



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 1

Verwaltungsvorschrift der Landeshauptstadt Magdeburg zur Gewährung von Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und der Grundsicherung für Arbeitssuchende - Unterkunftsrichtlinie -

Inhaltsübersicht:		Seite
1.	Sinn und Zweck der Regelung	2
2.	Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung	2
3.	Unterkunfts- und Heizungskosten	2
3.1	Allgemeine Hinweise	2
3.2	kalte Betriebskosten	4
3.3	warme Betriebskosten (Heizungs- und Warmwasserkosten)	4
3.4	Nachzahlung kalter und warmer Betriebskosten	5
3.5	Angemessenheitsprüfung bei warmen Betriebskosten	6
3.6	Angemessenheitsprüfung bei kalten Betriebskosten	7
3.7	Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten	7
3.8	Besonderheiten bei Untervermietung	9
3.9	Besonderheiten bei Inhaftierten	9
3.10	Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres	10
3.11	Besonderheiten bei selbst bewohnten Wohneigentum	11
3.12	Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften	13
3.13	Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften	13
3.14	Zahlungsweise	14
4.	Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft	14
5.	Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunfts-kosten	18
5.1	Sonderfälle	20
5.2	nicht notwendiger Umzug innerhalb der Spannweite des angemessenen Wohnraums	20
6.	Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten	21
6.1	Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten	23
6.2	Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen	23
6.3	Besonderheiten bei Umzugskosten	24
7.	einmalige Leistungen für die Unterkunft an nicht laufende Empfänger	27
8.	Befugnis zur Anpassung	28
9.	Inkrafttreten	28
Anlage I	Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft	
Anlage II	Orientierungswerte zur Bestimmung angemessener Heizkosten	



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 2

1. Sinn und Zweck der Regelung

Für Unterkunft und Heizung, sowie weitere damit unmittelbar in Zusammenhang stehende Kosten (Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten) sind im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt, der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und der Grundsicherung für Arbeitssuchende gleichartige Leistungen zu erbringen.

Diese Verwaltungsvorschrift soll sicher stellen, dass bei der Anwendung der einschlägigen Bestimmungen des SGB XII und SGB II eine einheitliche Rechtsanwendung in typischen Fällen durch die Verwaltung erfolgt, insbesondere Ermessen gleichmäßig ausgeübt und Beurteilungsspielräume entsprechend dem Zweck der Rechtsvorschrift ausgefüllt werden.

Die nachstehenden Regelungen schließen ausdrücklich eine davon abweichende Leistungsentscheidung nicht aus, soweit in atypischen Einzelfällen besondere vom Regelfall abweichende Gründe diese erfordern. Die Gründe für eine von den Vorgaben abweichende Leistungsentscheidung sind im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. Soweit ein Sachverhalt in der Richtlinie überhaupt nicht geregelt ist, hat eine eigenständige Entscheidung aufgrund der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

2. Rechtsgrundlagen der Leistungsentscheidung

- in der Hilfe zum Lebensunterhalt **§ 35 SGB XII**
- in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung **§ 35 SGB XII i.V.m. § 42 Nr. 4 SGB XII**
- in der Grundsicherung für Arbeitssuchende **§ 22 SGB II**

Bei der Leistungsbewilligung sind daneben Rechtsgrundlagen aus anderen Rechtsgebieten, insbesondere dem Mietrecht (§§ 535 ff BGB) zu berücksichtigen.

Bei der Bearbeitung ist zu beachten, dass hinsichtlich von Leistungen nach § 16a SGB II, § 22 Abs. 8 und 9 SGB II gem. § 44b Abs. 4 SGB II i.V.m. § 44c Abs. 2 S. 2 Nr. 4 SGB II durch Beschluss der Trägerversammlung eine Rückübertragung vom Jobcenter Landeshauptstadt Magdeburg auf die Landeshauptstadt Magdeburg erfolgt ist. Entsprechende Anträge sind unverzüglich an die Landeshauptstadt Magdeburg weiterzuleiten.

3. Unterkunfts- und Heizungskosten

3.1 Allgemeine Hinweise

Der Leistungsträger hat den angemessenen Unterkunfts- und Heizungsbedarf finanziell sicherzustellen. Im Übrigen ist er über eine Beratung hinaus für die Beschaffung von Unterkünften und die sich ggf. daraus ergebende Probleme nicht zuständig.

Zum Unterkunfts- und Heizungsbedarf gehören außer der Grundmiete, die in der Unterkunft anfallenden kalten und warmen Nebenkosten (Betriebs-, Heizungs- und Warmwasserkosten) sowie ggf. notwendige Umzugskosten, Mietkautionen, Wohnungsbeschaffungskosten.

Die laufenden Kosten der angemessenen Unterkunft werden in Höhe der tatsächlichen Aufwendungen gewährt. Diese sind durch geeignete schriftliche Unterlagen (Verträge, Bescheid über Abgaben und Gebühren, Abrechnungen, Mietbescheinigung) nachzuweisen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 3

Der Leistungsempfänger hat sich beim Vermieter, um eine Aufteilung der Vorauszahlungen in Vorauszahlungen für kalte und warme Betriebskosten zu bemühen. Nur soweit der Vermieter hierzu nicht bereit ist, erfolgt die Aufteilung von Amts wegen. Grundlage ist die letzte Betriebskostenabrechnung. Soweit eine solche nicht existiert, werden 54% auf die kalten Betriebskosten und 46 % auf die warmen Betriebskosten verteilt (dies ergibt sich aus den Magdeburger Werten laut Tabellen 9 und 15 der Anlage 1).

Eine **Minderung oder Aufrechnung der Miete** durch den Leistungsempfänger **mindert** die tatsächlichen **Aufwendungen für die Unterkunft**.

Wer bei Angehörigen **mietfrei wohnt**, hat **keinen Anspruch** auf die Berücksichtigung von Unterkunftskosten.

Kosten für eine **Garage oder einen Stellplatz** gehören grundsätzlich nicht zu den Unterkunftskosten. Etwas anderes kann gelten, wenn bei insgesamt angemessener Miete die isolierte Kündigung oder Untervermietung der Garage oder des Stellplatzes nicht möglich ist.

Bei vorübergehender Unterbringung in einer stationären Einrichtung (Krankenhaus, Pflegeheim u.a.) sind die Unterkunftskosten regelmäßig so lange zu übernehmen, wie nicht feststeht, dass der Leistungsberechtigte nicht mehr in die Wohnung zurückkehren kann (gilt so nicht für Inhaftierte, siehe Punkt 3.9). Im SGB XII ist dies im Einzelfall zu klären. Im SGB II gilt § 7 Abs. 4 S. 3 SGB II.

Einmalige Bedarfe für die Unterkunft sind weitestgehend durch die Regelleistung abgegolten. Nicht einbezogen in die Regelleistung hat der Gesetzgeber lediglich die in § 24 Abs. 3 SGB II/§ 31 SGB XII abschließend aufgeführten Bedarfe, nämlich Erstausstattungen für die Wohnung einschließlich Haushaltsgewerten, Erstausstattungen für Bekleidung und Erstausstattungen bei Schwangerschaft und Geburt sowie Anschaffung und Reparaturen von orthopädischen Schuhen, Reparaturen von therapeutischen Geräten und Ausrüstungen sowie die Miete von therapeutischen Geräten, da es nicht gerechtfertigt wäre, Leistungen für Bedarfe zu erbringen, die bei vielen bzw. dem überwiegenden Teil der Leistungsberechtigten überhaupt nicht entstehen.

Bei der Bemessung des Regelbedarfs wurden in Abteilung 04 (Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung) die Ausgaben für Reparatur und Instandhaltung der Wohnung anerkannt (§§ 5,6 RBEG).

Mietvertraglich vereinbarte monatliche Zuschläge für Schönheitsreparaturen fallen unter die nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II zu übernehmenden Kosten der Unterkunft; insoweit ist kein in der Regelleistung enthaltener Anteil für „Instandhaltung und Reparatur“ in Abzug zu bringen (vgl. BSG Urteil vom 19.03.08, B 11 b AS 31/06 R).

Entsprechend dieser Rechtsprechung kann es auch in Frage kommen, für die Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen im Rahmen mietvertraglich wirksam vereinbarter Renovierungsfristen (vergleiche Pkt. 5.3) nach § 22 Abs. 1 SGB II / § 35 Abs. 1 SGB XII Kosten zu übernehmen. Die Kostenübernahme richtet sich nach den Pauschalen für die Eigenleistung (siehe Punkt 6.3). Im Regelfall besteht eine vom Vermieter durchsetzbare Renovierungsverpflichtung jedoch erst mit dem Auszug.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 4

3.2 kalte Betriebskosten

Hierzu gehören insbesondere:

- die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks, namentlich die Grundsteuer,
- die Kosten der Wasserversorgung,
- die Kosten der Entwässerung,
- die Kosten des Betriebs des Personen- oder Lastenaufzugs,
- die Kosten der Straßenreinigung und Müllbeseitigung,
- die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung,
- die Kosten der Gartenpflege,
- die Kosten der Beleuchtung, hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile, wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen,
- die Kosten der Schornsteinreinigung,
- die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung,
- die Kosten für den Hauswart,
- die Kosten des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage bzw. eines Breitbandkabelanschlusses (nachfolgende Einschränkungen beachten).

Kosten für den Anschluss an technische Einrichtungen - wie das Breitbandkabelnetz -, die den Fernsehempfang ermöglichen, gehören in der Regel zum Regelbedarf und hierbei zur Bedarfsgruppe der persönlichen Bedürfnisse des täglichen Lebens. Sie sind folglich aus den Regelleistungen zu decken. Stehen jedoch die Kabelanschlussgebühren nicht zur Disposition des Leistungsempfängers, kann er sie also nicht im Einvernehmen mit dem Vermieter als Mietnebenkosten ausschließen, so gehören sie nicht zu den persönlichen Bedürfnissen des Hilfeempfängers, sondern sind Kosten der Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. 11. 2001 - 5 C 9.01, FEVS 53, 300; BSG, Urteil vom 19.02.2009, B 4 AS 48/08 R).

3.3 warme Betriebskosten (Heizungs- und Warmwasserkosten)

Heizungs- und Warmwasserkosten sind die Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage, die Kosten der verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage.

Diese sind in der tatsächlichen Höhe zu übernehmen, soweit sie angemessen sind, in der Regel in Form der monatlich zu entrichtenden Vorauszahlungen.

Zahlt der Mieter die Heizungs- bzw. Warmwasserkosten direkt an den Versorger, sind die dort zu zahlenden angemessenen Abschläge anzuerkennen.

Werden keine laufenden Abschläge gezahlt sind einmalige Leistungen für den Heizungsbedarf zu gewähren. Näheres hierzu ist unter Punkt 3.11 ausgeführt.

Für Leistungszeiträume bis 31.12.2010, in denen die Kosten der Warmwasserbereitung im Regelbedarf enthalten waren, ist gem. der Unterkunftsrichtlinie in der Fassung vom 15.12.2010 zu verfahren.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 5

3.4 Nachzahlung kalter und warmer Betriebskosten

Durch § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II/§ 35 SGB XII erfasst werden nicht nur Leistungen für laufende, sondern auch für einmalige Kosten für Unterkunft und Heizung der aktuell bewohnten Wohnung. Soweit eine Nachforderung von Unterkunfts- und Heizkosten in einer Summe fällig wird, gehört sie im Fälligkeitsmonat zum tatsächlichen, aktuellen Bedarf (vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az. B 4 AS 9/11 R). Besteht das Mietverhältnis fort gehören auch Nebkostennachforderungen für Unterkunft und Heizung, die vor Eintritt der Hilfebedürftigkeit tatsächlich entstanden sind, aber erst nach deren Eintritt fällig werden zu den übernahmefähigen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (vgl. BSG, Urteil vom 24.11.2011, Az. B 14 AS 121/10 R). Nebkostennachforderungen für eine Wohnung, die erst fällig geworden sind, nachdem diese nicht mehr bewohnt wird, und deren tatsächliche Entstehung nicht auf Zeiten der Hilfebedürftigkeit zurückgeht, sind kein anzuerkennender Bedarf für Unterkunft und Heizung (vgl. BSG, Urteil vom 25.06.2015, Az. B 14 AS 40/14 R). Die Leistungen für laufende wie für einmalige Kosten für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II dienen der Unterkunftssicherung. Der Leistungsanspruch bezieht sich deshalb grundsätzlich nur auf die Übernahme der Aufwendungen für die tatsächlich genutzte konkrete Wohnung, die den aktuell bestehenden Unterkunftsbedarf deckt.

Für eine nicht mehr bewohnte Wohnung kommen unterkunftssichernde Leistungen nach § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II grundsätzlich nicht in Betracht. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist nach der Rechtsprechung des BSG nur möglich, wenn der Leistungsberechtigte

- im Zeitpunkt der tatsächlichen Entstehung der Kosten im Leistungsbezug nach dem SGB II/SGB XII stand und
- auch im Zeitpunkt der Fälligkeit der Nachforderung noch im Leistungsbezug nach dem SGB II/SGB XII steht und
- die Aufgabe der Wohnung in Erfüllung einer Kostensenkungsobliegenheit gegenüber dem Leistungsträger erfolgt ist und keine anderweitige Bedarfsdeckung eingetreten ist*.

Nur wenn alle diese drei Voraussetzungen erfüllt sind, dürfen Aufwendungen für eine Betriebs- und Heizkostennachforderung aus einem nicht mehr bestehenden Mietverhältnis durch Leistungen für Unterkunft und Heizung nach dem SGB II übernommen werden (vgl. BSG, Urteil vom 20.12.2011, Az. B 4 AS 9/11 R; BSG, Urteil vom 25.06.2015, Az. B 14 AS 40/14 R). *Auch für erforderliche und vom Leistungsträger genehmigte Umzüge gilt dies so.

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist vom Vermieter jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten (§ 556 Abs. 3 BGB).

Nicht ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnungen des Vermieters sind nicht zu übernehmen. Der Leistungsträger hat, falls er die Übernahme ablehnt, jedoch im Gegenzug die Verpflichtung, den Leistungsempfänger bei der Abwehr der unberechtigten Forderung - abhängig von dessen eigener Handlungskompetenz - zu unterstützen und ggf. für den Hilfeempfänger selbst anfallende Kosten zu tragen. Hier gegenüber vorrangig ist die Inanspruchnahme von Prozesskostenhilfe durch den Leistungsempfänger. Denkbar ist bei Notwendig-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 6

keit auch die Absetzung des Beitrags zum Mieterverein vom Einkommen (§ 82 Abs. 2 Nr. 3 SGB XII).

Vom Leistungsträger bereits als Bedarf berücksichtigte - vom Leistungsempfänger jedoch nicht weitergeleitete - Vorauszahlungen sind vom Nachzahlungsbetrag abzusetzen.

Mit dem Antrag auf Leistungen nach dem SGB II/SGB XII beantragt der Hilfesuchende gleichzeitig auch die Übernahme seiner künftigen Nebenkostennachzahlungen durch den Leistungsträger. Voraussetzung für eine Übernahme ist die laufende Gewährung von Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II/SGB XII im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung und zudem die aktuelle Bedürftigkeit des Antragstellers im Zeitpunkt der Einreichung der Abrechnung. Eine zeitliche Begrenzung für die Einreichung der Abrechnung ergibt sich aus § 44 Abs. 4 SGB X (vgl. BSG, Urteil vom 22.03.2010, B 4 AS 62/09 R) i.V.m. § 116a SGB XII/§ 40 Abs. 1 S. 2 SGB II.

Die Regelung gilt nicht für Fälle, in denen Personen, die im Zeitpunkt der Fälligkeit der Abrechnung keine laufenden Leistungen erhalten haben, nachträglich deren Übernahme beantragen. In solchen Fällen handelt es sich um Schuldverpflichtungen aus der Vergangenheit, die bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen nur nach § 22 Abs. 8 SGB II/§ 36 SGB XII übernommen werden können. Beantragt ein nicht laufender Leistungsempfänger die Übernahme des Nachzahlungsbetrages im Zeitpunkt der Fälligkeit gilt Punkt 8 dieser Richtlinie.

3.5 Angemessenheitsprüfung bei warmen Betriebskosten

Die Angemessenheit der verbrauchsabhängigen Aufwendungen für Heizungskosten ist bereits bei Einsetzen der Leistungen nach dem SGB II/SGB XII zu prüfen. Hierzu ist die letzte aktuelle Betriebskostenabrechnung vom Leistungsempfänger abzufordern. Hat der Leistungsempfänger unangemessene Heizungskosten verursacht, ist er unverzüglich zur Kostensenkung aufzufordern und konkret und nachweislich zu belehren, wo er sein Verbrauchsverhalten zu ändern hat. Die Heizungskosten sind regelmäßig unangemessen hoch, wenn sie den Durchschnittswert des Wohnhauses um mehr als 30 % übersteigen, ohne dass hierfür besondere aner kennenswerte Gründe vorliegen (Leerstand, ungünstige Lage der Wohnung, etc.). Ändert der Leistungsempfänger sein Verhalten nicht, besteht nur noch Anspruch auf die Übernahme der angemessenen Heizungskosten. Dies ergibt sich direkt aus § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII. Ein Rückgriff auf die Sanktion des § 31 Abs. 2 Nr. 2 SGB II/§ 26 Abs. 1 Nr. 2 SGB XII wegen „unwirtschaftlichen Verhaltens“ ist deshalb daneben nicht angezeigt.

Mithin ist zunächst auf die konkreten Verbrauchswerte im Wohngebäude abzustellen, wie sie sich aus den Nebenkostenabrechnungen entnehmen lassen. Hier wird dann der Verbrauch des Betroffenen im Vergleich zu den durchschnittlichen Verbräuchen im konkreten Wohngebäude bzw. der Abrechnungseinheit individuell bewertet und ggf. ein unangemessenes Verbrauchsverhalten sanktioniert. Lässt sich aus der am jeweiligen Wohnhaus orientierten Prüfung im Einzelfall nicht auf einen individuell unangemessenen Verbrauch schließen, gelten als Obergrenze die pauschalen Werte des Bundesweiten Heizspiegels, der Spalte "bei erhöhtem Verbrauch" mit dem jeweiligen Maximalwert der Spannbreite (www.heizspiegel.de).

Das BSG hat im Urteil vom 2.7.2009 (AZ. B 14 AS 36/08 R) festgestellt, dass eine Pauschalierung von Kosten der Heizung nicht möglich ist, so kann z.B. nicht auf Durchschnittswerte aller Verbraucher bezogen auf den jeweiligen örtlichen Bereich oder das Bundesgebiet abgestellt werden (RZ. 19). Eklatant kostspieliges oder unwirtschaftliches Heizen ist auch vom Grundsicherungsträger nicht zu finanzieren. Anhaltspunkte dafür, dass die Heizkosten unangemessen hoch sind, können sich laut den Feststellungen des BSG insbesondere daraus ergeben, dass die tatsächlich anfallenden Kosten die durchschnittlich aufgewandten Kosten



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 7

aller Verbraucher für eine Wohnung der den abstrakten Angemessenheitskriterien entsprechenden Größe signifikant überschreiten. Zur Bestimmung eines solchen Grenzwertes hält es das BSG für den Regelfall einer mit Öl, Erdgas oder Fernwärme beheizten Wohnung für möglich, den Bundesweiten Heizspiegel anzuwenden (RZ 21). Aus den Feststellungen des BSG ergibt sich jedoch nicht, dass eine am konkreten Wohngebäude bzw. der Abrechnungseinheit orientierte Angemessenheitsprüfung nicht möglich ist.

3.6 Angemessenheitsprüfung bei kalten Betriebskosten

Durch die Umstellung der Angemessenheitsregelungen auf die Bruttokaltmiete ergeben sich hier Änderungen. Eine Betriebskostennachzahlung ist immer dann abstrakt angemessen, wenn unter Einbeziehung der Nachzahlung im Jahr ihrer Fälligkeit die jährliche abstrakte Bruttokaltmiete nach Tabelle 13 auf Seite 27 des „Konzeptes zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft“ (Anlage I) nicht überschritten wird. Einer Prüfung z.B. des Wasserverbrauches auf Unangemessenheit bedarf es dann nicht.

Wird die abstrakte Angemessenheitsgrenze hingegen überschritten, ist zu prüfen, ob es individuelle Gründe gibt, die die Überschreitung rechtfertigen. Liegen aner kennenswerte Gründe für die Überschreitung nicht vor, ist ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten.

Ist die Überschreitung der Angemessenheitsgrenze nicht verbrauchsbedingt, ist das normale Kostensenkungsverfahren nach § 22 Abs. 1 S. 3 und 4 SGB II/§ 35 Abs. 2 S. 2 SGB XII (siehe Punkt 5 – [6-Monatsfrist]) einzuleiten (Ein angemessener Wasserverbrauch liegt bei 40m³ pro Person pro Jahr.). Es besteht dann keine Kostensenkungsmöglichkeit durch Verbrauchsreduzierung.

Bei verbrauchsbedingter Überschreitung - hier kommt nur ein zu hoher Wasser und in Folge Abwasserverbrauch in Frage - ist das Kostensenkungsverfahren auf eine Senkung der Verbrauchswerte zu richten. Senkt der Leistungsbezieher die Verbrauchswerte nicht, werden die Kosten nur noch in angemessener Höhe anerkannt. Die Frist ist so zu setzen, dass die Verbrauchsreduzierung durch zukünftige Verhaltensänderung möglich ist.

3.7 Guthaben nach der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten

Guthaben bzw. Rückzahlungen aus der Abrechnung kalter und warmer Nebenkosten sind nach der Regelung des § 22 Abs. 3 SGB II zu berücksichtigen.

Danach mindern Rückzahlungen und Guthaben, die den Kosten für Unterkunft und Heizung zuzuordnen sind, die nach dem Monat der Rückzahlung oder der Gutschrift entstehenden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung. Sie sind demnach unmittelbar vom Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen. Die Absetzung erfolgt hierbei erstmalig in dem Monat, der auf den Monat der Auszahlung des Guthabens oder der Gutschrift folgt. Übersteigen der Auszahlungsbetrag oder das anrechenbare Guthaben die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in dem Folgemonat, ist der nicht durch die Anrechnung „verbrauchte“ Teil mit den Aufwendungen in einem weiteren Folgemonat bzw. ggf. weiteren Folgemonaten auf die gleiche Weise zu verrechnen.

Nicht abzusetzen sind Rückzahlungen oder Gutschriften, die sich auf die Kosten der Haushaltsenergie beziehen (z.B. Guthaben aus der Jahresabrechnung des Stromversorgers). Guthabenanteile für eingesparte Warmwasserkosten sind nicht aus dem Guthaben herauszurechnen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 8

Es ist auf den tatsächlichen Zufluss abzustellen (Monat der Verrechnung mit der Miete bzw. Monat der Auszahlung). Ein Guthaben, das vor dem ersten Monat der Leistungsgewährung zufließt, kann danach nicht mietmindernd oder als Einkommen berücksichtigt werden.

Auch Guthaben aus eigenen Zahlungen des Leistungsempfängers für vom Leistungsträger nicht anerkannte Aufwendungen für Unterkunft und Heizung sollen nach dem Willen des Gesetzgebers ab 30.07.2016 nicht mehr leistungsmindernd angerechnet werden.

Der Leistungsträger muss demnach eigene Aufwendungen des Leistungsempfängers dann aus den Guthaben herausrechnen, wenn diese während des Leistungsbezugs von ihm nicht anerkannt wurden und der Leistungsempfänger den ungedeckten Teil tatsächlich getragen hat. Hat der Leistungsempfänger die unangemessenen Aufwendungen nicht gezahlt und kommt es dennoch zu einem Guthaben, ist nichts herauszurechnen. Dergleichen gilt für eigene Einzahlungen vor Beginn des Leistungsbezugs.

Rechenbeispiel:

Der Unterkunfts- und Heizungsbedarf des Leistungsempfängers für das Abrechnungsjahr betrug insgesamt 400,00 € monatlich (320,00 € Bruttokaltmiete und 80,00 € Heizkostenvorauszahlung). Davon wurden 300,00 € brutto Kaltmiete und 70,00 € Heizkosten als angemessen vom Leistungsträger anerkannt. Der Leistungsempfänger war im ganzen Abrechnungsjahr im Leistungsbezug. Den ungedeckten Anteil hat er laut Abrechnung selbst eingezahlt.

Die Abrechnung weist bei den Heizkosten eine Nachzahlung von 50 € und bei den Betriebskosten ein Guthaben von 300 € aus. Es ist zunächst ein Gesamtguthaben von hier 250 € zu bilden. Der Leistungsempfänger hat 240 € der Bruttokaltmiete und 120 € der Heizungskosten während des Leistungsbezugs selbst gezahlt. Das Guthaben ist komplett in Höhe von 250 € anrechnungsfrei. Diese Auslegung entspricht dem Wortlaut der Regelung und steht im Einklang mit der Begründung zur BT-Drucksache 18/8041.

Für Leistungsfälle nach dem SGB XII gilt die direkte Anrechnung auf die Unterkunftskosten nach § 22 Abs. 3 SGB II nicht. Ein Guthaben aus einer Nebenkostenabrechnung fließt hier im Monat der Auszahlung oder Verrechnung durch den Vermieter dem Leistungsberechtigten als Einkommen zu.

Es ist wegen des leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzips grundsätzlich unerheblich, ob der Leistungsberechtigte im gesamten Abrechnungszeitraum bedürftig war.

Das BSG hat in seinem Urteil vom 16.5.2012 (Az. B 4 AS 159/11 R) festgestellt, dass es bei zweckwidriger Verwendung der Leistungen für Unterkunft und Heizung keine Ermächtigungsgrundlage gibt, ein fiktives Nebenkostenguthaben nach § 22 Abs. 3 SGB II anzurechnen. Keine Auswirkungen hat diese Rechtsprechung auf die Festlegungen zur Übernahme von Nachzahlungen.

Eine Anwendung des § 22 Abs. 3 SGB II scheidet dann aus, wenn es sich bei der Rückzahlung oder dem Guthaben nicht um bereite Mittel zur Bedarfsdeckung handelt. Denkbar ist dies insbesondere, wenn eine Aufrechnungserklärung nach § 388 BGB ein Erlöschen der Forderung aus der Betriebskostenabrechnung bewirkt (§ 389 BGB). Der Mieter kann dann weder die Auszahlung des Guthabens, noch eine Verrechnung mit den aktuellen Mietzahlungen erwirken. Bei der durch die Aufrechnung erwirkten Entlastung durch Schuldentilgung handelt es sich nicht um bereite Mittel zur Bedarfsdeckung. Die Wirksamkeit der Aufrechnungserklärung setzt u.a. die hinreichende Bestimmtheit auch der Gegen- bzw. Passivforderung, d.h. hier der vom Vermieter behaupteten Mietrückstände voraus.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 9

Im Zweifel hat der SGB II-Träger den Leistungsberechtigten bei der Verfolgung berechtigter Ansprüche gegenüber dem ehemaligen Vermieter zu unterstützen (vgl. BSG, Urteil vom 16.5.2012, B 4 AS 132/11 R).

3.8 Besonderheiten bei Untervermietung

Soweit der Leistungsempfänger Teile seiner Unterkunft untervermietet, sind die **Untermieteinnahmen** direkt vom **Unterkunfts- und Heizungsbedarf abzusetzen**. Nur die danach tatsächlich beim Leistungsempfänger verbleibenden Kosten sind für die Angemessenheitsprüfung maßgeblich.

Besteht der Verdacht, dass ein Untermietverhältnis nur vorgetäuscht wird, um eine günstigere Leistungsgewährung (z.B. Vorteile bei der angemessenen Wohnfläche) zu erreichen, ist ein Hausbesuch zu veranlassen. Vor allem bei Untermietverträgen unter Verwandten, ist Vorsicht geboten und zu prüfen, ob die Vereinbarung den tatsächlichen Umständen entspricht oder als Scheingeschäft beurteilt werden muss, weil z.B. eine Mietzahlung tatsächlich nicht erfolgt oder die Miete völlig überhöht ist. Ein tatsächliches Untermietverhältnis setzt voraus, dass eine klare Trennung der Wohnbereiche zwischen Mieter und Untermieter - so wie vertraglich vereinbart - auch tatsächlich erfolgt.

Eine Wohngemeinschaft, in der die Nutzung der Wohnung insgesamt gemeinschaftlich erfolgt, kann leistungsrechtlich nicht als Untermietverhältnis anerkannt werden.

Ist ein Hilfeempfänger Untervermieter ist er gehalten, den untervermieteten Wohnungsteil kostendeckend zu vermieten, d.h. der Anteil der untervermieteten Fläche zuzüglich anteiliger Bad- und Küchennutzung muss dem Anteil der Mietkosten für diese Fläche zumindest entsprechen.

3.9 Besonderheiten bei Inhaftierten

Mit Inkrafttreten der Änderungen in § 7 Abs. 4 S. 2 SGB II zum 01.08.2006 entfällt unabhängig von gewährten Vollzugslockerungen grundsätzlich ein Leistungsanspruch auf Leistungen nach dem SGB II für Personen, die sich in einer Einrichtung zum Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung befinden.

Vollzug richterlich angeordneter Freiheitsentziehung liegt insbesondere vor, bei dem Vollzug von Strafhaft, Untersuchungshaft, Maßregeln der Besserung und Sicherung, einstweiliger Unterbringung, der Absonderung nach dem Bundesseuchengesetz, Geschlechtskrankheitengesetz, der Unterbringung psychisch Kranker und Suchtkranker nach den Unterbringungsgesetzen der Länder sowie dann, wenn nach § 1666 BGB das Vormundschaftsgericht die erforderlichen Maßnahmen zum Wohl des Kindes trifft. Der richterlich angeordneten Freiheitsentziehung steht es gleich, wenn der Vormundschaftsrichter nach den §§ 1631b, 1800, 1906 BGB die Unterbringung genehmigt.

Unterkunftskosten für Personen in richterlich angeordneter Freiheitsentziehung können nur in Ausnahmefällen im Ermessenswege vom Sozialhilfeträger übernommen werden (vgl. BSG, Urteil vom 12.12.2013, B 8 SO 24/12 R).

Bei Inhaftierten - als Mitbewohner vor der Inhaftierung - stellt sich diese Frage so nicht. Der Inhaftierte zählt dann nicht mehr zu den Bewohnern der Unterkunft mit der Folge, dass die



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 10

Verteilung der Unterkunftskosten entsprechend zu verändern ist. Wird die Wohnung dadurch unangemessen, ist wie unter Punkt 4 dargestellt zu verfahren.

3.10 Besonderheiten für Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres

Durch das Gesetz zur Änderung des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und anderer Gesetze wurde mit Wirkung ab 01.04.2005 vom Gesetzgeber klargestellt, unter welchen Voraussetzungen Personen bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres Anspruch auf eigenen Wohnraum haben.

Nach § 22 Abs. 5 SGB II erhalten Jugendliche, die umziehen, Leistungen für Unterkunft und Heizung für die Zeit nach einem Umzug bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres nur, **wenn der kommunale Träger dies vor Abschluss des Vertrages über die Unterkunft zugesichert hat.**

Der kommunale Träger ist zur Zusicherung verpflichtet, wenn der Betroffene aus schwerwiegenden sozialen Gründen nicht auf die Wohnung der Eltern oder eines Elternteils verwiesen werden kann, der Bezug der Unterkunft zur Eingliederung in den Arbeitsmarkt erforderlich ist oder ein sonstiger, ähnlich schwerwiegender Grund vorliegt. Bei diesen Fallgestaltungen kann vom Erfordernis der Zusicherung nachträglich abgesehen werden, wenn es dem Betroffenen aus wichtigem Grund nicht zumutbar war, die Zusicherung einzuholen.

Der Gesetzgeber verweist zur Auslegung des Begriffes „schwerwiegende soziale Gründe“ auf die Rechtsprechung zu Berufsausbildungsbeihilfe und BAföG. Bei den „sonstigen, ähnlich schwerwiegenden Gründen“ handelt es sich um Einzelfälle wie etwa eine Schwangerschaft, bei denen der Leistungsträger einen Entscheidungsspielraum haben soll (vgl. BT-Drucksache 16/688).

Eine Verweisung auf die Wohnung der Eltern ist aus schwerwiegenden sozialen Gründen insbesondere dann unzumutbar, wenn

- eine Eltern-Kind-Beziehung nie bestanden hat oder seit längerem nachhaltig und dauerhaft gestört ist (z.B. Jugendlicher war seit seiner Geburt oder frühem Kindesalter auswärts untergebracht),
- Gefahr für das körperliche, geistige oder seelische Wohl des Jugendlichen besteht (z.B. Elternteil ist schwer alkoholkrank, drogenabhängig, psychisch erkrankt),
- wenn Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres Hilfe zur Erziehung in Vollzeitpflege in einer anderen Familie (Pflegeeltern) erhalten haben oder in einer Einrichtung über Tag und Nacht (Heimerziehung) untergebracht waren oder individuelle sozialpädagogische Intensivbetreuung (Betreuung besonders gefährdeter Jugendlicher durch spezielle Dienste) erhalten haben,
- der Jugendliche verheiratet ist und mit seinem Ehepartner zusammen lebt/leben will.

Die bloße gegenseitige Erklärung - nicht mehr miteinander Leben zu können – reicht zur Glaubhaftmachung eines schwerwiegenden sozialen Grundes jedenfalls nicht aus.

Es sind in jedem Fall die Einzelheiten des Konfliktes darzulegen, um dem Leistungsträger eine Prognose für die Zukunft zu ermöglichen, ob ein Zusammenleben von Eltern und Kind objektiv weiter möglich ist. **Hierzu sind auch die Eltern anzuhören.** Den Eltern ist zu verdeutlichen, dass eine Verweisung des grundsätzlich unterhaltsberechtigten Jugendlichen auf eine eigene Wohnung bei eigener Leistungsfähigkeit dazu führen wird, dass dann ggf. zu gewährende SGB II Leistungen von ihnen zu erstatten sind. Bei nicht zusammenlebenden



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 11

Eltern kommt grundsätzlich eine Verweisung auf die Wohnung des anderen Elternteils in Betracht.

Leistungen für Unterkunft und Heizung werden an Personen, die das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, nicht erbracht, wenn diese vor der Beantragung von Leistungen in eine Unterkunft in der Absicht umziehen, die Voraussetzungen für die Gewährung der Leistungen herbeizuführen (§ 22 Abs. 5 S. 4 SGB II). Diese Ergänzung soll sicherstellen, dass Jugendliche die notwendige Zusicherung des Leistungsträgers für eine Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung nicht dadurch umgehen können, dass sie bereits vor Beginn des Leistungsbezuges eine Wohnung beziehen.

3.11 Besonderheiten bei selbst bewohntem Wohneigentum

Als Anspruchsgrundlage für Leistungen zur Deckung des Unterkunftsbedarfs im Wohneigentum kommen allein § 35 SGB XII/§ 22 SGB II in Betracht. Das Gesetz unterscheidet nicht danach, ob der Unterkunftsbedarf durch Anmietung einer Wohnung oder durch Selbstnutzung von Wohneigentum gedeckt wird. In beiden Fällen sind Leistungen in Höhe der tatsächlichen angemessenen Aufwendungen zu erbringen.

Aus dem Vermögensverwertungsschutz folgt kein Anspruch darauf, dass die erforderlichen Mittel zur Verfügung gestellt werden, um das verwertungsgeschützte Vermögen auch in der Substanz bzw. seinem Wert zu erhalten oder die Nutzung durch den Eigentümer auch bei unangemessenen Kosten sicherzustellen. Hinsichtlich der Angemessenheit der Höhe der monatlichen Belastung gelten die gleichen Grundsätze wie bei der Angemessenheit wie für Mietwohnungen.

Sind die monatlichen Aufwendungen für ein Eigenheim/eine Eigentumswohnung unangemessen hoch, hat der Leistungsträger nach Ablauf von 6 Monaten grundsätzlich nur noch die auf ein angemessenes Maß reduzierten Kosten zu übernehmen (vgl. BSG, Urteil vom 15.04.2008, B 14/7b AS 34/06 R). Es ist hier grundsätzlich wie bei unangemessenen Kosten für Mietwohnungen zu verfahren.

Als **Unterkunftsbedarf** sind bei Eigenheimen/Eigentumswohnungen zunächst die **Schuldzinsen, soweit sie mit der Errichtung, Modernisierung oder Instandsetzung des Wohneigentums in Verbindung stehen**, anzuerkennen. Wurde das Wohneigentum aus anderen Gründen belastet, können die daraus resultierenden Schuldzinsen nicht als Unterkunftskosten berücksichtigt werden.

Daneben sind ein **Erbpachtzins** und **alle als Nebenkosten bei Mietwohnungen anzuerkennenden Ausgaben** zu berücksichtigen. Hinsichtlich dessen, was im Einzelnen als Betriebskosten zu berücksichtigen ist, wird auf 3.2 und 3.3 verwiesen. Nicht zu übernehmen sind die Betriebskosten, die im Eigenheim nicht anfallen bzw. üblicherweise vom Eigentümer in Eigenleistung erbracht werden (z.B. Gartenpflege, Gebäudereinigung).

Die Belastungen sind **monatlich in tatsächlicher angemessener Höhe zu berücksichtigen**.

Zur Höhe der zu leistenden Heizungsbeihilfen zur Beschaffung von Brennmaterial können mangels empirisch ermittelter belastbarer Erfahrungswerte **keine verbindlichen Vorgaben getätigt** werden. Als Orientierung dienen die in Anlage 2 aufgeführten Werte.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 12

Für die Angemessenheitsprüfung im Eigenheim sind bei den Heizungsarten Heizöl, Erdgas und Fernwärme mangels gebäudebezogener Daten als Obergrenze die pauschalen Werte des Bundesweiten Heizspiegels, der Spalte "bei erhöhtem Verbrauch" (Maximalwert) zu verwenden (www.heizspiegel.de).

Bei **nicht laufenden Heizungskosten** (z.B. Öl- und Kohleheizung) erfolgt eine **einzelfallbezogene Bewilligung aufgrund von Kostenvoranschlägen und unter Auszahlung bei Vorlage der Rechnung**. Der Leistungsempfänger hat keinen Rechtsanspruch, dass ihm die Heizungsbeihilfen schon vor dem Zeitraum gewährt werden, in dem der Bedarf für die Beheizung tatsächlich anfällt. Er hat auch keinen Rechtsanspruch auf eine Vorausbewilligung für die gesamte Heizperiode. Dies ergibt sich aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip. Soweit eine sukzessive Bewilligung erfolgt, ist auf denkbare Mindestabnahmemengen zu achten. Andererseits ist es dem Leistungsträger nicht verwehrt die Brennstoffbeihilfe in einem Betrag im Voraus zu bewilligen, wenn dies wirtschaftlich zweckmäßig ist und hierdurch die Leistungsgewährung insgesamt kostengünstiger ist. Dies setzt jedoch voraus, dass ein Ausscheiden des Leistungsempfängers aus dem Leistungsbezug prognostisch nicht absehbar ist.

Besteht ein akuter Bedarf an Heizungsbeihilfen **nicht**, weil z.B. der Heizöltank vor dem Bekanntwerden oder Einsetzen der Hilfebedürftigkeit aus eigenen Mitteln des Hilfeempfängers gefüllt wurde, **kann hierfür ein nachträglicher Ausgleich nicht gewährt werden**. Ein anzuerkennender Bedarf tritt dann erst bei der nächsten notwendigen Befüllung des Tanks auf. Auch dies ergibt sich zwingend aus dem leistungsrechtlichen Gegenwärtigkeitsprinzip.

Soweit sich der Leistungsträger allerdings gegenüber dem Leistungsempfänger entscheidet die Kosten nur sukzessive zu erstatten, kann er diesem nicht verwehren unter Einsatz seines Schonvermögens während des Leistungsbezugs einen größeren Brennstoffvorrat anzulegen. In diesem Fall ist die „Vorleistung“ des Leistungsempfängers diesem nicht als Bedarfsdeckung entgegen zu halten.

Soweit die Heizkosten aufgrund der Größe des Wohneigentums das für entsprechende Mietwohnungen vergleichbare Maß übersteigen ist im Einzelfall, ggf. unter Überprüfung der Verhältnisse vor Ort, zu entscheiden, inwieweit eine Übernahme erfolgt. So ist zu prüfen, ob die Beheizung - außerhalb eines Frostschutzes - nicht auf eine angemessene Quadratmeterzahl beschränkbar ist. Insgesamt sollte die Bewilligung dann unter dem Aspekt erfolgen, dass niemand sein als Vermögen geschütztes Wohneigentum wegen zu hoher notwendiger Heizungskosten aufgeben muss, wenn die Mehrkosten sich noch im vertretbaren Rahmen bewegen, andererseits aber alle Einsparmöglichkeiten vom Leistungsempfänger ausgenutzt werden. Spielraum besteht auch wenn Leistungsempfänger im Wohneigentum zwar höhere Heizungskosten haben, die Kosten insgesamt jedoch angemessen sind. Gerade bei gering belasteten älteren Häusern ist dies oft der Fall. Hier wäre es widersinnig, den Leistungsempfänger wegen unangemessener Heizungskosten aus seinem Haus zu drängen, wenn für eine angemessene Mietwohnung im Ergebnis noch höhere Gesamtkosten anfielen.

Tatsächliche aktuelle Instandhaltungskosten sind grundsätzlich **berücksichtigungsfähig**. **Nicht** jedoch in Form einer **Erhaltungspauschale**, da dies dem sozialhilferechtlichen

Gegenwärtigkeitsprinzip widerspräche. Einzige Ausnahme ist eine nach den Beschlüssen der Eigentümersammlung laufend zu leistende Zahlung für die **Gebäudeinstandhaltungsrücklage** (vgl. Prof. Dr. Berlitz in NDV 01/06 S. 18).

Unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur bei selbst bewohntem geschütztem Wohneigentum werden anerkannt, soweit diese unter Berücksichtigung der im



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 13

laufenden sowie den darauffolgenden elf Kalendermonaten anfallenden Aufwendungen insgesamt angemessen sind. Übersteigen unabweisbare Aufwendungen für Instandhaltung und Reparatur den angemessenen Bedarf für die Unterkunft, kann zur Deckung dieses Teils der Aufwendungen ein Darlehen erbracht werden, das im Regelfall dinglich zu sichern ist (Eintragung einer Grundschuld vor Auszahlung) (§ 22 Abs. 2 SGB II). Notarkosten fallen nach § 64 Abs. 2 SGB X nicht an. Die Regelung ist auch im SGB XII entsprechend anzuwenden.

Dies bedeutet letztlich nichts anderes, als dass die laufenden Kosten für Unterkunft und Heizung - zuzüglich der Kosten für Reparatur und Instandhaltung - die gesamten angemessenen jährlichen Kosten vergleichbarer Mieter nicht überschreiten dürfen. Nur bis zu dieser Grenze werden entsprechende Leistungen als Zuschuss erbracht.

Der Leistungsträger hat Notwendigkeit und den Umfang der Instandhaltungsarbeiten bei kostenaufwendigen Maßnahmen vor Ort zu prüfen. Es ist strikt darauf zu achten, dass die geplante Maßnahme nach Grund und Höhe der Kosten **unabweisbar** ist.

Die **Innenrenovierung und Kleinreparaturen** sind ebenso wie bei Mietwohnungen mit dem **Regelbedarf abgegolten**, da die entsprechenden Ausgaben bei der Bemessung des Regelbedarfs berücksichtigt wurden.

Fremd ist dem Leistungsrecht ein Ausgleich für Wertverlust durch Abnutzung.

Bei Wohneigentum leistungsrechtlich **nicht anerkennungsfähig sind**:

- **Tilgungsbeträge** für Darlehen, da deren Übernahme zur Vermögensbildung beim Leistungsempfänger führen würde. Der Leistungsberechtigte soll auf die Möglichkeiten von Stundung, Zahlungsaufschub oder Umschuldung bei seiner Bank sowie auf die Beratungsangebote der Schuldnerberatungsstellen hingewiesen werden.
- **Leibrenten** als Gegenleistung für den Erwerb einer Eigentumswohnung/eines Eigenheimes.

3.12 Besonderheiten bei Wohnwagen und Obdachlosenunterkünften

Bei als Hauptwohnung genutzten Wohnwagen ist das Standgeld als Unterkunftsbedarf anzuerkennen. In Obdachlosenunterkünften sind die Nutzungsentgelte als Unterkunftsbedarf zu übernehmen (vgl. Hess. VGH, Beschluss vom 03.08.1994, FEVS 45, 428). Das gleiche gilt bei Wiedereinweisungen in die bisherige Unterkunft (vgl. BVerwG, Urteil vom 12.12.1995, FEVS 46, 311).

Sollten Hilfeempfänger zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Hotels oder Pensionen eingewiesen werden, sind die anfallenden Unterkunfts-kosten in Abstimmung mit dem Sozial- und Wohnungsamt zu übernehmen.

3.13 Besonderheiten bei Wohn- und Haushaltsgemeinschaften

In einigen Leistungsfällen wird Wohnraum von Personen gemeinsam bewohnt, die keine Einsatzgemeinschaft i.S.d. SGB XII bzw. Bedarfsgemeinschaft i.S.d. § 7 SGB II bilden. Zu beachten ist hier bei Haushaltsgemeinschaften mit Verwandten oder Verschwägerten* zu nächst die Regelung des § 39 SGB XII/ § 9 Abs. 5 SGB II. Kann von den Verwandten oder Verschwägerten* danach erwartet werden, dass sie die Unterkunft kostenlos zur Verfügung stellen, sind Unterkunfts-kosten bei der leistungs- berechtigten Person grundsätzlich **nicht** zu übernehmen (*§ 36 SGB XII erfordert nicht, dass andere Mitbewohner Verwandte oder Verschwägte sind).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 14

Ansonsten sind Kostenanteile der in der Wohnung/dem Wohneigentum wohnenden, nicht nach dem jeweiligen Gesetz leistungsberechtigten Personen, herauszurechnen. Diese Anteile ergeben sich aus der Miete oder den Belastungen jeweils zuzüglich Nebenkosten, geteilt durch die Zahl sämtlicher Bewohner. Die Unterkunftskosten sind auf die einzelnen Bewohner auch dann entsprechend ihrer Anzahl gleichmäßig nach Kopfteilen aufzuteilen, wenn es sich bei einem der Bewohner um ein kleines Kind handelt (vgl. OVG Münster, Beschluss vom 30.08.1984, FEVS 35, 428; BVerwG, Urteil vom 21. 1. 1988, FEVS 37, 272). Dies gilt auch für Wohneigentum. Für tatsächliche Untermietverhältnisse trifft diese Regelung nicht zu, da hier kein gemeinsames Bewohnen von Wohnraum erfolgt.

Ein gemeinsames Bewohnen liegt nicht vor, wenn der Auszubildende über eine eigene Unterkunft am Ausbildungsort verfügt und die Wohnung der Eltern lediglich besuchsweise an Wochenenden aufsucht, hier ist ein Kostenanteil nicht herauszurechnen. Umgekehrt kann ein nur besuchsweser Aufenthalt grundsätzlich nicht bei der Angemessenheitsprüfung berücksichtigt werden.

In anderen Fällen kommt eine Aufteilung der Unterkunftskosten abweichend von Kopfteilen grundsätzlich nur in Betracht, wenn der Mietvertrag eine andere Kostenverteilung vorgibt, indem er den Mietern bestimmte Wohnungsteile konkret zuordnet und die tatsächliche Nutzung diesen Vorgaben entspricht.

3.14 Zahlungsweise

Die Kosten für Unterkunft und Heizung sollen vom Leistungsträger an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden, wenn die zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfebedürftigen nicht sichergestellt ist (§ 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II).

Dies 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 andere konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass eine leistungsberechtigte Person die Mittel nicht zweckentsprechend verwendet.

Die Aufzählung des § 35 Abs. 1 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II ist nicht abschließend.

Mit Zustimmung des Leistungsempfängers können die Leistungen für die Unterkunft auch ansonsten an den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gezahlt werden.

4. Festlegung der angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft

Die für den Bereich der Landeshauptstadt Magdeburg abstrakt angemessenen Aufwendungen für die Unterkunft bestimmen sich nach dem „**Konzept zur Ermittlung der Bedarfe für Unterkunft**“, welches als **Anlage I** Bestandteil der „Unterkunftsrichtlinie“ ist. Dieses Konzept erfüllt alle Voraussetzungen, die vom BSG an ein sog. „schlüssiges Konzept“ gestellt werden.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 15

Die abstrakte Angemessenheit von Unterkunftskosten bestimmt sich danach nach der abstrakt angemessenen Bruttokaltmiete (abstrakt angemessene Grundmiete zuzüglich der abstrakt angemessenen kalten Betriebskosten).

Die Richtwerte laut Anlage I waren fortzuschreiben, um auch weiterhin eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit Wohnraum zu gewährleisten. Die Fortschreibung passt die bestehenden Richtwerte an die gegenwärtige Marktentwicklung an. Der Gesetzgeber hat für die Fortschreibung weder eine Methodik noch konkrete Zeiträume vorgegeben. Deshalb ist es notwendig, die angewandte Methodik herzuleiten. Für die Fortschreibung von Mietspiegeln können zwei gleichberechtigte Verfahren verwendet werden, die Aktualisierung der vorhandenen Mietdaten durch eine Neuerhebung der Mietwerte oder die Fortschreibung auf Basis der Entwicklung der Lebenshaltungskosten (Indexfortschreibung). Vor diesem Hintergrund hat sich die Landeshauptstadt Magdeburg entschieden, die aktuellen Richtwerte für die Kosten der Unterkunft analog zur Fortschreibungsmethodik qualifizierter Mietspiegel nach zwei Jahren anhand der Preisentwicklung für Wohnen und Wohnnebenkosten fortzuschreiben. Die Fortschreibung der bisher angewendeten Richtwerte wurde anhand der Preisentwicklung des Verbraucherpreisindex für Wohnungsmieten und Wohnnebenkosten vorgenommen und anhand der Preisentwicklung der Angebotsmieten im Zeitraum Anfang Juni bis Ende November 2016 geprüft. Der abstrakte Nachweis der Wohnraumversorgung mit den fortgeschriebenen Richtwerten wurde schließlich anhand der erhobenen Angebotsmieten erbracht. Die Gegenüberstellung, der fortgeschriebenen Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes einerseits und der Angebotsmietenentwicklung andererseits, zeigte, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit der Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindex möglich ist.

Die Landeshauptstadt Magdeburg legt im Ergebnis der Fortschreibung ab sofort folgende Werte für die abstrakt angemessene Bruttokaltmiete fest:

Angemessenheitsgrenzen für Kosten der Unterkunft (Brutto-Kaltmieten)						
Bedarfsgemeinschaften mit ... Personen	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen	Jede weitere Person
Spanne der angemessenen Wohnfläche für die Ermittlung	≥ 30 bis ≤ 50 m ²	> 50 bis ≤ 60 m ²	> 60 bis ≤ 70 m ²	> 70 bis ≤ 80 m ²	> 80 bis ≤ 90 m ²	+10 m ²
abstrakt angemessene Bruttokaltmiete in EUR	307,00	364,80	418,60	498,40	535,50	59,50
Quellen: Indexfortschreibung Landeshauptstadt Magdeburg Stand 09/2016 Mietwerterhebung Landes-hauptstadt Magdeburg Stand 09/2014						

Zu diesen Mietpreisen waren nach Prüfung der Angebotsmieten durch Analyse & Konzepte im Zeitraum Anfang Juni bis Ende November 2016 mindestens* folgende Prozentanteile des verfügbaren Wohnraumes (nach Durchführung einer feldspezifischen Extremwertkappung) anmietbar:



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 16

Von 06 bis 11/2016 zu diesem Preis mindestens anmietbar	1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
in Prozent der angebotenen Wohnungen	50	36	27	36	22
in Zahl der angebotenen Wohnungen	320	190	145	126	53

* Es ist zu beachten, dass die Preisentwicklung auf dem Angebotsmietenmarkt überschätzt sein kann. Analyse & Konzepte konnte bereits im Konzept 2014 nachweisen, dass das Mietniveau von tatsächlich abgeschlossenen Neuverträgen zumeist unter dem Miet-niveau der Angebotsmieten liegt. Dies ist durch folgende Eigenschaften von Mietangeboten zu erklären:

- Zwischen Mieter und Vermieter sind – je nach Region – Preisverhandlungen möglich, sodass nicht jede Angebotsmiete in Einem Mietvertrag realisiert wird.
- Nicht jede Wohnung wird über Anzeigen vermarktet. Zum Beispiel bieten Wohnungsgesellschaften ihre Wohnungen zuerst Ihnen bekannten Interessenten an,
- Mieter vermitteln, günstige Wohnungen an Bekannte als Nachmieter weiter.
- In der Regel werden teurere Wohnungen wesentlich intensiver vermarktet.
- Große Wohnungsunternehmen inserieren gleichartige Wohnungen oft nur einmal, obwohl mehrere Wohnungen zur Verfügung stehen.

Das bedeutet, dass tatsächlich ein deutlich größeres Wohnungsangebot unterhalb der Angemessenheitsrichtwerte respektive in Höhe der Richtwerte zur Verfügung steht, als dieses in den ermittelten Angebotsmieten zum Ausdruck kommt.

Die Gegenüberstellung der fortgeschriebenen Richtwerte nach den Verbraucherpreisindizes einerseits und der Angebotsmietenentwicklung andererseits zeigt, dass grundsätzlich eine hinreichende Versorgung der Bedarfsgemeinschaften mit der Fortschreibung durch den Verbraucherpreisindex möglich ist.

Lediglich ab 5-Personenhaushalten sind Engpässe bei der Versorgung abhängig von der Zahl der Nachfrager denkbar. Grundsätzlich sind jedoch auch 53 anmietbare Wohnungen ab 80 m² im Zeitraum Anfang Juni bis Ende November 2016 noch ausreichend. Bei diesen Wohnungen ist - sofern eine notwendige Wohnungssuche nachweislich erfolglos bleibt - im besonderen Maße auf eine Einzelfallprüfung zu achten. Im Rahmen der Einzelfallprüfung darf die Bruttokaltmiete (schrittweise) bis maximal zur Angebotsmiete angehoben werden. Die Entscheidung über eine Anhebung, ist vom Teamleiter zu treffen.

Bei der Zustimmung zur Anmietung von Wohnraum sind die konkreten Mietangebote daneben auf Plausibilität der Betriebskostenvorauszahlungen zu prüfen. Dies ist notwendig um zu vermeiden, dass Mietangebote durch unsachgemäß niedrig vereinbarte kalte Betriebskostenvorauszahlungen (noch) zustimmungsfähig gemacht werden.

Für die Plausibilitätsprüfung sind folgende Werte zu verwenden: 1 Person 1,30 €/m², 2 Personen 1,28 €/m², 3 Personen 1,28 €/m², 4 Personen 1,32 €/m², ab 5 Personen 1,25 €/m². Bei der Zustimmung ist auch zu berücksichtigen, dass eine Wohnung mit einer Bruttokaltmiete bis zur Obergrenze und einer wesentlich über der Obergrenze liegenden Quadratmeterzahl auch durch zu hohe Heizkosten unangemessen sein kann (vgl. VGH München, Beschluss vom 29. 4. 1999, FEVS 51, 116). Der Anmietung von mehr als 5 m² über den vorgegebenen Quadratmeterzahlen liegenden Wohnungen (siehe Tabelle 13) soll im Regelfall nicht zugestimmt werden. Gegenüber Vermietern sind grundsätzlich keine Kostenübernahmeerklärungen abzugeben.

Ein Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II setzt voraus, dass ein konkretes Mietangebot vorliegt und hat sich immer auf dieses Mietangebot zu beziehen (vgl. BSG, Urteil vom 17.12.2014, B 8 SO 15/13 R). Daneben setzt die Zusicherung voraus, dass der Umzug erforderlich ist.

Der Gesetzgeber hat ab 30.07.2016 § 22 Abs. 4 SGB II geändert. Die Landeshauptstadt Magdeburg ist demnach verpflichtet eine Zusicherung zur Berücksichtigung der angemessenen Aufwendungen für die neue Unterkunft zu erteilen, wenn ein auswärtiger SGB II - Leistungsempfänger beabsichtigt, in der Landeshauptstadt Magdeburg angemesse-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 17

nen Wohnraum zu beziehen. Auf die Erforderlichkeit des Umzuges kommt es in diesen Fällen nicht an. Für Umzugskosten und Wohnungsbeschaffungskosten bleibt der bisherige örtliche Träger zuständig. Hierfür muss weiterhin der Tatbestand der Erforderlichkeit des Umzuges erfüllt sein.

Der Gesetzgeber führt zur Begründung aus, dass sich die bisherige Regelung in der Praxis nicht bewährt hat, weil der bisher örtlich zuständige kommunale Träger sich zunächst bei dem für die neue Unterkunft örtlich zuständigen kommunalen Träger hinsichtlich dessen Kriterien für die Angemessenheit der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung informieren musste. Die Voraussetzung für die Verpflichtung zur Zusicherung, dass der Umzug erforderlich sein muss, entfällt. Fehlende Erforderlichkeit des Umzuges führt nach der Rechtsprechung des BSG ohnehin nicht dazu, dass die Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung am neuen Ort der Unterkunft beschränkt werden könnte. Die Entscheidung über die Zusicherung der Anerkennung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung kann daher künftig ohne Abstimmung der jeweils zuständigen kommunalen Träger erfolgen.

Ausweislich der Gesetzesbegründung wurden die Änderungen ausschließlich eingeführt, um Umzüge zwischen verschiedenen örtlichen Trägern zu vereinfachen. Die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II für den örtlichen Bereich bleibt unberührt.

Aus der Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II folgt, dass der Leistungsträger auch weiterhin nicht erforderliche Umzüge innerhalb des örtlichen Bereichs nicht mittels Zusicherung genehmigen kann. Die Zusicherung zur Übernahme der Aufwendungen bis zur Angemessenheitsgrenze stünde dann nämlich im eklatanten Widerspruch zur Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II, nach der nur der bisherige Bedarf anerkannt wird. Die Zusicherung würde den Vermietern fälschlich eine Mietübernahme bis zur Angemessenheitsgrenze vorspiegeln und wäre auch für den Leistungsempfänger widersprüchlich.

Die aufgeführten Werte ermöglichen dem durchschnittlichen Leistungsberechtigten ein menschenwürdiges Wohnen in Magdeburg. Der Bezug von Wohnungen innerhalb der gesamten Wohnflächenspannbreite ist abstrakt zumutbar und entspricht den tatsächlichen Gegebenheiten am Wohnungsmarkt.

Die Werte gelten auch für Haushaltsgemeinschaften außerhalb einer Bedarfsgemeinschaft (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 16. 6. 2004 - 12 LC 67/04, FEVS 55, 501). Bei **bloßen Wohngemeinschaften** ist bei der Bestimmung der angemessenen Kosten der Unterkunft auf die o.g. Werte jeweils pro in der Wohnung lebender Haushaltsgemeinschaft abzustellen (vgl. BSG, Urteil vom 18.06.2008 - B 14/11b AS 61/06 R).

Soweit Mitbewohner dieser Wohn/Haushaltsgemeinschaften nicht hilfebedürftig i.S.d. SGB XII/ SGB II sind bleibt es diesen unbenommen, den insoweit unangemessenen Teil der Kosten zu tragen.

Das Vorhalten von Wohnraum für nicht nur kurzfristig außerhalb der Haushaltsgemeinschaft lebende Familienangehörige (z.B. auswärts studierende erwachsene Kinder) kann bei Prüfung der Angemessenheit des Wohnbedarfs nicht berücksichtigt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.08.1985, FEVS 35, 93).

Sind abstrakte Richtwerte für angemessene Unterkunfts- und Heizungskosten durch Arbeitsanweisung festgelegt, kann nur aufgrund von individuellen Besonderheiten des Einzelfalles gegenüber dem Regelfall ohne Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz von den vorgegebenen Richtwerten abgewichen werden (vgl. BVerwG, FEVS 55, 121).

Im Falle der abstrakten Unangemessenheit der Bruttokaltmiete bedarf es grundsätzlich einer



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 18

individuellen Prüfung, ob es konkrete Gründe gibt, auch höhere Mieten anzuerkennen.

Ob der gesamte Vergleichsraum tatsächlich einer Bedarfsgemeinschaft zugemutet werden kann, muss im Rahmen einer Einzelfallprüfung analysiert werden. So ist z.B. der Schulbesuch nur für einen vergleichsweise kleinen Teil der Bedarfsgemeinschaften relevant, nämlich für Haushalte mit Kindern, und kann daher nicht im Rahmen der abstrakten Prüfung berücksichtigt werden. Auch können Kindern mit zunehmendem Alter längere Wegstrecken zugemutet werden. Ein Schulwechsel kann zumutbar sein.

Individuelle Abweichungen vom abstrakten Angemessenheitswert sind insbesondere erforderlich bei Menschen mit Behinderung, die im Besitz eines Schwerbehindertenausweises mit dem Vermerk aG (außergewöhnliche Gehbehinderung) sind und die behinderungsbedingt einen Rollstuhl und/oder Rollator zur Fortbewegung in der Wohnung benötigen. Als Richtwert sollten in diesen Fällen 15 m² mehr an Wohnraum zuerkannt werden.

Zuschläge beim Mietpreis sind abhängig von der Verfügbarkeit von für diesen Personenkreis zugeschnittenem Wohnraum denkbar. Auch andere Behinderungen oder Pflege können einen Flächenmehrbedarf indizieren, müssen es aber nicht, da z.B. dem pflegebedingten Raummehrbedarf der Wegfall eines anderen Raumbedarfs entgegenstehen kann.

Auch die regelmäßige Ausübung des elterlichen Umgangsrechts kann einen Wohnflächenmehrbedarf bei dem umgangsberechtigten Elternteil auslösen, wobei dieser individuell zu bestimmen ist. Maßgeblich ist letztlich, ob die regelmäßige Ausübung des Umgangsrechts ohne Wohnflächenzuschlag nicht in zumutbarer Weise realisiert werden kann. Regelmäßig nicht gerechtfertigt ist in diesen Fällen ein Zuschlag von mehr als 5 m² pro Kind.

Weitere Gründe, die ein Abweichen von den vorgegebenen Richtwerten rechtfertigen, sind denkbar. Es bedarf jedoch einer einzelfallbezogenen Begründung im Verwaltungsvorgang, wodurch sich gerade dieser Fall, von anderen unterscheidet und warum eine Wohnraumversorgung zu den vorgegebenen abstrakten Werten nicht zumutbar ist.

Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung, die der Entscheidung des Sachgebietsleiters/Teamleiters obliegt.

Soweit der Leistungsempfänger in der Anhörung individuelle Gründe nicht vorträgt und solche auch nicht ersichtlich sind, entfällt die individuelle Prüfung.

5. Verfahrensweise bei unangemessenen Unterkunftskosten

Unangemessen hohe Aufwendungen für Unterkunft sind nur so lange als Bedarf anzuerkennen wie es dem Leistungsempfänger 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 (§ 35 Abs. 2 SGB XII, § 22 Abs. 1 SGB II).

Macht ein Leistungsbezieher geltend, es sei ihm wegen der Situation am örtlichen Wohnungsmarkt individuell nicht möglich eine angemessene Unterkunft innerhalb von 6 Monaten zu beziehen, so ist er verpflichtet, substantiiert darzulegen, dass eine solche Unterkunft auf dem örtlichen Wohnungsmarkt nicht vorhanden bzw. trotz ernsthafter und intensiver Bemühungen nicht zu erlangen ist. Den Leistungsempfänger trifft insoweit eine „Dokumentationslast“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 11. 9. 2000, FEVS 52, 211).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 19

Die 6-Monatsfrist gilt grundsätzlich auch dann, wenn ein Mietvertrag für eine feste Laufzeit von (noch) mehreren Jahren abgeschlossen ist (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 19. 9. 1997, FEVS 48, 203).

Von der Unzumutbarkeit eines objektiv möglichen Umzuges kann im Einzelfall ausgegangen werden, wenn das Umzugsverlangen den Leitvorstellungen des SGB XII und SGB II nicht gerecht wird. Unzumutbarkeit liegt nicht schon dann vor, wenn der Umzug vom Leistungsempfänger und (oder) den übrigen Personen der Bedarfsgemeinschaft als unzumutbar empfunden wird. Bei der Prüfung kann es nicht primär auf diese subjektiven Empfindungen ankommen, sondern darauf, ob für einen objektiven Betrachter Unzumutbarkeit festzustellen ist. Dies ist eine notwendige und an sich selbstverständliche Eingrenzung, da das Umzugsverlangen vom Betroffenen selbst stets hart empfunden werden dürfte. Bei der Prüfung, ob Unzumutbarkeit vorliegt, ist daher insbesondere zu prüfen, welche Besonderheiten der Einzelfall gegenüber der Situation anderer vergleichbarer Gruppen von Leistungsempfängern aufweist.

So ist ein Umzug nicht allein deshalb unzumutbar, weil ein Leistungsberechtigter die Wohnung schon 30 Jahre bewohnt. Eine derartige Wohndauer allein vermag auch bei älteren Hilfesuchenden die Unzumutbarkeit eines derartigen Ansinnens nicht zu begründen (vgl. OVG Hamburg, Beschluss vom 15.8. 2000, FEVS 53, 65).

In den nachfolgend genannten Fällen kann regelmäßig von der Unzumutbarkeit eines Umzuges ausgegangen werden:

- Es ist konkret absehbar, dass der Leistungsberechtigte in einem Zeitraum von 6 Monaten ab Umzugsverpflichtung voraussichtlich aus dem Leistungsbezug ausscheidet (z.B. durch konkret absehbare Beschäftigung, konkret absehbaren Rentenbezug). Die Hoffnung eines Hilfeempfängers auf den Erfolg seiner Arbeitssuche reicht hierfür ausdrücklich nicht.
- Eine schwere Erkrankung/Schwangerschaft steht dem Umzug nachweislich entgegen, ggf. Einschaltung des Arztes.

Bei an der Lage der bisherigen Unterkunft anknüpfenden Gründen gegen einen Umzug (z.B. Nähe zu pflegebedürftigen Angehörigen, Betreuungsmöglichkeiten und Schulwechsel für Kinder, Verkehrsanbindung u.a.) ist für die Zumutbarkeitsbetrachtung eine Abwägung des Gewichts dieser Gründe mit der Höhe der Kostenüberschreitung erforderlich. Diese ist im Verwaltungsvorgang zu dokumentieren. In diesen und weiteren denkbaren - hier nicht genannten Fällen - ist eine Entscheidung des Sachgebietsleiters/Teamleiters einzuholen.

Eine (weitere) Einschränkung von Umzügen wegen unangemessener Unterkunftskosten ergibt sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Wirtschaftlichkeit. Eine Absenkung der unangemessenen Aufwendungen muss nicht gefordert werden, wenn diese unter Berücksichtigung der bei einem Wohnungswechsel zu erbringenden Leistungen unwirtschaftlich wäre, der Umzug mithin im Ergebnis voraussichtlich nicht zu einer finanziellen Entlastung des kommunalen Trägers führt (§ 22 Abs. 1 S. 4 SGB II).

Der Leistungsempfänger ist über die Unangemessenheit seiner Aufwendungen für die Unterkunft, die vorliegend angemessenen Unterkunftskosten und die Regelung des § 35 Abs. 2 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II unverzüglich schriftlich in Kenntnis zu setzen. In diesem Zusammenhang ist er schriftlich zu belehren, dass er vor Abschluss eines Vertrages über eine neue Unterkunft die Zusicherung des Leistungsträgers zur Kostenübernahme einholen soll. Er ist im Weiteren schriftlich zu belehren, dass eine Verlängerung der Frist von 6 Monaten nur denkbar ist, wenn er:

- unverzüglich mit der Suche nach angemessen Wohnraum beginnt,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 20

- seine Bemühungen zur Wohnraumsuche substantiiert darlegt, hierzu sind z.B. alle erhaltenen Mietangebote aufzubewahren und es ist zu dokumentieren wann bei welchem Vermieter mit welchem Ergebnis vorgesprochen wurde,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Stadtgebiete beschränkt, es sei denn, dies ist aus zwingenden und schwerwiegenden Gründen erforderlich,
- die Wohnungssuche nicht auf einzelne Vermieter beschränkt, insbesondere sind alle großen Wohnungsgesellschaften/genossenschaften aufzusuchen,
- alle für ihn in Frage kommenden Wohnungen in die Suche einbezieht, dies sind ausdrücklich auch Wohnungen, die die maximal angemessene Wohnungsgröße zwar nicht erreichen jedoch in der Spannweite des leistungsrechtlich angemessenen Wohnraumes liegen.

Nach Ablauf von 6 Monaten sind grundsätzlich nur noch die angemessenen Unterkunftskosten anzuerkennen. Eine Fristverlängerung setzt voraus, dass eine Kostensenkung in der Regelhöchstfrist objektiv nicht möglich oder unzumutbar war.

5.1 Sonderfälle

Leistungsempfänger, die während des Bezuges von Leistungen nach SGB XII bzw. SGB II ohne Notwendigkeit in eine unangemessen teure Wohnung ziehen, haben von Anfang an keinen Anspruch auf Übernahme der unangemessen hohen Aufwendungen für die Unterkunft. Es fehlt von vornherein an der vorübergehenden Unzumutbarkeit einer Kostensenkung, an die § 35 Abs. 2 SGB XII bzw. § 22 Abs. 1 SGB II den Anspruch auf befristete Übernahme unangemessen hoher Unterkunftskosten knüpfen (vgl. BVerwG, Urteil vom 30.05.1996, FEVS 47, 97).

Dergleichen gilt für Leistungsempfänger die im Zeitpunkt des ohne Notwendigkeit durchgeführten Wohnungswechsels Leistungen (noch) nicht erhielten, die neue, unangemessen teure Unterkunft jedoch bösgläubig - also zurechenbar sowohl in Kenntnis des zu erwartenden SGB II/SGB XII-Leistungsbezugs als auch unangemessener tatsächlicher Unterkunftskosten - anmieteten (vgl. BSG, Urteil vom 30.08.2010, B 4 AS 10/10 R, Rz. 21).

5.2 nicht notwendiger Umzug innerhalb der Spannweite des angemessenen Wohnraums

§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II trifft folgende Regelung: „Erhöhen sich nach einem nicht erforderlichen Umzug die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, wird nur der bisherige Bedarf anerkannt.“

Mit dieser Regelung werden die Kosten der Unterkunft und Heizung in den Fällen auf die bisherigen angemessenen Unterkunfts- und Heizungskosten begrenzt, in denen Hilfebedürftige unter Ausschöpfung der durch den kommunalen Träger festgelegten Angemessenheitsgrenzen für Wohnraum in eine Wohnung mit höheren, gerade noch angemessenen Kosten ziehen. Diese Begrenzung gilt insbesondere nicht, wenn der Wohnungswechsel zur Eingliederung in Arbeit oder aus gesundheitlichen oder sozialen Gründen erforderlich ist.

§ 22 Abs. 1 S. 2 SGB II ist nur anwendbar, wenn sich die Kosten für den Leistungsträger insgesamt, also in der Bruttomiete (Warmmiete, Gesamtmiete) erhöhen. In diesem Fall sind die „bisherigen Kosten der Unterkunft“ zu übernehmen, d.h. die Verteilung der Kosten ist wie in der bisherigen Unterkunft vorzunehmen und nicht zwischen den Bestandteilen zu verschieben. Es ist hierbei auch hinzunehmen, dass dann z.B. ggf. mehr für Heizungskosten



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 21

bezahlt wird, als in der neuen Unterkunft (zunächst) als Vorauszahlung zu leisten ist. Die bisherige Bruttomiete darf jedoch nicht überschritten werden.

Bei Leistungsberechtigten, die ohne Notwendigkeit innerhalb der Spannbreite des leistungrechtlich angemessenen Wohnraumes umziehen (zur Notwendigkeit von Umzügen vgl. Punkt 6.) sind demnach auch nach dem Umzug nur die bisherigen Unterkunfts- und Heizungskosten als Bedarf anzuerkennen. Diese Grundsätze gelten auch im SGB XII entsprechend (§ 9 Abs. 2 S.3 SGB XII).

Die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II greift nicht, wenn der Hilfesuchende während des Leistungsbezugs von außerhalb nach Magdeburg zieht (vgl. BSG, Urteil vom 01.06.2010, B 4 AS 60/09 R). In diesem Fall sind die in der Richtlinie festgelegten angemessenen Kosten bis zur Angemessenheitsgrenze zu übernehmen.

Kosten für Modernisierungsmaßnahmen, die der Vermieter auf den Mieter abwälzt, sind Teil der vertraglich geschuldeten Miete, auch wenn sie weiterhin gesondert ausgewiesen werden. Damit sind diese Modernisierungskosten zu übernehmen, wenn es sich tatsächlich um solche handelt. Dies gilt auch, wenn die Modernisierungsvereinbarung auf Veranlassung des Mieters geschlossen wurde. Eine analoge Anwendung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II ist nicht möglich. Der Leistungsträger hat die Möglichkeit ein Kostensenkungsverfahren einzuleiten, wenn die Angemessenheitsgrenze überschritten wird (vgl. BSG, Urteil vom 23.08.2012, B 4 AS 32/12 R).

Die Regelung des § 22 Abs. 1 S. 2 SGB II greift nicht, wenn der Leistungsempfänger vor Beginn des streitigen Bewilligungszeitraumes mindestens einen Kalendermonat durch bedarfsdeckendes Einkommen aus dem Leistungsbezug ausgeschieden war. Mit dem Eintritt der neuen Hilfebedürftigkeit liegt dann ein neuer Leistungsfall vor, bei dem die angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung nach § 22 Abs. 1 S. 1 SGB II zu übernehmen sind (BSG, Urteil vom 09.04.2014, Az. B 14 AS 23/13 R). Ein bloßes Abmelden aus dem Leistungsbezug bei fortdauernder Bedürftigkeit ist nicht ausreichend.

6. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten

Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten können bei vorheriger Zustimmung übernommen werden. Eine Zustimmung soll erteilt werden, wenn der Umzug durch den Leistungsträger veranlasst wird oder aus anderen Gründen notwendig ist und wenn ohne die Zustimmung eine Unterkunft in einem angemessenen Zeitraum nicht gefunden werden kann (§ 35 Abs. 2 S. 5 und 6 SGB XII/ § 22 Abs. 6 SGB II).

Bedarfsdeckende Leistungen nach SGB XII und SGB II stehen immer unter dem Vorbehalt einer Notlage. Dementsprechend sind **Leistungen für Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten nicht zu gewähren, wenn eine leistungsrechtliche Erforderlichkeit des Umzugs nicht besteht.**

Die explizit aufgeführten Gründe des **durch den Leistungsträger veranlassten Umzugs** oder der ansonsten **fehlenden Möglichkeit eine Unterkunft zu beziehen** sind zwei Fallgestaltungen, in denen eine Übernahme der erforderlichen Kosten leistungrechtlich notwendig ist.

Eine Übernahme der erforderlichen Kosten ist leistungrechtlich **im Übrigen notwendig, wenn:**



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 22

- ein rechtskräftiges Räumungsurteil vorliegt und durch die Mietschuldnerberatung bestätigt wird, dass Obdachlosigkeit nur durch den Umzug in eine andere Wohnung vermieden werden kann,
- die bisherige Wohnung nachweislich nicht den baulichen oder gesundheitlichen Anforderungen genügt und nachweislich keine Aussicht auf eine Beseitigung der Mängel durch den Vermieter in einer angemessenen Frist besteht,
- die bisherige Wohnung zu klein ist um ein menschenwürdiges Leben sicherzustellen,
- konkrete berufliche Gründe den Umzug erfordern (nicht ausreichend ist die vage Hoffnung auf eine Verbesserung der Arbeitsmarktposition - vgl. SG Schwerin, Gerichtsbescheid vom 19.10.2005, Az.: S 11 AS 286/05), bei einem Umzug wegen der Aufnahme einer Beschäftigung ist vorrangig auf die sachnäheren Mobilitätshilfen nach § 16 Abs. 1 SGB II i.V.m. § 53 SGB III zu verweisen,
- dringende familiäre bzw. gesundheitliche Gründe den Umzug notwendig machen (z.B. Ehescheidung, Ortswechsel der Pflegeperson),
- es sich um Auszüge aus Obdachlosenunterkünften oder notwendige Auszüge aus Asylbewerberunterkünften handelt.

Die Aufzählung ist **nicht abschließend**. Andere dringende persönliche Gründe sind denkbar. Die Notwendigkeit ist hierbei jedoch nach einem strikten leistungsrechtlichen Maßstab zu beurteilen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine **leistungsrechtliche Notwendigkeit** schon dann besteht, wenn ein plausibler, nachvollziehbarer und verständlicher Grund für den Umzug vorliegt (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 19.04.1989, FEVS 39, 73; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 02.09.1996, FEVS 47, 325; Hess. VGH, Urteil vom 19.03.1991, FEVS 41, 422).

Die Zustimmung zur Übernahme von Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen und Umzugskosten kann **nicht** erteilt werden, wenn der **Bezug einer leistungsrechtlich angemessenen Wohnung** beabsichtigt ist.

Die Kostenübernahme steht neben dem Kriterium der leistungsrechtlichen Notwendigkeit jeweils unter dem Vorbehalt, dass die **einzelnen Kosten nach Grund und Höhe erforderlich sind**, um den Wohnungswechsel durchzuführen.

Ansprüche auf Übernahme dieser Kosten bestehen **nicht**, wenn die Zahlungsverpflichtung vertraglich begründet worden ist, **bevor der zuständige Träger zugestimmt** hat. Etwas anderes kann nur gelten, wenn der Leistungsempfänger die Leistung rechtzeitig geltend gemacht hat, der Leistungsträger jedoch ohne sachlichen Grund nicht rechtzeitig entscheidet.

In sonstigen Fällen kommt eine nachträgliche Übernahme allenfalls unter den Voraussetzungen des § 36 SGB XII/ § 22 Abs. 8 SGB II in Betracht.

Für den Fall eines notwendigen **Umzuges in den Zuständigkeitsbereich eines anderen Trägers** schafft § 22 Abs. 6 SGB II Rechtsklarheit.

Der für die bisherige Unterkunft zuständige Leistungsträger ist für die Bewilligung von Leistungen für einen notwendigen Umzug in eine konkrete Wohnung - mit Ausnahme einer ggf. notwendigen Mietkaution - und die Zusicherung nach § 22 Abs. 4 SGB II zuständig. Bei der Beurteilung der Angemessenheit der Aufwendungen für die neue Unterkunft arbeiten der bisherige kommunale Träger und der für die neue Unterkunft zuständige kommunale Träger zusammen.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 23

6.1 Besonderheiten bei Wohnungsbeschaffungskosten

Der Begriff kann grundsätzlich alle Aufwendungen mit einem Wohnungswechsel erfassen, die nicht Umzugskosten oder Mietkaution bzw. Genossenschaftsanteile sind.

Bei der derzeitigen Wohnungsmarktlage in Magdeburg ist jedoch die Übernahme vieler, in diesem Zusammenhang denkbarer Kosten, **nicht erforderlich und damit nicht bewilligungsfähig**.

So kann eine Wohnung ohne Einschaltung eines Maklers ohne weiteres gefunden werden. Auch ist die Aufgabe eigener Annoncen nicht erforderlich. Ebenso wenig bedarf es der Übernahme einer Einzugsrenovierung regelmäßig nicht, da anderer Wohnraum angemietet werden kann. Nach der Rechtsprechung des BSG (vgl. Urteil vom 16.12.2008, B 4 AS 49/07 R) können Kosten der Einzugsrenovierung Kosten der Unterkunft gemäß § 22 Abs. 1 SGB II/§ 35 SGB XII sein. Voraussetzung ist, dass nach den örtlichen Verhältnissen renovierte Wohnungen nicht zur Verfügung stehen. Die Kosten sind dann zu übernehmen, wenn die Einzugsrenovierung zur Herstellung der Bewohnbarkeit der Wohnung erforderlich und auch ansonsten angemessen ist. Soweit ein Einzugsrenovierungsbedarf nachgewiesen ist, gelten die Pauschalen nach Punkt 6.3 entsprechend.

Soweit ein wegen **Einzugsrenovierung** durch den Vermieter **gewährter einmaliger Mietnachlass** die Renovierungskosten nach Nr. 6.3 nicht übersteigt, kann dieser als für die Renovierung zweckgebundene Einnahme außer Betracht zu bleiben. In diesem Fall sind die Kosten der Einzugsrenovierung mit dem Mietnachlass abgegolten.

Sind Wohnungsbeschaffungskosten erforderlich erfolgt die Gewährung bei laufenden Leistungsbeziehungen als nicht rückzahlbarer Zuschuss.

6.2 Besonderheiten bei Mietkautionen und Genossenschaftsanteilen

Kann der Leistungsempfänger eine Wohnung bei einem Vermieters anmieten, der keine Mietkautionen und Genossenschaftsanteile fordert (z.B. der städtischen Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH) ist die Übernahme von Mietkautionen bzw. Genossenschaftsanteilen nicht erforderlich.

Mietkaution und Genossenschaftsanteile sind als zinsloses Darlehen zu gewähren, weil der Leistungsempfänger einen Rückzahlungsanspruch hat (§ 22 Abs. 6 S. 3 SGB II/§ 35 Abs. 2 S. 5 SGB XII). Zur Sicherung des Darlehens ist der Rückzahlungsanspruch gegenüber dem Vermieter an den Leistungsträger abzutreten.

Im SGB II gilt für die Rückzahlung § 42a SGB II.

Im SGB XII ist das Darlehen obligatorisch erst bei Rückzahlung von Mietkaution und Genossenschaftsanteilen bzw. nach dem Ausscheiden aus dem Leistungsbezug zu tilgen. Auf freiwilliger Basis ist auch eine sofort beginnende ratenweise Tilgung während des Leistungsbezuges möglich.

Mietkautionen

Das BGB verwendet anstelle des Ausdrucks "Mietkaution" den Ausdruck "Mietsicherheit". Beide Bezeichnungen werden synonym gebraucht. Der Mieter ist gesetzlich nicht verpflichtet, eine Mietsicherheit zu zahlen. Sie ist zwischen den Parteien zu vereinbaren. Die Miet-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 24

kaution ist eine Sicherheitsleistung, die den Vermieter dagegen absichern soll, dass der Mieter seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nachkommt (z. B. Entrichtung der Miete, Renovierungsverpflichtungen usw.). Sie ist nicht Bestandteil der Miete.

Ist aber eine Mietkaution vereinbart, sind die gesetzlichen Beschränkungen des § 551 BGB zu beachten:

Die Mietsicherheit ist in der Höhe auf das Dreifache der sog. Kaltmiete, d.h. der Miete ohne Nebenkosten, begrenzt. Der Mieter ist berechtigt, die Summe zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen zu zahlen, wobei die erste Teilzahlung mit Beginn des Mietverhältnisses fällig wird. Grundlage der Berechnung ist die vereinbarte Miethöhe. Der Vermieter die Mietsicherheit bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Unterbleibt die Zahlung der Mietsicherheit, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht fristlos kündigen. Er muss die Kaution gerichtlich geltend machen. Mit der Beendigung des Mietverhältnisses entsteht - sofern die Mietsicherheit nicht zur Befriedigung berechtigter Ansprüche des Vermieters benötigt wird - der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kaution. Dem Vermieter ist aber eine angemessene Frist zur Feststellung evtl. bestehender Ansprüche zu gewähren. Im Allgemeinen ist von einem Zeitraum von bis zu sechs Monaten auszugehen, der sich aber in Einzelfällen auch nach hinten verschieben kann.

Genossenschaftsanteile

Für das Wohnen in Genossenschaftswohnungen (Miet- oder Nutzungsverhältnis) gelten grundsätzlich die gleichen rechtlichen Bestimmungen wie bei einem sonstigen Wohnraummietverhältnis auch.

Das Verhältnis zur Genossenschaft (Genossenschaftsverhältnis) richtet sich nach dem Genossenschaftsgesetz sowie dem Statut der Genossenschaft. Insbesondere ist ein Genossenschaftsanteil zu leisten. Die Entrichtung einer Mietkaution entfällt. Nach dem Ende des Genossenschaftsverhältnisses fließt der Genossenschaftsanteil zurück.

6.3 Besonderheiten bei Umzugskosten

Umzugskosten sind in erster Linie die Kosten für die **Beförderung des Umzugsgutes**. Bei Umzügen nach außerhalb auch **erforderliche Reisekosten** der Bedarfsgemeinschaft zum Umzugsort. Daneben sind **unvermeidliche doppelte Mietzahlungen** Umzugskosten (vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 25. 10. 2001, FEVS 53, 247; VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 8. 6. 1999, FEVS 51, 127). Umzugskosten sind auch die **umzugsbedingten Kosten von Schönheitsreparaturen**. Weitere Umzugskosten sind nicht ausgeschlossen und im Einzelfall zu entscheiden.

Als Umzugskosten werden nur tatsächliche umzugsbedingte entstehende Mehrkosten berücksichtigt. Ein Ausgleich für mögliche Vermögensnachteile und Entschädigung für eigene Anstrengungen bzw. kostenlose Helfer wird nicht gewährt.



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 25

Den Umzug hat der Leistungsempfänger grundsätzlich selbst zu organisieren. Es besteht **im Regelfall kein Anspruch** darauf, den **Umzug durch ein professionelles Umzugsunternehmen** durchführen zu lassen. Dies kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Leistungsempfänger wegen Alters, Behinderung, Krankheit oder aus sonstigen aner kennenswerten Gründen außer Stande ist, den Umzug selbst unter Mithilfe von Freunden, Bekannten und Verwandten durchzuführen (vgl. OVG Lüneburg, Urteil vom 29.05.1986, Az.: 4 A 53/82, FEVS 35, 362; SG Dresden, Beschluss vom 15.08.2005, Az.: S 23 AS 692/05 ER).

Der Leistungsträger ist berechtigt den Hilfesuchenden auf ihm bekannte **kostengünstige Umzugsmöglichkeiten** zu verweisen. Erfolgt ein solcher Hinweis nicht, hat der Leistungsempfänger sich selbst um eine preisgünstige Umzugsmöglichkeit zu bemühen und **drei Kostenvoranschläge von Mietwagenanbietern bzw. Umzugsunternehmen** einzureichen.

Die Kosten einer **Auszugsrenovierung** gehören im nachfolgend dargestellten Umfang zu den Kosten eines notwendigen Umzuges.

Die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen obliegt grundsätzlich dem Vermieter (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB). Der Vermieter kann diese Pflicht unter Beachtung der rechtlich Vorgaben (z.B. § 307 BGB) vertraglich auf den Mieter übertragen. Hiervon wird durch die Vermieter regelmäßig Gebrauch gemacht.

Grundsätzlich sind dann die Mietvertragsparteien an diese Vereinbarung gebunden, soweit sie nicht gegen das Gesetz verstößt. Bei Formularverträgen können einzelne Formulklauseln unwirksam sein. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Grundsätze entwickelt:

- Bei Vermietung einer renovierten Wohnung ist grundsätzlich eine Vereinbarung zulässig, dass der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen auf seine Kosten vorzunehmen hat.
- Für die Durchführung der Schönheitsreparaturen können im Mietvertrag folgende Fristen vereinbart werden: Küchen, Bäder und Duschen alle 3 Jahre; Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten alle 5 Jahre andere Nebenräume alle 7 Jahre. Diese Fristen sind auch ein Anhaltspunkt, wenn keine konkreten Fristen vereinbart wurden.
- Zulässig ist eine Kostenbeteiligung an späteren Schönheitsreparaturen, wenn der Mieter vor Ablauf der Renovierungsfrist auszieht. Unwirksam ist jedoch eine formularmäßige Vereinbarung, dass der Mieter beim Auszug ohne jede Rücksicht darauf, ob die üblichen Fristen schon abgelaufen sind, auf seine Kosten renovieren muss.
- Bei Vermietung einer nicht renovierten Wohnung ist die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplanes wirksam, wenn die Renovierungsverpflichtung des Mieters erst nach Ablauf der üblichen Fristen während der Mietzeit einsetzt. Unwirksam ist dagegen die formularmäßige Vereinbarung einer Anfangsrenovierung.
- Haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen trägt ohne den Umfang der Schönheitsreparaturen näher zu erläutern, so umfassen die Schönheitsreparaturen 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. Nicht zu den Schönheitsreparaturen zählt dagegen z. B. das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden. Die Übernahme dieser Arbeiten kann nur individuell vereinbart werden.
- Hat sich der Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam verpflichtet, so muss er beim Auszug renovieren, wenn die Schönheitsreparaturen nach dem ver-



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 26

einbaren Fristenplan ohnehin fällig wären oder Beschädigungen vorliegen, die über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehen.

- Der Mieter kann die Schönheitsreparaturen selbst fachgerecht durchführen. Er ist nicht verpflichtet die Renovierung durch Handwerker vornehmen zu lassen.

Bei der Prüfung, ob und in welchem Umfang der Übernahme von Schönheitsreparaturen als Umzugskosten zugestimmt wird, ist deshalb folgendes zu beachten:

1. Besteht eine vertragliche Verpflichtung bei Auszug Kosten für Schönheitsreparaturen zu tragen? Wenn ja - weiter bei 2; wenn nein - keine Übernahme.
2. Hat der Mieter die laufenden Schönheitsreparaturen vertragsgemäß durchgeführt? Wenn nein - hat er insoweit zusätzlich entstehenden Kosten selbst zu tragen, da diese mit der Regelleistung abgegolten sind. Weiter bei 3.
3. Sind die Forderungen des Vermieters unter Beachtung der obigen mietrechtlichen Ausführungen berechtigt? Macht dieser die Forderung unter Beachtung der vom Mieter durchgeführten laufenden Schönheitsreparaturen geltend? (So ist eine Regelung in einem vom Vermieter verwendeten Formularmietvertrag, die den Mieter von Wohnraum verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne jede Einschränkung und unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zurück zu geben, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam). Wenn ja - weiter unter 4.; wenn nein - gilt, für unberechtigte Forderungen des Vermieters können Sozialleistungen nicht gewährt werden.
4. Umzugsbedingte Schönheitsreparaturen werden für den Mieter danach regelmäßig in einer je nach dem Grad der Abnutzung anteiligen Kostentragung entsprechend der abgewohnten Mietzeit seit der letzten vertraglich durchgeführten Schönheitsreparatur entstehen. Der Mieter kann sich hierbei regelmäßig entscheiden, ob er dem Vermieter einen entsprechenden prozentualen Anteil an Renovierungskosten aufgrund von Kostenvoranschlägen von Handwerksbetrieben zahlt oder ob er seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch nachkommt, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenarbeit ausführt, wobei er hier mangels der Teilbarkeit von selbst ausgeführten Schönheitsreparaturen nicht umhin kommen wird, alle teilweise abgewohnten Räume zu renovieren.

Der Hilfesuchende hat bei einem erforderlichen Umzug und der vorherigen Zustimmung des Leistungsträgers demnach Anspruch auf einmalige Leistungen für die Materialkosten zur Durchführung der von ihm zu leistenden Schönheitsreparaturen bei Auszug in Eigenarbeit oder auf die Erstattung eines prozentualen Anteil an Renovierungskosten gemäß der nachgewiesenen Forderung des Vermieters.

Die Renovierung in Eigenleistung erfordert weder besondere handwerkliche Kenntnisse noch besondere Geschicklichkeit. Die Arbeiten müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte durchgeführt werden. Renovierungen in Eigenleistung sind auch in finanziell besser gestellten Haushalten allgemein üblich. Die Hilfe durch Verwandte, Bekannte oder Nachbarn gilt ebenfalls als Eigenleistung.

Bei Leistungsberechtigten nach SGB II ist grundsätzlich davon auszugehen, dass diese notwendige Renovierungen in Eigenleistung erbringen. Da dieser Personenkreis als erwerbsfähig i.S.d. § 8 SGB II eingestuft ist, sind insofern Hinderungsgründe wegen Krankheit, Behinderung u.ä. regelmäßig nicht anzunehmen.

Sofern in einzelnen begründeten Ausnahmefällen der Hilfeempfänger die Renovierung in seiner Wohnung nicht in Eigenleistung erbringen kann (z.B. Alter, Krankheit/Behinderung,



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 27

keine Hilfe durch Angehörige, Nachbarn oder Bekannte möglich) kann auch an einen gemeinnützigen freien Träger verwiesen werden, der diese Leistung erbringt.

Ist dies nicht möglich oder kostengünstiger ist der prozentuale Anteil an Renovierungskosten gemäß der Forderung des Vermieters anzuerkennen. Es ist vom Vermieter zu verlangen, dass er die veranschlagten Kosten durch Kostenvoranschläge nachweist.

Hat der Hilfesuchende die laufenden Schönheitsreparaturen nicht vertragsgemäß durchgeführt und erhöhen sich dadurch die Kosten der Schönheitsreparaturen bei Auszug besteht insoweit kein Leistungsanspruch. Keine Kostenübernahme erfolgt auch für Kosten für weitergehende Reparaturen wegen Beschädigung der Mietsache. Diese gehören nicht zum Unterkunftsbedarf, denn notwendig ist nur der Unterkunftsbedarf, der dem Leistungsempfänger bei ordnungsgemäßer Wohnnutzung entsteht. Soweit sich ein Leistungsempfänger durch vertragswidriges Verhalten dem Vermieter gegenüber ersatzpflichtig macht, liegt die Durchsetzbarkeit derartiger Ersatzansprüche im Risikobereich des Vermieters. Eine Gewährung von Fürsorgeleistungen kann hierfür nicht erfolgen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 03.06.1996, FEVS 47, 289).

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

Pauschalen für die Eigenleistung:

	Überstreichen*	komplette malermäßige Instandhaltung **
Eigenleistung des HE ***	2,15 €/m ² <u>Grundfläche</u>	3,35 €/m ² <u>Grundfläche</u>

* umfasst das Streichen der Decken-, Wand-, Tür- und Fensterflächen, Heizkörper einschließlich Heizrohre

** umfasst daneben folgende Leistungen:

- Entfernen der alten Tapete,
- Ausbesserung kleinerer Putzschäden mit Gips,
- Tapezierung mit Raufasertapete.

*** bei der Berechnung der Pauschalbeträge für die Eigenleistung wurden Material (Raufasertapete, Kleister, Wandfarbe, Vorstreichfarbe, Lackfarbe, Verdünnung) und Arbeitsmittel (Farbroller, Pinselset) berücksichtigt Die Renovierungspauschale bei Eigenleistung wurde auf der Grundlage der Einzelhandelspreise (Baumärkte) im Niedrigpreissektor ermittelt.

7. einmalige Leistungen für die Unterkunft an nicht laufende Empfänger

Leistungen für Nebkostennachzahlungen bzw. Wohnungsbeschaffungskosten, Mietkautionen, Umzugskosten kommen auch in Betracht, wenn die Leistungsberechtigten keine laufenden Leistungen benötigen, den einmaligen Bedarf jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken können.

Im SGB XII/SGB II ist nicht geregelt, wie mit diesen Fällen umzugehen ist.

Einzig sachgerecht ist hierbei die entsprechende Anwendung von § 31 Abs. 2 S. 2 SGB XII / § 24 Abs. 3 S. 4 SGB II (vgl. die Arbeitsanweisung hierzu).



Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 28

Da es sich um einen längerfristigen Bedarf handelt, für den angespart werden muss, ist im Regelfall der Einsatz von sieben übersteigenden Einkommen zu verlangen.

8. Befugnis zur Anpassung

Die Befugnis zur Anpassung der Richtlinie an gesetzliche Änderungen, die aktuelle Preisentwicklung und die aktuelle Rechtsprechung wird auf das Sozial- und Wohnungsamt übertragen.

9. Inkrafttreten

Die Verwaltungsvorschrift tritt in dieser Fassung inklusive ihrer Anlagen mit Wirkung zum 16.05.2017 in Kraft.

Magdeburg, den 16.05.2017

Der Oberbürgermeister
Dr. Lutz Trümper

i.A.
Schulz
Amtsleiterin des Amtes 50



Anlage II zur Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 1

Orientierungswerte zur Bestimmung angemessener Heizkosten

1. Bewilligungsumfang bei

Antragseingang	anteilige Leistung (= anteilige Verbrauchsmengenobergrenze)
September/Oktober	volle Verbrauchsmenge
November	20/22 Verbrauchsmenge
Dezember	17/22 Verbrauchsmenge
Januar	13/22 Verbrauchsmenge
Februar	9/22 Verbrauchsmenge
März	5/22 Verbrauchsmenge
April	2/22 Verbrauchsmenge

2. Verbrauchsmengen in Tonnen bei Kohleheizung:

(Verbrauchsmengenobergrenze gem. RL: 0,035 Tonnen/m²)

Haushaltsgröße	Wohnfläche(m ²)	Verbrauchsmenge für volle Heizperiode
1-P.-Haushalt	50	1,7500
2-P.-Haushalt	60	2,1000
3-P.-Haushalt	70	2,4500
4-P.-Haushalt	80	2,8000
5-P.-Haushalt	90	3,1500
jede weitere P.	+10	+0,35

Achtung: nur Braunkohlenbrikett, Standard, frei Gelass
keine Steinkohlenbrikett, kein Koks

3. Verbrauchsmengen in Litern bzw. Kubikmetern bei Öl- und Gasheizung:

(Verbrauchsmengenobergrenze gem. RL: Öl 21 Liter/m² bzw. Gas 21 Kubikmeter/m²)

Haushaltsgröße	Wohnfläche(m ²)	Verbrauchsmenge für volle Heizperiode
1-P.-Haushalt	50	1050
2-P.-Haushalt	60	1260
3-P.-Haushalt	70	1470
4-P.-Haushalt	80	1680
5-P.-Haushalt	90	1890
jede weitere P.	+10	+210

Achtung: 1 m³ = 10,35 KWh



Anlage II zur Unterkunftsrichtlinie

Fassung vom 16.05.2017

Seite 2

4. Verbrauchsmengen in Kilowattstunden bei Elektroheizung:

(Verbrauchsmengenobergrenze gem. RL: 141 Kilowattstunden/m²)

Haushaltsgröße	Wohnfläche(m ²)	Verbrauchsmenge für volle Heizperiode
1-P.-Haushalt	50	7050
2-P.-Haushalt	60	8460
3-P.-Haushalt	70	9870
4-P.-Haushalt	80	11280
5-P.-Haushalt	90	12690
jede weitere P.	+10	+1410