: In sog. **Mischhaushalten** - hier leben vom Wohngeld ausgeschlossene und nicht vom Wohngeld ausgeschlossene Familienmitglieder in einem Haushalt (vgl. § 7 Abs. 4 Satz 1 WoGG) - kann auch der Empfänger von ALG II/SozG als Haushaltsvorstand den Wohngeldantrag für seine wohngeldberechtigten Familienmitglieder stellen (§ 1 Abs. 3 WoGG).

In Mischhaushalten erfolgt die Wohngeldberechnung für die wohngeldberechtigten Personen kopteilig.

4. Anrechnung/Nichtanrechnung des Wohngeldes als Einkommen im Rahmen des SGB II

Auf Grund des § 1 Abs. 2 WoGG ist ein Nebeneinander von Wohngeld und ALG II/SozG grundsätzlich nicht möglich: Ein Betroffener ist grundsätzlich **entweder** wohngeld- **oder** ALG-II-/SozG-berechtigt.

Wurde jedoch **Wohngeld** aus Gründen einer verspäteten Meldung eines ALG-II-Antrags oder aus technischen Gründen ausgezahlt, obwohl kein Anspruch auf Wohngeld mehr bestand (vgl. § 30 Abs. 4 WoGG), ist dieses **als Einkommen im Rahmen der Bedarfsermittlung anzurechnen** (jedoch nur für die Monate der Überzahlung), vgl. BA-Hinweise zu § 11, Rz. 11.16, in Verbindung mit Hinweisen zu § 37, Rz. 37.7a.

Erhält jedoch z. B. ein ALG II empfangender Haushaltsvorstand Wohngeld **für andere** (siehe oben Antragstellung in Mischhaushalten), zählt dies **nicht** zu seinem Einkommen (§ 1 Abs. 4 WoGG). Dieses Wohngeld ist **Einkommen der anderen Familienmitglieder**.

5. Erstattung des Wohngeldes an die Wohngeldstelle

Ist gezahltes Wohngeld bei der Bedarfsermittlung berücksichtigt und der Leistungsanspruch entsprechend gekürzt worden, ist das Wohngeld, dessen Rechtmäßigkeit nachträglich entfallen ist bzw. das zu Unrecht gezahlt wurde, **nach § 103 oder § 105 SGB X auf Antrag der Wohngeldstelle an diese zu erstatten** (vgl. BA-Hinweise zu § 11 Rz. 11.16 Abs. 7).

6. Nichtbeantragung von und Verzicht auf ALG II/SozG

Dem Antragsteller steht ein eingeschränktes Wahlrecht zu: Die Nichtbeantragung von oder ein Verzicht auf ALG II/SozG **zu Gunsten des Wohngeldes ist stets möglich**.

Umgekehrt ist der **Verzicht auf Wohngeld zu Gunsten von ALG II nicht möglich**. Nach § 5 SGB II ist das Wohngeld die vorrangige Leistung. Kann durch eigene Einnahmen und Wohngeld der Bedarf gedeckt werden, ist eine Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II nicht gegeben. In diesen Fällen besteht schon kein Anspruch auf ALG II/SozG, auf den verzichtet werden könnte.

7. Prüfung der Hilfebedürftigkeit, Vorrang des Wohngeldes

Bei der Prüfung der Hilfebedürftigkeit nach dem SGB II sind das Bestehen eines Wohngeldanspruchs und dessen Höhe entscheidend. Eine Hilfebedürftigkeit scheidet aus, wenn der Bedarf bereits durch eigene Einnahmen und Wohngeld gedeckt wird (vgl. Nr. 6)

Diese **Feststellung des Wohngeldanspruchs** ist auf drei Wegen möglich:

1. Die SGB-II-Stelle kann den Anspruch auf Wohngeld selbst ermitteln.
2. Die Wohngeldstelle kann in Amtshilfe um Auskunft über den fiktiven Wohngeldanspruch gebeten werden.
3. Der Bürger kann sich diese Auskunft selbst einholen.

In den letzten beiden Fällen wird durch die Wohngeldstelle im Rahmen des Auskunftsverfahrens ein fiktiver Wohngeldanspruch ermittelt (die Ermittlung erfolgt im Auskunftsverfahren, da ein Wohngeldantrag auf Grund des laufenden Verwaltungsverfahrens für ALG II abgelehnt werden würde).

Zur Vermeidung doppelter Verwaltungsverfahren ist jedoch darauf zu achten, **nicht pauschal** in allen Fällen das Bestehen eines Wohngeldanspruchs zu prüfen bzw. durch die Wohngeldstelle prüfen zu lassen. Lediglich in bestimmten (höheren) Einkommensgrenzbereichen ist es möglich, dass die Einnahmen plus Wohngeld die Hilfebedürftigkeit ausschließen. **Nur wenn das Wohngeld etwa in Höhe des ALG-II-/SozG-Anspruchs liegt, ist eine Prüfung sinnvoll**.

Ist die Wohngeldprüfung ausnahmsweise fehlerhaft und hat ein Berechtigter dadurch einen Nachteil, können darauf beruhende Bescheide nach § 44 SGB X zurückgenommen werden bzw. kann dem Betroffenen nach § 27 SGB X Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gewährt werden.

8. Antragsfrist für die rückwirkende Leistung von Wohngeld bei Ablehnung von ALG II/SozG

Wie in Nr. 1 beschrieben, sind Antragsteller sowie die Mitglieder ihrer Bedarfsgemeinschaft bereits ab Antragstellung auf ALG II/SozG vom Wohngeld ausgeschlossen. Wird ein Antrag auf ALG II/SozG aber später vollständig abgelehnt, kann ausnahmsweise **rückwirkend** für diese Zeit des Wohngeldausschlusses **Wohngeld beantragt** werden (§ 27 Abs. 4 Halbs. 1 WoGG). Darauf sollte die **SGB-II-Stelle den ALG-II-/SozG-Antragsteller hinweisen**. ALG II/SozG ist im Sinne des § 27 Abs. 4 WoGG abgelehnt, wenn die Entscheidung über den Antrag Bestands- bzw. Rechtskraft erlangt hat.

Der rückwirkende Wohngeldantrag ist vor Ablauf des auf die Kenntnis der ALG-II-/SozG-Ablehnung folgenden Kalendermonats zu stellen (§ 27 Abs. 4 Halbs. 2 WoGG). Die Frist beginnt erst zu laufen, wenn entweder ein ALG-II-/SozG-Bescheid oder der ALG-II-/SozG-Widerspruchsbescheid bestandskräftig oder ein Urteil rechtskräftig wird. Verfristete Anträge werden wie reguläre Wohngeldanträge behandelt, d. h. die Prüfung des Wohngeldanspruchs erfolgt für die Zeit ab dem Ersten des Antragmonats.

9. Rückwirkende Aufhebung von ALG II/SozG

Werden bereits bewilligte Leistungen des ALG II/SozG unter Rückforderung rückwirkend aufgehoben, sind nach § 40 Abs. 2 SGB II 56 % der berücksichtigten KdU (ohne Heizungs- und Warmwasserkosten) grundsätzlich **nicht** zu erstatten. Ein Wohngeldanspruch besteht in diesen Fällen nicht.

Wird die bereits bewilligte Leistung des ALG II/SozG vollständig aufgehoben (ohne Anwendung der 56%-Regelung nach § 40 Abs. 2 SGB II), ist eine rückwirkende Antragstellung nach § 27 Abs. 4 WoGG möglich (vgl. Nr. 8).

10. Datenabgleich

Zwischen den Trägern des ALG II/SozG und den Wohngeldstellen ist zur Verhinderung rechtswidriger Inanspruchnahme dieser Leistungen ein Datenabgleich vorgesehen (§ 52a Abs. 2 Satz 1 SGB II, § 37b Abs. 2 bis 6 WoGG).

Bis zur Installation des automatisierten Abgleichs ist eine besonders enge Zusammenarbeit der Wohngeld- und SGB-II-Stellen notwendig (insbesondere eine **manuelle Meldung von ALG-II-/SozG-Anträgen bzw. -Leistung an die Wohngeldstelle**, wenn Wohngeldbezug vermutet wird). Die Verpflichtung zur Auskunft in Verdachtsfällen rechtswidriger Inanspruchnahme von Sozialleistungen bleibt davon unberührt.

Stichwortverzeichnis

Abstandszahlungen	49	Mieterhöhungen	41
Altenteile	23	Mietkaution	47, 48
Angemessenheit der Unterkunft	31	Mietminderung	10
Aufwendungsdarlehen	26	Mietrückstände	41
Ausländer	38	Nebenkosten	11, 12, 39
Auszubildende	26, 36	Nebenkostenabrechnung	39
Bearbeitungsgebühren	48	Nießbrauch	23
Besucher	38	Obdachlose	38
Betriebskosten	16	Obdachlosenunterkünfte	24
Eigenheime	14, 43	Pauschalmietten	14, 27
Eigenheimzulage	25	preisgebundene Wohnungen	10
Eigentumswohnungen	14, 17	Renovierung	50
Energiekosten	40, 45	Schadensersatz	52
Erhaltungs- und Instandhaltungsaufwand	17	Scheinvertrag	28
Garagen	8	Schönheitsreparaturen	11, 50
Garten	8, 13	Senkung der Unterkunftskosten	37
Gewerberäume	8, 30	Tilgungsleistungen	15
Grundmiete	9	Umzugskosten	49
Haushaltsangehörige	26	Unangemessenheit der Unterkunft	33
Hauskläranlage	20	Untervermietung	8, 26, 37, 41
Heiz- und Warmwasserkosten	13, 17	Urlauber	38
Inhaftierung	32, 42	Wohngeld	25
Kanalbaukosten und Anliegerbeiträge	19	Wohngemeinschaften	28
Kapitalkosten	15	Wohnrechte	23
Kleinkläranlage	20	Wohnungswechsel	37
Lebensversicherungen	16	Wohnwagen	24
Leibrenten	16	Zinsen	15
Mieteinnahmen	26		
Mieterberatung	14		
Mieterhöhung	9		